



ACUERDO N° 092

POR MEDIO DEL CUAL SE REVISY Y AJUSTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GIRARDOTA

EL CONCEJO MUNICIPAL DE GIRARDOTA – En uso de sus atribuciones legales y en especial de las que le confiere la Constitución Nacional, la ley 136, la ley 388 de 1997 y todos sus decretos reglamentarios,

ACUERDA

PRIMERA PARTE DE LAS NORMAS PREVIAS

Se fusiona el contenido del Acuerdo 046 de 2000, con el presente Acuerdo, el cual revisa y ajusta el componente general, urbano y rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Girardota y queda así:

ARTÍCULO 1. De la adopción del plan.

Conforme con las previsiones establecidas por la ley 388 de 1997 y en armonía con lo consagrado en los decretos 879 de 1998 y 4002 de 2004, y demás decretos reglamentarios de la ley 388 de 1997, se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Girardota en todas sus partes. En particular los objetivos, políticas, estrategias, proyectos, programas, normas urbanísticas, instrumentos, procedimientos y modalidades de gestión que junto con las previsiones del presente Acuerdo y la memoria justificativa, el documento de seguimiento y los contenidos del documento técnico de soporte, los planos y anexos, conforma la revisión y Ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Adóptense los planos generales definidos por ley, los específicos que complementan y espacializan la información requerida y demás documentos de expresión gráfica y apoyo, que tal como lo ha previsto la ley, hacen parte de la revisión y ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Girardota:

DIAGNÓSTICO

1D Amenazas – 1:10.000

2D Infraestructuras en Riesgo. 1:10.000

3D Amenaza Sísmica. 1:5.000



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- 4D Pendientes Rural. 1:25.000
- 5D Lotes Municipio: 1:25.000
- 6D Cobertura Suelo Rural 1:10.000
- 7D Tamaño Predios Rural 1:10.000
- 8D Ecosistemas Estratégicos. 1:25.000
- 9D Alturas Actuales. 1:5.000
- 10D Usos Actuales. 1:5000
- 11D Catastro minero. 1:25.000

FORMULACIÓN

- 1F. Plano del Modelo de Ordenamiento. Escala 1:25.000.
- 2F. Plano de Clasificación del suelo. Escala 1:10.000.
- 3Fu. Plano de Aptitud del Suelo. Esc 1:5000
- 4F Proyectos Estratégicos. Esc 1:5000
- 5Fu Plano de sectorización Urbana. Barrios. Esc 1:5000
- 6Fr. Plano de sectorización Rural. Veredas. Esc 1:25000
- 7Fu. Plano de zonificación de usos Urbano. Escala 1:2.000
- 8Fr. Plano de zonificación de usos Rural. Escala 1:25.000
- 9Fu. Plano de Tratamientos Urbano. Escala 1:5.000
- 10Fu. Plano de Aprovechamientos Urbano. Escala 1:5.000
- 11Fu. Plano de Densidades Urbanas. Escala 1:5000
- 12Fu. Plano de Cesiones Urbanas. Escala 1:5000
- 13Fr. Plano de Tratamientos Rurales. Escala 1:25000
- 14Fr. Plano de Tamaños de loteos Rurales. Escala 1:25000
- 15Fr. Plano de Densidades Rurales. Escala 1:25000
- 16Fr. Plano de Cesiones Rurales. Escala 1:25000
- 17Fu. Plano de espacios públicos, equipamiento y patrimonio - Urbano. Escala 1:2.000
- 18Fr. Plano de espacios públicos, equipamiento y patrimonio - Rural. Escala 1:10.000
- 19Fu. Plano de Jerarquías viales - Plan vial- Urbano. Escala 1:5.000
- 20Fu. Plano de Tipos de vías - Plan vial- Urbano. Escala 1:5.000
- 21Fu. Plano de Secciones viales - Plan vial- Urbano. Escala 1:5.000
- 22Fu. Plano de Accesibilidad Discapacidad - Plan vial- Urbano. Escala 1:5.000
- 23Fr. Plano de propuestas viales rurales
- 24Fr. Plano de Suelos aptos para la disposición de residuos sólidos y escombreras. Escala 1:25.000
- 25Fu. Plano de Disponibilidad de acueductos . Escala 1:25.000
- 26Fu. Plano de Fichas Urbanas. Escala 1:2.000
- 27Fr. Plano de Fichas Rurales. Escala 1:10.000
- 28Fu. Plano de Polígonos sujetos a participación en plusvalía. Escala 1:5000



SEGUNDA PARTE

COMPONENTE GENERAL

DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

ARTÍCULO 2. Principios del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para Girardota.

El PBOT del Municipio de Girardota busca promover patrones sostenibles de ocupación y aprovechamiento del territorio, a partir de los siguientes principios:

- La utilización de patrones de distribución de la población y de las actividades productivas acordes con las potencialidades territoriales y consistentes con buenas condiciones de habitabilidad.
- La consolidación de formas de ocupación y aprovechamiento compatibles con las características del territorio Municipal.
- La prevención, control, corrección, mitigación y en su caso, reversión de los desequilibrios que se observan en la ocupación del suelo y los impactos que esta ocupación produce sobre el medio ambiente municipal.
- La promoción de modelos de inclusión y participación ciudadana, en la búsqueda por lograr el mayor equilibrio urbano-rural y social, dentro de un marco flexible que permita que el PBOT se adecue a la dinámica constante de cambios sobre el territorio.
- La valoración y potenciación del espacio público como elemento articulador del sistema territorial y como soporte de las actividades sociales de la comunidad.
- La identificación de potencialidades económicas a fortalecer desde el ordenamiento físico, con el fin de focalizar esfuerzos en la inversión municipal y en el diseño de una norma urbanística que consoliden el municipio de Girardota como el modelo a seguir dentro de la zona norte del Valle de Aburrá.
- El establecimiento de un marco de carácter regional de tal forma que las acciones al interior del municipio irradian y sean fortalecidas por su alcance supramunicipal en el caso que este sea necesario.

Estos principios han de procurarse mediante la aplicación de las políticas, estrategias, programas y proyectos, normas urbanísticas e instrumentos en general, que se proponen a lo largo del presente plan.

ARTÍCULO 3. Visión imagen objetivo para el Municipio de Girardota.

En el horizonte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el municipio de Girardota se visiona como “un modelo de bienestar económico y social para la zona norte, con un crecimiento físico ordenado, que aprovecha sus potencialidades y aptitud territorial con eficacia y productividad, respetando su entorno social y ambiental y en donde la equidad, la inclusión, la participación e identidad cultural actúan como elementos esenciales para la toma de decisiones al interior de la municipalidad”.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

Para lograr esta visión es necesario:

- Identificar y focalizar las condiciones económicas que habrán de dar sustento a las actividades que se desarrollen al interior del Municipio. Esto es, la actividad productiva que viene acrecentándose en la margen norte del río Aburrá y que se debe potenciar, aprovechando la localización estratégica del municipio en la zona norte.
- De igual manera, la economía municipal debe explorar las condiciones para el aumento de la oferta turística, y la provisión de servicios en general, para que paulatinamente haya un crecimiento de la actividad terciaria en el Municipio que le permita ser competitivo frente a los demás municipios del Área Metropolitana, y que redunde en cambios positivos.
- Aprovechar las potencialidades que ofrece la zona, a partir de la incorporación de cambios tecnológicos que le permitan a la Municipalidad adecuarse a los retos que la contemporaneidad le impone.
- Asegurar la sostenibilidad de todas las actividades sobre el territorio, mediante el manejo y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, sociales y productivos para evitar su agotamiento o deterioro.
- Además, la Administración Municipal deberá facilitar condiciones de equidad e inclusión para todos los habitantes del Municipio y promover mecanismos de participación que le permitan a éstos intervenir directamente en las disposiciones sobre su territorio.

ARTÍCULO 4. Del modelo de ordenamiento territorial.

El modelo de ordenamiento territorial se organiza a partir de las estrategias de planificación del uso del suelo en la escala Municipal y su combinación con las estrategias de planificación del desarrollo regional y de integración territorial en todos los ámbitos y escalas.

Los principales componentes del modelo son:

- Zonas rurales de baja densidad, con el fin de reforzar la preservación ambiental, como resultado del análisis de los principales ecosistemas estratégicos, localizados en la parte alta de ambas montañas que pertenecen a las zonas conectoras del parque Central de Antioquia localizadas en el municipio de Girardota, así como en la llanura de inundación del Río Aburrá.
- La Integración regional a partir de la consolidación de vías conectoras con los municipios limítrofes, tanto hacia el norte como hacia el sur del Municipio y de manera transversal, con el Área Metropolitana.
- Una zona rural con una explotación eficiente de las actividades propias de su dinámica productiva, ya sea agrícola, pecuaria, industrial, turística, forestal o ambiental, siempre en pro del equilibrio ambiental.
- Un desarrollo ordenado de la zona urbana, a partir de la consolidación de las edificaciones ya existentes por medio de procesos constructivos por adición que se concreten a partir de una sana mezcla de usos, aportando a su vez, al mantenimiento del equilibrio entre lo público y lo privado, por medio de la configuración de nuevos espacios públicos y equipamientos que alimenten las necesidades de la población asentada en el área urbana ya existente. De igual manera, este desarrollo debe conjugar e incorporar los bienes patrimoniales existentes en el Municipio.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Énfasis en la expansión del Municipio a partir de la creación de nuevos procesos urbanos por medio de planes parciales que generen asentamientos humanos con calidad y garanticen la provisión de todos los servicios para la nueva población a instalar en suelos que poseen altas ventajas comparativas y son aptos por sus condiciones naturales y de localización con respecto a todo el suelo municipal.
- Un corredor sobre el río Aburrá que permita orientar en sus márgenes una vocación acorde con las condiciones del territorio, toda vez que se proponen usos productivos que respondan a ejes estructurantes de marcada importancia como es la doble calzada; además, de la ubicación de usos recreativos y de carácter público que se localizan respetando los suelos de protección identificados en el presente plan.
- Estructuración de un sistema de espacio público que involucra y potencia los elementos naturales de carácter mas representativo para el Municipio, destacándose el sistema hidrográfico y el orográfico.
- Aprovechamiento turístico de todas las potencialidades presentes a partir de los procesos de ocupación del territorio a lo largo de la historia, que han dejado testimonio y huellas de interés patrimonial en Girardota no solo a escala local, sino también metropolitano; de igual manera, incorporar los elementos naturales con características a explorar desde el ecoturismo.

CAPÍTULO I

DE LOS OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

ARTÍCULO 5. Objetivos.

El Plan Básico de Ordenamiento territorial para Girardota se formula con los siguientes Objetivos:

- Mejorar la calidad de vida de la población municipal y atender sus necesidades básicas fundamentales permitiendo que los ciudadanos potencien las actuales condiciones, buscando la convivencia pacífica, la subsistencia, la participación, la resolución de los conflictos, la equidad y la paz como las metas inmediatas, posibilitándose esto con la promoción y provisión de hábitat y vivienda con calidad, el incremento del espacio público efectivo, el acceso a las vías, a los servicios básicos públicos domiciliarios, a los espacios culturales y deportivos, a los equipamientos de salud y a los planteles educativos, posibilitando que la población reciba los beneficios del conocimiento, para formar un ciudadano responsable de su entorno, amante de los valores, adecuado al progreso, a los nuevos desarrollos y actor de un entorno municipal que permita el logro de la Visión de desarrollo del Municipio.
- Mejorar los índices de habitabilidad municipal a partir del establecimiento de unas normas generales que propendan por la calidad y cobertura de vivienda necesarias para atender a las demandas propias del Municipio y que permitan alcanzar una regulación sistemática en cuanto a la estructuración, generación, mantenimiento, recuperación, aprovechamiento económico y apropiación social de los diferentes espacios públicos y equipamientos con el fin de mejorar la calidad de vida de la población Girardotana.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Preservar y utilizar de manera sostenible los recursos naturales en general y los ecosistemas estratégicos que están en las partes altas de las vertientes y que requieren un trabajo multidisciplinario para su recuperación, pues en ellos están insertos sistemas agropecuarios de producción, nacimientos de quebradas, relictos de bosque que integran flora y fauna, a los cuales es necesario coordinarle su desarrollo futuro ya que significan un renglón importante desde todos los aspectos (físico, social, económico y principalmente ecológico) para el Municipio.
- Desarrollar el turismo organizado a partir de la conservación y recuperación de edificaciones históricas, institucionales, modernas y contemporáneas de importancia para la población en el área rural y urbana, de la posibilidad de generar nuevos usos en esas edificaciones y alrededor con una interacción entre el municipio y los particulares, con la ejecución de programas de espacio público en el área urbana y rural, con la llanura aluvial del río cuando se vaya recuperando y que puede desarrollarse en algunas zonas para el turismo ecológico, con los paisajes en general del municipio, con los ecosistemas estratégicos su flora y fauna, con los sitios de gran historia en cultura (Danza y sainete) como San Andrés, La Palma, Potrerito y Mercedes Ábrego, apoyada todo este objetivo, en un trabajo social y educativo de la comunidad para afrontar este proceso y en las obras de infraestructura vial metropolitana, como el tren de cercanías y la ampliación de la troncal occidental.
- Realizar la explotación sostenible de las zonas mineras existentes en el municipio, considerando la importancia de los minerales para la demanda local y la región, así como los recursos que puede generar para el municipio; recuperando de una manera paulatina, las zonas degradadas y permitir que en las zonas recuperadas se generen unos usos rentables, haciendo énfasis en los forestales, agropecuarios, paisajísticos, turísticos y otros que fueran presentados y que no interfieran con la dinámica propia de la zona.
- Potencializar un uso de industria, servicios, desarrollos tecnológicos y turismo en las zonas aledañas a los sistemas viales metropolitanos, en las que trabajando con sistemas de optimización de su calidad de procesos, producción limpia y responsabilidad con el medio ambiente y comunidades adyacentes, procure llegar a cero contaminación y pueda aprovechar el recurso humano del municipio bien entrenado, para generar en los productos valor agregado y bienestar en la comunidad. De esta manera, se debe asegurar la debida calidad ambiental y sostenibilidad del desarrollo urbano, además de capitalizar las oportunidades de inversión en el Valle de Aburrá.
- Proteger e incentivar la producción agropecuaria sostenible en el área rural del municipio de Girardota con fines de pan-coger y comercialización, aprovechando el clima y la diversidad de productos actuales y potenciales, fortaleciendo la presencia institucional al rededor de la producción agropecuaria campesina, el arreglo y mantenimiento de las vías, la apertura gubernamental a los créditos campesinos, la asistencia técnica agropecuaria para la producción sostenible, previniendo la partición de lotes con fines recreativos de manera intensiva y construyendo una infraestructura física adecuada para comercializar los productos a nivel subregional incorporando en este proceso, el recurso humano de las Veredas, generando con esto valor agregado y posibilidades de economía de escala en la región, que tenga como fin generar recursos de subsistencia para la población campesina del Municipio.



ARTÍCULO 6. De las Políticas y Estrategias.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Girardota, se formula con las siguientes políticas y estrategias:

Política de integración e interrelación regional

Incorporación de las directrices de ordenamiento territorial metropolitano, entendiendo a Girardota dentro del contexto del Valle de Aburrá, como parte de un sistema urbano regional integrado y coherente con la estructura productiva, aprovechando sus ventajas comparativas con respecto a los demás núcleos de la subregión.

Estrategias de integración e interrelación regional

- Fortalecimiento del Municipio como foco de atracción de actividades productivas y turísticas dentro del Área Metropolitana.
- Manejo concertado de los Ecosistemas Estratégicos para el funcionamiento urbano del valle de Aburrá, que contribuya al desarrollo de la función ecológica de la propiedad, incremento de la productividad ambiental y agropecuaria de las zonas urbanas y rurales, y la determinación de estrategias que permitan el crecimiento ordenado del suelo urbano y la conservación de los suelos protegidos.
- Fortalecimiento de las relaciones suprarregionales a través del proceso de conexión vial, incorporando las disposiciones que hagan posible el desarrollo de los proyectos viales de carácter estratégico y las conexiones de carácter nacional que atraviesan el Municipio.
- Integración o interrelación de servicios públicos (energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado, telecomunicaciones y aseo).

Política de desarrollo Vial

Priorización de la movilidad vial vehicular y peatonal como factor clave para la conexión e interacción de las diversas actividades entre los diferentes barrios y sectores de la municipalidad, integrando la red vial urbana con la de las veredas y adicionalmente con la red Vial del Valle de Aburrá y las Regiones limítrofes; de tal forma que se garanticen condiciones de circulación de un modo ágil y seguro entre ellas y procurando potencializar su ubicación geográfica.

Estrategias de desarrollo vial

- Consolidación de una propuesta de integración vial regional, a partir de los planteamientos del plan de movilidad regional, de tal manera que se asegure la conectividad y eficiencia del sistema vial con el resto del Área Metropolitana.
- Optimización de la red vial al interior del suelo urbano, incorporando acciones específicas para mejorar la conectividad e interrelación urbana, a través de la realización de broches entre vías que permitan la unión e integración entre algunos sectores inconexos.
- Ampliación de algunos tramos de vías urbanas existentes, con el fin de mejorar la conectividad y la circulación vehicular y peatonal al interior del área urbana consolidada.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Mejoramiento de las vías rurales existentes, teniendo como prioridad, las que conectan con los otros Municipios, buscando agilizar la comunicación vehicular y proteger el peatón.
- Incorporación de nuevas vías al sistema vial municipal, con el fin de mejorar la accesibilidad al Municipio, aprovechando la inminente construcción de un nuevo acceso a partir de la ampliación de la Troncal Occidental entre el tramo Bello - Barbosa (doble calzada).
- Apertura de nuevas vías al interior de las veredas y mejoramiento de salidas desde el suelo Urbano, para cualificar la interrelación y mejorar el intercambio entre el suelo urbano y rural.
- Desviación del tráfico pesado del área consolidada central hacia una red vial perimetral y permitir el libre tránsito de las personas por las calles y la Plaza Principal.
- Estudio de Alternativas diferentes a las viales, para unir el suelo urbano con algunos suelos rurales de difícil acceso, como por ejemplo el cable aéreo entre las veredas la Calera o El Barro y Loma de los Ochoa y la zona urbana. Este estudio de alternativas definirá mas específicamente cuál es la localización ideal para ubicar estos sistemas.

Política de manejo de espacio público y la articulación de los equipamientos comunitarios.

- Dotación de un sistema generoso y concertado de espacio público que articule los equipamientos y servicios para la comunidad, donde se haga énfasis en los lugares culturales y educadores, de tal forma que se garantice una vida amable y agradable, para potenciar unas condiciones de convivencia social, como base para consolidar desde la parte humana, a Girardota como ejemplo en su calidad de vida y potencializarlo como polo turístico.
- Incorporación de elementos constitutivos naturales como componentes esenciales del sistema de espacio público municipal y como conectores con el sistema metropolitano.

Estrategias de manejo del espacio público y articulación con los equipamientos comunitarios

- Recuperación y mantenimiento de los espacios públicos existentes que no presentan conflictos en su uso, pues las actividades a su interior son las adecuadas para los mismos.
- Mejoramiento de las condiciones espaciales y estratégicas de los espacios públicos existentes en donde se presenten conflictos de uso, para asegurar su consolidación como parte de un sistema con calidad.
- Creación de nuevos espacios públicos dentro del sistema de espacios públicos municipal. Articulación de una Red de Espacio Público, incorporando nuevos espacios, creando una red conformada por parques, plazas, plazoletas, zonas verdes, senderos, calles, andenes, vías, espacios deportivos, articulado todo esto a un sistema de equipamientos.
- Gestión y financiación del espacio público. A partir de la consolidación de acciones tendientes a mantener en el tiempo los recursos suficientes para la creación y cualificación de los espacios públicos municipales.
- Integración de elementos naturales a la red de espacios públicos. Será necesario incorporar elementos naturales como el río Aburrá, los parques de borde, los nacimientos de agua y elementos conectores transversales como quebradas y fuentes de agua, así como los principales



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

cerros existentes en el ámbito municipal, de tal forma que se establezca una dinámica de reconocimiento de la importancia ambiental y paisajística que estos ofrecen. En lo que respecta a nacimientos será necesario garantizar su protección, minimizando el acceso a estos lugares o integrándolos al resto del sistema, de manera muy cuidadosa.

- Incorporación de los lineamientos establecidos por el plan maestro de zonas verdes a nivel metropolitano, en lo que concierne a la inclusión de espacios que representan nodos potenciales de una red ecológica urbana metropolitana. Son estos: Unidad Deportiva, zona deportiva en el barrio Juan XXIII, Cerro El Salado y Parque Principal.
- Recuperación de espacios públicos ocupados (Espacio Público privado (antejardines) y Espacio público en general), con el fin de mejorar la disponibilidad de espacios públicos al interior de las zonas ya consolidadas.
- Cubrimiento de necesidades de equipamientos para la población municipal, a partir de la Integración de los equipamientos necesarios para los sectores de desarrollo a la red de espacio público. Propendiendo por el mejoramiento y construcción del equipamiento educativo, equipamientos de salud, culturales, recreativos y deportivos y demás adecuados para atender las necesidades detectadas para la población actual y futura en el ámbito municipal.

Política de protección y sostenimiento de los recursos naturales.

Valoración del medio natural como el estructurante principal municipal, promulgando un manejo ambiental para todo el territorio, que propenda por la protección y sostenibilidad de los recursos naturales (suelo, aire, tierra, agua), la atención de las zonas expuestas a riesgos geológicos e hidrológicos, el mantenimiento de los bellos paisajes en el municipio, con énfasis en la recuperación de la naturaleza, destacando su importancia como componente esencial del espacio público.

Estrategias para la protección y sostenimiento de los recursos naturales:

- Colaborar con las autoridades competentes para la adopción de un modelo de administración de los recursos naturales renovables en las microcuencas de jurisdicción del municipio, propiciando la protección de los nacimientos de aguas, las zonas de recarga de acuíferos como la conservación y recuperación de las zonas de retiro, a través de la ordenación de microcuencas, como un instrumento de carácter municipal que puede ayudar y facilitar a las entidades competentes para la toma de decisiones sobre el territorio.
- Protección y cuidado de los bosques y zonas protegidas, a través de una reglamentación territorial, para la siembra de ellos, buscando la sostenibilidad de los recursos naturales. Al menos el 30% de los terrenos de los lotes rurales en el futuro deben usarse en la siembra de árboles nativos adecuados a sus problemáticas específicas y a la de la región.
- Diseño e implementación de planes maestros de acueducto y alcantarillado en ambas vertientes; además de la inclusión de programas de uso eficiente y ahorro de agua, energía y gas.
- Declaración de zonas para la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales de interés paisajístico, para la protección del Patrimonio Histórico, cultural, arquitectónico y natural.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Reducción de la vulnerabilidad frente a las amenazas naturales, identificando y garantizando que no se ocupen los suelos expuestos a amenazas hidrológicas y geotécnicas; además identificar las viviendas o estructuras en general, que se encuentran en situación de riesgo para promover su reubicación o la búsqueda de soluciones para mitigar impactos.
- Diseño de un plan de recuperación de canteras a corto, mediano y largo plazo, de tal forma que se propenda por la recuperación del paisaje y se consoliden proyectos de espacio público en las zonas recuperadas.
- Seguimiento a las disposiciones establecidas por el plan de gestión integral de residuos sólidos, acorde con lo establecido por la normativa nacional al respecto, dentro de la cual se encuentra el Decreto 838 de 2005.

Política de ocupación del Suelo Rural

La adopción de medidas que eviten el desplazamiento de la población campesina, fortaleciendo la producción agropecuaria y estableciendo procedimientos que limiten el fraccionamiento excesivo de la tierra para uso agrícola; además, evitar la disminución de la producción así como la expulsión de la población del campo, incentivando desde lo territorial en zonas aptas, el fortalecimiento de la producción agropecuaria, el establecimiento de otros usos que tengan como base la visión del Valle de Aburrá a largo plazo y las nuevas corrientes globales.

Estrategias para la ocupación del suelo rural:

- Determinación de unas densidades de ocupación en las zonas de vertiente (No de protección ni suburbana) que sean consecuentes con las pendientes y la vocación del suelo, teniendo como base las definidas por la autoridad ambiental para esta clase de suelo, como las mejores características de productividad sostenible, proponiendo la consolidación de la vivienda rural con el fin de prevenir el desplazamiento de la población campesina.
- Determinación de una zona suburbana, en la cual se potencien, tanto los usos productivos asociados a la industria, así como la agricultura, siempre que éstos no contaminen el medio ambiente, además de actividades de servicios, turismo y vivienda, con restricciones de uso, intensidad y densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.
- Direccionar las políticas públicas hacia el fortalecimiento de los sectores productivos primarios, que posibiliten la consolidación de la seguridad alimentaria municipal y la competitividad de este sector en los tratados comerciales suscritos por la Nación.
- Generar una adecuada conexión vial entre los centros poblados, las zonas de actividad agroindustrial y de turismo y el perímetro urbano.
- Mantener, en condiciones de adecuada localización y funcionamiento, las actividades productivas existentes y facilitar la localización en el territorio municipal de nuevas actividades económicas de producción limpia y compatibles con otros usos urbanos.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

Política de ordenamiento del suelo urbano.

Asegurar el ordenamiento y crecimiento equilibrado de las diversas actividades que se realizan en el área urbana del Municipio, aprovechando la gran plataforma de servicios públicos, la ubicación en el contexto metropolitano y la existencia de terrenos para desarrollos urbanos; adoptando criterios y normas que propicien un mejor aprovechamiento del suelo construido y a construir, que garanticen el mantenimiento y mejoramiento de sus calidades espaciales y que potencialicen sus condiciones urbanas, como producto del proceso de desarrollo vivido en el Municipio hasta hoy.

Estrategias para la ocupación del suelo urbano

- Delimitación del perímetro del suelo urbano, teniendo como condicionante que en él se pueda tener una buena prestación de servicios públicos y que se consolide una zona en donde se encuentran resueltas la mayor parte de las necesidades originadas por el crecimiento poblacional. Adicionalmente, en este suelo urbano, será necesario completar los procesos de urbanización incompleta.
- Delimitación de un suelo de expansión urbana, que tendrá como premisa, ser la porción de territorio que se habilitará para la actividad residencial urbana, durante la vigencia del Plan.
- Delimitación de las áreas de protección urbanas, que tienen como premisa, ser Patrimonio Arquitectónico, ser espacios reservados para infraestructura de servicios públicos (agua potable, agua residual, energía, gas, etc.) o que tengan restricciones para urbanizar por amenaza geológica e hidrológica.
- Promoción de la densificación de las zonas del suelo urbano, procurando mantener unos criterios de espacialidad en el loteo residencial, de ocupación de las calles, de acceso, de asoleamiento, visibilidad del paisaje y conservación del patrimonio, impidiendo el aislamiento de sectores urbanos por medio de unidades residenciales cerradas.
- Diseño de un Plan de vivienda y hábitat acorde con las necesidades y demandas propias de la población girardotana, desarrollando de manera eficiente planes, programas y proyectos que atiendan las necesidades de habitabilidad y calidad de las viviendas y su entorno.
- Condicionamiento del diseño y construcción de nuevas vías de alta circulación vehicular, en el suelo urbano o cercanas a los centros poblados o asentamientos humanos, las cuales deben contar con zonas de amortiguación o con elementos de mitigación del ruido ambiental que minimicen su impacto sobre éstas áreas.

Política de gestión del riesgo en el Municipio

Se adopta la gestión del riesgo como modelo óptimo para la prevención, atención y recuperación de desastres.

Estrategias de reducción del riesgo en el Municipio de Girardota

- Evaluación del riesgo: Es la relación entre la amenaza y las condiciones de vulnerabilidad de la población frente a la amenaza. Para la evaluación del riesgo se debe identificar la amenaza, que es la probabilidad de que ocurra un desastre en algún momento y en algún lugar determinados y



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

se debe analizar la vulnerabilidad de la población, los bienes y el medio ambiente amenazados para determinar la magnitud en la que son susceptibles de ser afectados.

- Medidas de reducción del riesgo: Son las medidas que se toman con anterioridad a la ocurrencia del desastre y con las que se pretende evitar que ocurra o disminuir sus efectos en el caso en que no pueda evitarse, éstas medidas son el resultado de la evaluación del riesgo. Comprenden las medidas estructurales (intervención física de la amenaza y de la vulnerabilidad mediante obras de protección y mitigación), las medidas no estructurales activas (organización para atención de emergencias, desarrollo y fortalecimiento institucional, capacitación, información pública y campañas de difusión y participación comunitaria) y las medidas no estructurales pasivas como las normas de construcción, la reglamentación de usos del suelo, los estímulos fiscales y financieros y la promoción de seguros.
- Organización para la gestión: Se deben articular los diferentes tipos de intervención siendo prioritarias la prevención y mitigación. La organización para la gestión no sólo se refiere a la participación del Estado sino también al fortalecimiento y la articulación con las diferentes fuerzas sociales, políticas, institucionales, públicas y privadas.
- Preparación y ejecución de la respuesta: Implementación de acciones de corto, mediano y largo plazo en los niveles institucional, interinstitucional (público y privado) y comunitario, con las que se busca mejorar la eficacia y la eficiencia en las operaciones de respuesta.
- Preparación y ejecución de la recuperación: Proceso de restablecimiento de las condiciones normales de vida mediante la rehabilitación y reconstrucción del área afectada, los bienes y servicios interrumpidos o deteriorados y el restablecimiento e impulso del desarrollo económico y social de la comunidad.

Política de Gestión del Suelo:

Dando aplicación integral al conjunto de principios e instrumentos contenidos en las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial fija como una de sus políticas estructurales un marco integral de actuación sobre el mercado del suelo municipal, con el fin de lograr procesos de redistribución de los recursos asociados al desarrollo urbano, que permita dar aplicación efectiva al principio de distribución equitativa de cargas y beneficios.

Estrategias para la gestión del suelo

- Incorporación de instrumentos de planificación, cuyo propósito fundamental es desarrollar los postulados del PBOT en algunos sectores que requieren un proceso adicional de planificación, desarrollando las disposiciones adoptadas en el PBOT y concretándolas en proyectos específicos, como planes parciales y actuaciones urbanas integrales o macroproyectos urbanos, cuando así se determine.
- Utilización de Instrumentos de gestión del suelo con el fin de gestionar, viabilizar e implementar el PBOT mediante la combinación de métodos y procedimientos de carácter administrativo, financiero y de gestión.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

- Propuesta de mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano como son: las Unidades de Actuación Urbanística (UAU), las Compensaciones y la Transferencia de derechos.
- Propuesta de mecanismos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial y generar formas asociativas entre los propietarios con el fin de facilitar el desarrollo y financiación de proyectos urbanos, tales como: Reajuste de terrenos, integración Inmobiliaria y cooperación entre partícipes.
- Propuesta de mecanismos para facilitar la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de operaciones urbanísticas: Enajenación voluntaria, Enajenación forzosa, Expropiación por vía administrativa, Expropiación por vía judicial y Derechos de preferencias.
- Propuesta de mecanismos para dinamizar el desarrollo de sectores inactivos de las áreas urbanas: Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria y derechos de preferencia.
- Adopción de instrumentos de financiación, los cuales permiten obtener recursos económicos para la implementación de los proyectos y se consideran para el caso de Girardota: Valorización de beneficio local o general, el cual tiene su origen en la Ley 25 de 1921; Participación en Plusvalías, teniendo origen en la Constitución Política de 1991, Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997.
- La aplicación de estos instrumentos y en general de la política de gestión del suelo deberá garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los principios del ordenamiento territorial colombiano listados en el artículo 2º de la Ley 388 de 1997, y las finalidades de la función pública del urbanismo enumeradas en el artículo 3º de la Ley 388 de 1997.
- En los suelos categorizados como suburbanos se propone que el Municipio participe de las plusvalías generadas por las parcelaciones de viviendas campestres, con los instrumentos de la Ley 388. Esto obedece a la enorme demanda en recursos naturales que genera este tipo de ocupación del suelo y los costos en equipamientos y servicios públicos (vías y dotación de servicios públicos y saneamiento básico).

CAPÍTULO II

ESTRUCTURA TERRITORIAL MUNICIPAL. DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO 7. De la división político administrativa para la zona urbana.

Se establece como división político administrativa para la zona urbana, la sectorización de barrios propuesta en el plano 5Fu Plano de sectorización Urbana. Barrios.

ARTÍCULO 8. De la división político administrativa para la zona rural.

Se establece como división político administrativa para la zona rural, la sectorización de veredas propuesta en el plano 6Fr. Plano de sectorización Rural. Veredas.



CAPÍTULO III

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 9. De la clasificación del suelo Municipal.

Conforme con las previsiones consagradas por la ley 9ª. de 1989, adicionada y contemplada por la ley 388 de 1997 (Arts.30 a 35) y con apoyo en los criterios fijados por el Ministerio del Medio Ambiente, el municipio clasifica su suelo en urbano, de expansión urbana y rural. Al interior de estas clases se han establecido las categorías de suburbano en el suelo rural y de protección al interior de todos los tipos de suelo.

Parágrafo: En el plano 2F Clasificación del Suelo se describe gráficamente la delimitación de los suelos, la localización exacta de las cotas o accidentes geográficos; estos se establecen de conformidad con su ubicación histórica al momento de la aprobación de la norma que contiene la clasificación de los suelos.

SECCIÓN 1. SUELO URBANO

ARTÍCULO 10. Del suelo urbano.

El suelo urbano de Girardota es aquel destinado a usos urbanos por el Plan, y que cuenta con disponibilidad de servicios públicos y la posibilidad real para el desarrollo vial, viabilizándose su urbanización y edificación. Al interior del suelo urbano se puede incluir la categoría de suelo de protección.

ARTÍCULO 11. Perímetro del suelo urbano para el municipio de Girardota.

El perímetro del suelo urbano es el siguiente:

“Partiendo de la desembocadura de la Quebrada El Matadero en el Río Aburrá, por ésta aguas arriba hasta el cruce con la cota 1490, por esta en sentido occidente oriente hasta el caño que atraviesa la unidad deportiva, por este aguas abajo hasta el cruce con la cota 1470, por esta en sentido occidente oriente hasta el cruce con la Calle 12A, por esta en sentido occidente oriente hasta el cruce con la Carrera 14, por esta en sentido sur norte hasta el cruce con la cota 1450, por ésta en sentido occidente oriente hasta el cruce con la Quebrada El Tábano, por esta aguas arriba hasta el cruce con la cota 1480, por ésta en sentido occidente oriente hasta encontrar la línea de alta tensión ubicada sobre la carrera 9, por esta hasta encontrar el cruce con la calle 10, por esta hasta encontrar los lotes que dan frente a la calle 10, a partir de este punto bordeando la cara posterior de los predios que dan frente a ésta, hasta el cruce con la Quebrada El Tábano, por ésta aguas abajo hasta el cruce con la Calle 5B, por ésta en sentido occidente oriente hasta el cruce con el caño que limita la Urbanización Guayacanes, por este, aguas arriba hasta llegar a la calle 7, la cual bordea el barrio Guayacanes por esta, en sentido noroccidente suroriente hasta el cruce con la calle 11B, por esta, en sentido suroccidente a nororiente hasta encontrar la calle 5B, que bordea el barrio Nuevo Horizonte, por esta en sentido noroccidente suroriente hasta encontrar la carrera 10B, que bordea el barrio Nuevo Horizonte, por esta en sentido suroccidente nororiente hasta bordear los predios exteriores localizados en la manzana 001 del Barrio El Salado, hasta llegar a la carrera 10A, por esta, en sentido suroccidente nororiente hasta llegar al cruce con la



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

calle 5 que conduce al Barrio El Paraíso por ésta en sentido norte sur hasta las partidas a los sectores Jamundí 1 y 2 , por la vía al sector 2 en sentido sur norte, hasta el cruce con el caño que bordea El Barrio el Paraíso, por este aguas abajo hasta la desembocadura en la quebrada El Salado, por esta aguas abajo hasta el cruce con la vía interna de la unidad deportiva Enka, por esta en sentido sur norte hasta el cruce con la vía Girardota-Hatillo, por esta en sentido occidente oriente hasta el cruce con el camino “Jujual”, por este en sentido sur norte hasta el Río Aburrá, por este aguas arriba hasta la desembocadura de la Quebrada El Matadero, punto de origen.

ARTÍCULO 12. De los Centros Poblados.

Los centros poblados, para el caso de Girardota presentan densidades medias o altas de ocupación, con presencia de viviendas concentradas en un pequeño sector con tendencias urbanas –conformadas por manzanas o calles-, serán considerados dentro de la categoría del suelo urbano, de acuerdo con el plano 2F- Clasificación del suelo.

Para la delimitación de los mismos se identificaron como centros poblados los caseríos con veinte (20) o más viviendas contiguas, localizados en la zona rural. Esta caracterización se hizo con base en lo establecido por la ley 505 de 1999.

Para su desarrollo deberá acogerse lo establecido en el artículo 222, sobre planes especiales para los centros poblados.

ARTÍCULO 13. Delimitación de centros poblados.

Se determinan y delimitan los siguientes centros poblados para el municipio de Girardota:

Las Cuchillas:

A partir del caño localizado a 200m al occidente de la Quebrada las Cuchillas, por este aguas arriba hasta el costado sur de los predios 006-020, 006-092, 006-091, 006-089, y 006-090; comenzando en las coordenadas X=847281.21, Y=1196039.54 y terminando en las coordenadas X=847412.80 , Y=1196130.69 hasta el cruce con la vía que comunica la vereda Manga Arriba ubicada entre las coordenadas, por esta en sentido suroccidente – nororiente hasta el cruce con una vía terciaria que comunica con la vereda Juan Cojo, por este en sentido suroriente – noroccidente hasta encontrarse con una línea paralela a 165 m de la vía a Manga Arriba, continuando por esta línea a 165 m hasta el cruce con la vía veredal en las coordenadas X=847443.6229, Y=1196312.7239, por esta en sentido norte – sur hasta encontrarse con el costado sur de los predios 006-094 y 006-130 iniciando en las coordenadas X=847450.8552, Y=1196299.3447 hasta el punto con coordenadas X=847246.5950, Y=1196230.4064 en el cual se cruza con el caño localizado a 200m al occidente de la Quebrada las Cuchillas, punto de partida.

San Esteban:

Iniciando las coordenadas X=845936.70, Y=1199005.69 en las cuales se cruza el costado norte del predio 016-096 con la Quebrada la Ortega, por esta aguas abajo hasta el cruce con la cota 1400, por esta en sentido occidente – oriente hasta cruzar con la vía veredal de San Esteban, por esta en sentido sur – norte hasta el costado norte del predio 016-098 que corresponde a la Escuela de la



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Vereda y 016-096 iniciando en las coordenadas X=846116.06, Y=1198967.46 hasta las coordenadas de inicio.

La Calle:

Sector comprendido desde el cruce del sector con la vía a la Vereda San Andrés, hasta el cruce con la vía a la Vereda Potrerito, y a 50 m a ambos costados de la vía interna del centro poblado.

Jamundí:

Iniciando en el cruce de la Quebrada el Salado con la cota 1500, por esta en sentido sur – norte hasta el cruce con la vía al Sector Jamundí 2, por esta en sentido suroriente – noroccidente hasta el cruce con el límite de la vereda Jamundí, por este en sentido norte – sur hasta encontrarse con la Quebrada el Salado, por esta aguas arriba hasta el punto de inicio.

Cabildo:

Sector comprendido entre la Vía Localizada 100 m antes de la Rinconada y la vía a la Vereda Encenillos, y la cota 1380 y la Vía Girardota-Hatillo.

SECCIÓN 2. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

ARTÍCULO 14. Del Suelo de expansión urbana.

El suelo de expansión urbana es la porción del territorio Municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Para la definición del área requerida para la expansión urbana se tuvo en cuenta la proyección de la población durante la vigencia del Plan, así como las áreas requeridas para espacios públicos y equipamientos colectivos. Lo cual se hará según lo determinen los programas de ejecución, ajustándose a las previsiones o proyecciones de crecimiento del municipio y la posibilidad de dotación con infraestructura vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público y social.

El desarrollo de las áreas de expansión urbana sólo podrá realizarse mediante la formulación y adopción de plan parcial para cada uno de los sectores determinados. La dotación de espacios públicos y equipamientos, las infraestructuras viales, de servicios públicos y el transporte, se realizarán de acuerdo con lo establecido en el presente Plan Básico de Ordenamiento y el plan parcial. Una vez adoptado el Plan Parcial, la ejecución de las áreas de expansión urbana podrá realizarse por etapas.

ARTÍCULO 15. Delimitación del suelo de expansión urbana.

Para la delimitación del Suelo de Expansión Urbana del municipio de Girardota, se establecen tres (3) sectores, su localización aparece en el plano 2F. Clasificación del suelo y se encuentran definidos de la siguiente manera:



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Suelo de expansión Sector Número Uno:

Localizado en la zona oriental del área urbana del Municipio, se delimita así:

A partir del cruce de la calle 10 con el caño que va a desaguar a la quebrada La Yuquera; por este, aguas abajo hasta encontrar el límite con el suelo urbano, por la calle 5B junto al Barrio Nuevo Horizonte, por esta en sentido suroriente noroccidente hasta encontrar la calle 11B, por esta en sentido nororiente suroccidente hasta encontrar el cruce con la calle 7, que delimita el barrio Guayacanes, por esta en sentido suroriente noroccidente hasta encontrar el caño Guayacanes, por este aguas abajo hasta el cruce con la calle 5B, por esta en sentido suroriente noroccidente hasta la quebrada el Tábano, por esta aguas arriba hasta llegar a la cara posterior de los predios ubicados sobre la calle 10. Bordeando estos predios hasta llegar a la calle 10 y por esta calle en sentido occidente oriente hasta llegar al punto de partida.

Suelo de expansión Sector Número Dos:

Localizado en la zona suroriental del área urbana del Municipio, se delimita así:

A partir del cruce de la Calle 10 con la línea de alta tensión ubicada junto a la zona cedida por la Urbanización Santa Ana al Municipio, por esta línea en sentido nororiental-suroccidental hasta el cruce con la curva de nivel 1480, por esta en sentido oriente-occidente hasta el cruce con la quebrada El Tábano, por esta, aguas arriba hasta el cruce con la curva de nivel 1512.5, por esta en sentido occidente-oriente hasta encontrar el mojón n°1 (X=848341.24, Y=11996230.50) ubicado en las inmediaciones del Seminario, a partir de este mojón aprox. 258 mts en dirección occidente oriente ángulo 3.43° hasta encontrar el mojón N° 2 (X=848599.12 Y=1196245.96) ubicado en la parte anterior de la casa Santana (inmueble patrimonial), a partir de este mojón en línea recta con dirección suroccidental-nororiental aprox. 256 mts ángulo 49.73° hasta encontrarse con el mojón N° 3 (X=848764.83, Y=1196441.59) ubicado sobre la calle 10 que comunica con la vereda el Barro, por esta en sentido suroriental, noroccidental hasta encontrar el punto de partida.

Suelo de expansión Sector Número Tres:

Localizado al sur del área urbana del Municipio, se delimita así:

Partiendo del punto en el cual se cruza el límite de la cota 1550 con el límite de la vereda Las Cuchillas en el punto con coordenadas X = 847773.1509, Y = 1196087.7692, bordeando este límite hasta encontrarse con el caño que atraviesa la unidad deportiva, por este aguas abajo hasta el cruce con la cota 1470, por esta en sentido occidente – oriente hasta el cruce con la Calle 12A, por esta en sentido occidente oriente hasta el cruce con la Carrera 14, por esta en sentido sur norte hasta el cruce con la cota 1450, por ésta en sentido occidente oriente hasta el cruce con la Quebrada El Tábano, por esta aguas arriba hasta el cruce con la cota 1550, por esta en sentido oriente – occidente hasta volver al punto de inicio.



ARTÍCULO 16. Parámetros para la reclasificación del suelo de expansión urbana como urbano.

Los predios ubicados en los suelos de expansión se entenderán incorporados al suelo urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto Nacional 2181 de 2006, o la norma que lo modifique o sustituya. No obstante, seguirán formando parte del mismo polígono de tratamiento para efectos normativos y de planificación.

Una vez revisado el PBOT, se podrá renombrar y reclasificar el polígono nuevamente para mantener una coherencia con la clasificación y zonificación municipal.

Las incorporaciones, deben sustraer las áreas calificadas como zonas de protección, amenaza y riesgo o aptitud forestal. Si al interior del perímetro de expansión, se identifican áreas con estas características, en todo caso se considerarán, suelo no apto para urbanizar.

SECCIÓN 3. SUELO RURAL

ARTÍCULO 17. Del suelo rural. Características y criterios para los suelos rurales.

En concordancia con el artículo 33 de la ley 388 de 1997, constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Se clasifica como suelo rural el territorio delimitado como tal en el plano 2F - Clasificación del Suelo. Al interior del suelo rural se delimitan las categorías de suelo de protección y suelo suburbano.

ARTÍCULO 18. Delimitación del suelo rural para el municipio de Girardota.

El suelo rural del Municipio de Girardota está constituido por todos los terrenos al interior de los límites municipales, que no se encuentran incluidos en los suelos urbanos ni en los de expansión urbana.

ARTÍCULO 19. Del suelo suburbano. Características de los suelos suburbanos.

Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, 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 1.993 y la Ley 142 de 1.994.

ARTÍCULO 20. Delimitación de los suelos suburbanos:

Los suelos suburbanos al interior del municipio se delimitan de la siguiente manera:

“Partiendo del cruce del límite Municipal con la cota 1550, por esta en sentido occidente – oriente hasta el cruce con la vía que va hacia la Vereda El Paraíso en el punto con coordenadas $X = 847251.86$ $Y = 1198566.09$, por esta en sentido sur – norte hasta encontrarse con la cota 1600, por esta en sentido occidente – oriente hasta el cruce con el límite de la Vereda Loma de los Ochoa en el punto con coordenadas $X = 847611.78$ $Y = 1198981.42$, bordeando este límite en



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

sentido norte – sur hasta encontrarse de nuevo con la cota 1550, por esta en sentido occidente – oriente hasta el cruce con el límite veredal de la Vereda San Andrés, bordeando este límite en sentido sur – norte hasta encontrarse con la cota 1900, por esta en sentido sur – norte hasta el cruce con la quebrada sin nombre en el punto con coordenadas $X = 847523.03$ $Y = 1200223.53$, por esta aguas abajo hasta encontrarse de nuevo con el límite veredal de la Vereda San Andrés, bordeando el límite en sentido occidente – oriente hasta el cruce con la cota 1550, por esta en sentido occidente – oriente hasta el cruce con la línea paralela a 200 m del límite Municipal, bordeando este a una distancia de 200 m hasta el cruce con la vía Férrea, por esta en sentido occidente oriente hasta el cruce con el límite Municipal, por este en sentido norte – sur hasta llegar al punto con coordenadas $X = 851722.27$ $Y = 1199136.78$, por línea imaginaria en sentido occidente oriente hasta el punto con coordenadas $X = 852111.54$ $Y = 1199007.14$ según plano, punto en el cual se cruza con la cota 1500, por esta en sentido oriente – occidente hasta donde se cruza con el límite de la Vereda San Diego, bordeando el límite veredal hasta cruzarse de nuevo con la cota 1500, por esta en sentido nororiental – suroccidente hasta encontrarse con la quebrada el Salado, por esta aguas abajo hasta el cruce con la quebrada El Tigre, por esta aguas arriba hasta el cruce con la vía al Barro, por esta en sentido sur – norte hasta encontrarse con la quebrada La Sopera, por esta aguas arriba hasta encontrarse con el costado occidental de los predios 21-242, 21-241, 21-227, 21-220 y 21-193 desde el punto con coordenadas $X = 848793.06$ $Y = 1195943.4$, hasta el punto con coordenadas $X = 848757.89$ $Y = 1195519.49$, punto en el cual se cruza con la quebrada El Tigre, por esta aguas arriba hasta el cruce con la cota 1800, por esta en sentido oriente – occidente hasta el cruce con la quebrada El Tábano, por esta aguas arriba hasta el cruce con la cota 1900, por esta en sentido oriente – occidente hasta el cruce con la quebrada sin nombre en el punto con coordenadas $X = 847124.72$ $Y = 1193976.72$, por esta aguas arriba hasta el cruce con la cota 1950, por esta en sentido oriente – occidente hasta encontrarse con la línea paralela a 200 m del límite municipal, bordeando este límite a una distancia de 200m en sentido sur – norte hasta encontrarse con el límite veredal de la Vereda El Totumo, por esta en sentido suroccidente – nororiental hasta encontrarse con la quebrada sin nombre en el punto con coordenadas $X = 846370.57$ $Y = 1195661.86$, por esta aguas abajo hasta encontrarse con la cota 1500, por esta en sentido oriente – occidente hasta encontrarse con la quebrada Quebraditas, por esta aguas abajo hasta desembocar en el Río Aburrá, por este aguas arriba y bordeando el límite Municipal hasta el punto de inicio”.

Esta delimitación incluye a su interior, los suelos urbanos y de expansión urbana, los cuales deberán ser extraídos de la presente delimitación.

SECCIÓN 4. SUELO DE PROTECCIÓN

ARTÍCULO 21. Del suelo de protección. Criterios para la definición del suelo de protección.

Constituido por las zonas y terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases de suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura, para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de alta amenaza para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Ver plano 2F - Clasificación del suelo.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

Parágrafo: La definición de nuevos suelos de protección o la revisión de los suelos de protección declarados en este Acuerdo se establecerá acorde con las siguientes condiciones:

- Las zonas de protección por amenaza geológica: luego de adelantarse estudios específicos del sector de caracterización geológica y geotécnica, que incluirán evaluaciones de la estabilidad de los terrenos y de la vulnerabilidad general, acorde con el artículo 204.
- Los suelos de protección por amenaza hidrológica o por inundación o por avenidas torrenciales, los Retiros a corrientes naturales de agua y las áreas de protección a nacimientos: los estudios que permiten su revisión serán los relacionados con el ordenamiento y manejo de la microcuenca realizados por la respectiva autoridad ambiental competente. También podrían variarse retiros de quebradas siempre y cuando se tenga un estudio concertado con la autoridad ambiental que incluya como mínimo los siguientes criterios: retiro hidráulico, retiro geológico, retiro geomorfológico, retiro de servicios públicos y retiro ambiental.
- Zonas de protección por ecosistemas estratégicos y/o Áreas de aptitud forestal: Se podrían modificar estos suelos de protección atendiendo a planes de manejo o procesos de ordenación forestal, o en virtud de los cambios en el conocimiento, la valoración y el interés colectivo sobre estas áreas y ecosistemas.
- Zonas de protección de infraestructura de saneamiento: Una vez determinada la localización definitiva de este sitio de disposición final, se deberá adoptar como suelo protegido.

Una vez realizados los estudios que se señalan en el presente parágrafo, se remitirá la solicitud ante las autoridades ambientales competentes para su concertación.

El uso del suelo del área cuya restricción se levante será el predominante para el sector adyacente, teniendo en cuenta los criterios de zonificación. Para los casos en los que se presenten confusiones o dudas, la Secretaría de Planeación será la encargada de dirimir los usos del suelo para estas áreas.

ARTÍCULO 22. Delimitación de suelos de protección en suelo urbano.

1. Zona de protección por Amenaza hidrológica

a. Esta zona de protección se estipula en el área de inundación del Río Aburrá, que conforma en esta parte del Valle una amplia llanura aluvial, que incluye el cono de deyección determinado sobre la quebrada El Salado. Su delimitación obedece a la identificación de la llanura de inundación establecida por el estudio de microzonificación sísmica del Valle de Aburrá y al estudio de detalle del cono de la quebrada El Salado, además del retiro de 60 metros a partir del cauce¹ acorde con el plano 2F Clasificación del suelo.

b. También se consideran como suelos de protección los retiros de quebradas que discurren por el área urbana, los cuales se determinaron de la siguiente manera:

¹ Entendido cauce de acuerdo a como se define en el artículo 29



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

- Quebrada El Salado, El Tábaro y El Matadero: 20 m al cauce de la fuente².
- Quebrada La Sopera: 10 m. al cauce de la fuente³.
- Para el resto de Quebradas y caños: 10 m al cauce de la fuente⁴.

ARTÍCULO 23. Delimitación de los suelos de protección en suelo rural.

Las zonas definidas como suelo de protección son las siguientes:

1. Zona de Protección por Amenaza Hidrológica.

a. En la Llanura Aluvial del Río Aburrá:

Esta zona de protección se estipula en el área de inundación del Río Aburrá, que conforma en esta parte del Valle una amplia llanura aluvial. Su delimitación obedece a la identificación de la llanura de inundación establecida por el estudio de microzonificación sísmica del Valle de Aburrá, además del retiro de 60 metros a partir del cauce⁵, acorde con el plano 2F Clasificación del suelo.

b. En la Quebrada El Salado.

A partir del cruce de la quebrada El Salado con la cota 1380, por esta en sentido sur – norte hasta el cruce con la vía a la vereda San Diego en las coordenadas X=849915.1961, Y=1197426.9420, por esta en sentido sur – norte hasta encontrarse con la vía Girardota – Hatillo, por esta en sentido oriente – occidente hasta el cruce con la vía interna de la unidad deportiva Enka, por esta en sentido norte – sur hasta el cruce con la quebrada El Salado, por esta aguas arriba hasta el punto de inicio.

De acuerdo con el plano 2F Clasificación del suelo se ha identificado el cono de deyección de la quebrada El Salado, el cual se considera suelo de protección, lo mismo que el retiro de 30 mts al cauce de la fuente⁶, cuando este discurre por zona rural y de 20 mts. cuando este discurre por el suelo urbano.

c. En la Quebrada La Ortega

De acuerdo con el plano 2F Clasificación del suelo se ha identificado el cono de deyección de la quebrada la Ortega, el cual se considera suelo de protección, lo mismo que el retiro de 30 mts al cauce de la fuente⁷.

² Entendido cauce de la fuente de acuerdo a como se define en el artículo 29

³ Entendido cauce de la fuente de acuerdo a como se define en el artículo 29

⁴ Entendido cauce de la fuente de acuerdo a como se define en el artículo 29

⁵ Entendido cauce de acuerdo a como se define en el artículo 29

⁶ Entendido cauce de la fuente de acuerdo a como se define en el artículo 29

⁷ Entendido cauce de la fuente de acuerdo a como se define en el artículo 29



d. En la quebrada El Limonar

De acuerdo con el plano 2F Clasificación del suelo se ha identificado el cono de deyección de la quebrada El Limonar, el cual se considera suelo de protección, lo mismo que el retiro de 30 mts al cauce de la fuente⁸.

e. Retiros de quebradas

Se considerarán como suelo de protección todos los retiros de quebradas localizadas en el suelo rural, en una dimensión de 30 m. a partir del cauce de la fuente⁹.

2. Zona de Protección por Amenaza geológica

Vereda La Calera

Sector comprendido entre la quebrada San Antonio, la quebrada el Guaico, la cota 1780 y la cota 2150.

Otros suelos protegidos por amenaza geológica

Fueron identificados los suelos que se encuentran catalogados como de alta amenaza y amenaza media alta en el estudio de microzonificación sísmica del Valle de Aburrá. Estos se encuentran delimitados en el plano 2F Clasificación del suelo

Atendiendo a la recomendación del estudio de microzonificación sísmica del Valle de Aburrá (2002), se incluye adicionalmente el suelo delimitado en la vereda La Calera, en donde se presenta deslizamiento de la quebrada El Tigre, determinándolo como sitio crítico dentro del Valle de Aburrá, debido a su volumen e implicaciones en el momento de desestabilizarse.

3. Zona de protección por Ecosistemas Estratégicos

Identificados como tal, los suelos que se encuentran en cobertura de rastrojo alto o boscosa, por encima de la cota 2000, de acuerdo con el plano 2F Clasificación del suelo. De igual manera, se incluye el sector El Umbí.

Así mismo, serán zonas de protección, los retiros a los nacimientos y las zona de recarga de las corrientes naturales, las cuales serán de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia, sin perjuicio de lo definido por la autoridad ambiental

Sitios puntuales de protección por ecosistemas estratégicos

Se incluyen los suelos delimitados en el plano 2F Clasificación del suelo, se consideran los siguientes:

- Sitio 1: Coordenada Sur X=845373, Y=1197760, coordenada Norte X=845311, Y= 1198337
- Sitio 2: Coordenada Sur X= 845531, Y= 1198533, Coordenada Norte X=845444, Y=1198674

⁸ Entendido cauce de la fuente de acuerdo a como se define en el artículo 29

⁹ Entendido cauce de la fuente de acuerdo a como se define en el artículo 29



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

- Sitio 3: Coordenada Sur X= 844531, Y= 1198631, Coordenada Norte X=844634, Y=1200106
- Sitio 4: Coordenada Sur X= 844713, Y= 1198699, Coordenada Norte X=84876, Y=1199314
- Sitio 5: Coordenada Sur X= 845744, Y= 1199496, Coordenada Norte X=84876, Y=1200073
- Sitio 6: Coordenada Sur X= 846728, Y= 1199474, Coordenada Norte X=846758, Y=1199652
- Sitio 7: Coordenada Sur X= 852771, Y= 1196033, Coordenada Norte X=852837, Y=1196302

Sitios puntuales de protección por su valor paisajístico y ambiental:

- Alto de Las Cruces: X = 846632.0969, Y = 1193310.4322
- Alto el Umbí: X = 845399.9957, Y = 1194243.9090
- Alto del Barro: X = 848531.7171, Y = 1192595.0932
- Alto de la Sepultura: X = 846763.1558, Y = 1201156.8681
- Alto de la Soledad: X = 844639.0742, Y = 1202582.7819
- Cerro El Salado: X = 849211.5076, Y = 1196996.7325
- Cerro el Morro X = 849627.5708, Y = 1197430.8522

4. Zonas de Protección para Redes de Servicios Públicos.

Se determinan las zonas que actualmente sirven a la infraestructura de los servicios públicos, las zonas de retiro de ríos y quebradas y de retiros de vías que puedan servir para el mismo fin. Dentro de esta categoría, se considerarán las líneas de alta tensión de energía, así como los gasoductos, acorde con lo establecido por la entidad prestadora del servicio.

Una vez realizados los estudios de factibilidad que permitan determinar el sitio definitivo de disposición final de residuos sólidos y para escombrera, se considerarán como suelo protegido.

5. Zonas de Reserva de infraestructura

En esta clasificación se identifican los suelos reservados para la construcción o protección de algunas infraestructuras que tienen su asiento en el Municipio y cuyos recorridos deben ser reservados. De esta manera se identifican:

Red ferroviaria

Esta conexión del Municipio se define, hacia el norte, con la integración al ferrocarril del Atlántico en Puerto Berrío y, hacia el sur, con la conexión al ferrocarril del Pacífico, la cual se debe hacer de acuerdo con las decisiones concertadas que al respecto asuma el Ministerio de Transporte y el planeamiento del corredor ferroviario metropolitano del Plan Maestro de Movilidad para la Región Metropolitana del Valle de Aburrá

En este sentido, esta red debe considerarse multipropósito, debido a que servirá para la operación del sistema férreo nacional, el tren suburbano, el tren evacuador de residuos, etc.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

En lo concerniente al municipio de Girardota se definen como suelo de reserva unas fajas de cinco con cincuenta metros (5.50 mts.) contados a partir del eje de la ferrovía y que están compuestos por: 0.5 mts para el ancho de vía, 5.0 mts para retiro público. Adicionalmente, se propone 5.0 mt. mas de retiro en suelo privado. En el caso que se presenten predios privados que tengan acceso por este costado, se exigirá un retiro adicional para vía de servicio.

El tren suburbano tendrá una estación en el municipio de Girardota, para lo cual se reservarán las fajas necesarias de acuerdo con lo que se establezca en el Plan Maestro de Movilidad. No obstante, se considera necesario proteger las actuales Estaciones (Girardota y San Andrés), con el fin de asegurar que cualquiera de estas pueda ser a futuro la estación de dicho tren para el Municipio.

Troncal Occidental: Doble calzada Bello - Barbosa

Adicional a la sección de la doble calzada Bello – Barbosa se considera una faja de reserva de 18.0 mts. a partir del borde exterior de la calzada de la vía definitiva. Esta franja estará compuesta por:

- .Seis con cincuenta metros (6.50 m) de separadores laterales (c/u)
- .Siete metros (7.0 m) de vía de servicio laterales (c/u)
- .Uno con cincuenta metros (1.50 m) de andenes laterales (c/u)
- .Tres metros (3.0 m) de ciclovías laterales (c/u)

En casos en los cuales no sea posible realizar vía de servicio debido a las pendientes del terreno, se exigirá un retiro equivalente a 1.5 veces la altura del talud, no menor a 15.0 metros, contados a partir de la pata del talud (lleno) o de la corona del talud (corte).

Vía Girardota-Hatillo:

Se considera una faja de de reserva de 15 mts a lado y lado a partir del eje de la vía.

La sección sería:

- .Dos calzadas arteriales: 7.00 m c/u
- .Separador central: 5.00 m.
- .Zonas verdes laterales: 3.50 m c/u
- .Andenes laterales: 2.00 m c/u
- .Sección pública: 30.00 m.

En caso de existir zonas de alta pendiente, se sugiere un retiro equivalente a la menor longitud entre 15.0 m y $1.5H$ siendo H la altura del talud en metros.

De acuerdo con la norma básica se deberán conservar, cuando sea necesario, los retiros adicionales para vías de servicios que garanticen accesos, salidas y maniobras de desarrollos adyacentes además de los retiros para antejardines.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Vía Comfama - Girardota:

Se debe recuperar la vía existente, que remata en los terrenos de Procopal. Se deberá realizar estudio de títulos en los tramos en que haya dudas, para verificar su grado de propiedad, ya sea pública o privada.

Para esta vía se propone mantener la calzada actual, pero realizar vías de servicio de 7.00 mts. de ancho, con un separador entre dicha vía y la calzada principal de 6.50 metros. Adicionalmente se proponen 1,5 metros para zona verde y 1.50 m. para andén.

Vía de Travesía:

Se debe acoger la propuesta recomendada por el Plan Maestro de Movilidad, en lo que respecta a proponer una vía de travesía, la cual deberá ubicarse en la zona de meandros del río. Su configuración queda pendiente, de acuerdo con las propuestas de dicho plan.

Vía Copacabana-Girardota, por sector El Totumo

Se considera una faja de reserva de 15 mts a ambos costados a partir del eje de la vía. La construcción de esta vía dependerá de la realización del túnel propuesto por el Plan Maestro de Movilidad Regional en la zona del Ancón Norte.

Adicionalmente, se establecen como suelos de protección los retiros a líneas de alta tensión (dependiendo del tipo de línea), poliductos, oleoductos, etc. Estos retiros se especifican en el Decreto de Normas Básicas urbanísticas y constructivas que se expedirá una vez adoptado el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

6. Sitios puntuales de protección:

Se definen también como sitios protegidos, los sitios delimitados en el plano 2F Clasificación del suelo y que se encuentran demarcados por las coordenadas siguientes:

Por su valor histórico y arquitectónico:

- Hacienda La Ceiba –Familia Londoño. (Área de expansión Urbana) X= 848582,68, Y=1196839,38
- Hacienda Santana. Familia Arboleda (Área de expansión Urbana) X=848629,96, Y=1196149,67
- Hacienda Portachuelo –ACIC- (en el suelo rural - Vereda Portachuelo) X=845307,85, Y=1197844,47
- Hacienda Cecilia Cadavid. (en el suelo rural - Vereda San Andrés) X= 849527,17, Y= 1199557,53
- Casa de Mercedes Sierra. (en el suelo rural – Vereda Portachuelo) X=844998, Y=1197650

ARTÍCULO 24. De las restricciones para zonas con amenaza media para la consolidación rural

Las zonas caracterizadas como de amenaza media en el plano 1D, se delimitan e identifican como áreas con restricciones para la consolidación rural y podrán ser objeto de programas de reordenamiento en su infraestructura básica.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

El manejo de estas áreas, así como las obras que se requieren para su recuperación, están condicionadas a las características particulares de cada terreno y de la infraestructura existente, a partir de las siguientes acciones básicas:

- Definición e implementación de las obras civiles y actuaciones urbanísticas necesarias para la mitigación del riesgo (en caso que existan infraestructuras en riesgo).
- Realización de procesos de concertación con la comunidad afectada, para lograr el compromiso con el programa y la protección y mantenimiento de las obras ejecutadas.
- Para la ejecución de programas de vivienda o cualquier otro tipo de intervención en estas áreas, deben adoptarse metodologías basadas en criterios urbanísticos ajustados a la morfología y restricciones de los terrenos y diseños básicos que se acojan al NSR-98 decreto 33 de 1998 (ley 400 de 1997), lo cual permitirá desarrollos armónicos y seguros con mínimo deterioro ambiental del entorno, de acuerdo con lo establecido por el artículo 204.

Estas zonas podrán ser objeto de programas de reordenamiento, cubrimiento con servicios públicos básicos, mejoramiento, titulación y otorgamiento de licencias de construcción, condicionados a la realización de los estudios del artículo 204 y/o 206, dependiendo del tipo de amenaza, y la ejecución de las obras de protección específica definidas por el estudio para reducir los niveles de riesgo. Para la ejecución de estas obras se requerirá concepto de la Secretaría de Planeación.

Parágrafo 1: Con base en el estudio de detalle realizado en la vereda Loma de los Ochoa, esta zona se considera como de amenaza media.

La zona anteriormente consagrada, sólo podrá ser utilizada para el uso agrícola y de vivienda, una vez se realicen las obras de mitigación del riesgo, determinadas por el estudio geotécnico realizado para esta vereda en el año 2004 por la Universidad Nacional. Para la aprobación de construcciones en esta zona, la Administración Municipal deberá exigir la realización de estudios considerados en el artículo 204 y 205 con el fin de garantizar que las construcciones se desarrollen en condiciones sismorresistentes.

Parágrafo 2: En la Vereda El Totumo, la parcelación El Limonar y la vereda La Holanda Parte Alta, se identifican sectores con prioridad para la realización de estudios geológico-geotécnico, que se observan en el plano de tratamientos rurales 13Fr. En los sitios donde se tiene registro de eventos de inestabilidad ya identificados por el Clopad, se deberán delimitar los sectores con prioridad para la realización de estudios geológico-geotécnicos. Para el desarrollo de cualquier tipo de infraestructura en estos sectores es prerequisite la realización de dichos estudios.

Parágrafo 3: Las viviendas identificadas en el documento técnico de soporte numeral 9.6, tendrán prioridad de reubicación y no podrán ser objeto de reformas o ampliaciones.



CAPÍTULO IV

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 25. Caracterización de los sistemas estructurantes del territorio Municipal.

Los sistemas estructurantes del territorio están conformados por los elementos físicos más determinantes en el ámbito municipal y supramunicipal que tienen incidencia en él, es decir, aquellos que lo articulan, direccionan, condicionan y soportan, bien sean de origen natural o artificial, e incluidos tanto los elementos de carácter público como de propiedad y gestión privada con significación colectiva.

Con su protección, preservación, mejoramiento, consolidación e integración y fortalecimiento permitirán el desarrollo de los objetivos, políticas y las líneas estratégicas del PBOT, consolidando de esta manera el modelo de ocupación territorial.

ARTÍCULO 26. Elementos de sistemas estructurantes municipales.

Los sistemas estructurantes del territorio, que con su protección y fortalecimiento permitirán el desarrollo de las líneas estratégicas son:

Sistema Artificial:

Está conformado por el sistema de espacio público, infraestructuras, equipamientos y el sistema vial, pues en estos se dan las relaciones primarias del territorio y los flujos de comunicación de todas las actividades, y ha permitido el progreso de las subregiones municipales.

En el Sistema Vial se consideran como estructurantes principales las siguientes: Troncal Occidental (doble calzada), donde confluyen las Vía Girardota - San Pedro, Girardota – Don Matías, y la Vía Girardota - Hatillo, que se estructura con la Vía Girardota – Guarne San Vicente.

También es importante considerar una futura conexión sobre el río que conecte la vía a Don Matías y Cabildo. Con el fin de conformar el eje vial Oriente Don Matías San Pedro.

Además de incluir la vía que une Girardota con Copacabana por un túnel en el Ancón y la Vía de Travesía (VT) del corredor del Río, contemplada en el Plan Maestro de Movilidad de la Región Metropolitana del Valle de Aburrá.

Sistema de espacio público: los principales estructurantes son: propuesta de consolidación del Parque sobre el Río Aburrá –Parque de los Meandros- (propuesto), Plaza Principal, Plaza de Mercado(propuesta), Parque Central Comercial “La Sopera” (propuesto), Parque Mirador Cerro El Salado (propuesto) y Parque Deportivo –Unidad Deportiva Municipal-.

Dentro de los elementos de gestión privada con significación colectiva se encuentran todos los elementos patrimoniales, objeto de preservación y protección, dentro de los cuales se destaca La Catedral de Girardota.

Además, hacen parte del sistema estructurante los elementos que constituyen equipamientos e infraestructuras de soporte para la gestión de residuos.



El sistema natural

Está conformado por la geomorfología del valle con sus vertientes occidental y oriental, que presentan en sus partes altas las zonas de nacimientos de quebradas, relictos de bosque, presencia de flora y fauna, por las cuencas que son la forma territorial predominante y donde se desarrollan las actividades y el río y su llanura aluvial, que es el centro físico hacia el cual confluyen los paisajes, por cuyos costados corren los sistemas de transporte, donde hay riqueza minera y donde se generó un desarrollo agrícola que le trajo progreso a esta región.

En este sentido, se destacan como elementos estructurantes los siguientes: la llanura aluvial del Río Aburrá, los ecosistemas estratégicos situados en el Municipio a partir de la cota 2000 snm. y el sistema hidrográfico en general, además de la propuesta de Parque Central de Antioquia, la cual cuenta con una línea base y se pretende desarrollar en el mediano plazo.

ARTÍCULO 27. De los sistemas estructurantes generales del Municipio que componen el sistema de espacio público.

Partiendo de las características y condicionantes del medio natural se define la estructura del Municipio y su relación con la región. De esta manera, los sistemas estructurantes existentes y propuestos por el PBOT responden a las características propias y especiales que el medio natural ofrece para Girardota y constituyen los ordenadores primarios del mismo.

Acorde con la normatividad en lo que respecta al espacio público, estos sistemas estructurantes se clasifican en constitutivos naturales y constitutivos artificiales. No obstante, aunque existan muchos elementos dentro del sistema en los cuales se encuentran componentes artificiales y naturales interdependientes, deben ser entendidos como un único sistema de espacio público, buscando la armónica articulación de sus elementos constitutivos tanto artificiales como naturales, en pro del cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad del presente Plan.

Para el manejo de todos los elementos del sistema deberán considerarse sus características de geología, morfología y estructurales, la sismicidad, las dinámicas de circulación de las masas de aire y el comportamiento de las cuencas, entre otros aspectos.

SECCIÓN 1. COMPONENTE HIDROGRÁFICO

ARTÍCULO 28. Criterios para el manejo de los componentes naturales hidrográficos del sistema de espacio público.

De las áreas y fajas de protección del sistema.

Sin perjuicio de la clasificación, son elementos integrantes del suelo de protección, las zonas de recarga de acuíferos y los elementos hidrográficos que forman parte del sistema estructurante general asociados a la cuenca del río Aburrá y a las microcuencas de las quebradas El Salado, La Correa, La Ortega, El Limonar, El Tigre, María Ignacia, La Silva, El Caimito, Fulgencio Gómez, Quebraditas, El Incendio, El Portachuelo, El Indio, El Chachafruto y El Umbí. Incluyen las áreas de protección requeridas para la conservación de la cuenca y la permanencia del recurso hidrográfico, tales como la protección de los nacimientos y las fajas de retiro a las corrientes naturales de agua.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

De los principios de manejo.

Las acciones de manejo del sistema hidrográfico del municipio, conformado por la cuenca del río Aburrá y las microcuencas mencionadas en el artículo anterior, estarán encaminadas a la conservación, la protección y el ordenamiento de las áreas y elementos naturales que lo conforman, mediante la regulación de usos del suelo compatibles y tratamientos especiales tendientes a la preservación y recuperación de cuencas, fuentes y corrientes naturales de agua. Igualmente sus elementos constitutivos hacen parte de los suelos de protección del municipio.

En cumplimiento del Decreto 1729 de 2002 y su artículo 17, las normas sobre manejo y aprovechamiento de los recursos naturales renovables previstos en un plan de ordenamiento de una cuenca, priman sobre las disposiciones generales dispuestas en otro ordenamiento administrativo, en las reglamentaciones de corrientes, o establecidas en los permisos, concesiones, licencias y demás autorizaciones ambientales otorgadas antes de entrar en vigencia el respectivo plan o acuerdo de manejo. En todo caso deben reconocerse los actos administrativos proferidos por la CAR o las comisiones conjuntas de las CARS, que adopten o reglamenten las cuencas hidrográficas conforme a las normas legales vigentes.

De las actividades de manejo del recurso hídrico

En las intervenciones que adelante el municipio de Girardota en la cuenca del río Aburrá y la microcuencas mencionadas en el presente artículo se dará prioridad a las siguientes acciones:

- De conservación, Revegetalización y reforestación, identificación y manejo de zonas de nacimiento y recarga, cercamientos y señalización, adecuación de áreas para la educación ambiental, repoblamiento de fauna y flora, vigilancia y control.
- De rehabilitación. Construcción de sistemas de recolección y tratamiento de aguas residuales, obras de control de la erosión, recuperación hidrobiológica de corrientes de agua, vigilancia y control.
- De prevención. Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo hidrológico, señalización de áreas de retiro, campañas de prevención, vigilancia y control.

Parágrafo 1. Mientras se realizan los estudios de ordenamiento y manejo de la cuenca y las microcuencas del Municipio, la autoridad ambiental puede establecer actividades de manejo del recurso hídrico, como las que se priorizan en este artículo. Una vez el POMCA y los Planes de Ordenamiento de Microcuencas definan las acciones en cada una de ellas, estas se deben acatar por parte del Municipio.

Parágrafo 2. La Administración Municipal en coordinación y apoyo de las autoridades ambientales, podrá realizar, actualizar y sistematizar estudios de ordenamiento y manejo de las diferentes microcuencas del Municipio.

ARTÍCULO 29. Manejo de los retiros a corrientes naturales de agua, zonas de nacimiento y recarga de agua.

Los retiros a corrientes de agua, zonas de nacimiento y recarga de agua a los que se refiere la clasificación del suelo, en su artículo 23 numeral 1, son suelo de protección y deberán medirse a partir del cauce de la fuente, entendiéndose por cauce “la faja de terreno que ocupan las aguas de



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las crecientes ordinarias", tal como lo define el artículo 11 del Decreto 1541 de 1978. Se deberá garantizar una cobertura vegetal y permanecer libres de cualquier tipo de construcción y de aquellos procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándolos como áreas de recreación pasiva y de preservación ambiental, o integrándolos como elemento urbanístico importante a las otras áreas verdes próximas.

Se debe garantizar una especial protección a las bocatomas de los acueductos veredales y demás fuentes de abasto para consumo humano y uso doméstico, mediante el cumplimiento con un retiro de 30 metros en su alrededor. Los dueños de los predios del área de influencia de la bocatoma, que efectúen labores de protección, podrán ser objeto de estímulos, como los tributarios dispuestos por las autoridades competentes.

La tipología de la vegetación en términos de diversidad, forma y tamaño, entre otros aspectos, dependerá de la función específica asignada a cada zona, es decir, si se trata de parques lineales, corredores biológicos, áreas conectoras etc., de esta manera se pretende que la cobertura vegetal sea apropiada según el tipo de suelo donde se localicen.

Todo proyecto urbanístico y/o de construcción deberá garantizar que con sus acciones no se disminuya el rendimiento hidrológico de los cuerpos de agua y que no genere contaminación con vertimientos de aguas residuales o residuos sólidos, escombros o volúmenes de tierra. Igualmente se impedirá la tala de bosques protectores existentes, de manera que no causen la disminución del tiempo de retención de las aguas de escorrentía, de forma que evite inundaciones.

Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para los procesos de urbanización y de construcción, no podrán ser vertidos en los taludes o en los cauces y fajas de retiro de quebradas, arroyos, caños, manantiales o escurrideros naturales de flujo no continuo.

Las áreas y fajas de protección del sistema son parte del sistema de espacio público como corredores paisajísticos, ecológicos y podrán ser utilizados como áreas de recreación pasiva; igualmente conforman corredores bióticos tanto urbanos como rurales; además se permiten obras que hagan parte del sistema de movilidad de la ciudad o proyectos de espacio público de interés general, con las restricciones establecidas en este Acuerdo. Sobre estas fajas se prohíbe el cambio de zona verde por pisos duros privados y la construcción o instalación de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, antenas, placas o zonas deportivas, zonas de depósitos, tanques de almacenamiento de gas e instalaciones similares, sótanos y semisótanos. En los primeros diez (10) metros, se podrán constituir las servidumbres a favor del municipio de Girardota y de la entidad que preste los servicios públicos para la conducción de redes, para la conservación y mantenimiento de las corrientes de agua; estos retiros no se podrán incluir dentro del cerramiento de los inmuebles.

Mientras no existan los Planes de Ordenamiento y manejo de la cuenca o microcuenca debidamente aprobados por la Autoridad Ambiental correspondiente, las fajas de retiros a corrientes naturales de agua serán las establecidas por el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y para variarlos deberá realizarse un estudio que lo justifique y que incluya como mínimo los siguientes criterios: retiro hidráulico, retiro geológico, retiro geomorfológico, retiro de servicios



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

públicos y retiro ambiental. Dicho estudio si es adelantado por otras entidades o por particulares, deberá someterse a consideración de las autoridades ambientales.

Cuando existan los Planes de Ordenamiento y se encuentren debidamente aprobados por la Autoridad Ambiental correspondiente, las fajas de retiro a corrientes naturales, serán las indicadas por estos planes.

Dentro del perímetro urbano del municipio de Girardota, las corrientes naturales permanentes de agua sólo podrán ser objeto de manejos especiales como canalizaciones, rectificaciones, desviaciones y coberturas, cuando existan los estudios de soporte necesarios que garanticen y justifiquen técnica, social y ambientalmente este tipo de obra, debido a que las características de los cauces, hidrodinámica de las corrientes de agua e inestabilidad de los terrenos aledaños así lo ameritan; dicha obra deberá contar con la respectiva autorización de la entidad ambiental competente previo a su construcción. El retiro establecido será el exigido a una estructura hidráulica, el cual corresponde a un mínimo de diez (10) metros a cada lado. Las intervenciones de las corrientes naturales de agua en el suelo suburbano y en los centros poblados, deberán obtener previo a su ejecución el permiso de ocupación de cauce ante la autoridad ambiental competente; en ningún caso se podrá realizar este tipo de obra con fin de aumentar las áreas de los lotes sobre los retiros, ni para obtener mayores aprovechamientos del mismo.

Parágrafo 1: Se podrán realizar obras de protección complementarias a las fajas de retiros de las quebradas para el suelo urbano, si las características de los cauces, hidrodinámica de las corrientes de agua e inestabilidad de los terrenos aledaños así lo ameritan, debidamente soportadas en estudios técnicos o de ordenamiento y manejo de la microcuenca, previa autorización de la autoridad ambiental.

Parágrafo 2: En los retiros de las corrientes de agua que se encuentren invadidos por construcciones, prevalecerá el criterio de seguridad, garantizando que las viviendas no estén abocadas al riesgo hidrológico. Se podrán ejecutar obras de prevención de desastres y mitigación de la amenaza hidrológica, siempre y cuando cuenten con el permiso de ocupación de cauce de la autoridad ambiental respectiva. Es de anotar que las construcciones que se ubiquen con retiros menores a los estipulados por el PBOT, al igual que aquellas localizadas a menos de diez (10) metros de estructuras hidráulicas existentes no deberán ser legalizadas, al igual que las localizadas sobre estas estructuras, salvo en los proyectos de legalización de asentamientos, de iniciativa pública.

Parágrafo 3. La merced de agua será otorgada por la autoridad ambiental.

Parágrafo 4. Acorde con la ley 142 de 1.994, en caso de servidumbres de servicios públicos, el propietario del predio afectado tendrá derecho a indemnización de acuerdo con los términos establecidos en la ley 56 de 1981, de las incomodidades y perjuicios que ello le ocasione.

ARTÍCULO 30. De los retiros de protección a estructuras hidráulicas.

No se permitirá ningún tipo de edificación sobre las estructuras hidráulicas de cualquier índole, salvo pasos peatonales o vehiculares de atravesamiento o vías de larga continuidad sobre las mismas estructuras, contempladas en el sistema vial Municipal y redes de servicios públicos localizadas por fuera de la sección hidráulica de crecientes esperadas. Igualmente se mantendrá



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

un retiro lateral mínimo de 10 metros a las estructuras hidráulicas existentes, libre de cualquier tipo de construcción, como faja de seguridad para mantener la estabilidad de la obra.

Parágrafo 1: Cuando una estructura hidráulica esté alineada o se relocalice por debajo de las vías o senderos públicos plenamente conformados, asemejándose a una red de servicios públicos, el retiro que deben conservar las construcciones será el definido por la sección pública de dichas vías o por su futura ampliación, si es del caso. Para construcciones futuras se deberá garantizar que las mismas no generen empujes o cargas laterales que afecten la estabilidad de la obra hidráulica.

Parágrafo 2. Sobre las conducciones que transportan exclusivamente aguas residuales, aguas lluvias o combinadas, cuyo mantenimiento y operación esté a cargo de las entidades competentes prestadoras del servicio, se exigirá el retiro determinado por el ancho de la servidumbre constituida a favor de dichas entidades.

ARTÍCULO 31. De la adquisición de áreas para acueductos veredales.

De conformidad con la Ley 99 de 1993, artículo 111°, y lo establecido en la Ley 373 de 1997 sobre el uso eficiente y ahorro del agua, artículos 2 y 16, se debe proceder a la adquisición de las áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hidrológicos que surten acueductos veredales.

Parágrafo: Se dará prioridad a la adquisición de predios para la protección de los nacimientos y corrientes de agua de las siguientes quebradas: Quebrada El Salado, La Correa, El Tigre, La Ortega, La Silva, Maria Ignacia, El Limonar, El Caimito, El Chachafruto y El Umbí. Se podrán incluir nuevas quebradas dependiendo de estudios específicos. De acuerdo con la utilización que de ellas hacen las distintas comunidades rurales, a través de su empresa prestadora del servicio de acueducto. Dicha área se debe cercar con una barrera física natural que impida el ingreso del hombre y de animales domésticos al interior de estas áreas.

SECCIÓN 2. COMPONENTE OROGRÁFICO

ARTÍCULO 32. Criterios para el manejo de los componentes naturales orográficos del sistema de espacio público.

Los componentes de carácter orográfico, que conforman el sistema estructurante general del municipio, corresponden a las áreas y elementos de conservación y protección, así como a aquellos elementos que ofrecen significativa importancia ecológica, ambiental o paisajística, en cuanto cumplen la función de ordenadores primarios del territorio municipal.

Constituyen la base natural del territorio que forman las cadenas montañosas que circundan el municipio y los cerros o accidentes geográficos que hacen parte de las mismas.

ARTÍCULO 33. Ecosistemas Estratégicos -Concepto-.

Los ecosistemas estratégicos consisten en una porción geográfica, en la cual la oferta ambiental, natural o inducida por el hombre, genera un conjunto de bienes y servicios ambientales imprescindibles para la población Municipal. Se identifican en el plano 8D – Ecosistemas estratégicos



ARTÍCULO 34. De la clasificación de los ecosistemas por tipos de servicios.

Entendiendo los servicios ambientales, como los generados por los ecosistemas necesarios para el concierto y sobrevivencia del sistema natural y biológico en su conjunto, se identifican los Ecosistemas Estratégicos.

Se reconocen como ecosistemas estratégicos las dos vertientes norte y sur del Municipio a partir de la cota 2.000 msnm, así como algunos sitios puntuales y los principales cerros. Se considera también el Río Aburrá, el cual cumple la función de transporte y depuración de contaminantes domésticos e industriales.

Las intervenciones del municipio de Girardota en los Ecosistemas Estratégicos se establecerán teniendo en cuenta la priorización de los servicios ambientales que estos generan y serán consecuentes con las políticas, programas y proyectos que se definan en las instancias metropolitanas, regionales y Departamentales.

Se priorizaron los servicios ambientales de los Ecosistemas Estratégicos de carácter municipal así:

- Regular y sirven de abastecimiento hídrico.
- Sirven para el Amortiguamiento hidráulico.
- Recargan los acuíferos.
- Generan Barreras naturales para el control de la expansión urbana.
- Mantienen la conectividad ecológica.
- Generan alternativas productivas sostenibles.
- Proveen la diversidad paisajística y lugares de esparcimiento y educación ambiental.
- Generan seguridad alimentaria.
- Fijan el Carbono y gases de Invernadero.
- Generan energía eléctrica.
- Conservan la Biodiversidad.

SECCIÓN 3. COMPONENTE DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 35. De los componentes artificiales constitutivos del sistema de espacio público. Concepto y clasificación.

Está conformado por el conjunto de redes y superficies, que en su conjunto y en su articulación y funcionalidad sirven de soporte a las actividades económicas, sociales y culturales que se desarrollan en el escenario urbano. Conforman este componente del sistema estructurante, las áreas de esparcimiento público y de encuentro: parques, plazas, plazoletas, espacios cívicos, zonas verdes y miradores; estas pueden ser de origen natural o artificial.

Los elementos constitutivos artificiales del espacio público se clasifican así:

Según su naturaleza y funcionalidad en:



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

- Parques, plazas, plazoletas y zonas verdes
- Corredores y sistemas de movilidad
- Equipamientos y Edificios públicos
- Infraestructuras de servicios públicos

Según su dominio cobertura territorial dentro del sistema:

- Ámbito metropolitano.
- Ámbito Municipal.
- Ámbito Zonal.
- Ámbito Barrial.

Los elementos constitutivos del espacio público complementarios, se clasifican:

- Arbolado urbano.
- Amoblamiento.
- Elementos de organización.
- Elementos de servicio.
- Elementos de salud e higiene.
- Elementos de seguridad.
- Señalización.
- Monumentos y obras artísticas

ARTÍCULO 36. Del Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos.

El proceso de implementación del plan de Espacio Público y Equipamientos del Municipio se hará siguiendo los lineamientos, definiciones y clasificación del Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, de acuerdo con criterios de tipo funcional, de la siguiente manera:

1. SISTEMA DE ELEMENTOS NATURALES ASOCIADOS AL SISTEMA NATURAL.

1.1. Áreas verdes para la conservación y la preservación del sistema orográfico

1.2. Áreas verdes para la conservación y la preservación del sistema hídrico

1.2.1. Áreas verdes asociadas a elementos naturales relacionados con corrientes de agua

1.2.2. Áreas verdes asociadas a elementos artificiales o contruidos relacionados con corrientes de agua

1.3. Ecosistemas estratégicos o áreas verdes de especial Interés ambiental, científico y paisajístico

1.3.1 Parques naturales

1.3.2 Áreas protegidas

1.3.3 Áreas de control ambiental



2. SISTEMA DE ELEMENTOS NATURALES ASOCIADOS AL SISTEMA ARTIFICIAL O CONSTRUIDO

2.1. Áreas verdes asociadas a los sistemas de movilidad

- 2.1.1 Áreas verdes asociadas a glorietas
- 2.1.2 Áreas verdes asociadas a separadores
- 2.1.3 Áreas verdes asociadas a orejas
- 2.1.4 Zonas verdes laterales pertenecientes a las vías

2.2. Áreas verdes asociadas a espacios públicos articuladores y de encuentro

- 2.2.1 Áreas verdes asociadas a parques
- 2.2.2 Áreas verdes asociadas a plazas y plazoletas
- 2.2.3. Áreas verdes asociadas a miradores

2.3. Áreas verdes asociadas a edificios públicos y equipamientos colectivos

- 2.3.1 Áreas verdes asociadas a nodos de actividad
- 2.3.2. Áreas verdes asociadas a edificios institucionales

2.4. Áreas verdes asociadas a procesos urbanísticos y a predios privados.

- 2.4.1. Áreas verdes residuales de desarrollos urbanísticos
- 2.4.2. Áreas verdes al interior de conjuntos residenciales
- 2.4.3. Áreas verdes al interior de edificios industriales
- 2.4.4. Áreas verdes de antejardín
- 2.4.5. Áreas verdes asociadas a predios de dominio privado de especial interés ambiental, científico y paisajístico.

ARTÍCULO 37. Definiciones de espacio público:

Parques:

Es un espacio libre situado al interior de la ciudad, destinado a la recreación al aire libre y al contacto con la naturaleza. En el parque predominan los valores paisajísticos y naturales.

Plazas y plazoletas.

Lugares públicos por excelencia, resultante de una agrupación de edificios en torno a un espacio libre. Morfológicamente, la plaza debe ofrecer una lectura unitaria de espacio, en el cual predominan los elementos arquitectónicos que la conforman sobre los elementos naturales, estableciéndose una lectura de escala edificio-espacio libre, factor que determina su carácter colectivo.

Se establecen como tales los espacios públicos de mayor representatividad, bien sea por sus características singulares de localización, por su peso en la conformación de la estructura del desarrollo territorial o por los valores culturales que contiene o representa.



Miradores Panorámicos

Son sitios localizados bien sea en áreas constitutivas del espacio público o a lo largo de las vías que debido a su localización estratégica por las visuales que ofrece sobre la ciudad y el paisaje presentan valores paisajísticos y se convierten en referentes para la población; pueden estar localizados en suelo urbano o rural.

Son también elementos constitutivos del sistema de espacio público artificial:

Los elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos.

Parágrafo: Solo harán parte del indicador de espacio público efectivo los espacios públicos de carácter permanente conformado por parques, las plazas, plazoletas y zonas verdes.

ARTÍCULO 38. Jerarquización.

Los elementos del sistema estructurante de espacio público según las coberturas, tamaño, dominio y función se jerarquizan en los siguientes ámbitos:

Ámbito metropolitano y regional:

- Parque lineal del río Aburrá (Proyecto de Parque de los Meandros). El cual se considera de acuerdo con la clasificación del plan maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos, como asociado al sistema natural para la conservación y preservación del sistema hídrico, relacionado con corrientes de agua. Así mismo, el Parque de los Meandros incluye todos los lineamientos establecidos en las orientaciones metropolitanas, dentro de las cuales se incluye el Jardín Botánico de la Zona Norte.
- Zonas conectoras y de borde del Parque Central de Antioquia, el cual se considera como parte de Sistema de Elementos Naturales Asociados al Sistema Natural, para la Conservación y la preservación Del Sistema Orográfico.

Ámbito de ciudad:

- Mirador Parque Cerro El Salado (propuesto), considerado como parte de Sistema de Elementos Naturales Asociados Al Sistema Natural, para la Conservación y la preservación Del Sistema Orográfico.

Dentro del sistema de elementos naturales asociados al sistema artificial o construido, encontramos las siguientes Áreas verdes asociadas a espacios públicos articuladores y de encuentro:

- Plaza Principal
- Unidad deportiva Municipal

Adicionalmente se cuenta con los siguientes espacios públicos:

- Plaza del Intercambio Comercial o plaza de mercado (propuesto).



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Parque Central Comercial “La Sopera” (propuesto), el cual hace parte de la propuesta de zonas verdes potenciales del Plan Maestro de Espacios públicos verdes, como una zona asociada al sistema natural relacionada con corrientes de agua.

Ámbito zonal

- Parque San Esteban de Hatogrande, en el cual se ubica un área verde asociada al sistema artificial: edificio público Iglesia de San Esteban de Hatogrande.
- Parque de las Artes “El Llano” (propuesto) asociado al sistema artificial edificio público casa de la cultura y equipamientos anexos. Adicionalmente, su localización obedece a la presencia de un pequeño nacimiento de agua en la zona.

Como espacios públicos del ámbito zonal, de carácter deportivo que involucran zonas verdes en menor proporción se encuentran:

- Campo deportivo barrio Aurelio Mejía
- Parque deportivo barrio La Ceiba
- Parque recreativo y deportivo barrio La Florida
- Campo deportivo barrio Santa Ana

Ámbito barrial:

Se consideran los siguientes espacios públicos, a los cuales se asocian áreas verdes producto de procesos urbanísticos:

- Parque Barrio Girardota La Nueva
- Zona Verde Barrio El Paraíso
- Zona Verde Barrio Santa Ana
- Parque Infantil Barrio Montecarlo
- Zona Verde Interna Barrio Guayacanes
- Zona Verde Central Barrio Guayacanes
- Zona Verde Barrio Nuevo Horizonte - El Naranjal

El plan de espacios verdes metropolitanos define como espacio verde potencial, las zonas verdes ubicadas aledañas a:

- Campo Deportivo Barrio Juan XXIII

SECCIÓN 4. COMPONENTE VIAL

ARTÍCULO 39. Sistema Vial y de transporte.

Las definiciones del sistema vial y de transporte del componente general de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, deberán ajustarse a los lineamientos y conceptualizaciones resultantes del Plan Maestro de Movilidad Regional del Valle de Aburrá.



ARTÍCULO 40. De la clasificación del sistema vial general.

Para efectos de una mejor comprensión de los sistemas viales que a continuación se relacionan, su denominación se hace de acuerdo con su funcionalidad y alcance en el ámbito territorial, independientemente de la competencia en cuanto a su ejecución y mantenimiento. De esta forma, serán de orden nacional, regional, metropolitano y municipal, las cuales pueden ser urbanas o rurales.

ARTÍCULO 41. De la comunicación de orden regional.

Se refiere a la comunicación vial terrestre (ferroviaria y carretera), que permite la integración del Municipio con el resto de subregiones del Departamento y por ende, del país.

ARTÍCULO 42. De la comunicación ferroviaria regional.

La conexión ferroviaria del municipio se define, hacia el norte, con la integración al ferrocarril del Atlántico en Puerto Berrío y, hacia el sur, con la conexión al ferrocarril del Pacífico, la cual se debe hacer de acuerdo con las decisiones concertadas que al respecto asuma el Ministerio de Transporte, teniendo en cuenta lo establecido en el Plan Maestro de Movilidad para la Región Metropolitana del Valle de Aburrá.

ARTÍCULO 43. De la comunicación vial regional.

La conexión vial del municipio de Girardota con el resto del Valle de Aburrá y de otras subregiones localizadas al sur y norte del territorio Municipal, se logra a través de la troncal Occidental, uno de los ejes de desarrollo nacional mas importantes que discurre por el Valle de Aburrá. Actualmente se lleva a cabo el proyecto de construcción de la doble calzada Bello-Barbosa sobre esta vía, a partir de la cual se deberá respetar una franja de reserva de 18 mts. a partir del borde exterior de la vía definitiva– Doble Calzada. Esta franja estará compuesta por:

- .Seis con cincuenta metros (6.50 m) de separador
- .Siete metros (7.0 m) de vía de servicio
- .Uno con cincuenta metros (1.5 m) de andén
- .Tres metros (3.0 m) de ciclovía

En casos en los cuales no sea posible realizar vía de servicio debido a las pendientes del terreno, se exigirá un retiro equivalente a 1.5 veces la altura del talud, no menor a 15.0 metros, contados a partir de la pata del talud (lleno) o de la corona del talud (corte).

Localizada paralelamente a la troncal occidental, se ubica la Vía Girardota – Hatillo la cual permite conectar el Municipio con el municipio de Barbosa. Sobre esta vía se realizará una intervención, debido al aumento de la confluencia de vehículos cuando se ponga en funcionamiento proyectos como el Parque de Los Meandros en Girardota y el Centro Agroindustrial en Barbosa. Se prevé que la sección pública a esta vía debe ser de 15 metros a ambos lados a partir del eje de la vía actual. Las especificaciones de esta vía serán:

- .Dos calzadas arteriales: 7.00 m c/u
- .Separador central: 5.00 m.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

.Zonas verdes laterales: 3.50 m c/u

.Andenes laterales: 2.00 m c/u

.Sección pública: 30.00 m.

Se define la necesidad de hacer vías de servicio para desarrollos industriales y mantener un antejardín de 5 metros para los sectores en donde prime la actividad residencial.

Adicionalmente, se establecen como conectores esenciales con las subregiones oriental y occidental del Departamento las vías siguientes:

- . Vía Girardota - San Pedro
- . Vía Girardota – Don Matías
- . Vía Girardota – Guarne San Vicente

Estas conexiones se deben mejorar y establecer acciones específicas para su ampliación hasta lograr unas secciones de 13 metros públicos, con un retiro de construcciones a 15 metros del eje de la vía (6.50 mt. públicos y 8.50 mt. privados).

También es importante incluir la posible integración hacia el sur del valle de Aburrá a través de la vía Girardota - El Totumo, que permitiría una conexión con el municipio de Copacabana. En todo caso, es necesario acotar que la viabilidad de esta vía depende de la construcción del túnel en la zona de Ancón. El ancho de vía propuesto exige un retiro de 15 metros a cada lado del eje de vía actual (6.50 mt públicos y 8.50 mt. privados).

ARTÍCULO 44. De la comunicación vial urbano - rural.

Es el sistema vial que sirve de conexión entre la zona urbana y las diferentes veredas del Municipio. En consecuencia el Municipio integra su zona urbana con la zona rural, a través de las siguientes vías:

- Con las veredas Juan Cojo, Mangarriba: por la carretera a Manga Arriba, la cual se toma a partir de la carrera 14 hacia el suroccidente.
- Con la vereda El Barro: por la carretera que sale a partir de la calle 10 hacia la vereda el Barro, localizada al sur del Municipio.
- Con la vereda Jamundí: por la carretera que sale a partir de la calle 5 y que conecta con el sector suroriental del Municipio.
- Con las veredas San Diego, La Meseta, Encenillos, El Cano, El Yarumo, El Palmar: por la carretera Girardota – Hatillo, la cual se tiene acceso directo por la carrera 14 (urbana) y que conecta con el sector suroriental del Municipio. A través de esta vía se ingresa a las vías veredales secundarias que permiten tener un acceso directo a estas veredas.
- Con las veredas del norte del Municipio: Se desprende de la calle 6 la salida del Municipio por medio de la cual se da continuidad a través de la vía Girardota - Hatillo hacia el occidente hasta llegar a la doble calzada sobre la troncal occidental y de esta manera comunicar a cada una de las veredas de la zona norte del Municipio.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

La definición del diseño y de la sección transversal de los ejes mencionados, dependerá de su clasificación como vías troncales, vías veredales primarias, secundarias o terciarias o caminos veredales, acorde con lo estipulado por el plan vial del Municipio.

ARTÍCULO 45. De las modificaciones al sistema vial municipal.

Las modificaciones al sistema vial definido para el municipio de Girardota, así como la definición del diseño y de las secciones de las vías contempladas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial podrán ser ajustadas por la Secretaría de Planeación Municipal al momento de la formulación de los proyectos específicos de acuerdo con la demanda de movilidad, según el sector socioeconómico, las condiciones ambientales, de espacio público, topográficas y de usos y actividades del corredor que atraviesen y de otras de carácter técnico. Los proyectos viales deben ser integrales e incluir todas las variables que contemple su formulación. Estas modificaciones se harán, conforme a lo estipulado en este Acuerdo.

Podrán presentar propuestas de modificación, las personas naturales o jurídicas o las entidades públicas o privadas interesadas en proyectos de desarrollo; dichas propuestas con su debida sustentación técnica deberán ser presentadas ante la Secretaría de Planeación, para el análisis respectivo.

Parágrafo: Se asigna a la Secretaría de Planeación, la función de formular el diseño de vías y de aprobar el diseño de las vías que ella no realice, de acuerdo con los lineamientos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, así como las demás normas técnicas y legales vigentes.

SECCIÓN 5. DE LOS EQUIPAMIENTOS.

ARTÍCULO 46. De los equipamientos y edificios públicos.

Se considera equipamientos todos los espacios y construcciones que sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales, distintas a las residenciales, garantizando la funcionalidad de las áreas residenciales y la incorporación al desarrollo de los nuevos sectores propuestos.

A través de la consolidación de equipamientos, se debe buscar un equilibrio del territorio, orientando su localización, de tal forma que se organicen por jerarquías territoriales y se articulen con la plataforma vial y el sistema de espacios públicos.

Los requerimientos de ubicación se establecerán de acuerdo al ámbito de prestación del servicio y deberán contribuir a la cualificación y consolidación de sectores tanto existentes como proyectados.

ARTÍCULO 47. Ámbitos territoriales para la prestación de servicios.

Los equipamientos existentes y proyectados para el Municipio en su mayoría son de incidencia Municipal, Zonal o Barrial. No obstante, se plantea que en el contexto de la zona Norte, Girardota comience a ser un proveedor de servicios en general, entre los cuales se podrían destacar los turísticos y los educativos.



ARTÍCULO 48. De los criterios para la localización de equipamientos.

La localización o reubicación de equipamientos colectivos, deberán proveerse de forma prioritaria en las zonas definidas por el Plan Básico de Ordenamiento, integrándose de forma armónica y coherente con los entornos existentes y tomando en consideración los ámbitos de influencia de la respectiva prestación de los servicios. De esta manera, se asegura la cobertura de los servicios en las áreas consolidadas.

Para las zonas a desarrollar, la norma general establecida por el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial establece las obligaciones de cesión de suelo para equipamientos, manteniendo una coherencia con la cantidad de población que habitará los diferentes sectores de desarrollo del Municipio.

Para localizar o reubicar los diversos equipamientos han de observarse, entre otros, los siguientes criterios especiales:

- La determinación de los posibles radios de influencia o área de cobertura de los equipamientos que han de adecuarse, tomando en especial consideración factores de edad, género, condición y proyección de la población de eventuales usuarios, de acuerdo con los lineamientos del plan especial de espacio público y equipamientos.
- La previsión de adecuadas formas de acceso de los usuarios al servicio.
- La identificación del tipo de sector de restricción de ruido ambiental, dependiendo del tipo de equipamiento a ubicar.
- La correcta definición de las relaciones de compatibilidad que se han de establecer entre las actividades que se prestan en las distintas plantas físicas. Relación que se da a partir de la complementariedad y que pretende hacer óptimas las características de las construcciones respectivas y la cabal integración entre los diferentes grupos sociales.

Parágrafo: La Secretaría de Planeación otorgará la autorización para la localización de los equipamientos, sin perjuicio de los trámites que se deben adelantar ante las respectivas autoridades para su construcción y funcionamiento.

ARTÍCULO 49. Clasificación de los equipamientos.

Los equipamientos se clasifican de acuerdo con su titularidad y con su funcionalidad. En lo que concierne a la titularidad, estos pueden ser públicos o privados. En cuanto a la funcionalidad, se clasifican en:

Equipamientos sociales – ES:

Útiles para la satisfacción de las necesidades básicas de la población, se subdividen en los siguientes subsistemas:

- Subsistema de educación - ED
- Subsistema de salud - SA
- Subsistema de recreación y deportes - RE
- Subsistema de Equipamientos básicos comunitarios - EBC



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

- o Subsistema de equipamientos comunitarios - CM
- o Subsistema de equipamientos culturales - CU
- o Subsistema de equipamientos de Asistencia Social - AS
- o Subsistema de equipamientos de Culto - CL

Equipamientos institucionales – EI:

Requeridos para la prestación de servicios relacionados con la Administración, el Gobierno, la Justicia, entre otros.

- Subsistema de Equipamientos institucionales Oficiales - EIN
- Subsistema de Equipamientos de seguridad y convivencia - ESC
 - o Subsistema de la fuerza pública - FP
 - o Subsistema de administración de justicia - AJ
 - o Subsistema de Justicia cercana al ciudadano - JC
 - o Subsistema de Prevención y Atención de desastres - PA

Equipamiento Infraestructura física – EIF:

Referido a los sistemas necesarios para la interrelación de los anteriores; incluye estructuras para el transporte, ornato, amoblamiento urbano.

- Subsistema de equipamientos para los servicios públicos - SP
- Subsistema de equipamientos para el transporte - TT
- Subsistema de equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario - PP
- Subsistema de equipamientos Almacenamiento y distribución de combustibles - CB
- Subsistema de equipamientos sanitarios - SN

Equipamiento económico – EE:

Necesario para el desenvolvimiento de actividades productivas y directas, lo mismo que las de soporte de la economía, tales como abastecimiento, intercambio, entre otros.

Los Equipamientos Económicos corresponden a los Centros Comerciales, Malls, Hipermercados, grandes superficies y similares, los cuales se regirán por las normas específicas y su ubicación será la estipulada en los planos 5Fu y 5Fr de Zonificación de usos del Suelo.

SECCIÓN 6. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 50. Del Sistema de Servicios Públicos domiciliarios.

Constituido por todas aquellas infraestructuras o componentes aislados, que conformando redes o independientemente sirven para dotar con las diferentes modalidades de servicios públicos a todos los desarrollos ubicados en las diferentes clases y tipologías de suelos y de usos del suelo.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Se entiende por servicios públicos domiciliarios, los que se establecen en la Ley 142/94, Artículo 14, en los numerales del 14.21 al 14.28 y a saber: acueducto, alcantarillado, energía – tanto eléctrica como el suministro de gas por el gasoducto-, telecomunicaciones y aseo urbano.

ARTÍCULO 51. De las áreas de reserva y servidumbre, para proyectos de prestación de servicios públicos.

Con el fin de establecer las disposiciones y criterios que faciliten la ubicación futura de redes de servicios públicos, o las servidumbres requeridas para el efecto, se determinarán por parte de las empresas prestadoras de los mismos, las áreas de reserva que se precisen para la ubicación futura de infraestructuras de servicios públicos. En este sentido, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan maestro de acueducto y alcantarillado realizado para la zona noroccidental del Municipio y propender por la realización del mismo plan para la zona suroriental.

Estas áreas deberán consultar los estudios técnicos correspondientes a los futuros proyectos viales, o la ampliación de las vías existentes.

Para los suelos de expansión del municipio se deberá realizar el procedimiento para obtener la factibilidad de servicios públicos de acuerdo con el Decreto Nacional 2181 de 2006 y adicionar el plano de trazado de redes de servicios públicos.

Las empresas prestadoras de los servicios públicos deberán obtener la licencia de intervención y ocupación del espacio público de que trata el artículo 12 del Decreto Nacional 564 de 2006.

ARTÍCULO 52. De los criterios esenciales para el ordenamiento de los servicios públicos.

Los planes de infraestructura, dotación y expansión de los servicios públicos deben ceñirse a las políticas y reglamentaciones existentes, en especial al presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en lo relacionado con la expansión urbana, el ordenamiento del espacio público y demás disposiciones urbanísticas.

La Administración Municipal deberá coordinar y definir, conjuntamente con las empresas prestadoras de servicios públicos, su oportuna prestación en las zonas inestables recuperables, con el propósito de evitar que su suministro clandestino o inadecuado aumente las condiciones de su deterioro y riesgo.

Las redes y los componentes de los servicios públicos deberán cumplir con los diferentes retiros establecidos o a establecerse en las disposiciones correspondientes, para su localización. De igual forma el desarrollo de nuevas infraestructuras cumplirá con los retiros que sean determinados.

La localización de los servicios públicos se proyectará y se realizará, conforme con los siguientes parámetros:

- Se deberá cumplir con los lineamientos propuestos por los planes maestros de servicios públicos (Acueducto y Alcantarillado, Energía Eléctrica y Gas, y Telecomunicaciones).
- Las redes de servicios públicos deberán ubicarse en las zonas o sitios donde causen menor congestión e impacto sobre otras infraestructuras, el medio ambiente y el espacio público.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Todo proyecto de instalación de redes deberá contar con su correspondiente referencia espacial, de acuerdo con la red geodésica municipal, con el propósito de establecer las respectivas zonas o fajas de servidumbres públicas o privadas para el paso de las redes correspondientes y para garantizar la adquisición de derechos y la no utilización inconsulta por terceros.
- La saturación de zonas o espacios, comprobada con fundamento en parámetros de especialidad, oferta o funcionalidad, será razón suficiente para no permitir la ubicación o instalación de nuevas redes, pero sí la reposición de las existentes.
- La disposición de escombros y residuos sólidos generados en el Municipio deberá cumplir con lo establecido en los PGIRS vigentes.
- Aquellos equipamientos e infraestructuras que soportan la gestión de residuos en el Municipio deberán cumplir con lo establecido en los PGIRS Municipal, Regional y con las normas que regulan el tema específico.
- Ninguna empresa prestadora de servicios públicos podrá utilizar las infraestructuras de soporte o los componentes de redes de terceros, sin autorización previa y expresa de ellos, para la conducción o el transporte de los mismos y bajo las condiciones que las partes acuerden.

ARTÍCULO 53. De los criterios ambientales y de seguridad para la ubicación de servicios públicos.

Tratándose de zonas con uso de protección por ecosistemas estratégicos, no se permitirá la ubicación de redes ni de equipamientos que atenten contra ellas o les generen impactos negativos. De ser ubicados equipamientos o infraestructuras en otro tipo de suelos de protección, se deberá realizar los manejos ambientales correspondientes y/o contar con la licencia ambiental o autorizaciones requeridas, de conformidad con las disposiciones vigentes.

Las redes de los servicios públicos no podrán obstaculizar los desplazamientos y la libre circulación de los peatones y de los diferentes medios de transporte.

ARTÍCULO 54. De las especificaciones técnicas para la prestación de los servicios públicos.

Los estándares de calidad y las especificaciones técnicas aplicables serán los establecidos por las disposiciones de carácter nacional vigentes y por las normas específicas establecidas por las entidades pertinentes.

ARTÍCULO 55. De la cota de prestación del servicio público de Acueducto.

Para el área urbana y de expansión urbana, el municipio cuenta con disponibilidad de acueducto por parte de Empresas Públicas de Medellín, tal como se observa en el plano 25F.

Para las áreas de desarrollo expansión urbana y de desarrollo urbano, durante la formulación del Plan Parcial, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 8 del Decreto 302 de 2000, con relación a las construcción de las redes locales y demás obras, necesarias para la conexión al sistema de acueducto y alcantarillado cuya responsabilidad correrá por cuenta de los urbanizadores y/o constructores.



SECCIÓN 7. DEL PATRIMONIO CULTURAL

ARTÍCULO 56. Del patrimonio cultural

El patrimonio cultural municipal, define el conjunto de bienes inmateriales y materiales, muebles e inmuebles que por sus valores, son expresión de la cultura y que poseen un especial interés histórico, artístico, estético, plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, ambiental, ecológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, científico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico, antropológico y las manifestaciones, los productos y las representaciones de la cultura popular.

En el PBOT se incorporan todos los bienes materiales o tangibles, en sus componentes ambiental e inmueble. El patrimonio inmueble lo constituyen las edificaciones y los sectores urbanos, los espacios públicos, arquitectura de diversas catalogaciones, sitios con hallazgos arqueológicos localizados en el territorio municipal, que conforman los bienes inventariados y que a través de este Acuerdo son objeto de protección patrimonial.

También se incluyen en el presente plan los mecanismos de protección de individuos arbóreos identificados por el Plan Maestro de Espacios públicos verdes Urbanos del Valle de Aburrá y el Cerro El Salado como bien de interés paisajístico.

ARTÍCULO 57. Marco legal para el patrimonio cultural municipal

El tema patrimonial es considerado una variable estructural a tener en cuenta en la formulación del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial. A continuación, se mencionan los principales elementos de carácter legal que establecen lineamientos y directrices, como normas de superior jerarquía para el Municipio en lo que concierne al análisis y diagnóstico de los elementos que conforman el Patrimonio histórico y cultural, lo mismo que los instrumentos de gestión que permitan llevar a cabo acciones que propendan por la protección de los mismos:

- Constitución Nacional: El respeto por el tema patrimonial se reafirma en la Constitución Nacional y su manejo se enmarca a partir de los artículos 63, 70, 71, 72, 333.
- Ley 388 de 1997 – Ley de Desarrollo Territorial: Actuando como marco general para el ordenamiento del territorio municipal, la ley de desarrollo territorial menciona los aspectos generales en lo que concierne al patrimonio en los siguientes artículos: Art.1 , Art. 3, Art. 5, 7 y 10, Art. 12, Art. 48 , Art. 49, Art. 58, Art. 85, Art. 104, 106 y 107.
- Decreto 564 De 2006: Artículo 8, Artículo 9.

El Municipio, debe reglamentar los usos del suelo y coordinar sus disposiciones con los planes metropolitanos, departamentales y nacionales, acorde con la ley 397 de 1997 – Ley de Cultura, que busca la implementación de estrategias para la preservación, recuperación y mantenimiento del patrimonio cultural, especialmente en los centros urbanos fundacionales declarados Bien de Interés Cultural de carácter Nacional. Los principales aspectos se relacionan en los siguientes artículos: Art. 2, Art. 4, Art. 5, Art. 7, Art. 8, Art. 10, Art. 11, Art. 14, Art. 15 y Art. 16.

Así mismo, se tiene en cuenta los decretos 151 de 1998 y 1337 de 2002, en lo referente a transferencias y compensaciones en el tratamiento de conservación.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

ARTÍCULO 58. De los bienes de interés cultural de la Nación.

Se definen como Bienes de Interés Cultural de carácter Nacional, antes Monumentos Nacionales, la máxima categoría de valoración y reconocimiento legal, que el estado en Colombia asigna al patrimonio cultural tangible, que por sus valores culturales, son de importancia en el ámbito cultural.

Parágrafo: Los inmuebles o sectores ubicados en el municipio de Girardota, declarados como monumentos nacionales por el Consejo de Monumentos Nacionales con posterioridad a la aprobación del Plan Especial de Protección Patrimonial, deberán ser incluidos en el inventario municipal mediante Acto Administrativo que los incorpore.

ARTÍCULO 59. De los bienes inmuebles inventariados como patrimonio en el PBOT.

Son construcciones reconocidas y relevantes para la colectividad que presentan valores arquitectónicos, históricos y referenciales que aún permanecen como evidencia de épocas pasadas y estilos particulares, bien sean edificaciones individuales o arquitectura de conjunto.

Parágrafo. Los bienes inmuebles de interés cultural declarados por la Nación, el Municipio y los derivados del Plan Especial de Protección Patrimonial, tendrán tratamiento de conservación.

ARTÍCULO 60. De la Declaratoria de bienes de interés arqueológico.

De conformidad con el artículo 6 de la ley de cultura 397 de 1997 y el Decreto 833 de 2002 y el manual de procedimientos del ICANH generales para la preservación del patrimonio arqueológico en los proyectos de impacto ambiental de febrero 4 del 2001, el particular que encuentre bienes arqueológicos deberá dar aviso a las autoridades civiles o policivas, las cuales a su vez deberán informar al ICANH, Instituto Colombiano de Antropología e Historia el cual será el encargado de dar trámite a los estudios y posteriormente al plan especial de protección de los hallazgos arqueológicos.

Para el proceso de otorgamiento de las licencias ambientales, las autoridades competentes consultarán con el Ministerio de Cultura, sobre la existencia de áreas arqueológicas y los planes de protección vigentes, para efectos de incorporarlos en las respectivas licencias.

Parágrafo: Para el desarrollo de proyectos sobre la Doble Calzada y su área de influencia, deberán respetarse todos los lineamientos del Plan de Manejo Arqueológico de la Doble Calzada Bello – Barbosa.

ARTÍCULO 61. Del Plan Especial de Protección Patrimonial

El municipio de Girardota implementará el Plan Especial de Protección Patrimonial que acompaña el presente Acuerdo, orientado a identificar, valorar, proteger, conservar y asegurar la permanencia de los bienes de Interés Cultural Municipal BIC_M, sus áreas de influencia y de sectores urbanos en el territorio municipal. Los componentes del Plan Especial de protección patrimonial son:

- Marco Normativo.
- Marco Teórico.
- Diagnóstico.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

- Formulación, la cual contiene objetivos, políticas, inventario, niveles de intervención, definición de áreas de influencia y sectores patrimoniales.
- Plan de divulgación.
- Instrumentos de Gestión
- Norma básica para edificaciones y espacio público alrededor de edificios patrimoniales.

Parágrafo: Este plan deberá tener visto bueno de la Filial de Monumentos Nacionales, el cual se deberá gestionar durante los primeros tres meses posteriores a la aprobación del Plan Básico de Ordenamiento por parte de la Administración Municipal.

ARTÍCULO 62. Declaratoria y manejo del patrimonio inmueble

Con base en los principios de descentralización, autonomía y participación, le corresponde al municipio de Girardota la declaratoria y el manejo de los Bienes de Interés Cultural Municipal BIC_M, a través de la Alcaldía Municipal, por intermedio de la Secretaría de Planeación y Desarrollo. El presente PBOT incluye el listado de bienes de interés cultural identificados en cada uno de los componentes urbano y rural

Una vez aprobado el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial se deberá realizar por parte de la Administración Municipal el trámite ante la Filial del Consejo de Monumentos Nacionales con el fin de solicitar el visto bueno para la declaratoria de los bienes, acorde con lo establecido por la Ley.

El Alcalde Municipal deberá expedir un Decreto en el cual se declaren los bienes inmuebles de interés patrimonial Municipal y se reglamenten todos los aspectos que tengan que ver directamente con este tema. Adicionalmente se deberá estimar el tiempo con el cual cuenta la Administración Municipal para inscribir en los folios de matrícula inmobiliaria la protección y hacer comunicación directa a los propietarios de los inmuebles objeto de dicha declaratoria.

Parágrafo: Una vez identificados nuevos inmuebles de interés patrimonial, deberán ser presentados por la Secretaría de Planeación Municipal ante la Comisión de patrimonio del Consejo Consultivo, la cual deberá emitir su concepto para de esta manera comenzar con todos los trámites que impliquen la declaratoria del bien como Bien de interés cultural municipal, y se incentive la permanencia de dicho inmueble en el tiempo. Estos trámites deberán incluir su presentación ante la Filial del Consejo de Monumentos Nacionales.

ARTÍCULO 63. Delimitación de áreas de influencia para inmuebles patrimoniales.

Se considera área de influencia, la demarcación del contexto circundante o próximo necesario del inmueble declarado como Bien de Interés Cultural, para que los valores del mismo se conserven, se exalten y se transmitan a las futuras generaciones. El área de influencia se define con el objeto de protegerlo en términos de edificabilidad, volumetría, usos y demás factores que puedan afectarlo o ponerlo en riesgo. Se consideran dos tipos de áreas de influencia:

Área de influencia inmediata: Puede comprender desde los predios colindantes, localizados hasta área de mayor magnitud según un estudio urbano. Como mínimo afecta los inmuebles colindantes y los que se encuentran frente al Bien de interés cultural. Para el caso de Girardota, se definió con base en esta última condición.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Área de influencia para edificaciones aisladas: Si la edificación a ser declarada Bien de Interés Cultural se encuentra en un predio de mayor extensión, el área de influencia inmediata la constituye un área libre mínima alrededor de la construcción de 15 metros, variables solo con diseños específicos previamente aprobados por la Comisión de patrimonio del Consejo Consultivo de Planeación. Además su área de influencia general es el predio en el cual se emplaza la edificación declarada como bien de interés cultural. Se deberán incluir los elementos como jardines o árboles de especial calidad paisajística dentro del perímetro protegido.

Área de Influencia General: Este concepto es posible aplicarlo para delimitar un sector donde no todos los predios son declarados como patrimoniales pero allí se encuentran varios que tienen este carácter y es necesaria la delimitación para fijar unas normas especiales que permitan consolidar una imagen o fachada urbana y vincular los inmuebles que si poseen la declaratoria. Esta figura es aplicable especialmente alrededor de los centros representativos para determinar un Plan especial de la zona centro.

Se orientan prioritariamente a destacar las condiciones volumétricas y formales del inmueble, sector o espacio público declarado como Bien de Interés Cultural, mediante el mantenimiento, la recuperación y la preservación de las características del entorno con relación al inmueble declarado, en los aspectos ambientales, paisajísticos y constitutivos del espacio público, controlando a través de la normatización el trazado urbano, paramentos, alturas y volumetrías, arborización, amoblamiento urbano y las visuales desde y hacia el bien de interés cultural.

ARTÍCULO 64. Sobre el manejo e intervención de los inmuebles patrimoniales

El manejo e intervención de los inmuebles patrimoniales y sus áreas de influencia está determinado en la Reglamentación de Normas básicas constructivas, que será adoptada por Decreto Municipal.

ARTÍCULO 65. Intervención.

La intervención se entiende como todo acto que cause cambios al Bien de Interés Cultural o que afecte el estado del mismo.

Parágrafo: Cualquier intervención que se realice sobre los inmuebles patrimoniales urbanos y rurales y sus áreas de influencia, debe contar con el permiso de la Secretaría de Planeación y el aval de la comisión de Patrimonio del Consejo Consultivo, y en caso de ser necesario se deberá invitar a un representante del Área Metropolitana del Valle de Aburrá y/o a un profesional con amplia experiencia en el tema patrimonial.

ARTÍCULO 66. De los niveles de protección para los bienes inmuebles.

De acuerdo con las características particulares y los tipos de obra o intervenciones, que se puedan efectuar para la conservación de los inmuebles patrimoniales, se utiliza la metodología propuesta por el Ministerio de Cultura y se establecen cinco (5) niveles de protección:



Nivel 1: Bienes de Interés Cultural:

Todos los inmuebles que cuenten con una Declaración de Monumentos Nacionales o Bienes de Interés Cultural de carácter Nacional, Departamental o Municipal, por Ley o Decreto nacional, Ordenanza o Decreto Departamental, Acuerdo o Decreto Municipal.

Este nivel de protección se aplicará a los Bienes cuyas características y valores arquitectónicos y urbanos entre otros, los convierten en elementos únicos e irrepetibles. Su salvaguarda es vital por ser además, testimonio histórico de la Ciudad. Constituyen una muestra notable de la arquitectura de un periodo y las tipologías que esta arquitectura implica. Así mismo, también será un criterio a considerar el carácter de hito urbano que estos inmuebles representan, ya sea por su emplazamiento o por su carácter emblemático y de identificación de un sector o zona de la Ciudad.

Criterio de Intervención: Conservación Integral.

Los inmuebles deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular, monumental y por razones histórico – artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

Nivel 2: Construcciones con características arquitectónicas representativas:

Edificaciones que, como unidad construida y sin poseer el conjunto de requisitos para ser considerado como Bienes de Interés Cultural de carácter Nacional (BIC), presentan algunas de las características arquitectónicas (estilo de fachada, materiales), definidas como representativas que le permiten integrarse al contexto urbano generando un conjunto armónico reconocible y representativo del sector.

Se divide en dos subcategorías:

Subcategoría 1. Construcciones con características arquitectónicas representativas conservadas.

Son aquellos elementos del tipo arquitectónico que se mantienen en el inmueble total o parcialmente, y cuyo posible deterioro o degradación sea reversible.

Criterio de Intervención: Conservación del tipo arquitectónico

Estos inmuebles deberán ser conservados recuperando sus características formales, volumétricas y tipológicas.

Subcategoría 2. Construcciones con características arquitectónicas representativas alteradas.

Aquellas construcciones que poseen algunas de las características arquitectónicas representativas en su contexto, pero que han sido objeto de intervenciones posteriores que las han alterado de manera irreversible, modificando sustancialmente su imagen reconocida, sin que esta última situación afecte su integración al conjunto urbano.

Criterio de Intervención: Conservación del tipo arquitectónico. Estos inmuebles deberán ser conservados a partir de los elementos del Tipo Arquitectónico presentes.



Nivel 3. Construcciones sin características arquitectónicas representativas compatibles con el contexto urbano.

Subcategoría 1. Construcciones sin características arquitectónicas representativas, compatibles con el contexto urbano.

Aquellas construcciones que no poseen ninguna de las características tipológicas tradicionales o un valor arquitectónico especial, pero que se insertan en la configuración de la escena urbana del Centro Histórico y la caracterización de sus espacios urbanos, pudiendo así, por sus características volumétricas, alineamientos, altura, y demás condiciones edificatorias integrarse al conjunto urbano.

Serán considerados en esta subcategoría aquellos inmuebles que cumplan con todos los criterios de compatibilidad con el contexto urbano, o que a través de una intervención permita cumplirlos.

Criterio de intervención: Conservación Contextual.

Son el conjunto de intervenciones que tienen por objeto mejorar la integración del edificio al conjunto urbano, generarle una imagen de unidad arquitectónica reconocible, y adecuar la obra para nuevos usos compatibles con la norma urbana para que sean capaces de asegurar su conservación a futuro.

Subcategoría 2. Construcciones sin características arquitectónicas representativas, incompatibles con el contexto urbano.

Construcciones que no poseen ninguna de las características arquitectónicas representativas o un valor arquitectónico especial, y que no contribuyen a la configuración de la escena urbana del Centro Histórico, ni a la caracterización de los espacios urbanos. Estos inmuebles por sus características volumétricas, alineamientos, altura y demás condiciones edificatorias, no se integran al conjunto urbano, por lo cual, su reemplazo se estima necesario a partir de su grado de incompatibilidad con el contexto urbano.

Serán considerados en esta subcategoría aquellos inmuebles que no cumplan ninguno de los criterios de compatibilidad con el contexto urbano y cuya integración no sea posible.

Criterio de intervención: Renovación.

Este criterio comprende la realización de acciones integrales enfocadas a sustituir las carencias presentes en las construcciones, impulsando la recualificación de los mismos y de su entorno, debido a la pérdida de funcionalidad, deterioro y/o degradación de sus características formales, estructurales, arquitectónicas y urbanas. Su finalidad es incentivar el potencial de sectores o predios que por su ubicación en determinado lugar, permiten el desarrollo de actividades benéficas para un centro histórico.

Nivel 4. Lotes Vacíos

Se consideran en esta categoría todos los terrenos que sin formar parte del espacio público, no tengan construcciones o presenten construcciones de carácter ligero.

Subcategoría 1. Lotes Vacíos Construibles:



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Son aquellos en los cuales se permiten construcciones, las cuales se regirán por la normativa aplicable al sector de su emplazamiento.

Criterio de intervención. Nuevo desarrollo Compatible con el contexto.

Criterio enfocado a la promoción de intervenciones que a partir de los nuevos desarrollos, permitan la integración y la legibilidad de las mismas en su entorno, integrándose al contexto urbano y reflejar su carácter contemporáneo.

Subcategoría 2. Lotes Vacíos no Construibles.

Criterios de intervención Protección ambiental:

Conjunto de acciones destinadas a integrar y preservar aquellos predios como elementos que aportan calidad de vida urbana, y de puesta en valor de los conjuntos construidos que lo conforman.

Nivel 5. Espacio público existente

Es el conjunto de inmuebles públicos destinados por naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas.

Subcategoría 1. Tradicional:

Conformado por el espacio público que viene desde la traza fundacional.

Criterio de intervención. Conservación integral.

Estos espacios al contar con valores culturales excepcionales representativos de determinadas épocas del desarrollo del Municipio y parte de la memoria de los habitantes, deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular, monumental y por razones histórico- artísticas, preservando todas sus características espaciales.

Subcategoría 2. Nuevos Desarrollos:

Conformado por la traza reciente debido a la expansión del sector desde la mitad del siglo XX. Igualmente corresponden a las nuevas propuestas que han transformado su traza original.

Criterio de intervención 1. Renovación.

Acciones integrales enfocadas a sustituir las carencias presentes en las construcciones, impulsando la recualificación de los mismos y de su entorno, debido a la pérdida de funcionalidad, deterioro y/o degradación de sus características formales, estructurales, arquitectónicas y urbanas. Su finalidad es incentivar el potencial de sectores o predios que por su ubicación en determinado lugar, permiten el desarrollo de actividades benéficas en un centro histórico.

Criterio de intervención 2: Nuevo Desarrollo Compatible con el Contexto.

Criterio encaminado a la promoción de intervenciones que a partir de los nuevos desarrollos, permitan la integración y la legibilidad de las mismas en su entorno, integrándose al contexto urbano y reflejando su carácter contemporáneo.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Parágrafo. Para los inmuebles definidos como inmuebles patrimoniales, urbanos y rurales, se aplican los niveles de protección 1, 2, 3, 4 y 5, con sus respectivos criterios de intervención.

ARTÍCULO 67. De los tipos de obra y acciones permitidas de acuerdo al nivel de protección.

De acuerdo con la metodología propuesta por el Ministerio de Cultura, se permitirán los siguientes tipos de obras y acciones de acuerdo con los niveles de protección:

Tabla 1. Niveles de protección y tipo de obra permitida.

NIVEL DE PROTECCIÓN	SUBCATEGORÍA	TIPO DE OBRA PERMITIDA
Nivel 1. Bienes de Interés Cultural.		Restauración, Mantenimiento, Reparaciones locativas, Consolidación, Liberación, Reintegración, Reconstrucción
Nivel 2. Construcciones con características arquitectónicas Representativas	Conservadas	Rehabilitación, Mantenimiento, Reparaciones locativas, Consolidación, Liberación, Reintegración, Reconstrucción, Adecuación funcional, Subdivisión, Ampliación
	Alteradas	Rehabilitación, Mantenimiento, Reparaciones locativas, Consolidación, Liberación, Reintegración, Reconstrucción, Adecuación funcional, Subdivisión, Ampliación, Modificación espacio funcional
Nivel 3 Construcciones características arquitectónicas representativas sin	Compatibles con el contexto urbano	Rehabilitación, Mantenimiento, Reparaciones locativas, Consolidación, Liberación, Reintegración, Reconstrucción, Adecuación funcional, Subdivisión, Ampliación, Modificación espacio funcional, Contextualización formal, Demolición parcial, Reconstrucción
	Incompatibles con el contexto urbano	Reconstrucción, Demolición total, Obra nueva por sustitución
Nivel 4 Lotes Vacíos	Construibles	Obra Nueva
	No Construibles	Restauración ambiental y/o espacio público
Nivel 5 Espacio público existente	Tradicional	Restauración, Mantenimiento, Reparaciones locativas, Consolidación Liberación, Reintegración, Reconstrucción

ARTÍCULO 68. Sectores urbanos patrimoniales.

Son aquellos conjuntos edificados o sectores urbanos reconocidos como de gran calidad urbanística, donde se valora el trazado, la morfología predial y el paisaje como parte del espacio



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

público y constituyen ejemplos representativos de un momento importante del desarrollo constructivo del Municipio. En esta clasificación se incluyen agrupaciones o conjuntos de edificaciones de alta calidad, que, a pesar de la dinámica de transformación particular experimentada, no han sufrido cambios sustanciales respecto a su estructura urbana y valores iniciales, manteniéndose en buen estado.

La intervención permitida en estos sectores es aquella que tiene por objeto mantener las condiciones de especial significación urbanística que aún existen, como la calidad del espacio público, el trazado, la morfología, los ejemplos arquitectónicos y las visuales. Se permiten obras de transformación que generen espacio público siempre y cuando no se atente contra la calidad urbana y arquitectónica que ofrezca el sector. Las obras permitidas son: sustitución de elementos del espacio público dañados como andenes, capa asfáltica, diseño especial de vías peatonales y cambio o diseño de amoblamiento urbano.

ARTÍCULO 69. De la responsabilidad en la protección de los bienes inmuebles patrimoniales.

En los inmuebles inventariados en el territorio municipal como de valor patrimonial es necesario garantizar su conservación y protección. Los deberes que se derivan de estos fines corresponden a:

- La Administración Municipal será la encargada de identificarlos, dictar normas, establecer compensaciones e incentivos.
- Los propietarios serán responsables de garantizar sus buenas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y realizar las obras de mantenimiento y estructurales que se requieran.

De conformidad con el artículo 8 del decreto 564 de 2006 cuando una edificación o parte de ella se encuentre en estado ruinoso y atente contra la seguridad de la comunidad, el alcalde declarará el estado de ruina de la edificación y ordenará su demolición parcial o total. El acto administrativo que declare el estado de ruina hará las veces de licencia de demolición.

Si el bien a demoler es BIC_M la autorización de demolición también deberá contar con el aval de la autoridad que lo haya declarado bien patrimonial, posteriormente se ordenará la reconstrucción inmediata de lo demolido, según su diseño original y con sujeción a las normas de conservación y restauración que sean aplicables.

Sin perjuicio de las sanciones normativas existentes, quienes demuelan inmuebles de interés patrimonial, realicen intervenciones sobre los mismos sin la respectiva licencia, destruyan o alteren elementos del espacio público, deberán restituir los elementos alterados de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

ARTÍCULO 70. Compensación para la conservación del patrimonio.

En el municipio de Girardota se establece la aplicación de dos tipos de compensaciones para atender las cargas del ordenamiento a causa de la restricción por el tratamiento de conservación; por un lado exenciones tributarias de impuestos municipales, específicamente del impuesto Predial, como un tributo ligado a la propiedad inmueble y que se constituye en un incentivo para el propietario de inmuebles declarados de valor cultural y dirigido a coadyuvar a los costos de



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

mantenimiento, conservación y reparación de los inmuebles mencionados; de otro lado, se les cobrará la tarifa de servicios públicos domiciliarios correspondiente al estrato uno (1).

Los incentivos enunciados, tendrán lugar, cuando se realicen obras periódicas de conservación y mantenimiento a los Bienes Inmuebles patrimoniales, y se podrá mantener el derecho a este por parte de los propietarios; siempre y cuando, la Secretaría de Planeación Municipal, emita un concepto favorable como resultado de la verificación anual que realizará a los inmuebles en relación con las intervenciones a las que tiene lugar el incentivo.

A partir de la aprobación del presente Plan, la Administración Municipal, exonerará a los propietarios de los bienes inmuebles inventariados, del pago del impuesto municipal para adquirir la licencias de construcción, siempre y cuando se ejecuten las obras de acuerdo con lo estipulado por el Plan.

Se deben cumplir las siguientes condiciones por parte de los propietarios de los inmuebles para el pago de las compensaciones:

1. Los propietarios de los inmuebles deberán mantener y cumplir en todo momento con las condiciones y requisitos que se establezcan en la declaratoria de conservación.
2. El Municipio condicionará el pago de la compensación o la aplicación de incentivos, a la presentación, aprobación y ejecución por parte de los propietarios de un proyecto de recuperación íntegra del inmueble.

ARTÍCULO 71. Competencias en el otorgamiento de incentivos.

La solicitud de otorgamiento de incentivos por parte de los propietarios de los bienes inmuebles declarados patrimonio arquitectónico y cultural, se realizará ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo, la cual podrá autorizar dicho incentivo previo concepto favorable de un representante de la comisión de patrimonio del consejo consultivo y de ser necesario, de un representante de la Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, posteriormente se remite a Secretaría de Hacienda, la cual aprueba el incentivo.

ARTÍCULO 72. Condición necesaria para la aplicación de incentivos

La Administración Municipal, como estímulo a quienes conserven sus bienes inmuebles patrimoniales, tramitará la revisión de la estratificación socioeconómica y del avalúo catastral, como algunos de los incentivos que de acuerdo al artículo 8 de la Ley 397 de 1997, y al artículo 48 de la Ley 388 de 1997, puede definir el Municipio como entidad territorial .

ARTÍCULO 73. Del Plan de Divulgación

La Administración Municipal, a través de la Casa de La cultura divulgará el patrimonio cultural en general y entre ello el patrimonio inmueble incluido en el PBOT.



CAPÍTULO V

DE LOS LINEAMIENTOS DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS

ARTÍCULO 74. Concepto.

Los proyectos estratégicos que presenta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial son un conjunto de actuaciones orientadas a la obtención de los principales objetivos estratégicos del Plan, ya que pueden modificar un problema crítico o aprovechar un potencial especial, contribuyendo a generar impactos significativos en la estructura espacial, orientando favorablemente el desarrollo. Aportan a la consolidación del sistema estructurante y a la construcción del modelo de ocupación territorial, por tanto deberán ser iniciados en el corto, mediano y largo plazo, en aplicación de los contenidos de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 75. Proyectos de carácter municipal.

A nivel municipal se consideran estratégicos los siguientes proyectos:

- Parque Cerro El Salado.
- Parque Central Comercial “La Sopera” y construcción de sede de la Secretaría de Tránsito.
- Ampliación Calle 6.
- Vía prolongación calle 12A – Guayacanes.
- Vía prolongación Carrera 10 desde el Barrio Santana hasta llegar al Barrio Nuevo Horizonte transformada en el carrera 11.
- Compra de predios para asegurar conectividad de la Plaza Principal, con la Plaza del Intercambio Comercial y su adecuación como zona peatonal comercial.
- Centro Turístico – Fonda de Acceso.
- Colegio sector Suroriental.
- También se incluyen como estratégicos los procesos de ordenamiento de las microcuencas que se detallan a continuación: las Quebradas El Salado, La Ortega, El Limonar, El Tábano, La Sopera, El Matadero. También se deberá realizar el ordenamiento de las demás microcuencas del Municipio.

ARTÍCULO 76. Proyectos de carácter metropolitano.

En este sentido, se propone dentro del Plan Básico de ordenamiento territorial los siguientes proyectos:

- Parque de Los Meandros.
- Ciudadela Educativa Corporación Politécnica.
- Realización de los Planes Maestros de Acueducto y Alcantarillado, zonas Occidental (en ejecución) y Oriental: Veredas El Totumo, Mangarriba, Juan Cojo, El Cano, El Barro, El Palmar, La Calera, El Yarumo, Encenillos, La Meseta, Jamundí Y San Diego del Municipio De Girardota.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

- Implementación del Plan Maestro Rural de Acueductos y Alcantarillados de la Zona Occidental: Con este proyecto se pretende mejorar las condiciones de salubridad y en general la calidad de vida de los asentamientos residenciales rurales, mediante la dotación del servicio de acueducto, con el propósito de subsanar los altos déficit existentes.
- Planta de tratamiento definida por EPM en sus planes de acueducto y alcantarillado para los municipios del norte del valle de Aburrá.

ARTÍCULO 77. Proyectos de carácter supramunicipal.

- Parque Central de Antioquia: Liderado por el Departamento de Antioquia; ecosistema estratégico de los municipios del Valle de Aburrá y los municipios colindantes, El proyecto incluye la identificación, valoración y concertación de las acciones necesarias en la delimitación, caracterización y formulación del plan de manejo del ecosistema.
- Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá. Liderado por la Comisión Conjunta Cornare, Corantioquia y AMVA. Proyecto con el que se pretende la protección de los recursos hídricos de la Ciudad. En su implementación se tendrán en cuenta que los planes sobre este tema, sean definidos y aprobados por las autoridades ambientales.
- Plan Maestro de movilidad regional: liderado por el Área Metropolitana.
- Estudio de microzonificación sísmica detallada de los municipios de Barbosa, Girardota, Copacabana, Sabaneta, La Estrella y Caldas.
- Estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo.

Parágrafo: Si los planes y estudios son realizados por la autoridad competente en su jurisdicción, sus resultados serán acogidos en el PBOT realizando las modificaciones necesarias e informando a la autoridad ambiental tal evento. Si éstos estudios o planes son realizados por el municipio u otra entidad, y no cuentan con la participación de las autoridades ambientales de la jurisdicción respectiva en su elaboración, y sus resultados modifican los asuntos ambientales ya concertados en el presente Acuerdo, el Municipio previamente a su incorporación deberá surtir el proceso de concertación definido en la Ley 388 de 1.997.

CAPÍTULO VI

DE LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOTA

ARTÍCULO 78. Plan de Vivienda y Hábitat.

Este plan deberá dirigirse a mejorar las condiciones de vivienda y hábitat en el municipio de Girardota, especialmente en la zona rural y en los asentamientos que se han generado de manera espontánea y sin planificación. En este sentido, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial deberá propiciar la consolidación y mejoramiento de la habitabilidad de los asentamientos en condiciones de desarrollo incompleto e inadecuado como una estrategia de gestión dirigida a atender en forma integral los desequilibrios territoriales, ambientales, socioculturales y socioeconómicos y lograr el



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

incremento de los niveles de integración socioespacial, la sostenibilidad ambiental y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Será prioridad de la Administración, la realización del Plan de Vivienda y Hábitat. La Administración Municipal coordinará la elaboración del plan, el cual deberá definir los objetivos, metas e indicadores claves para el desarrollo y monitoreo de los objetivos, de acuerdo con las dimensiones fundamentales y en el marco de los lineamientos nacionales. Así mismo, establecerá las estrategias, prioridades de actuación, los programas y proyectos, los instrumentos y mecanismos de gestión institucional y el plan de inversiones en el marco del procedimiento de elaboración y adopción del Plan de Vivienda y Hábitat.

Se dará prioridad a la solución de vivienda de interés social para la comunidad asentada en el territorio municipal (por mas de cinco años). De igual manera se deberán atender las viviendas en alto riesgo identificadas por el PBOT o los diferentes instrumentos adicionales que sean adoptados por la Administración Municipal.

De igual manera, la solución a la problemática de la vivienda de interés social deberá ser emprendida desde la Administración Municipal y/o contar con su coordinación, de tal forma que se garanticen condiciones óptimas de habitabilidad.

Parágrafo: El Plan de Vivienda y Hábitat será elaborado en un plazo no mayor a un año a partir de la aprobación del presente ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 79. Criterios orientadores de la política habitacional.

Las actuaciones en materia habitacional se orientarán según los siguientes criterios:

- **Integralidad y Sostenibilidad:** Las soluciones habitacionales deben ser integrales, integradas e integradoras, deben enfrentar los problemas y las soluciones en todas sus dimensiones, en forma sistemática y sostenible en el largo plazo, con visión estratégica.

La política habitacional en el contexto del desarrollo territorial, debe integrarse con las políticas sociales de inclusión e integración social, salud, educación, cultura, género y familia, con las políticas económicas de productividad, empleo e ingresos; a la vez, con las políticas ambientales y en especial con las políticas dirigidas al suelo como recurso estratégico.

- **Equidad Social y Territorial:** La política habitacional garantizará la igualdad de oportunidades para todos los habitantes municipales, en ejercicio de los derechos sociales, económicos, culturales, colectivos y del ambiente por medio de la equitativa distribución de las cargas y de los beneficios, la definición de prioridades y de instrumentos y mecanismos redistributivos, con énfasis en la atención a la pobreza.
- **Participación y Corresponsabilidad:** La política habitacional contribuirá con el fortalecimiento de la institucionalidad integrando y potenciando las iniciativas y capacidades de respuesta de los diferentes agentes del desarrollo. La acción conjunta de todos los actores debe fundamentarse en el reconocimiento de deberes y derechos, la cooperación y la solidaridad, la coordinación intersectorial e interinstitucional, la construcción y adopción de acuerdos con énfasis en el hábitat popular en los ámbitos barriales, veredales, zonales, de Ciudad y urbano regionales.



ARTÍCULO 80. Líneas Estratégicas y Programas del Sistema Habitacional.

El Plan de Vivienda y Habitat para el municipio de Girardota deberá desarrollar entre otros, los siguientes lineamientos estratégicos:

Cobertura y Calidad:

Las acciones municipales deberán estar orientadas a atender en forma simultánea los déficit's cuantitativos y cualitativos de vivienda, para garantizar más y mejores soluciones que permitan la satisfacción de las necesidades habitacionales con condiciones de habitabilidad y pertinencia en procesos de generación de nuevos desarrollos habitacionales, mejoramiento integral y consolidación del hábitat urbano y rural, la regularización integral de predios y el reasentamiento de población localizada en zonas de alta amenaza.

Programa de Nuevos Desarrollos Habitacionales:

La Administración Municipal promoverá y adelantará actuaciones integrales dirigidas a aumentar la cobertura de vivienda de interés social para afrontar el déficit cuantitativo acumulado de vivienda y para prevenir la ocupación espontánea e ilegal de asentamientos humanos, elevando la productividad territorial y asegurando la calidad habitacional en los procesos de urbanización y construcción, con la regulación del suelo como recurso estratégico, el fomento de las organizaciones populares de vivienda y la orientación a la demanda potencial. Las acciones en la generación de nuevos desarrollos habitacionales se orientarán en dos sentidos:

- Desarrollos habitacionales en suelos urbano y de expansión con atención a la promoción de vivienda de interés prioritario.
- Densificación urbana en procesos de consolidación, aprovechando las infraestructuras instaladas y de economías de transporte, con atención a asuntos claves para lograr un uso intensivo razonable del suelo con densidades y alturas controladas y desarrollos en el sistema de espacio público y equipamientos sociales, garantizando la innovación de instrumentos que sirvan para proteger a los moradores en asentamientos populares localizados en áreas estratégicas, con la preservación del patrimonio familiar, las redes económicas y tejidos sociales.

Se deberán promover modalidades de desarrollos progresivos, para garantizar condiciones de acceso a las familias en situación de vulnerabilidad económica y social y el reconocimiento a las diversas formas de organización social y formas de habitar.

Programa de Reasentamiento de Población:

La Administración Municipal adelantará acciones dirigidas a reasentamiento de población en el marco de dos líneas:

- Reasentamiento de población localizada en zonas de alta amenaza, como una actuación integral prioritaria en atención a los asentamientos humanos en situación de riesgo para garantizar la protección de las vidas humanas, la salud pública y la sostenibilidad ambiental.
- Reasentamiento de población ubicada en áreas reservadas para el desarrollo de proyectos de movilidad y transporte, espacio público y equipamientos sociales.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

Las intervenciones estarán orientadas por el análisis de los impactos ambientales, sociales y económicos y la definición de las alternativas de solución que minimicen los reasentamientos y los posibles efectos negativos en la población implicada y garanticen la eficiencia y eficacia territorial y social con la ejecución de los proyectos preferiblemente en el entorno barrial y zonal para no desarticular los tejidos sociales y las redes económicas, asegurando el reconocimiento de los derechos con la implementación de los instrumentos necesarios, incluida la adopción de los sistemas de seguimiento y control. Las acciones de manejo de las áreas desocupadas por factores de riesgo no recuperables deberán hacer parte de los componentes del programa de reasentamiento de población en coordinación con las autoridades ambientales.

Programa de Mejoramiento de Vivienda:

Las actuaciones estarán orientadas a elevar las condiciones de habitabilidad de la vivienda que le permita al hogar el mejoramiento de la calidad de vida. Prioritariamente las acciones de mejoramiento de vivienda estarán dirigidas a la superación de carencias o deficiencias en:

- Servicios públicos domiciliarios: redes secundarias y acometidas domiciliarias de acueducto y alcantarillado.
- Saneamiento básico ambiental: cocina, unidad sanitaria, lavadero, iluminación, ventilación y aislamiento.
- Estructura: cimientos, vigas, columnas y muros.
- Pisos en tierra o en materiales precarios y cubiertas.
- Hacinamiento: espacio disponible, personas por cuarto, cuartos por vivienda, personas por vivienda.

Programa de Mejoramiento de Entorno:

Las actuaciones estarán dirigidas a la consolidación y mejoramiento de los tejidos vecinales y barriales, con la generación de obras que garanticen el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, el acceso de las comunidades a los bienes y servicios esenciales y su articulación con los sistemas de espacio público, equipamientos sociales y centralidades.

Programa de Hábitat Rural Sostenible:

Estará orientado a promover y fomentar el desarrollo sostenible de los asentamientos rurales, consultando las características y las dinámicas singulares del hábitat y la vivienda rural enmarcados en las siguientes líneas de acción:

- Regularización de tierras rurales
- Mejoramiento integral de veredas y centros poblados
- Nuevos desarrollos de vivienda rural

Gestión del Suelo e Inmobiliaria y Fomento a la Productividad:

El municipio de Girardota deberá utilizar la potencialidad de los instrumentos de planeación, gestión y financiación territorial para favorecer la consolidación, mejoramiento y desarrollo del



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

hábitat popular como un campo de actuación estratégica de la política habitacional, a partir de la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Dentro de las acciones a tener en cuenta al perfilar los programas relacionados con esta línea, se deberá considerar el desarrollo tecnológico para fortalecer el banco de programas y proyectos habitacionales, definir la estructura de costos de los proyectos en suelo urbanizado y en suelos de expansión, el mejoramiento de los diseños urbanísticos y arquitectónicos. Considerar el acompañamiento y asistencia técnica en las formas de producción social del hábitat.

Con el diseño del Plan de Vivienda y Hábitat, el Municipio deberá propender por la reducción del déficit de vivienda municipal generando suelo para la urbanización de vivienda mediante el desarrollo de los instrumentos de gestión que hagan viable económica y ambientalmente los nuevos desarrollos; adelantando programas de reubicación, legalización, titulación y mejoramiento integral en las zonas que así lo requieran; y otorgando subsidios y créditos para vivienda de interés social. Gran parte de la problemática a este respecto se localiza en los centros poblados.

Adicionalmente, para este fin se deberá promover desde la Administración Municipal el desarrollo de los planes parciales, con el fin de atender la demanda de Vivienda de interés social que se presenta al interior del Municipio.

ARTÍCULO 81. Vivienda de Interés Social.

Además de lo dispuesto por el artículo 91 de la ley 388 de 1997 y la ley 812 de 2003 del Plan Nacional de Desarrollo, se entiende como la dirigida a garantizar las condiciones de acceso a vivienda digna de los grupos familiares de menores ingresos y mayor vulnerabilidad social; concreta el principio de la equidad, el valor de la solidaridad y comprende una responsabilidad pública compartida. Toda modalidad establecida por el gobierno nacional en el Plan Nacional de Desarrollo, en cuanto a tipo y precio máximo de las soluciones, cumplirá con los estándares de calidad habitacional regulados por el Municipio.

Mediante el Plan de Vivienda y Hábitat, se deberá establecer los mecanismos de reserva de tierra apta para urbanizar con el fin de atender la demanda potencial de vivienda de interés prioritario y atender el reasentamiento de población localizada en zonas de alto riesgo.

ARTÍCULO 82. Unidades a destinar como mínimo para vivienda de interés social en el horizonte del PBOT.

Para la realización de proyectos localizados en tratamiento de desarrollo, tanto en suelo urbano como de expansión urbana se deberá disponer de un 25% del área útil de cada plan parcial para vivienda de interés social o del 15% del área útil para vivienda de interés prioritario.

Parágrafo: En este sentido se deberá acoger a todo lo establecido en la legislación nacional.

ARTÍCULO 83. Sobre la revisión que deberá realizar la Administración Municipal para la aplicación de beneficios e incentivos a constructores.

La Administración Municipal verificará el precio de venta de las unidades de vivienda de interés social resultantes o el precio del respectivo lote en aquellos casos en los cuales el constructor se haya visto beneficiado de las normas o incentivos nacionales y municipales sobre la materia.



ARTÍCULO 84. Sobre la Protección a las Organizaciones populares de vivienda asentadas en el Municipio de Girardota.

La Administración Municipal mantendrá una política de protección y favorecimiento en la aplicación de las normas, para las organizaciones populares de vivienda asentadas en Girardota y certificadas por la Secretaría de Gobierno del Municipio.

TERCERA PARTE
COMPONENTE URBANO

CAPÍTULO I
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO URBANO

ARTÍCULO 85. Componentes

El sistema de espacio público urbano está compuesto por todos los elementos naturales y artificiales que forman parte del espacio público y que soportan el desarrollo de las áreas urbanas y de expansión urbana.

Se consideran como elementos naturales los siguientes:

Elementos para la preservación y conservación orográfica.

- Cerro el Salado.

Elementos para la preservación y conservación hidrográfica.

- Parque sobre el Río Aburrá -de los meandros- (propuesto).
- Propuesta de recuperación de la quebrada La Sopera. – Parque Central Comercial “La Sopera”.
- Propuesta de parques lineales de quebrada, priorizando para ello las quebradas El Tabano, La Yuquera, El Matadero.
- Sendero peatonal Caño Guayacanes.

Se consideran como elementos contruidos los siguientes:

Elementos asociados a los sistemas de movilidad:

- Andenes en las vías urbanas.
- Antejardines - Vías peatonales en el B. Girardota la Nueva, B. La Florida.
- Antejardines - Vías peatonales en el Barrio Montecarlo.
- Propuesta semipeatonalización de la calle 7.
- Elementos para la circulación vehicular.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

- Calzadas vehiculares y puentes en la zona urbana y de expansión urbana.

Elementos articuladores y de encuentro:

- Plaza Principal.
- Parque de las Artes “El Llano” (propuesto).
- Unidad Deportiva Municipal.
- Parque Girardota la Nueva.
- Campo Deportivo B. Aurelio Mejía.
- Campo Deportivo B. La Ceiba.
- Campo Deportivo B. Juan XXIII.
- Parque Infantil Montecarlo.
- Zona Verde Barrio Santa Ana (sin construir).
- Zona Verde Central Barrio Guayacanes.
- Zona Verde Interna Barrio Guayacanes.
- Zona Verde Urbanización Hatogrande.
- Zona Verde La Florida.
- Zona Verde La Florida 1.
- Zona Verde Montecarlo.
- Zona Verde Urb. Palmas del Llano.
- Campo Deportivo B. Santa Ana (en construcción).
- Campo Deportivo B. El Paraíso.

Elementos para la conservación cultural y arquitectónica:

- Conjunto Urbano Zona de Acceso
- Conjunto Urbano de las Calles Largas
- Conjunto Urbano de la Ferrería
- Plaza Principal
- Senderos ecoturísticos en la vereda San Andrés y recomposición arquitectónica de trapiches
- Recorridos ecoturísticos religiosos y de trapiches a lo largo del área rural Municipal.

Elementos constitutivos artificiales para la infraestructura de servicios públicos.

ARTÍCULO 86. Del índice de espacio público urbano actual por habitante.

Acorde con el diagnóstico de espacio público urbano, se ha establecido el siguiente índice actual de espacio público:



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Tabla 2. Índice actual de espacio público por habitante.

ESPACIOS PÚBLICOS EXISTENTES		POBLACIÓN				ÍNDICE DE EP			
NOMBRE	ÁREA del EPE	MUNICIPAL	ZONAL	URBANA	BARRIAL	MUNICIPAL	ZONAL	URBANO	BARRIAL
ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES									
Plaza Principal	4.158,00	42.566				0,10			
Unidad Deportiva	77.593,90	42.566				1.82			
Campo Deportivo B. Aurelio Mejía	3.825,35	42.566	6.419	19.152	2.201	0,09	0,60	0,20	1,74
Parque Deportivo B. La Ceiba	3.637,12	42.566	3.940		1.267	0,09	0,92		2,87
Parque Barrio Girardota La Nueva	512,78	42.566			3.115	0,01			0,16
Parque San Esteban De Hatogrande	1.443,01	42.566	4.136	19.152	1.467	0,03	0,35	0,08	0,98
Zona Verde Central Barrio Guayacanes	2.932,38	42.566			993	0,07			2,95
ZONA VERDE Barrio Nuevo Horizonte - El Naranjal	2.502,54	42.566			877	0,06			2,85
CONSTITUTIVOS NATURALES									
Sendero Peatonal Caño B Guayacanes	5.048,4	42.566			993	0,12			5,08
Sendero Peatonal Q. El Matadero	5.458,0	42.566			3.115	0,13			1,75
ÁREA TOTAL DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO (cobertura municipal)									107.111,40
TOTAL ÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO MUNICIPAL									2.52

ARTÍCULO 87. Del índice de espacio público urbano propuesto por habitante.

Incorporados los diferentes proyectos de espacio público, de acuerdo con los planteamientos del Plan de Espacio público y equipamientos se propone ampliar la disponibilidad de espacio público por habitante a un total de 7 m² dentro del área urbana. En total, incluido el parque de los Meandros, se podría aumentar la disponibilidad de espacio público por habitante a más de los 10 m² establecidos por el documento visión Colombia II Centenario: 2019.

Para ello deberán tenerse en cuenta no solo los nuevos proyectos de espacio público, sino también el mejoramiento y recuperación de los existentes. Así:



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Tabla 3. Cuadro resumen de Espacios actuales susceptibles de ser considerados espacios públicos efectivos.

ESPACIOS PÚBLICOS EXISTENTES		POBLACIÓN				ÍNDICE DE EP			
NOMBRE Y/O TOPONIMIA	ÁREA del EPE	MUNICIPAL	ZONAL	URB.	BARR.	MUNICIPAL	ZONAL	URBANO.	BARRIO
ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES									
Campo Deportivo Barrio El Paraíso	1.000,00	42.566			1.005	0,00			0,00
Campo Deportivo Barrio Santa Ana	1.963,87	42.566			433	0,00			0,00
Parque Deportivo Barrio La Florida	14.424,29	42.566	3.842		2.015	0,00	0,00		0,00
Zona Verde Interna Barrio Guayacanes	1.630,00	42.566			933	0,00			0,00
Parque Infantil Barrio Montecarlo	536,43	42.566			2.015	0,00			0,00
Campo Deportivo Barrio Juan XXIII	3.148,73	42.566			2.366	0,00			0,00
Zona Verde Barrio Santa Ana	629,59	42.566			433	0,00			0,00
ÁREA TOTAL DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO (cobertura municipal)									23.333,33
TOTAL ÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO MUNICIPAL									0,55

Los nuevos espacios públicos y la ampliación de los existentes permitirían el aumento de 4.18 m² más de espacio público por habitante, así:

Tabla 4. Cuadro resumen de Espacios Públicos propuestos al interior del área urbana y de expansión urbana, a considerar como espacios públicos efectivos.

NOMBRE	LOCALIZACIÓN	ÁREA (m ²) de EPE
Plaza Principal	Zona central del Municipio	1.771,2
Parque Central Comercial “La Sapera”	Calle 6 entre quebrada la Sapera y carrera 18	4.222,7
Plaza Del Intercambio Comercial	Calle 5B entre carreras 15 y 16	1.802,4
Cerro El Salado	Barrio El Paraíso	108.133,5
Cerro El Morro	Zona nororiental del Municipio	58.884,9
Parque De Las Artes El Llano	Carrera 14 entre calles 10 y 10A	3.036,5
ÁREA TOTAL DE ESPACIO PÚBLICO		177.851,24
TOTAL ÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO MUNICIPAL		4,18

De esta manera se conseguiría un total de 7.24 m² por habitante (teniendo en cuenta la población actual).

ARTÍCULO 88. Espacio público en las zonas de desarrollo.

A partir de las cesiones de espacio público aportadas por los diferentes planes parciales que se proyecten a su interior, se deberá asegurar el cumplimiento de por lo menos 3.94 m² por habitante. El resto del espacio público deberá proveerse a través de proyectos de espacio público, cuya cobertura sea municipal. A este respecto, se consideran propuestas como El Mirador – Parque



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

Cerro El Salado, el parque sobre el Río Aburrá - Parque de Los Meandros-, que permitiría cubrir la totalidad de espacio público efectivo a considerar en el horizonte del PBOT.

ARTÍCULO 89. Manejo de elementos naturales para la preservación y conservación orográfica en el componente urbano.

Se debe propiciar su consolidación como espacios públicos estructurados, en los cuales se pueda aprovechar la consolidación de equipamientos para la educación ambiental y la recreación pasiva; con áreas destinadas a la conservación ecológica, ambiental, paisajística y recreación pasiva.

Se deberá recuperar y manejar adecuadamente las zonas de retiro obligatorio a los nacimientos y rondas de las quebradas.

A su interior se debe potenciar la función ecológica y ambiental, propiciando el nacimiento y propagación de vegetación natural.

Mediante el manejo de miradores (cuando sea del caso) y de senderos, se debe fomentar la recreación pasiva y de esparcimiento e identificar los sitios de interés para la comunidad.

Se deben realizar acciones tendientes al mejoramiento del espacio público y protección del patrimonio arqueológico, cuando éste se encuentre presente.

Se debe garantizar el uso y apropiación del espacio público para la práctica del deporte, definiendo claros parámetros de convivencia con el entorno natural, reforzando su carácter como referente ambiental para la municipalidad.

Se debe generar actuaciones tendientes al establecimiento de áreas o corredores de borde que sirvan a su vez como barreras físicas que faciliten el control y vigilancia para evitar cualquier tipo de asentamiento ilegal.

En el área urbana, se destaca el proyecto de espacio público identificado en el Cerro El Salado como elemento natural asociado a la conservación y preservación del sistema orográfico.

ARTÍCULO 90. Manejo de elementos naturales para la preservación y conservación hidrográfica en el componente urbano.

Además de la consolidación del parque lineal (Parque de los Meandros) sobre el Río Aburrá, se proponen parques lineales en las quebradas urbanas que por sus características topográficas, morfológicas y ambientales presentan posibilidades de adecuación de sus retiros para el disfrute y goce pasivo, al igual que sobre aquellas quebradas ya priorizadas en el artículo 75 que sean propuestos por un estudio de ordenamiento y manejo de las microcuencas, realizados por la Administración Municipal o la entidad ambiental competente.

Se busca con su adecuación que se constituyan en fajas de amortiguamiento para proteger el recurso hidrográfico.

Las intervenciones de adecuación deberán ser de tipo ambiental y seguir los siguientes lineamientos:

- Que mejoren y restituyan las fajas de retiro de las corrientes hídricas, con arborización, engramado y adecuación mínima de taludes. Se permitirá la consolidación de senderos para la comunicación peatonal y ciclovías cuando las condiciones espaciales y topográficas lo



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

permitan. Este mejoramiento de las áreas de retiro debe incluir el enriquecimiento o el establecimiento de cobertura arbórea que supere el 70% del área neta, con mínimo 2 estratos verticales, y atendiendo a las especies y manejos recomendados en el texto “Árboles Ornamentales en el Valle de Aburrá. Elementos de Manejo” y a lo determinado por el Plan de Espacios Verdes urbanos de la región metropolitana del Valle de Aburrá.

- No se admite la construcción de elementos rígidos, como plazas en pisos duros, escenarios deportivos, kioscos o equipamientos, que vayan en contra de los aspectos naturales y de los ecosistemas que le confieren su carácter ambiental. No obstante, cuando sean recibidos como cesión de espacio público, este deberá adecuarse de tal forma que permita su uso y disfrute para la colectividad y dotarlos de elementos complementarios como amoblamiento, que garantice su funcionalidad como espacio público recreativo pasivo.

ARTÍCULO 91. Normas Básicas para el Manejo del Espacio Público y el Amoblamiento Urbano.

Los espacios públicos se deberán caracterizar, categorizar, planificar, recuperar y consolidar de forma que permitan el esparcimiento de todos los sectores de la población, la integración social y que cumplan su función como referente de la Ciudad y la población, garantizando siempre el respeto y la protección del medio ambiente y los elementos naturales del territorio.

Las normas básicas para el adecuado manejo integral del espacio público tendrán los siguientes propósitos:

- . Proteger, mejorar y ampliar el espacio público, garantizando que el uso común prevalezca sobre el interés particular.
- . Planificar, recuperar, caracterizar y consolidar los espacios públicos, asignando especial relevancia a las áreas cívicas y representativas y a las áreas verdes de esparcimiento público.
- . Valorar, recuperar y preservar los elementos naturales y ambientales y las edificaciones consideradas como de patrimonio arquitectónico, cultural e histórico y su área de influencia, procurando su adecuada conservación.
- . Regular los procesos de urbanización, parcelación y construcción, garantizando la valoración del espacio público y del medio ambiente, así como las condiciones locativas de habitabilidad, seguridad y salubridad, la dotación de servicios básicos y accesibilidad al equipamiento colectivo.
- . Las áreas de protección por amenaza se consideran como susceptibles de incorporarse a la red de espacios públicos del municipio. No obstante, su cuantificación como áreas de cesión será limitada por la Secretaría de Planeación, a partir de condiciones de uso y funcionalidad, tales como las consideradas en el decreto 564 de 2006. En ningún caso se recibirá más de un 50% de la cesión en este tipo de suelos, y será condición sinecuanum que dichos suelos no superen el 25% de pendiente.
- . Las intervenciones sobre el espacio público se deberán hacer de manera que no deterioren los valores urbanos, arquitectónicos, culturales, históricos, ambientales y paisajísticos de la Municipalidad.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- La arborización se considerará como elemento fundamental de las intervenciones del espacio público, todo proyecto, bien sea constructivo o urbanístico deberá presentar planteamiento paisajístico. Adicionalmente todos los planes parciales y los proyectos a desarrollarse en lotes con áreas iguales o mayores a 2000 m² deberán presentar inventario de la arborización existente antes del proyecto. Se deberá incorporar el tipo de vegetación adecuada, de acuerdo con las determinaciones del Plan Maestro de Espacios públicos Verdes del Valle de Aburrá.
- El amoblamiento deberá responder a las necesidades generadas por el funcionamiento de los espacios públicos de acuerdo con su carácter y destinación específica, disponiéndose de manera que se mejore el paisaje urbano y se evite la saturación.

ARTÍCULO 92. Condiciones dimensionales con respecto a las cesiones de espacio público efectivo.

La Secretaría de Planeación Municipal es la entidad encargada de velar por la exigencia y cumplimiento de la cesiones urbanísticas para nuevos proyectos urbanísticos o constructivos y planes parciales, estipuladas en las Fichas resumen de normativa urbanística del Municipio. En estas fichas se deberá precisar las exigencias para las cesiones urbanísticas establecidas por el PBOT, tales como: Dimensiones de perfiles viales, número de metros cuadrados de área por persona para parques, zonas verdes y equipamientos con relación a la densidad poblacional proyectada.

Con el fin de mantener un criterio fijo a la hora de recibir las cesiones de espacio público, se fijan las dimensiones mínimas para que el espacio público cedido se pueda recibir como tal:

- Las cesiones para espacio público efectivo serán las entregadas para: parques, plazas, plazoletas, zonas verdes.
- Se podrán recibir alamedas, siempre y cuando se puedan realizar actividades lúdicas y de estar, en sus recorridos. Esto implica que por lo menos la dimensión del espacio público tenga un ancho de 12 mt. distribuidos entre zona verde y senderos.
- Para el caso de vías peatonales entregadas en los proyectos de vivienda de interés social, no se recibe como cesión la zona verde configurada a su interior.
- Para las zonas verdes, se establecen dos posibles funcionalidades:
 - Zonas verdes asociadas a desarrollos urbanísticos con áreas de juego: este tipo de cesiones estarán destinadas prioritariamente al juego de niños. De ahí que el tratamiento de los elementos complementarios o mobiliario urbano deberá orientarse al cumplimiento de esta finalidad. Se sugiere que este tipo de espacios públicos se configuren cerca de un equipamiento. Se espera que como mínimo en estas áreas se pueda inscribir un círculo de 12 m de diámetro y una dimensión mínima de 200 m².
 - Zonas verdes asociadas a espacios públicos articuladores y de encuentro: en este espacio público se espera poder mantener un ambiente más natural y orientado a la disposición de zonas para la recreación pasiva y para actividades orientadas al ocio. Se espera que en estos se pueda inscribir un círculo con 25 m de diámetro. El área mínima para este tipo de espacios públicos es de 1000 m² (concentrados en una sola cesión).



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

- Para ser consideradas como Parque, las cesiones de espacio público deben mantener una configuración de espacios libres situados al interior del municipio, destinados a la recreación al aire libre y al contacto con la naturaleza. En el parque predominan los valores paisajísticos y naturales. Con este nombre se destacan todos los espacios públicos que superen los 6400 m² y en los cuales se pueda inscribir un círculo de por lo menos 50 m. de diámetro.

ARTÍCULO 93. Aprovechamiento del subsuelo de espacio público.

Se podrá generar un aprovechamiento del subsuelo del espacio público para desarrollar proyectos puntuales adelantados por la Administración Municipal, que eviten el agotamiento del espacio público y su utilización inadecuada, con usos compatibles y que sirvan de apoyo al funcionamiento del espacio público.

ARTÍCULO 94. De la accesibilidad y movilidad de los discapacitados.

Se deberá garantizar la libre movilidad y la accesibilidad a los espacios públicos y las edificaciones de uso público institucional o privado, a las personas con discapacidad física o capacidad de orientación reducida temporal o permanentemente.

ARTÍCULO 95. Del tratamiento de las vías como espacio público

La dotación de las vías independiente de su jerarquía, debe responder a las necesidades de circulación vehicular y peatonal y de discapacitados físicos, requiriéndose reforzar la arborización y el amoblamiento urbano, de acuerdo con el grado de frecuencia.

En las áreas y corredores comerciales la sección de los andenes, en consideración de los usos y actividades y de la intensidad de la circulación peatonal, deberá diseñarse acorde con esta demanda. Igualmente, la autoridad competente formulará y velará por el cumplimiento de las sanciones pertinentes, frente a la ocupación de los andenes con elementos ajenos al espacio público propiedad de los comerciantes y que obstruyan el libre desplazamiento de los peatones.

En los andenes resultantes de las medidas anteriores, se deberán reservar las fajas requeridas para la instalación del amoblamiento urbano, haciéndose énfasis en la arborización, la iluminación y paraderos de buses sobre vías arterias y colectoras, de acuerdo con lo estipulado por el manual de espacio público metropolitano.

En los casos en los cuales la dimensión de las vías lo permitan, la disposición del amoblamiento urbano debe procurar establecer una separación entre las zonas de circulación vehicular, con las zonas de circulación peatonal, para lograr la adecuada protección de los transeúntes.

ARTÍCULO 96. Del manejo físico espacial de los corredores construidos de importancia ambiental en los retiros de quebradas.

La dotación de los ejes ambientales estará orientada hacia el mejoramiento de los andenes, reforzando la arborización y dando tratamiento adecuado a las zonas verdes y antejardines, acentuando el carácter paisajístico e incrementando la iluminación y la instalación de los elementos requeridos de amoblamiento.



ARTÍCULO 97. De las intervenciones en áreas cívicas y representativas.

Para lograr la adecuación integral de las áreas cívicas y representativas, se deberán considerar aspectos tales como la organización del espacio público (adecuación de los parques, plazas, plazoletas y zonas verdes y la arborización, áreas de circulación y espacios de estar, el amoblamiento urbano), los usos del sector, los índices de construcción y ocupación, las alturas, los paramentos que las delimitan, los elementos de valor patrimonial del entorno, el paisaje urbano, y la distribución equilibrada de la actividad económica informal, de acuerdo con el carácter y la función del espacio.

ARTÍCULO 98. De las licencias y permisos para la ocupación o intervención del espacio público.

La Secretaría de Planeación es la entidad encargada de emitir los conceptos sobre proyectos de intervención del espacio público. Corresponde a esta misma Secretaría expedir las licencias de ocupación temporal o permanente del espacio público.

ARTÍCULO 99. Espacios peatonales. Andenes, alamedas y vías de uso peatonal.

1. Los espacios peatonales están conformados por las áreas peatonales - andén y estancia- del sistema vial, del subsistema de vías locales de todas las zonas del Municipio y por los elementos peatonales definidos en todas las actuaciones urbanas.

El andén debe atender las siguientes normas:

- El uso del andén es exclusivamente de circulación peatonal.
- El andén debe ser continuo en sus sentidos longitudinal y transversal, paralelo a la calzada que le da origen, separado de esta mediante un sardinel con altura entre 0.15 y 0.25 mts. y construido con materiales duros antideslizantes. La estancia corresponde al área verde complementaria del andén, ella debe estar arborizada de acuerdo con las especificaciones establecidas por el plan de espacios públicos verdes del Área Metropolitana.
- En la zona del andén no se permiten elementos sobresalientes o deprimidos, diferentes a los del mobiliario urbano, o de los sistemas de infraestructuras de servicio, que deben ser instalados de acuerdo con las especificaciones elaboradas para tal fin, por la Secretaría de Planeación o por las Empresas de servicios públicos del Municipio.
- En la zona del andén no se permite el estacionamiento de ningún tipo de vehículo.
- Las rampas de acceso vehicular o peatonal y las escaleras de acceso a sótanos, semisótanos o a cualquier otro nivel, se deben iniciar por lo menos a 1.00 mt. de distancia al interior del paramento del predio.
- Las franjas de acceso vehicular que crucen el andén no implican un cambio en el nivel de la rasante de éste. Para resolver la accesibilidad o la pendiente longitudinal, se debe construir una superficie inclinada de máximo 0.80 mts. de ancho.
- El diseño del andén debe dar cumplimiento a las reglamentaciones nacionales sobre accesibilidad de discapacitados vigentes para ello.



SECCIÓN 1. Elementos constitutivos del espacio público artificiales o contruidos

ARTÍCULO 100. Componentes.

Conforman los sistemas estructurantes urbanos de origen artificial o contruido, los sistemas vial y de transporte, el sistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro como parques, plazas y zonas verdes, y el sistema de servicios públicos.

SECCIÓN 2. Del sistema vial y de transporte urbano

ARTÍCULO 101. Descripción del sistema vial y de transporte en la zona urbana.

El sistema vial constituido por la infraestructura física de soporte para la movilización de personas, bienes y servicios y el sistema de transporte que debe garantizar la movilidad de las personas a todos los puntos del Municipio, cumpliendo determinados patrones de comodidad, rapidez, seguridad y costo, se consideran sistemas complementarios e interdependientes que soportan la movilidad del territorio urbano municipal.

A través del sistema vial se consigue la conexión municipal con su contexto regional y nacional y la interconexión entre las áreas urbana y rural y las diferentes zonas, barrios y sectores del Municipio.

En lo que respecta a su funcionalidad, la red vial urbana se jerarquizó, con el fin de que cada nivel cumpla con unos propósitos específicos.

La red vial, tanto urbana como rural, se clasificó de tal manera que se puedan fijar funciones específicas a las vías, para así atender las necesidades de movilidad de personas y mercancías, de una manera rápida, confortable y segura, y a las necesidades de accesibilidad a las diferentes propiedades o usos del área colindante.

ARTÍCULO 102. De la jerarquía vial urbana

La jerarquía vial urbana se determina de acuerdo con la función de cada una de las vías interiores, localizadas en la zona consolidada. Esta jerarquía no constituye una exigencia de perfiles viales determinados en la zona ya consolidada, en la medida que se determinó mantener los paramentos existentes al interior del Municipio, para la mayoría de las vías interiores. Se tuvieron en cuenta las características del tránsito y de la vía, la relación con las actividades de la población, la accesibilidad, continuidad, longitud y áreas que relaciona. El sistema vial Municipal se clasifica de la siguiente manera:

- Vías férreas
- Vía troncal
- Arterias Mayores
- Arterias Menores
- Vías colectoras
- Vías de servicio



ARTÍCULO 103. De la conceptualización vial, según la jerarquía .

Vías férreas.

Constituyen el sistema de vías de carrilera, para la operación de trenes.

Vía Troncal.

Son vías rápidas de alta capacidad y largo recorrido, que se caracterizan por tener calzadas separadas por sentido, accesos y salidas controladas, y todas sus intersecciones a desnivel.

Vías arterias Mayores.

Conforman la red básica del Municipio. Conectando sectores urbanos distantes e integrándolos a la actividad urbana. Este tipo de vías, ofrecen características geométricas propias para alojar flujos de tránsito intensos, a velocidades medias. Generalmente atraviesan todo el suelo urbano.

Vías arterias Menores.

Cumplen funciones similares a las vías arterias principales y en algunos casos presentan características semejantes a éstas, pero con menor alcance .

Aunque estas vías no cumplan con las especificaciones de la sección transversal para definir las como Arterias Mayores, cumplen con la función:

- Permiten el movimiento del tránsito entre áreas o sectores del Municipio.
- Dan servicio directo a los generadores principales de tránsito, y se conectan con el sistema de autopista y vías rápidas.
- Pueden tener control parcial de sus accesos, ofreciendo vías de servicio.
- Las calles principales se combinan entre si para formar un sistema que mueve el tránsito en todo el Municipio.

Vías colectoras.

Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta diferentes sectores urbanos, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio. Generalmente unen vías arterias entre sí, y deben atender volúmenes de tránsito moderados, incluyendo el transporte público colectivo. Generalmente, no atraviesan todo el suelo urbano.

Vías de servicio.

Es el conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes, perdiendo importancia la función de movilidad. Para este sistema de vías debe restringirse el transporte público y de carga.

ARTÍCULO 104. Identificación de vías según la jerarquía vial.

Vías férreas:

En la zona urbana del Municipio de Girardota, no se identificaron vías férreas.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

Vía troncal urbana:

No se identifican vías troncales en la zona urbana.

Arterias Mayores:

Actualmente las vías que cumplen la clasificación de arterias principales son:

La vía Girardota – Hatillo, que comienza en la entrada del Municipio siguiendo todo su recorrido por la vía que comunica a Hatillo.

La propuesta de circunvalar. En caso de no ejecutarse este proyecto todas las Arterias Menores pasarían a ser Arterias Mayores, perdiéndose la clasificación de Arteria Menor.

La circunvalar propuesta en el presente plan, obedece a la consolidación y conexión de vías localizadas en el perímetro urbano y los suelos de expansión urbana, así como en suelos suburbanos. Este proyecto se configura, partiendo de su conexión con el futuro intercambio vial que dará acceso al Municipio desde la doble calzada.

Su construcción se hará a partir de un estudio de factibilidad que identifique la pertinencia de construcción y ampliación de los diferentes tramos, en la medida que sean necesarios para la movilidad vial interior tanto de zonas consolidadas, como de aquellos que los requieran para un mejor funcionamiento de las zonas de expansión urbana.

Arterias Menores

Se propone como vías Arterias Menores las siguientes:

- Calle 7 desde la vía arteria principal que comunica con Hatillo hasta la Carrera 20.
- Carrera 20 desde la Calle 7 hasta la Carrera 19.
- Carrera 19 desde la Carrera 20 hasta la calle 10.
- Circular 12, desde la calle 10 hasta la carrera 17.
- Carrera 17 desde la circular 12 hasta la calle 12A.
- La Calle 12A desde la Carrera 17 pasando por la Carrera 14 (primer tramo).
- La calle 12A desde la carrera 14 prolongándose en sentido suroriental hasta encontrar la carrera 10 (segundo tramo - propuesta).
- La calle 12A desde la carrera 10, en sentido suroriental hasta encontrar la circunvalar propuesta (tercer tramo – propuesta).
- La carrera 10 desde la calle 12A en sentido suroccidental hasta encontrar la circunvalar propuesta (primer tramo propuesta).
- La carrera 10, entre la calle 12A y la calle 10 (primer tramo).
- La carrera 10 entre la calle 10 y la carrera 11 (segundo tramo propuesta).
- La carrera 11 entre la calle 5B y la circunvalar propuesta (tercer tramo propuesta).



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Carrera 14 desde la intersección con la Circunvalar propuesta hasta la intersección con la Vía Hatillo.
- Calle 5B entre la carrera 11 y la carrera 14.
- Carrera 15 desde la intersección con la Vía Hatillo hasta la Calle 6.
- Calle 6 desde la Carrera 14 hasta la intersección con la Vía Hatillo.
- Calle 10 entre carrera 19 y circular 12.
- Circular 12, entre calle 10 y carrera 17.

Vías colectoras

Las vías que quedan clasificadas como Colectoras son las siguientes:

- Calle 8 desde la Carrera 24 hasta la Carrera 20.
- Calle 10 desde la carrera 19 hasta la circunvalar propuesta.
- Carrera 18 desde la calle 7 hasta la Calle 10.
- Calle 11 entre carrera 16 y 17.
- Carrera 16 desde la futura calle 12 (acceso a la Casa de la Cultura) hasta la Calle 4A, continuando por la carrera 17ª, la calle 5A hasta su intersección con la carrera 18 A.
- Calle 10 A y su continuación a comunicar con la carrera 14.
- Calle 12 (futura vía pública) desde la Carrera 14 hasta la Carrera 6.
- Carrera 14A propuesta desde la calle 10A hasta la calle 12A.
- Calle 10 desde la carrera 14 en sentido suroriental hasta encontrarse con la circunvalar propuesta.
- Calle 7 entre carrera 20 y q. El Tábano (primer tramo).
- Calle 7 entre q. El Tábano y carrera 10 (propuesta) (segundo tramo – propuesta).
- Calle 6 entre carrera 14 y carrera 10 (propuesta) (segundo tramo – propuesta).
- Calle 5B entre la carrera 14 y carrera 15 (primer tramo).
- Calle 5B entre la carrera 15 y carrera 16 (segundo tramo propuesta).
- Calle 5 entre carrera 14 y la intersección con la circunvalar propuesta.
- Calle 5B entre carrera 11 y su intersección con la circunvalar propuesta.
- Carrera 18 entre calles 7 y calle 10.

Vías de servicio

Se consideran vías de servicio, las demás vías del Municipio no incluidas en las clasificaciones anteriores.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Se propone la terminación de la Calle 4, vía de servicio que comunicaría el Barrio San José con la carrera 14.

ARTÍCULO 105. Identificación de vías según su uso.

Se distinguen tres tipos, de acuerdo con su uso, ya sea vehicular, peatonal o semipeatonal.

En general, las vías del Municipio son vehiculares, a excepción de las vías interiores de los Barrios Girardota la Nueva, Montecarlo, La Florida, las cuales funcionan como peatonales.

Se entienden como vías peatonales aquellas que se caracterizan por atender solamente el desplazamiento peatonal.

Se propone peatonalizar la vía que conecta el Colegio Colombia con el parque recreativo deportivo Aurelio Mejía (calle 5 entre carreras 14B y 15), con el fin de crear una condición de accesibilidad y comunicación mas propicia entre la institución educativa y el parque mencionado.

Adicionalmente, se propone semipeatonalizar:

- La calle 7 entre las carreras 14 y 17.

Ambas vías continuarían manteniendo un flujo vehicular menor, que permitiría conservar la continuidad vial vehicular que se requiere en la zona central, pero permitiendo consolidar los espacios públicos y mantener el patrimonio cultural localizado alrededor de la Plaza Principal y de la calle 7.

ARTÍCULO 106. Especificaciones mínimas de las vías urbanas.

Para el municipio de Girardota, se diferencia el tratamiento de las secciones viales en las vías que pertenecen a las zonas consolidadas con respecto a las zonas a desarrollar. En el área urbana consolidada, se conservan en su mayoría los perfiles viales con sus paramentos existentes a excepción de:

Calle 7 entre la vía que comunica con El Hatillo y la carrera 20: por ser parte de la ruta propuesta para buses, se considera que esta vía debe ampliar su sección hasta llegar a 13.5 metros.

La ampliación que se requiera hacer sobre esta vía solo incluiría el costado suroccidental, debido a la necesidad de mantener y preservar la edificación parte del patrimonio arquitectónico denominada como Instituto Parroquial Nuestra Señora de la Presentación.

Esta sección estaría compuesta por: Andenes laterales de 1.50 m. a ambos costados y una vía para circulación de 10.50 metros.

Carrera 20 entre calle 7 y carrera 19, además de la carrera 19 entre la calle 10 y la carrera 20: por ser parte de la ruta propuesta para buses, se considera que estas vías deben ampliar su sección hasta llegar a 13.5 metros.

La ampliación que se requiera hacer sobre esta vía se haría sobre ambos costados.

Esta sección estaría compuesta por: Andenes laterales de 1.50 m. a ambos costados y una vía para circulación de 10.50 metros.

Carrera 14 entre calle 10A y Calle 12A: se considera que esta vía debe ampliar su sección hasta llegar a 13.5 metros.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

La ampliación que se requiera hacer sobre esta vía se haría sobre ambos costados.

Esta sección estaría compuesta por: Andenes laterales de 1.50 m. a ambos costados y una vía para circulación de 10.50 metros.

Calle 6 entre carrera 16 y vía a Hatillo: se considera que esta vía debe ampliar su sección hasta llegar a 13.5 metros.

La ampliación que se requiera hacer se haría sobre ambos costados. Esta sección estaría compuesta por: Andenes laterales de 1.50 m. a ambos costados y una vía para circulación de 10.50 metros.

Calle 10A entre carrera 14 y 16: esta se considera una vía de servicio que debe mantener una sección de 13 metros y se debe prolongar hasta encontrarse con la carrera 14. Esto permitiría darle mayor movilidad a la zona del hospital y la casa de la cultura las cuales actualmente se encuentran en relativa incomunicación con el resto del Municipio.

ARTÍCULO 107. Secciones propuestas para vías urbanas.

Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos componentes de las vías, las cuales deben utilizarse para todo diseño vial en el municipio de Girardota:

Secciones para vías de servicio, de 13.0 metros

FC ¹⁰	FA	C		FA	FC
1,5	1,5	3,5	3,5	1,5	1,5

Sección para vías colectoras, de 16.50 metros

FC	FA	C			FA	FC
1,5	1,5	3,5	3,5	3,5	1,5	1,5

Sección para vías colectoras, de 18.5 metros con ciclovía, de

FC	FA	C			FA	CV	FC
1,5	1,5	3,5	3,5	3,5	1,5	2,0	1,5

Sección para vías arterias (a modificar) dentro de la zona consolidada, de 13.5 metros

FC	C			FC
1,5	3,5	3,5	3,5	1,5

Sección para vías arterias de 24 metros

FC	FA	C		S	C		FA	CV	FC
1,5	1,5	3,5	3,5	2,0	3,5	3,5	1,5	2,0	1,5

¹⁰ FC= Franja de circulación, FA= Franja de amoblamiento, C=Calzada, S=Separador, CV= Ciclovía



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

Todo nuevo proyecto de urbanización realizado dentro de las zonas de desarrollo del Municipio deberá proponer secciones viales dependiendo de la jerarquía identificada en el PBOT, así

- Para vías arterias = 24 metros
- Para vías colectoras, con ciclovía = 18.5 metros
- Para vías colectoras, sin ciclovía = 16.5 metros
- Para vías de servicio = 13 metros

Parágrafo 1. De acuerdo con las condiciones topográficas, paisajísticas, de amoblamiento urbano, de uso del suelo u otras condiciones de carácter técnico del terreno, estas secciones podrán ser ajustadas en razón de estas condicionantes, por parte de la Administración Municipal, por intermedio de la Secretaría de Planeación Municipal.

Parágrafo 2. Las secciones viales podrán ser mayores para garantizar una mejor maniobrabilidad de acuerdo con el uso o actividad.

Parágrafo 3. El municipio deberá definir carriles para la circulación de motos. Así mismo, acorde con los índices de contaminación de ruido y de gases que se concentra en la zona céntrica por el alto flujo vehicular, restringir el paso vehicular de automotores pesados y de motos, teniendo en cuenta la estrechez de las vías con la ampliación de aceras para los peatones y la necesidad de conservación del patrimonio.

ARTÍCULO 108. Vías semipeatonales:

Las vías Semipeatonales corresponden a las vías donde predomina el uso peatonal sobre el vehicular.

Para el diseño de nuevas vías semipeatonales se propone: Un carril vehicular mínimo de 3.50 m. de ancho con bahías para el ascenso y descenso de pasajeros, separadas entre sí como mínimo cada 50.00 m. Estas vías se proponen en la zona central del Municipio donde los volúmenes peatonales son altos y existe restricción parcial de acceso de los vehículos automotores a través de la limitación de las características geométricas. Al menos uno de los andenes debe presentar anchos mayores o iguales a 3 m.

Las vías semipeatonales propuestas por el PBOT son:

- Calle 7 entre carreras 14 y 17

PARAGRAFO: Para la adecuación de estas vías se hace necesario que previamente se haya realizado el proyecto de construcción de la prolongación de la calle 12A y la carrera 10, lo cual se hace indispensable para no generar conflictos en cuanto a la movilidad vial actual.

ARTÍCULO 109. Vías peatonales:

Se admitirá la construcción de vías peatonales, únicamente para proyectos de vivienda de interés prioritario, y en las cuales la sección mínima será de 13.0 metros, con el fin de poder convertir a futuro estas vías peatonales en vehiculares. Las pendientes de estas vías deberán permitir posteriormente una adecuación como vía vehicular, por lo tanto, se debe cumplir con las exigencias de pendiente establecidas en el artículo 115. La sección para estas vías, será de:



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

FC	Zona verde	FC
1,5	10,00	1,5

PARAGRAFO 1: En ningún caso se podrá hacer apropiación indebida por parte de la comunidad, de las zonas verdes resultantes al interior de las vías peatonales, las cuales quedarán como fajas reservadas para futuras adecuaciones de calzada vial.

PARAGRAFO 2: No se podrán aprobar urbanizaciones de ningún tipo, en las cuales la salida a una vía vehicular desde las distintas construcciones genere un recorrido de más de 50 metros lineales en movilidad peatonal.

ARTÍCULO 110. Del sistema de transporte urbano de pasajeros.

El sistema de transporte urbano se reestructura teniendo como premisa fundamental la eliminación del transporte público por la zona central (a excepción de la calle 6).

Para ello es necesario realizar el proyecto de las nuevas vías sobre la calle 12A y la carrera 10, lo mismo que la construcción de la ampliación de la calle 6 entre las carreras 14 y 10, con el fin de cubrir las zonas del Municipio que en la actualidad no cuentan con un buen servicio de transporte público.

Se propone la construcción de Amoblamiento de Transporte, constituido por paraderos de transporte y los centros de acopio de buses y taxis.

Parágrafo: Los depósitos de vehículos de transporte público se definen como sitios privados para albergar en su interior los vehículos que no estén en servicio (haciendo recorrido). La empresa Expreso Girardota y/o otras empresas de transporte que llegaren a asentarse en el Municipio, deberá proveerse de estos depósitos para su operación a nivel municipal.

ARTÍCULO 111. Del sistema de Transporte Público Individual.

Se localizan dos centros de acopio de taxis:

A un solo costado de la Carrera 15. Este centro de acopio debe ser modificado y reubicarse sobre la prolongación de la calle 5B, al frente de la futura Plaza del Intercambio comercial (plaza de mercado).

En la prolongación de calle 12A, al lado de la carrera 14.

ARTÍCULO 112. Del Plan Integral de Transporte público.

El Municipio de Girardota diseñará e implementará un Plan Integral de Transporte Público y especificará el funcionamiento de este sistema, contemplando un diagnóstico del parque automotor de servicio público en función de la necesidad real de la población urbana, precisando si es necesario generar rutas urbanas y determinando la intensidad adecuada de movilización de los vehículos.

Con el fin de formar parte del Sistema Integrado de Transporte en el Valle de Aburrá, compuesto por el Metro, las troncales y pretroncales del metrolúps y las rutas alimentadoras a ambos sistemas, será necesario la reestructuración de las rutas metropolitanas y las alimentadoras al metro del municipio de Girardota.



ARTÍCULO 113. De los proyectos de intervención en los ejes estructurantes urbanos.

Los proyectos de intervención de corredores viales deberán considerar las áreas constitutivas del espacio público, tales como: Calzada, zona verde pública, andén, antejardín, entre otros, dependiendo del tipo de proyecto. No obstante, para proyectos en la zona consolidada se deberá propender por la preservación del espacio público y la caracterización adecuada de los tipos de circulación propuestos, en concordancia con lo establecido en el manual de espacio público “mep” metropolitano.

ARTÍCULO 114. Lineamientos para la intervención de los ejes viales urbanos existentes.

Los proyectos que se realicen en los ejes estructurantes urbanos existentes ya sean como corredores viales, bulevares, paseos urbanos, vías peatonales o semipeatonales y similares deberán tener en cuenta los siguientes lineamientos generales:

- Recuperar la calidad paisajística y ambiental, a partir del mejoramiento integral del espacio público.
- Valorar y proteger el patrimonio arquitectónico, urbanístico y ambiental; así como considerar los elementos o inmuebles representativos del eje vial, de forma tal que se vinculen al proyecto. En particular se debe tener especial cuidado en las zonas consideradas como ejes y sectores urbanos patrimoniales, tales como la calle 7, las carreras 16 y 17 y los costados de la Plaza Principal.
- Articularse al sistema estructurante del sector del Municipio y al entorno inmediato del corredor.
- Adecuar las áreas peatonales y vincularse con el sistema estructurante, de espacio público, movilidad y peatonal de la ciudad.
- Ampliar la oferta, variedad y calidad del conjunto del espacio público abierto y construido procurando su adecuada apropiación y mantenimiento, prioritariamente tratar los andenes, antejardines y zonas verdes, teniendo en cuenta el uso asignado.
- Destacar la importancia de la arquitectura y el uso del primer piso en la configuración y apropiación del espacio público, evitando fachadas cerradas y culatas o cerramientos indebidos que imposibilitan la apropiación indebida del espacio público de eje vial. Los paramentos y fachadas que den hacia los corredores deberán promover actividades que revitalicen el espacio público y que no generen impactos negativos con el uso residencial. En todos los casos las fachadas en primer piso deberán ser diseñadas de forma tal, que aporten al espacio público y no generen deterioro y la indebida apropiación de su entorno inmediato.
- Proteger y recuperar los valores espaciales, ambientales y paisajísticos del eje vial.
- Promover, en lo posible la configuración de los ejes de tal manera que se involucre el componente arbóreo y el amoblamiento de interés especial, así como las edificaciones patrimoniales reconocidas.
- Darle el uso adecuado a los retiros frontales y laterales de las edificaciones y el tratamiento al espacio público acorde con el uso que lo caracteriza, de manera tal que lo mejore y revitalice.
- Incorporar en el proyecto, las áreas residuales libres que se localicen en el entorno inmediato.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Proteger las zonas verdes de buenas especificaciones que no se requieran para mejorar la sección mínima peatonal de los ejes viales y la arborización existentes.
- El proyecto deberá dejar resuelto el manejo de redes e infraestructura de servicios públicos debidamente avalada por la empresa prestadora de servicios públicos.

Los sitios con algún tipo de invasión del espacio público (cerramientos, construcciones ó usos indebidos, entre otros), que se requieran para el adecuado funcionamiento del sistema de transporte y para la movilidad peatonal, se deberán considerar dentro del proyecto, presentando la propuesta para su solución.

ARTÍCULO 115. Lineamientos para la configuración de vías públicas

Vías sin continuidad:

Cuando por ninguna razón se contemple la posibilidad de continuidad en la vía, deberá hacerse un retorno circular cuyo diámetro será de dieciséis metros (16 m), con un punto fijo central que garantice el orden de la circulación vehicular.

Cuando se prevea la posibilidad de continuidad a futuro, se proveerá de un retorno rectangular de nueve (9) por dieciocho metros (18 m), siendo los dieciocho metros (18 m) paralelos al eje de la vía.

La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de ciento cincuenta metros (150 m).

Pendientes viales.

La pendiente longitudinal mínima será del 0.5% para cualquier tipo de vía.

Para vías que solo movilizan transporte particular podrá admitirse hasta dieciséis por ciento (16%), en terreno montañoso, las cuales serán estudiadas por la Secretaría de Planeación. Las pendientes transversales de la sección de la vía serán mínimo de 1%.

En terreno ondulado o montañoso donde la pendiente transversal sea apreciable. Deberá considerarse un aumento de la sección pública, para prever la conformación de taludes, llenos, sobreancho de las curvas, y futuras ampliaciones que se tengan proyectadas sobre las zonas verdes en talud en este caso podrá exigirse un retiro adicional o antejardín.

Intersección vial.

Los ángulos para las intersecciones entre vías de servicio y empalmes de transición en vías paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos normalmente entre los setenta y cinco (75°) y los noventa (90°) grados. En caso de que no sea posible obtener el ángulo mínimo debido a las condiciones topográficas o por tratarse de vías obligadas, deberá consultarse la Secretaría de Planeación municipal.

Radio mínimo de giro.

De conformidad con las especificaciones contenidas en el Plan Vial se adoptan las siguientes dimensiones como radios mínimos de giro; dichos radios se determinan con base en carriles de



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

circulación de tres con cincuenta metros (3.50 m) y ángulo de empalme a noventa grados (90°), y se dispondrán así:

- En zonas residenciales. Radio mínimo de giro; Cinco metros (5 m) a borde de calzada para vehículo liviano. Para vías que han de servir como rutas para el transporte público de buses, el radio de giro mínimo será de diez metros (10 m).
- En zonas comerciales. Industriales y de actividad múltiple. Radio mínimo de giro: Once metros (11 m) a borde de calzada.

Estas especificaciones mínimas deberán ser respetadas en el diseño de todo proyecto vial en los nuevos desarrollos urbanísticos que se pretendan adelantar en el Municipio y en los diseños de las vías que sean proyectadas por las entidades públicas o privadas.

ARTÍCULO 116. Lineamientos para la intervención de andenes en ejes viales.

- Adecuar los espacios del peatón con buenas calidades ambientales y espaciales, de manera que se brinden condiciones de comodidad y seguridad al peatón.
- Para las áreas peatonales contenidas en cualquier eje vial a proyectar dentro de las zonas de desarrollo, se deben considerar mínimo una franja de circulación de 1.50 metros a ambos lados de la vía.
- El proyecto debe dejar resuelto el diseño y la localización del amoblamiento urbano como parte del proyecto de espacio público, considerando entre ellos las bancas, basureras, luminarias peatonales, teléfonos públicos, mapas guías del sector, así como elementos de señalización y orientación, entre otros.
- Se debe dar continuidad a los ejes peatonales en los cruces y complejos viales.
- En cualquier andén a construir en el Municipio, se debe garantizar la accesibilidad para las personas con movilidad reducida y aquellas con orientación disminuida. Sin embargo, si dadas las condiciones topográficas no se puede cumplir con los parámetros al respecto, se deberá analizar el caso por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.
- La superficie de los andenes deberá tratarse con materiales antideslizantes, durables, sencillos de construir y seguros para el peatón, considerando lo definido en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público. Mep metropolitano.
- Se debe articular peatonalmente, los retiros de quebrada con los andenes del corredor, en los tramos a intervenir, de acuerdo con los planes de manejo definidos para cada caso.
- El proyecto deberá dejar la solución a todos los accesos de los predios privados que den frente al eje vial y a los desniveles que se presenten en el mismo.

ARTÍCULO 117. Circuito para personas con movilidad reducida:

Con el fin de mejorar la accesibilidad y conectividad entre los principales equipamientos y espacios públicos Municipales, para asegurar una buena prestación de estos servicios para las personas con movilidad reducida, se define la construcción de un circuito para la accesibilidad que será construido en cuatro tramos, así:



Tramo 1

- . Calle 7 entre carreras 14 y 16
- . Carrera 16 entre calles 6 y 12

Tramo 2

- . Calle 7, entre carreras 16 y 20
- . Carrera 15, entre calles 5 y 6
- . Calle 6 entre carrera 15 y salida del Municipio

Tramo 3

- . Carrera 20 entre calle 7 y carrera 19
- . Carrera 19 entre calle 10 y carrera 20
- . Calle 10 entre carrera 19 y carrera 16
- . Carrera 14 entre calles 7 y 9
- . Calle 8, entre carreras 20 y 22
- . Carrera 18 entre calles 6 y 5AA

Tramo 4

- . Calle 5 entre carreras 15 y 10

SECCIÓN 3. Espacios públicos urbanos. Parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y miradores panorámicos.

ARTÍCULO 118. Concepto y consolidación del sistema de espacios públicos urbanos.

Conforman este componente del sistema estructurante urbano, las áreas de esparcimiento público y de encuentro: parques, plazas, plazoletas, espacios cívicos, zonas verdes y miradores urbanos; estas pueden ser de origen natural o artificial. La localización de estas áreas se establece en el plano 7Fu. Plano de espacios públicos, equipamiento y patrimonio.

Para la estructuración del sistema se identificaron diferentes niveles, de acuerdo con la cobertura de los diversos espacios públicos, pasando por el nivel metropolitano, el municipal, zonal y barrial.

ARTÍCULO 119. Parques Urbanos – nivel municipal.

Se consideran los parques existentes y aquellos nuevos proyectos que llevarían a alcanzar una mejora sustancial en la disponibilidad de espacios públicos para la comunidad girardotana.

Mirador – Parque Cerro el Salado:



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

El cerro el Salado es en sí mismo un pulmón importante para el Municipio. No obstante, actualmente se encuentra desprovisto de elementos de vegetación que le aporten a consolidarse como tal.

Para el manejo de este elemento natural, se propone:

- La preservación de su forma de colina.
- Consolidar su condición de mirador urbano.
- Garantizar la circulación sin restricción por las áreas libres.
- Vincularlo al sistema estructurante del Municipio, promoviendo su accesibilidad peatonal.
- Protección arbórea, recuperar y/o incentivar la cobertura vegetal.
- Fomentar su calidad de espacio abierto y accesible.
- Mejoramiento y consolidación de sus condiciones paisajísticas y ambientales.
- Definirle elementos y atributos, naturales o culturales, que le den identidad propia al Parque.
- Definición de un área de influencia inmediata.

La Plaza Principal:

Es el lugar público por excelencia y elemento central del Municipio, por ende, articulador de todo el sistema de espacialidades públicas. Esta Plaza, provee a la comunidad de un espacio para la congregación, configuración y sustento de las actividades comerciales que se realizan a su alrededor.

Las acciones concretas para su mejora y rehabilitación, que se encuentran ya en ejecución, implican:

- En una primera etapa, trasladar las ventas estacionarias y la plaza de mercado existente a otro lugar, sugerida: plaza del intercambio comercial localizada sobre la futura calle 5B entre las carreras 15 y 16.
- En una segunda etapa, realizar el proyecto de reforma de la Plaza Principal.
- Una tercera etapa, considerando el criterio de integralidad a través de la semipeatonalización de la calle 7 y la recuperación como eje vial de importancia de la calle 6, la cual mantendrá su carácter como vía de salida del Municipio.
- Promover la generación de espacios para la reunión y congregación de la comunidad girardotana.
- Reorganizar la zona verde existente, propendiendo por la conservación de los árboles ya sembrados y protegiendo los dos árboles de la especie (*Pithecellobium saman*), identificados por el plan de espacios públicos verdes urbanos del Área Metropolitana, realizándoles un Plan de Manejo que oriente sobre las acciones para su preservación y valoración.

El manejo y las actuaciones de las áreas cívicas y representativas deberán orientarse a la preservación y restauración de los valores espaciales, ambientales, históricos y culturales de cada



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

sitio, impidiendo la construcción de estructuras, equipamientos, escenarios deportivos y otros elementos que atentan contra estos valores o que desvirtúan y transforman su carácter.

Unidad deportiva municipal:

Zona con características propias para el desarrollo de actividades lúdicas y deportivas, ya que presta los servicios necesarios para el disfrute, recreación y desarrollo de actividades recreativas para la comunidad, además de satisfacer las necesidades básicas de la población.

Se debe promover la consolidación de actividades deportivas y preservar e incrementar la vegetación existente, teniendo en cuenta que es la mayor área verde de la zona urbana. Esto, no debe desconocer su vocación principal como espacio público para el desarrollo de actividades de recreación activa.

Plaza del Intercambio Comercial (Mercado):

Se conforma como una nueva plaza pública que aloja a todos los vendedores estacionarios que estaban ocupando la Plaza Principal, dando respuesta a la zona de mercado requerida para el intercambio de productos alimenticios procedentes de las zonas rurales. Para su localización, se tuvo en cuenta criterios de cercanía al sitio donde actualmente se encuentran ubicados, a los principales ejes viales y al sitio que actualmente funciona como centro de acopio y despachadero de buses y taxis. Para mejorar su accesibilidad debe darse continuidad a la calle 5B con el fin de generar un circuito que permita mantener una comunicación con las vías más importantes a nivel municipal.

ARTÍCULO 120. Parques urbanos del nivel zonal

Su cobertura permite atender a la población inmediatamente cercana e irradiada dentro de sus áreas de influencia.

Su función principal es la de brindar a una porción del Municipio (zona o sector) un área para actividades lúdicas y/o pasivas.

En el caso de Girardota, de escala zonal se distinguen cuatro parques y/o zonas recreativas, que atienden o irradian sobre una escala mayor a la barrial, y son:

Existentes:

- Campo deportivo barrio Aurelio Mejía.
- Parque deportivo barrio la Ceiba.
- Parque recreativo y deportivo barrio La Florida.

Sobre la zona recreativa y deportiva del barrio La Florida, se precisan actuaciones que permitan la consolidación de un espacio público de mayor uso y disfrute colectivo para la comunidad residente en sus inmediaciones.

- Parque San Esteban de Hatogrande.

Por consolidar:

- Campo deportivo barrio Santa Ana



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

El campo deportivo del barrio Santa Ana se encuentra únicamente como suelo cedido. Para ser considerado como espacio público deberán hacerse las adecuaciones pertinentes.

- Parque Central Comercial “La Sopera”.

En esta zona en particular se ha concebido la posible construcción de una vía que se ubicaría de forma paralela a la quebrada la Sopera y que alimentaría la actividad comercial que se desarrollará en el parque central Comercial, el cual se ubica en las inmediaciones de la quebrada La Sopera y que toma para su desarrollo unos lotes adicionales que permitirían consolidar un área de aproximadamente 6000 m² que involucrará la construcción de un pequeño mall comercial y de un equipamiento importante como podría ser la Secretaría de Tránsito Municipal.

Para su manejo se deberá cumplir con lo siguiente:

- Se deberá adecuar con elementos complementarios, como arborización y amoblamiento urbano de descanso, iluminación, higiene y ornamentación, garantizando la accesibilidad a ellos por parte de los peatones y los discapacitados físicos.
- Se permitirá la utilización de máximo un 50% del área bruta con pisos duros.
- No se permitirá la instalación de estructuras deportivas y construidas en el sitio directamente conformado como espacio público.
- Alrededor, se propone la construcción de un mall comercial que permitiría asegurar la sostenibilidad en el tiempo del espacio público propuesto.
- Se debe garantizar la accesibilidad al Parque por la calle 6, a partir de los lotes localizados dando frente a dicha calle y que permitirían configurar un espacio público de escala zonal de importancia.

ARTÍCULO 121. Parques urbanos del nivel barrial.

El parque de barrio juega un papel decisivo como nodo o subcentralidad de la Municipalidad en general y como corazón de cada barrio, en torno al cual, se ubican los usos colectivos destacados y transcurren los eventos y acontecimientos cotidianos colectivos.

En este nivel se encuentran:

- Parque barrio Girardota la Nueva.
- Zona verde barrio Santa Ana.
- Parque de las Artes “el Llano” (propuesto).
- Parque infantil barrio Montecarlo.
- Campo deportivo barrio Juan XXIII.
- Zona verde interna barrio Guayacanes.
- Zona verde central barrio Guayacanes.
- Zona verde barrio Nuevo Horizonte - El Naranjal.
- Campo deportivo barrio el Paraíso.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Se deben realizar acciones tendientes a su conservación, recuperación y mantenimiento.

ARTÍCULO 122. Subcentros urbanos.

Dadas las condiciones actuales de algunos sectores del Municipio, y teniendo en cuenta que es necesario configurar el espacio urbano a partir de pequeños centros que presten a la comunidad la posibilidad de localización de algunos equipamientos, servicios y comercio complementarios a la actividad residencial, se propone la consolidación de subcentros urbanos alrededor de los siguientes espacios públicos:

- Zona verde Barrio Santa Ana: actualmente sin construir. Dada su cercanía a la futura prolongación de la calle 12A y su localización estratégica con respecto al resto del barrio.
- Zona verde Palmas del Llano: zona que ya hoy presenta una consolidación de actividades comerciales, que se pretende mantener. No obstante, se debe propender por la transformación en actividades que no creen impacto sobre el uso residencial localizado en las inmediaciones de este sector.
- Parque de las Artes “El Llano”, (propuesto): que quedará localizado en un sitio de importancia estratégica para el Municipio, en la medida que se ubican en este sector el futuro comando de policía, la futura casa de Justicia, la futura ampliación del Hospital y otros equipamientos de gran relevancia a nivel comunitario.
- Parque deportivo barrio La Ceiba. Este sector del Municipio adolece actualmente de una zona en la cual se pueda consolidar el uso público como principal articulador del barrio. De esta manera, se propone configurar este espacio y aprovechar la cercanía de equipamientos actuales y futuros, de importancia para toda la comunidad como es el Colegio localizado en esta zona.
- Campo Deportivo Barrio Aurelio Mejía. Priman en esta zona criterios de localización dentro del área urbana y la potencialidad que ofrece la presencia de equipamientos como el actual Colegio Colombia.
- Parque Central Comercial “La Sopera” (propuesto) como posible foco de atracción de actividades comerciales y culturales en el sector noroccidental del área urbana.

ARTÍCULO 123. Parques lineales de quebrada.

Actualmente se cuenta con tres parques lineales de quebrada localizados sobre las quebradas El Matadero, La Sopera (sector la Florida) y Guayacanes. Estos parques lineales se centran sobre la oferta natural que se pretende mantener y respetar.

Adicionalmente, se proponen parques lineales en las quebradas El Tábano y La Yuquera, además de las zonas de la Sopera que están sin intervenir, y que por sus características topográficas, morfológicas y ambientales presentan posibilidades de adecuación de sus retiros, para el disfrute y goce pasivo. Su adecuación busca que se constituyan en fajas de amortiguamiento, para proteger el recurso hidrográfico. Las intervenciones de adecuación de estos parques deberán seguir los siguientes lineamientos:

- Serán adecuaciones básicamente ambientales, que mejoren y restituyan las fajas de retiro de las corrientes hídricas, con arborización, engramado y adecuación mínima de taludes.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- No se permite la construcción de elementos rígidos, pisos duros, escenarios deportivos, kioscos o equipamientos que vayan en contra de los aspectos naturales y ecosistemas que le confieren su carácter ambiental.
- Convertir los parques lineales en equipamientos del Municipio creando comunicación peatonal y eventualmente ciclovías, cuando la topografía y las condiciones espaciales lo permitan.

Las obras o proyectos de intervención deberán ser gestionadas ante la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 124. De las zonas verdes.

Además de aquellas zonas verdes ya incluidas en el listado de las tablas 2 y 3, se consideran también zonas verdes públicas, aquellas pertenecientes al sistema vial del Municipio y las zonas verdes residuales de los desarrollos urbanos. Estas no contabilizarán como espacio público efectivo, pero deberán ser consideradas como componente esencial del espacio público sin permitir alteraciones ni cambios sobre su estructura.

Para el manejo de Espacios Públicos verdes, el Plan Maestro estableció que deberá tenerse en cuenta la necesidad de manejar vegetación que presenta daños mecánicos en el proyecto Py03-01B-09, principalmente en los barrios Aurelio Mejía, El Naranjal, La Ceiba y Centro.

Además incluye el proyecto Py03-01C-18, en el cual incluye la vegetación que sería deseable sustituir gradualmente (árboles muertos con riesgo de volcamiento).

Así mismo, establece la necesidad de Remoción y sustitución de especies no aptas para andenes en el municipio de Girardota en los proyectos Py03-01E-33 y en el programa PR03-01D, el cual establece la necesidad de adelantar el mantenimiento preventivo permanente de la vegetación en los espacios públicos verdes, en contexto del programa de manejo integral de la flora urbana.

ARTÍCULO 125. De las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines y cerramientos.

Su manejo y tratamiento se regirá por lo establecido en las normas básicas que elabore la Administración Municipal, con miras a satisfacer las necesidades colectivas en cuanto a condiciones de seguridad, control del deterioro, solución a las imposibilidades físicas de acceso para evitar el desequilibrio en las condiciones de localización con relación a la población que los disfruta.

ARTÍCULO 126. De los tipos de actuación sobre los espacios públicos.

De acuerdo con las características propias de las áreas de tratamiento y los planes parciales planteados en el área urbana, se establecen tres tipos de actuación, que podrán ser desarrolladas por entes gubernamentales, por particulares o de forma mixta.

Mantenimiento: Actuaciones orientadas a la consolidación y preservación del conjunto de elementos y calidades del espacio público en aquellas áreas y corredores donde este atributo presenta buenas condiciones físicas, ambientales, paisajísticas y funcionales, y que son marcas urbanas o sitios de referencia en la memoria colectiva de la población.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

Recuperación: Ejecución de acciones y proyectos de restauración, restitución o recuperación del espacio público y los elementos de conexión y accesibilidad en sectores y corredores urbanos o rurales con procesos de deterioro, bien sea por cambio de uso, alteración de las densidades poblacionales, alteración de la intensidad de uso o impacto por obras de desarrollo físico.

Generación: Busca dotar a las áreas del Municipio que presentan deficiencias en los estándares de espacio público o deficiencias en los elementos de conexión y comunicación urbana, propiciando la creación de nuevos espacios públicos o de vías que mejoren la accesibilidad y la movilidad urbana.

ARTÍCULO 127. De las normas sobre la utilización subterránea de estos espacios públicos.

Se entiende que bajo la superficie de los parques, plazas, zonas verdes y otros espacios públicos, el Municipio podrá otorgar concesiones públicas o privadas para su utilización en proyectos que sean de interés.

Esta utilización servirá para desarrollar proyectos puntuales en los casos en que se requiera lograr una mayor oferta de espacios públicos y de servicios complementarios.

Todo proyecto a desarrollar de esta manera deberá contar con la respectiva autorización de la entidad competente y con el visto bueno de la Secretaría de Planeación y, en caso que se requiera, con el visto bueno de la autoridad ambiental. Corresponde a estas entidades velar por la preservación del espacio público en superficie, las condiciones ambientales de la zona y garantizar la permanencia y adecuación de la infraestructura de servicios públicos existentes.

ARTÍCULO 128. De los criterios generales para el manejo de los espacios públicos que conforman el presente sistema.

- El Sistema de Espacios Públicos debe ser el principal elemento articulador y estructurante del espacio municipal, a partir del cual, se desarrollará el resto de la estructura física urbana.
- Se debe proteger, mejorar y ampliar el espacio público, garantizando que el uso común prevalezca sobre el interés particular.
- Las vías que se resaltan en la estructura urbana deben mejorar la movilidad peatonal por medio de ensanche de andenes e incorporación de nuevos mobiliarios con el fin de propiciar la identidad urbana en estas vías y posibles bulevares. No obstante, se tendrá que equilibrar el uso peatonal, con el uso vehicular presente en la zona consolidada, sin alterar las condiciones actuales de paramentalidad, presentes en el Municipio. En este sentido, la prioridad será intervenir aquellos andenes que formen parte del circuito para la discapacidad.
- Todo proyecto de urbanización en área desarrollada o de expansión urbana, deberá localizar en planos georeferenciados la vinculación de las áreas de recreación o de los distintos elementos, según las categorías antes enunciadas de tal manera que se articulen y complementen con la estructura de espacios públicos; así mismo, deberá localizar la infraestructura de servicios públicos necesaria.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Las áreas residuales en las urbanizaciones deben ser tratadas como áreas de paisaje, articuladas con una red vial local o principal del espacio público. En cualquier caso, los nuevos desarrollos deberán articularse a partir de este sistema.
- Los proyectos de urbanización, los planes parciales, o los proyectos urbanísticos puntuales deberán garantizar una relación estrecha entre los equipamientos nuevos y existentes con la estructura local y municipal de espacio público, propiciando la formación de centralidades y ordenando la movilidad vehicular y peatonal del Municipio, acorde con las densidades poblacionales a incorporarse a partir de los nuevos proyectos.
- Los parques nuevos que se construyan bien sea públicos o privados deberán acogerse al sistema estructurante de espacio público, garantizando un amarre vial y la accesibilidad peatonal y para personas con movilidad reducida.
- La consolidación de las operaciones urbanas por medio de planes parciales u otra figura, deberán asegurar los requerimientos realizados por la estructura de espacios públicos en cuanto a ampliación de vías, mejoramiento de andenes u otra intervención necesaria para su construcción.
- Los planes parciales deberán definir el área y señalar geográficamente el sitio para los parques locales y sectoriales garantizando su vinculación y articulación con los elementos de enlace propuestos con la estructura de espacio público del Municipio.
- Los usos y actividades que se desarrollen en los ejes viales de la estructura de espacio público, deben garantizar una articulación efectiva con respecto a las regularizaciones que implemente el Municipio.
- El Municipio deberá proponer estrategias de gestión para que el espacio colectivo perteneciente a instituciones o personas de carácter privado y que tenga gran vocación pública se pueda involucrar al sistema, por medio de canjes u otros mecanismos de gestión.
- Vinculación del sistema de espacios públicos con los ejes ambientales y los nodos o centros y subcentros municipales, de una forma armónica y agradable que permita el disfrute colectivo de los mismos.
- Se debe propender por el aprovechamiento del subsuelo y del aire para evitar el agotamiento del espacio público.
- En la generación de espacios públicos se deben planificar, recuperar, caracterizar y consolidar los espacios existentes, asignando especial relevancia a las áreas cívicas y representativas y a las áreas verdes de esparcimiento público. Además de valorar, recuperar, preservar y procurar el uso y disfrute por la comunidad de los elementos naturales y ambientales y las edificaciones consideradas como de patrimonio arquitectónico, cultural e histórico y sus áreas de influencia, procurando su adecuada conservación.
- Los procesos de urbanización, parcelación, construcción e integración de nuevos espacios, se deben regular garantizando la valoración del espacio público y del medio ambiente.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

ARTÍCULO 129. De la ocupación indebida del espacio público.

La Secretaría de Planeación deberá promover acciones orientadas a la recuperación del espacio público en las zonas ya consolidadas y en las cuales se ha dado una apropiación indebida del mismo. Para ello, debe:

- Recuperar zonas ocupadas ilegalmente.
- Adoptar Mecanismos de sostenibilidad.
- Identificar Mecanismos de Financiación.
- Adoptar sistemas para la sistematización del proceso de diseño y construcción del espacio público.
- Identificar mecanismos para involucrar a la comunidad en los aspectos relacionados con la recuperación del espacio público.

ARTÍCULO 130. Del manejo del amoblamiento urbano.

Para su manejo y las actuaciones físicas sobre el espacio público, se deberá tener en cuenta:

- La integración y la armonía del amoblamiento urbano con el paisaje, de manera que la localización no atente contra los valores ambientales y patrimoniales del Municipio.
- La funcionalidad de cada espacio, dotándolo de forma racional, integral y variada; además de cumplir con las especificaciones necesarias para facilitar la separación de residuos.
- La libre circulación de las personas y la accesibilidad y movilidad de los discapacitados.
- Deberán construirse con materiales que garanticen su durabilidad en el tiempo y brinden seguridad.

CAPÍTULO II

SISTEMA URBANO DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 131. Clasificación de los equipamientos urbanos.

Los equipamientos urbanos se clasifican acorde con la clasificación establecida en el artículo 49.

SECCION 1. Equipamientos sociales

ARTÍCULO 132. Subsistema de Educación – ED

Comprende los niveles de preescolar, educación básica, educación media, educación superior y la educación no formal.

Los equipamientos de educación son plantas físicas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas, altruistas, culturales o sociales. Pueden ser para Educación Formal y educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Equipamientos de Educación Formal. Comprende los establecimientos de preescolar, los centros de educación básica (primaria y secundaria), los centros de educación media vocacional y los centros de educación superior (universitaria, técnica o tecnológica).
- Equipamientos de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano. Centros de enseñanza artística, idiomas, capacitación laboral, desempeño comunitario o asociativo, o similares, no consideradas dentro de la educación formal, y que para la presente normativa, serán tratados como servicios educativos complementarios o actividades a ser prestadas mediante los equipamientos básicos comunitarios.

Para su localización, se debe tener en cuenta el plano de microzonificación sísmica detallada del municipio de Girardota, conforme lo dispuesto en el artículo 203.

ARTÍCULO 133. Características de los nuevos equipamientos de educación formal.

Todos los servicios de un nuevo establecimiento de educación básica y media debe desarrollarse en un solo complejo y comprende los niveles de preescolar, educación básica (primaria y secundaria) y educación media.

En general, para la construcción de equipamientos educativos, se tendrá que sujetar a las exigencias de la norma técnica NTC 4595. En cuanto a la localización, los equipamientos educativos deben tener en cuenta:

Para Preescolar y básica primaria: población entre 5 a 10 años. Su ubicación no debe obligar al uso de transporte público a sus usuarios, por lo tanto deben poder desplazarse hasta ella a pie. Su cobertura no debe superar un radio de 500 mts. o cinco cuadras.

Básica secundaria: población atendida entre 11 y 15 años. Puede desplazarse entre varios barrios, en bicicleta o bus. Su cubrimiento es comunal o de corregimiento en zona rural. En cuanto a la Educación media: por la edad (16-17) estos alumnos pueden desplazarse en búsqueda del servicio. Como son dos niveles, su ubicación debe ser anexa a un establecimiento de básica secundaria.

Las instalaciones relacionadas deberán respetar estas distancias cuando el equipamiento educativo esté establecido.

Acorde con lo establecido por la NTC 4595, los tamaños de predios, su ocupación y construcción se definen en la siguiente tabla:

Tabla 5. Tamaño de lotes y áreas mínimas para equipamientos escolares.

NÚMERO DE ESTUDIANTES	ÁREA MÍNIMA (LOTE URBANO) – m ² POR ESTUDIANTE-	ÁREA MÍN. LOTE URBANO PERIFÉRICO POR ESTUD.	ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO
Educación general				
420	5.4	8.8	0.60	0.97
840	5.2	8.4	0.60	0.97
1260	4.6	7.8	0.63	1.05
1680	4.7	7.9	0.62	1.04



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

NÚMERO DE ESTUDIANTES	ÁREA MÍNIMA (LOTE URBANO) – m ² POR ESTUDIANTE-	ÁREA MÍN. LOTE URBANO PERIFÉRICO POR ESTUD.	ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO
Educación básica				
360	5.7	9.2	0.59	0.94
720	4.6	7.7	0.64	1.07
1080	4.8	8.0	0.62	1.02
1440	4.5	7.7	0.64	1.07
Educación media				
360	5.8	9.5	0.60	0.97
720	5.7	9.3	0.60	0.97
1080	5.7	9.3	0.60	0.98
1440	5.3	8.8	0.62	1.03

La relación con las alturas de edificación permitidas, la ubicación de los distintos ambientes y servicios se pueden agrupar por niveles educativos.

1. Nivel preescolar: pre-jardín, jardín y transición deben estar ubicados en el nivel de acceso.
2. Niveles de educación básica primaria, pueden estar localizados en niveles hasta una altura equivalente a un segundo piso.
3. Educación básica secundaria y media pueden estar en niveles hasta de una altura equivalente a un cuarto piso.

El tipo y la cantidad de ambientes pedagógicos deben ser los que demanden el correspondiente proyecto educativo institucional.

La norma NTC4595 establece los diferentes tipos de ambientes escolares y los diferencia entre básicos y complementarios; los básicos son los siguientes:

- Los tipo A, son aquellos en los cuales es posible realizar trabajo individual en pequeños grupos o en grupos; ejemplos de estos son las aulas de clase.
- Los tipos B, en donde se permite hacer trabajos con materiales móviles y/o equipos conectables; ejemplo son bibliotecas, aulas de informática, centro de ayudas educativas.
- Los tipo C, en donde se realiza el empleo intensivo de equipos e instalaciones; ejemplo laboratorios de ciencias, aula de tecnología, laboratorio de artes plásticas
- Los tipo D, en donde es posible practicar deportes de carácter individual o colectivo. Se caracterizan por tener amplias exigencias en ventilación, iluminación, almacenamiento; ejemplo de estos son los campos deportivos.
- Los tipo E en donde se pueden realizar actividades de extensión y pueden constituirse en medios de evacuación de los demás ambientes.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Los tipo F, en donde se puede realizar trabajo individual, pequeños grupos o grupos mayores de 6 personas, con ayuda de equipos móviles conectables, tales como foros, teatros, aulas múltiples, salones de música. Debe existir por lo menos un espacio con capacidad para albergar una tercera parte de la población estudiantil con capacidad de 1.4 m² por estudiante.

Para los complementarios, se consideran los ambientes para la dirección administrativa, para el bienestar estudiantil, para el almacenamiento temporal de materiales y medios de transporte y servicios sanitarios.

Además de seguir todas las recomendaciones de la norma NTC 4595, para el subsistema de educación, se deberá tener en cuenta los siguientes indicadores:

Tabla 6. Indicadores para tener en cuenta al proponer un equipamiento educativo.

Índice de población en edad escolar	%
Población total	Habitantes
Población en edad escolar	Escolares
Número mínimo de aulas por establecimiento	20 aulas
Número de alumnos por aula	45 alumnos
Número de alumnos por establecimiento (en dos jornadas o mas)	1800
Tamaño mínimo de colegio (4.7 m ² por alumno ¹¹)	8460 m ²

Los espacios requeridos para un establecimiento educativo con educación básica desde el grado cero al once, con 20 aulas como mínimo son los siguientes:

Tabla 7. Espacios mínimos requeridos para una institución con 20 aulas.

		M ²	ÁREAS
Tipo de aulas			
Aula	7 x 8	56 m ²	
Número de aulas	20		
			1120 m ²
Áreas para otros ambientes			
Centro de educación física	2.5 aulas	140 m ²	
Laboratorios de química	1.5 aulas	84 m ²	
Laboratorios de física	1.5 aulas	84 m ²	
Laboratorio de ciencias naturales	1.5 aulas	84 m ²	
Sala de profesores	2.5 aulas	140 m ²	
Batería sanitaria	4 aulas	224 m ²	
Rectoría – sala de reuniones	1 aula	56 m ²	

¹¹ Siguiendo lo establecido por la tabla anterior



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

		M²	ÁREAS
Secretaría	1 aula	56 m²	
Tesorería	1 aula	56 m²	
Dirección de núcleo	1 aula	56 m²	
Servicios sanitarios administrativos	0.5 aulas	28 m²	
Consejería, sicóloga, coordinación	1 aula	56 m²	
Servicios generales	0.25 aulas	14 m²	
			1078 m²
Biblioteca	4 aulas	228 m²	
Aula múltiple		1125 m²	
Sala de vídeos	1 aula	56 m²	
Sala de sistemas	1 aula	56 m²	
Tienda escolar	0.50 aulas	28 m²	
Restaurante escolar	3 aulas	168 m²	
Depósito de materiales	0.25 aulas	14 m²	
Enfermería con unidad sanitaria	0.25 aulas	14 m²	
Celaduría con cuarto sanitario	0.125 aulas	7 m²	
			1692 m²
ÁREA CONSTR. SIN CIRCULACIONES			3890 m²
CIRCULAC. INTERNAS (35% de la constr.)			1361 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			5251 m²
ÁREA CONSTR. EN PRIMER PISO (3 P)			1750 m²
ÁREAS LIBRES			
Área libre recreativa	2 m²/escolar	1800 m²	
Placas polideportivas (3)	836 m² c/u	2508 m²	
Duchas, camerinos, unidades sanitarias	1.5 aulas	84 m²	
Áreas de parqueo	14% de la constr	735 m²	
Otros		83 m²	
			5210 m²

Los parámetros de diseño para un establecimiento típico de educación son:

Tabla 8. Área de lote requerida para una institución con 20 aulas.

Área construida en tres pisos	1750 m² por piso
Retiros	1500 m²
Áreas libres	5210 m²
TOTAL DEL TERRENO	8460 m²

Los requerimientos de cada uno de los espacios mencionados en el presente Artículo, se podrán cumplir por etapas.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

Además, deben respetarse los siguientes parámetros de diseño:

- Áreas de retiros (ambientales, urbanísticos, de seguridad, técnicos, paisajísticos) si los requiere.
- Cuando los establecimientos educativos sean en dos o más pisos, se podrán construir siempre y cuando cumplan con el acceso y movilidad para personas con discapacidad física en todos los pisos, además de las normas de retiros y alturas en cada sitio del Municipio en particular.
- El equipamiento deberá contar con un área pública de antesala, como espacio de seguridad que mitigará los impactos en las horas “pico” (entrada y salida de estudiantes).
- El suelo del establecimiento donde se ubican las construcciones debe ser estable.
- El diseño tendrá como requisito que las áreas complementarias construidas y las complementarias libres se ubiquen en el planeamiento general de manera que permitan la utilización de los escolares y de la comunidad, mediante la programación de horarios. Esta posibilidad se tendrá en cuenta para los diseños arquitectónicos de forma que se posibilite el control en los accesos.
- Los espacios definidos como áreas complementarias podrán ser modificados según la modalidad académica, técnica, tecnológica o vocacional del establecimiento.
- Los equipamientos de educación básica y media ubicados en el centro tradicional y representativo y destinados a la población adulta o por fuera de la edad escolar (revalidación), podrán prescindir de las áreas libres señaladas en el presente artículo.
- Los establecimientos educativos no tienen obligación de cesión de suelo para equipamientos y espacio público, pero tendrán que reservar en área libre verde arborizada al menos la correspondiente a la obligación definida para cada tratamiento urbanístico o intervención rural.

Parágrafo: Todos los equipamientos de educación preescolar, básica y media existentes debidamente legalizados (urbanística y constructivamente) a la aprobación de este Acuerdo y que no se ajusten a la presente normativa se tolerarán, pero cualquier intervención que implique aumento en aprovechamientos (aumento de la capacidad de alumnos) se permitirán teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- Las propuestas deberán dar prioridad al aumento de las áreas libres requeridas para el logro de los 2 m² por estudiante.
- El aumento de aulas deberá tener en cuenta el cumplimiento del estándar de área libre.
- La propuesta debe definir el desarrollo progresivo y por etapas para el logro en la obtención de un equipamiento mínimo de 20 aulas con todas sus especificaciones técnicas y los espacios complementarios requeridos.

ARTÍCULO 134. Equipamientos educativos existentes en el área urbana.

Los equipamientos educativos localizados en el área urbana son los que se mencionan en la tabla siguiente:

Tabla 9. Equipamientos educativos existentes en el área urbana.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

NOMBRE	SEDES DE CADA INSTITUCIÓN	LOCALIZACIÓN
I. EDUCATIVAS PÚBLICAS		
I. E. MANUEL J. SIERRA	Liceo Manuel José Sierra	B. Centro
I. E. ATANASIO GIRARDOT	Liceo Atanasio Girardot	B. El Llano
	Col. Girardota La Nueva	B. Girardota la Nueva
I. E. COLOMBIA	Colegio Colombia	B. Aurelio Mejía
I. E. EMILIANO GARCIA	Colegio Emiliano García	B. Centro
I. E. COOPEDUCAMOS	Colegio Coopeducamos	B. La Florida
I. EDUCATIVAS PRIVADAS		
Colegio Juan Bernardone		B. Centro
I. E. Nuestra Sra. Del Rosario		B. Centro
I. P. Ntra. Sra. de La Presentación		B. Centro
C. E. Forjadores Del Mañana		B. Montecarlo
C. Seminario Menor Juan Pablo II		B. Centro
C. E. Neosistemas		B. Centro
C. E. Comfama		B. Centro
Inst. Metropolitano de Educación		B. El Llano
Instituto Corferrini		B. El Llano
Jardín Nubeluz		B. Centro
EDUCACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO		
Corporación Politécnica Girardota (Oficial)		B. El Llano
Hogar Infantil Tamborines (I.C.B.F.)		B. Montecarlo

Se propone la construcción de una nueva institución educativa en las inmediaciones del Cerro El Salado, al frente de la zona deportiva del Barrio La Ceiba, aproximadamente.

ARTÍCULO 135. Equipamientos de salud –SA.

Los equipamientos de salud son edificaciones de carácter público y privado que tienen como fin la prestación del servicio de salud.

La clasificación de los mismos se da por niveles según el grado de complejidad del servicio que se presta. Dichos niveles van del 1 al 3 siendo este último el de mayor complejidad, es decir, que aquellos equipamientos en salud que se clasifiquen en el nivel 3, son los que tienen capacidad de profesionales especialistas y tecnología apropiada, para atender los casos más complejos de salud. Para el caso de Girardota, se presta actualmente servicios hasta el primer nivel.

Características para los nuevos equipamientos de salud :

Ubicación Específica: Cumpliendo con la reglamentación de zonificación general de usos del suelo, su ubicación específica será de acuerdo a los requerimientos estipulados por las autoridades de salud y las ambientales cuando así lo requieran.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Jerarquización de los equipamientos de salud.

Para el municipio de Girardota se define que los equipamientos en salud se jerarquizan de acuerdo al ámbito de la prestación del servicio y de ella depende la ubicación en el territorio.

El Hospital San Rafael se consolidará con el fin de convertirlo en un equipamiento del nivel 2, cuyo ámbito se plantea como municipal y prestará servicios tanto para la población actual como para la futura que se asentará en el territorio municipal.

Los equipamientos de salud nivel 1, tendrán una cobertura a nivel de comuna o de barrio. Se deberán ubicar en las zonas identificadas como subcentros urbanos.

Al menos uno de los tres planes parciales de desarrollo ubicados en suelo de expansión, deberá considerar el pago de obligaciones urbanísticas de equipamiento en la construcción de un centro de salud del nivel 1.

Provisión de equipamientos de salud en el municipio de Girardota:

Se deberá proveer al menos un equipamiento de salud del nivel 1, por cada 10000 habitantes del Municipio.

Se deberá proveer un equipamiento del nivel 2, por cada 40000 habitantes municipales.

Las áreas mínimas para equipamientos de salud del nivel 1 son las siguientes:

Tabla 10. Áreas mínimas para un equipamiento de salud del nivel 1.

ÁREAS CONSTRUIDAS PRINCIPALES	ÁREAS	
10 consultorios generales y odontológicos (15 m ² cada uno)	150 m ²	
Laboratorio (sangre, bacteriología, etc)	45 m ²	
Puesto de enfermería y descanso	20 m ²	
Depósito limpio	3 m ²	
Depósito sucio	4 m ²	
Sala de espera	20 m ²	
Unidad sanitaria pública (hombres y mujeres)	8 m ²	
Archivo citas y activo	20 m ²	
Vacunación	20 m ²	
Control prenatal	10 m ²	
Sicólogo	10 m ²	
Nutrición y dietética	25 m ²	
Sala de procedimientos menores y urgencias	80 m ²	
Administración	15 m ²	
Depósito	20 m ²	
Total área construida sin circulaciones		450 m ²
Circulaciones internas (35%)		157 m ²
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		607 m ²



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

ÁREAS CONSTRUIDAS PRINCIPALES	ÁREAS	
ÁREAS COMPLEMENTARIAS		
Parqueaderos (2 por consultorio) de 27 m ² cada uno	540 m ²	
Retiros laterales y patio	1800 m ²	
Área total complementaria		2340 m ²
TOTAL DE ÁREA DE LOTE		2947 M ²

Las áreas mínimas para un hospital de segundo nivel, serían: lote de 6400 m² con un área construida en primer piso de 4600 m² y 1800 m² de área libre.

Estos equipamientos deberán situarse en el primer piso. De generarse áreas sobre pisos superiores, deberán adecuarse rampas o ascensores. No obstante, podrán ubicarse a las áreas distintas a la atención de pacientes, en pisos superiores.

ARTÍCULO 136. Equipamientos de salud existentes en el área urbana.

Se consideran los siguientes equipamientos en el área urbana:

Hospital San Rafael = del nivel 1, con proyección a convertirse en nivel 2, a partir de las adecuaciones requeridas con ese fin.

Buena parte de la oferta en el sector salud es prestada por instituciones de carácter privado como por ejemplo: la Cruz Roja, Comfama, Gozsalud, CES, IPS Juan XXIII y otras que prestan sus servicios para EPS como Susalud, Coomeva, etc.

ARTÍCULO 137. Subsistema de Equipamientos de recreación y deportes RE.

Comprende las áreas públicas y privadas cuyo carácter principal es la recreación pasiva, activa o mixta. Están conformados por uno o varios escenarios deportivos y recreativos con el respectivo amoblamiento y espacios complementarios, y podrán ser de carácter público o privado.

Cobertura o jerarquía de los equipamientos de recreación y deportes.

A este respecto no es posible desligar el equipamiento de las zonas recreativas, verdes y deportivas que se consolidan alrededor. Acorde con esto, se observan cuatro escalas: vecinal, barrial o veredal, zonal y municipal.

Los espacios públicos con equipamientos recreativos y deportivos se clasifican en cuatro tipos:

- Parque recreativo: su ámbito es barrial. Deberá contar con zonas verdes para la recreación pasiva, canchas y placas polideportivas. Debe tener un área entre 4000 y 10000 m². podrán tener escenarios deportivos pero no infraestructuras que inciten a la competición.

Se deben ubicar como parte de las zonas verdes públicas o parques públicos para lo cual deberán contar siempre con la autorización de la Secretaría de Planeación. Los parques recreativos se tendrán en cuenta en la contabilización del índice de espacio público efectivo de ciudad exigido en las disposiciones nacionales.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Parque deportivo: Canchas y escenarios deportivos con espacios complementarios para la práctica competitiva como graderías, camerinos, cubiertas y servicios sanitarios. Su ámbito es zonal. Áreas entre 10000 y 25000 m².
- Unidad deportiva: del ámbito municipal. Este espacio está orientado hacia la enseñanza deportiva y la práctica competitiva. Posee un mayor énfasis en la especificidad del uso y por tanto requieren de espacios adecuados con tribunas, cubiertas, camerinos, comercio menor, servicios sanitarios y áreas administrativas.

La infraestructura física de las unidades deportivas estará conformada por uno o varios escenarios recreativos y deportivos con los respectivos amoblamientos y espacios complementarios.

Los espacios complementarios se refieren a actividades comerciales, áreas administrativas, áreas de parqueo y áreas de control, entre otras.

- Escenarios deportivos y recreativos: son los destinados a placas polideportivas (baloncesto, voleibol, microfútbol y balonmano), canchas de fútbol, piscinas, coliseos cubiertos, gimnasios, muros de escalada, rampas y pistas de patinaje y circuitos de trote y triciclos, entre otros.

Espacios complementarios.

Incluye actividades y usos complementarios requeridos para el mejor funcionamiento de los equipamientos recreativos y deportivos, dentro de los cuales están cafeterías, módulos de ventas, sedes administrativas, sedes de ligas y clubes deportivos, auditorios, aulas para la formación y parqueaderos. Estos amoblamientos deberán cumplir con las normas específicas que regulen el tema.

ARTÍCULO 138. Equipamientos recreativos y deportivos existentes en el área urbana.

Se destaca principalmente la Unidad Deportiva Municipal, localizada en la zona suroccidental del área urbana consolidada.

ARTÍCULO 139. Subsistema de Equipamientos Básicos Comunitarios EBC.

Los equipamientos básicos comunitarios son lugares destinados a atender las demandas de la población organizada en servicios tales como educación para el trabajo y el desarrollo humano, cultura, la prestación de servicios básicos para el culto, deben servir para ser utilizadas por organizaciones sociales y comunitarias, para desarrollar sus actividades culturales y cívicas, y como lugares para el encuentro, la creación y la convivencia. Además, pretenden suplir deficiencias en los servicios a la población más vulnerable: discapacitados, ancianos, los jóvenes, los niños, mujeres, grupos étnicos, etc.

En esta clasificación se identifican los equipamientos comunitarios, los culturales, los asistenciales y los de culto.

Su localización deberá en lo posible orientarse a atender a varios grupos poblacionales, además de tener una cobertura zonal o municipal.

Dentro de estos equipamientos se pueden prestar los siguientes servicios:

- Educación para el trabajo y el desarrollo humano.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Programas asistenciales (alimentación, recreación, salud ocupacional, sanitarios, de salud, que no impliquen hospitalización ni servicio de hospedaje; para niños, jóvenes, mujeres, adultos y adultos mayores).
- Actividades de las organizaciones sociales, culturales y comunitarias.
- Juntas de acción comunal.
- Juntas administradoras locales.
- Organizaciones cívicas.
- ONG y similares.
- Servicios de culto.

Su localización debe atender a cubrir las demandas a nivel barrial. No obstante, se debe propender por evitar la subutilización de estos espacios, de tal forma que sirvan para diversas actividades y pueda optimizarse su uso durante todas las horas del día.

Características de un equipamiento comunitario, cultural y/o de culto.

El inmueble deberá estar conformado por áreas de formación, de divulgación, asistenciales y complementarias; y según el sitio y la población a atender podrá tener servicios adicionales.

- Áreas de formación: espacios destinados a programas de educación para el trabajo y el desarrollo humano, cuya área mínima será la de un aula de clase de educación formal. Estas serán polifuncionales, es decir permitirán la fácil conversión en espacios para recibir clases magistrales, talleres, programas de formación artística, etc.
- Áreas de divulgación: son de dos tipos, una de divulgación individual y la otra de divulgación colectiva: La individual será tipo galería, hall o corredor para la exhibición de producciones artísticas, informativas, culturales, sociales, etc. y la colectiva será a través de un auditorio considerado el espacio principal de este equipamiento, así:
- Equipamiento comunitario: Auditorio para reuniones y asambleas.
- Equipamiento de cultura: Auditorio para expresión artística individual o colectiva.
- Equipamiento de culto: Capilla, templo, sinagoga, mezquita o similar.
- Áreas asistenciales: destinadas a la prestación de servicios personalizados, así:
 - o Equipamiento comunitario: consultorios (médicos, odontológicos, terapéuticos, gerontológicos) y similares. Cinco o más consultorios deberán cumplir los requisitos de un equipamiento de salud.
 - o Equipamiento de cultura: oficinas para instructores culturales.
 - o Equipamiento de culto: despacho parroquial, atención teológica, atención psicológica, y similares.
 - o Áreas complementarias: conformadas por la zona administrativa que consta de oficinas, unidades sanitarias, cocineta y celaduría, actividades comerciales (cafeterías, almacenes, talleres) y un espacio público cedido o atrio para el acceso o salida masiva del público.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

También, podrán localizarse áreas de manera opcional, entre las cuales se incluye entre otras, las bibliotecas, ludotecas, salas de Internet, cinemas, juegos de salón, sedes comunales o grupos comunitarios en general. La ubicación de estos servicios adicionales deberá cumplir con la norma constructiva y urbanística establecida para el servicio y con las normas del sector donde se ubique.

- La vivienda en los equipamientos destinados al culto se permitirá solo para los pastores, sacerdotes y similares, pero en el evento en que se presenten áreas asistenciales o de formación, la vivienda deberá tener acceso independiente a estos servicios.

Jerarquía y clasificación de los equipamientos comunitarios, de culto y culturales.

Todos estos equipamientos son de escala local o barrial y sus ámbitos de cobertura son:

Según el ámbito, los comunitarios pueden ser:

- Unidad Básica comunitaria barrial o suburbana.

Según el ámbito los culturales pueden ser:

- Centro cultural barrial o suburbano.
- Centro cultural zonal.

Según el ámbito, los de culto pueden ser:

- Centro de culto barrial.
- Centro de culto zonal o corregimental.

Parágrafo 1: Para efectos de aplicación de esta norma, se entiende la Casa de la Cultura “Pedrito Ruiz” como centro cultural.

Parágrafo 2: Las edificaciones especializadas de servicios culturales como teatros, salas de conciertos, salas para artes escénicas, conservatorios, museos, y similares se consideran como equipamientos de ámbito Municipal, metropolitano y regional, y se registrarán por las normas básicas que expida la Administración Municipal para cada uno de ellos.

Parágrafo 3: Los nuevos equipamientos comunitarios, culturales o de culto se deberán ubicar en los respectivos subcentros urbanos. Los existentes que actualmente se encuentren por fuera de los sitios permitidos se tolerarán siempre y cuando cumplan con las normas básicas que expida la Administración Municipal y mitiguen los impactos negativos que generen por ruido, ocupación indebida del espacio público o incompatibilidad con otros usos; en caso contrario deberán reubicarse.

ARTÍCULO 140. Equipamientos básicos comunitarios ubicados en el área urbana del Municipio.

Se identificaron los siguientes equipamientos:

Tabla 11. Equipamientos básicos comunitarios localizados en el área urbana del municipio de Girardota.

	TITULARIDAD
--	-------------



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

	TITULARIDAD
Equipamientos culturales	
Casa de la Cultura “Pedrito Ruiz”	Pública
Comfama	Privada
Sedes comunales	
Asocomunal	Pública
Sede Comunal La Florida	Pública
Sede Comunal Guayacanes	Pública
Sede Comunal El Naranjal	Pública
Equipamientos de culto:	
Parroquia Nuestra Señora del Rosario	Privado
Parroquia San Esteban de Hatogrande	Privado
Parroquia Santísima Trinidad del Llano	Privado
Parroquia de Santa Teresita	Privado
Otros cultos: iglesia cristiana, pentecostal, testigos de Jehová	Privado
Equipamientos comunitarios:	
Casa del Abuelo: Fundación Nubiola	Privado
Casa de la Juventud	Pública
Unidad de atención integral	Pública

ARTÍCULO 141. Equipamientos de asistencia social – AS.

Equipamientos diseñados y contruidos para la prestación de servicios asistenciales a la población más vulnerable y que implique pernoctación temporal o permanente por la misma asistencia a la persona, condición indispensable para ser catalogado como equipamiento de asistencia social. Este equipamiento atiende a un colectivo de personas con características de vulnerabilidad similares.

La población vulnerable se refiere a aquellas que por su condición social, económica, física o mental no puede ser atendida por los demás servicios del sistema de equipamientos, y requiere del apoyo del Estado o de instituciones privadas especializadas para tales fines:

- Orfanatos (niños y niñas).
- Asilos, ancianatos (ancianos y ancianas).
- Albergues temporales para personas desplazadas y damnificados por eventos fortuitos (individuales o familias).
- Albergues para personas en situación de calle (hombres, mujeres, niños y niñas).
- Mujeres.
- Recuperación física y social (atención terapéutica para niños, niñas, mujeres y hombres).



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Características de un equipamiento de Asistencia Social - AS.

Está conformado por áreas de hospedaje, asistenciales y complementarias y según el sitio y la población a atender podrá tener servicios adicionales.

Áreas de hospedaje:

Son espacios destinados para la pernoctación de la población asistida, y constan de:

- Dormitorios. Los cuales se dispondrán de manera colectiva o individual según las condiciones y características del establecimiento. Podrán existir cuartos aislados para tratamientos personalizados. Se dispondrá por sexos, edades o familias, según sea el caso.
- Servicios sanitarios. Los dormitorios contarán con servicios sanitarios según sea el caso: colectivos, individuales o por sexo. Y deberán disponerse servicios sanitarios en las otras áreas.
- Comedores y cocinas. Debe contar con un espacio para la preparación y el suministro de alimentos a la población atendida, que cumpla con los mínimos requisitos de salubridad, seguridad e higiene.

Áreas asistenciales:

Destinadas a la prestación de servicios personalizados o colectivos y que hacen parte de la asistencia ofrecida:

- Consultorios (médicos, odontológicos, terapéuticos, gerontológicos, sicología, trabajo social) y similares. Cinco o más consultorios deberán cumplir los requisitos de un equipamiento de salud.
- Salas de terapia en salud mental, salud colectiva o social u ocupacional.

Áreas complementarias:

Conformadas por la zona administrativa que consta de oficinas, unidades sanitarias, celaduría, actividades comerciales (cafeterías, almacenes, bodegas, talleres), patio, parqueadero de visitantes y para el personal administrativo y asistencial.

Por las características de este equipamiento, se propone su localización en las zonas del Municipio, destacadas como de uso servicio dentro del área urbana. También podrán localizarse en suelos suburbanos.

ARTÍCULO 142. Equipamientos asistenciales existentes en el área urbana.

Se identificaron los siguientes:

Tabla 12. Equipamientos asistenciales localizados en el área urbana del municipio de Girardota.

	TITULARIDAD
Hogar del Anciano	Privada

Para el caso de Girardota se visualiza que no existe una buena provisión de equipamientos de tipo asistencial, con lo cual se propone generar un equipamiento de este tipo en el Barrio Juan XXIII.



SECCION 2. Equipamientos institucionales.

ARTÍCULO 143. Subsistema de Equipamientos institucionales Oficiales – IN.

Son los destinados a garantizar el funcionamiento administrativo estatal, distinta a las acciones operativas que cada entidad pueda realizar. Estos se clasifican y se ubican según su ámbito así :

Para el caso de Girardota, solo se identifica la sede de la entidad Administrativa Municipal, que se localiza en el centro urbano, la cual se debe adecuar debido al retiro de la cárcel municipal que estaba ubicada en esta edificación.

ARTÍCULO 144. Subsistema de equipamientos de seguridad y convivencia.

Incluye los equipamientos de la fuerza pública, la administración y justicia, de justicia cercana al ciudadano y de prevención y atención de desastres.

Los equipamientos de la fuerza pública:

Son el conjunto de espacios y edificaciones públicas destinadas a prestar servicios relacionados con la seguridad nacional y la represión del delito, integrada en forma exclusiva por las Fuerzas Militares, la Policía Nacional, y sus cuerpos especializados. Su cobertura es municipal.

Equipamientos para la Policía Nacional, que se constituye en un cuerpo armado permanente de naturaleza civil a cargo de la nación, cuyo fin primordial es el mantenimiento de las condiciones necesarias para el ejercicio de los derechos y libertades públicas y para asegurar que los habitantes de Colombia convivan en paz.

Para el municipio de Girardota se concibe la construcción de un nuevo comando de policía localizado en los terrenos del polígono SE_1.

Los nuevos equipamientos de la Fuerza Pública se podrán ubicar siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

Las estaciones, Subestaciones y Comandos de Policía no se ubicarán adosados a viviendas o equipamientos de educación. Las infraestructuras físicas de protección a los equipamientos de la policía se deben ubicar al interior del inmueble.

Para su localización, se debe tener en cuenta lo dispuesto en el estudio de microzonificación sísmica detallada del municipio de Girardota, conforme lo dispuesto en el artículo 203.

Los Equipamientos para la administración de justicia:

Son el conjunto de espacios y edificaciones públicas y privadas destinadas a prestar servicios relacionados con la represión del delito, la administración de justicia, la convivencia y la Paz. y según la Constitución en su artículo 228 es una función pública. Los equipamientos necesarios para su funcionamiento son:

Administrativos:

Son espacios destinados a la ejecución del proceso en sí de la justicia, caracterizado por ser salas u oficinas donde despachan jueces y fiscales. Las características físicas de ellos deben contribuir



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

a demostrar la fortaleza e imparcialidad misma de la Justicia. Su ubicación debe ser en las zonas identificadas como de servicios. Son equipamientos de escala municipal.

Sus instalaciones se asemejan a las de complejos de oficinas con salas para audiencias públicas, debiendo cumplir con la norma específica para dichas actividades.

- Tribunales
- Juzgados
- Fiscalías

Para el caso de Girardota, se considera que este tipo de equipamientos debe ser localizado en el polígono identificado como SE_1.

Técnicos:

Son espacios de apoyo a los espacios de administración de justicia y se caracterizan por el manejo de equipos especializados. Su ubicación debe garantizar el fácil acceso de toda la población. Se le aplica la norma para oficinas y servicios en general.

- Cuerpo Técnico de Investigación
- Registraduría Especial del Estado Civil.

En el municipio de Girardota, no se prevé la construcción de equipamientos de este tipo, durante el tiempo de vigencia del presente PBOT.

Reclusión:

Son sitios donde deberán ser detenidos o condenados quienes por la Ley deban estar allí. Por la complejidad de las instalaciones y por los impactos que dichos espacios generan en sus alrededores, estos deben ubicarse por fuera del suelo Urbano.

- Centros de reclusión de adultos
- Centros de reclusión de menores

Los equipamientos para la reclusión deberán solucionar y mitigar todos los impactos al interior del equipamiento, tales como:

- Parqueo
- Áreas para el manejo y control del acceso de visitas y personas reclusas.
- Oficinas y dependencias para labores de juzgados, medicina legista, etc.

En el municipio de Girardota, no se prevé la construcción de equipamientos de este tipo, durante el tiempo de vigencia del presente PBOT.

Equipamientos de justicia cercana al ciudadano.

Son el conjunto de espacios y edificaciones públicas y privadas destinadas a desarrollar el programa de convivencia ciudadana que busca básicamente superar la problemática de orden público en el campo de la convivencia, debido a la carencia de solidaridad y paz como



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

consecuencia de los fenómenos de inseguridad y conflictos sociales. Estos equipamientos serán de escala municipal o local. Están conformados por:

- Inspecciones Municipales de Policía
- Comisarías de Familia
- Defensorías de menores y familia.
- Centros Comunitarios de Conciliación y Resolución de Conflictos
- Centros de Conciliación Institucionales
- Centros para la Convivencia Ciudadana
- Sedes para los Jueces de Paz.
- Sedes de los defensores de oficio

Se le aplica la norma para oficinas y servicios en general, por lo cual se recomienda ubicarlos anexos o como parte de los equipamientos institucionales municipales, o comunitarios, compartiendo las áreas de formación, las áreas de divulgación, las áreas asistenciales, y las áreas complementarias.

De ubicarse de manera aislada, deben contar con unidad de servicios sanitarios para el público, a razón de dos unidades por oficina.

Equipamientos de prevención y atención de desastres – PA

Conformados por:

- Las estaciones de bomberos. Se propone la construcción de una sede para el caso de Girardota en el polígono demarcado como SE_1 en las inmediaciones de la Casa de La Cultura y el futuro Comando de Policía.
- Los equipamientos del Clopad - Comité municipal de prevención y atención de Desastres.
- Los centros de rescate.
- Las sedes de la defensa civil.
- Cruz Roja (excepto los equipamientos de salud).

Además de la oficina de atención al público deben contar con áreas para la capacitación de la población, por lo cual, se recomienda ubicarse anexo a los equipamientos básicos comunitarios, para que comparta las áreas de formación, las áreas de divulgación, las áreas asistenciales, las áreas complementarias, y los servicios adicionales.

Debe contar con áreas para la ubicación de equipos básicos para los servicios que presta (ambulancias, grúas, vehículos cisterna, vehículos de bomberos, bodegas, etc.). Para la localización de estos equipamientos, se deberá tener en cuenta las exigencias del estudio de Microzonificación sísmica.



SECCIÓN 3. Subsistema de equipamientos para la infraestructura física

ARTÍCULO 145. Equipamientos para la prestación de servicios públicos domiciliarios – SP.

Se refiere a las infraestructuras básicas para la prestación de los servicios públicos domiciliarios distintas a las redes. Son equipamientos de ámbito municipal.

Están constituidos por:

Equipamientos para la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado:

- Tanques de almacenamiento de agua.
- Plantas de tratamiento de agua potable.
- Plantas de tratamiento de aguas residuales.
- Estaciones de bombeo.
- Redes de distribución de agua, gas y energía, y las redes de colectores e interceptores.

Equipamientos para la prestación del servicio de energía:

- Subestaciones y estaciones de energía.
- Plantas de generación.

Equipamientos para la prestación del servicio de Telecomunicaciones:

- Antenas de telecomunicaciones.
- Estaciones telefónicas alámbricas.
- Estaciones repetidoras.

Equipamientos para la prestación del servicio de Gas:

- Tanques de almacenamiento.

Todas las infraestructuras de equipamientos para los servicios públicos por ser estratégicas para el funcionamiento del Municipio y por obedecer a situaciones técnicas, se podrán ubicar en los lugares donde el uso del suelo lo permita, excepto en donde las normativas de orden superior lo prohíban.

La ubicación de ellas no exime de la mitigación de los impactos negativos generados por ellas, tales como:

- Contaminación por olores y ruido.
- La emisión de radiación.
- Las descargas eléctricas.
- Las fugas de líquidos y gases.
- El parqueo sobre vía pública.
- La inseguridad exterior por los cerramientos.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

Todas las mitigaciones de los impactos ambientales deben responder a la normativa específica establecida por las autoridades ambientales competentes. La solución a los impactos por parqueo y cerramientos deben ser presentados a la oficina de la Secretaría de Planeación para su aprobación.

El área mínima para la infraestructura es la necesaria para la ubicación de la misma y la mitigación de todos los impactos negativos que se generen. Si el lote se desprende de otro, el lote resultante deberá ser desarrollable según las normas existentes en el momento.

Equipamientos relacionados con la gestión integral de residuos:

- Áreas para la disposición final de residuos sólidos.
- Áreas para el tratamiento de los residuos sólidos, tóxicos y peligrosos.
- Estaciones de transferencia multimodales o que puedan proyectarse con tales características, siempre y cuando, por la generación y ubicación con relación a los sitios de disposición final se requiera.
- Centros de separación y almacenamiento transitorio de los residuos, donde se realice la transformación de reciclables, el aprovechamiento de los biodegradables, el tratamiento térmico de residuos peligrosos e inservibles, y/o aprovechamiento energético, entre otros .
- Centros de separación y almacenamiento transitorio de los residuos sólidos reciclables en barrios que se encuentren alejados de los sitios de comercialización o que sean de difícil acceso.
- Centros de acopio donde se realice la valoración, eventual transformación y comercialización de los residuos sólidos reciclables.
- Parque(s) industrial(es) de transformación de residuos, donde se realice la transformación de reciclables, el aprovechamiento de los biodegradables, el tratamiento térmico de residuos peligrosos e inservibles, y/o aprovechamiento energético, entre otros.
- Sitios que puedan ser usados para el almacenamiento de los elementos empleados por las organizaciones dedicadas a la prestación del servicio de aseo.
- Sitios para el aprovechamiento y disposición de residuos de construcción y demolición.
- Acopios para el almacenamiento y presentación de los residuos en las áreas de difícil acceso.

Adicionalmente se requieren equipamiento para la operación de sitio de disposición final de residuos ordinario y escombros, planta de tratamiento y estaciones de transferencia.

Parágrafo 1: De conformidad con lo previsto en las leyes 152 de 1994 y 388 de 1997, y en los Artículos 5, 22 y 26 de la ley 142 de 1994, las normas contenidas en este Plan, en el Plan de Desarrollo y demás normas que dentro de su competencia expida el Alcalde para reglamentar el Plan de Desarrollo y el PBOT, son imperativas y por lo tanto de obligatorio cumplimiento para todos los prestadores de servicios públicos domiciliarios; en consecuencia, para prestar estos servicios, se requiere de tener todos los permisos, autorizaciones o licencias que de ellas se deriven.



Parágrafo 2: Una vez realizados los planes maestros de acueducto y alcantarillado de los sectores oriental y occidental, así como una recopilación del estado en general de los servicios públicos en el área urbana, se podrá identificar y proponer la posible localización de estos equipamientos.

ARTÍCULO 146. Equipamientos de transporte – ETT.

Los equipamientos de transporte son los espacios físicos abiertos o cerrados donde se realizan las maniobras de inicio o terminación de ruta, de acceso y evacuación por parte de los usuarios del transporte a los vehículos que operan en los diferentes sistemas de transporte, el lugar donde se parquean momentáneamente los vehículos para la prestación del servicio, el lugar donde se parquean los vehículos durante los períodos que no se encuentran prestando el servicio y en períodos nocturnos, con la posibilidad de brindar a la vez algunos servicios complementarios a los vehículos.

Según el modo de transporte se clasifican en:

Transporte aéreo

- Aeropuertos

En el municipio de Girardota no se presentan equipamientos de este tipo.

Transporte de buses

- Terminales de buses urbanos y rurales
- Depósitos de vehículos de transporte público o Centros Logísticos de Transporte urbanos y rurales
- Estaciones de buses urbanos y rurales
- Terminales de buses interurbano e intermunicipal

Transporte ferroviario

- Terminales férreas
- Estaciones de tren

Se requerirá de la adecuación de una Estación férrea en el momento en que se haga realidad la construcción del tren suburbano. Para ello se propone el reciclaje de la Estación existente.

Transporte en bicicleta

- Parqueaderos de bicicletas

Transporte por cable

- Estaciones de Teleféricos y cables

Se deberá concebir su construcción en cuanto se hayan realizado los estudios de factibilidad que permitan la ubicación de este sistema de transporte en el ámbito municipal. Para el Municipio se deberán realizar dichos estudios de prefactibilidad enfocándose sobre posibles localizaciones en la zona noroccidente hacia la vereda Loma de los Ochoa y en la zona suroriente hacia la vereda El



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Barro o La Calera. No obstante, dependiendo de dicha factibilidad se podrá modificar esta localización.

Criterios para la localización de equipamientos de transporte.

Los equipamientos de transporte son necesarios para la operación eficiente de los sistemas de transporte, por lo tanto, para su localización se debe tener en cuenta entre otras consideraciones las siguientes: tamaño del equipamiento y posibilidades de crecimiento, la topografía y distribución de la red vial principal disponible, la distribución y movilidad de la población, la rigidez o flexibilidad del sistema de transporte al cual pertenezca, la forma y tamaño de cada sistema de transporte en operación y su grado de integración. Se debe tener en cuenta además el minimizar los recorridos muertos de tal manera que no afecte notablemente los costos de operación. Igualmente, deberán tenerse en cuenta las características de los usos del suelo donde se localice o pretenda localizar y deberá cumplir con la reglamentación de usos del suelo prevista en este Acuerdo.

Estos equipamientos pueden ser espacios no construidos con control, y su operación y administración puede ser pública o privada. Deben estar dotados mínimo de cierre perimetral y un módulo cubierto que incluya oficinas de administración empresarial, caseta de control, cafetería y servicios sanitarios para el personal.

Para algunos de los equipamientos de transporte se establecen los siguientes criterios:

Terminal de transporte intermunicipal de pasajeros:

En Girardota no existe una terminal de buses intermunicipal. se sugiere que por la escala municipal se siga manejando un centro de acopio de buses y taxis como el existente. No obstante, y por eficiencia en el servicio, debe replantearse su localización.

Depósitos o parqueaderos de vehículos de transporte público:

Son sitios privados para estacionar en su interior los vehículos de transporte público que no estén en servicio (en recorrido de ruta) ó en el periodo nocturno y hacen parte de los equipamientos del sistema de transporte urbano y rural de pasajeros. Además por la naturaleza de su cobertura son de ámbito municipal. Estos sitios no podrán tener áreas de servicios complementarias de servicios al vehículo.

Para el caso de Girardota, se requiere la localización de un depósito de buses, que se sugiere en la zona de servicios SE_2. No obstante, este servicio deberá ser consolidado por la empresa prestadora del servicio de transporte

Además, deberán someterse al cumplimiento de las normas ambientales, especialmente aquellas que tienen que ver con la calidad del aire, ruido y calidad del agua

ARTÍCULO 147. Equipamientos sanitarios – SN

Esta norma atenderá los equipamientos que tienen que ver con la disposición final de cadáveres (humanos y de animales), mediante los jardines cementerios, los cementerios en bóvedas, los cenizarios o los osarios para el caso de humanos y rellenos sanitarios, centros de zoonosis o cosos municipales para animales. También se incluyen aquellos equipamientos municipales que tienen



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

una incidencia directa en las condiciones sanitarias del Municipio, como son los mataderos y morgues

La disposición final de cadáveres humanos, una vez cubierta la capacidad del actual Cementerio Municipal, se realizará en suelos rurales, de conformidad con la reglamentación específica. Los jardines cementerios y los cementerios en bóvedas, solo se podrán localizar en suelo rural.

Su localización dependerá de lo estipulado en las normas de usos del suelo establecidas en el presente Acuerdo. Para el caso del Municipio se propone reubicar la morgue debido a la incidencia que tiene sobre la zona residencial anexa. Para ello se establece un lote anexo al Hospital, en el cual funcione la morgue de manera independiente del mismo.

También se incluye el Matadero en este tipo de edificaciones, el cual se propone reubicar en suelos suburbanos.

Jerarquización.

Todos los equipamientos destinados a la disposición final de cadáveres se consideran como equipamientos de ámbito de ciudad o metropolitano.

De la disposición final de cadáveres de animales.

El municipio de Girardota realizará los estudios necesarios con el fin de identificar un sitio que sea apto para la disposición final de cadáveres de animales.

SECCIÓN 4. Subsistema de Equipamientos Económicos

ARTÍCULO 148. Equipamientos para la distribución y almacenamiento del sector primario y el comercio popular- EP.

Abarca los equipamientos destinados a la comercialización y distribución de los productos agrícolas y pecuarios del sector primario, mediante las galerías y plazas de mercado cubiertas, dirigidas a la distribución al por menor, además de los centros destinados a organizaciones de venteros ambulantes y estacionarios que hacen parte de programas dirigidos por la Administración Municipal. Dichos productos son para el consumo de la población y se deberán acatar todas las normas higiénicas, sanitarias, ambientales existentes.

Para el caso de Girardota, este equipamiento se concibe como un espacio público que contiene áreas específicas para casetas o puestos de ventas y además debe contar con:

- Parqueaderos para visitantes y parqueaderos para cargue y descargue.
- Debe contar con sitios específicos para la disposición de residuos.
- Áreas de bodegaje y administrativas.
- Batería sanitaria para el público, batería sanitaria para los comerciantes de la plaza con duchas, sanitarios y áreas de desinfección.

Puede tener áreas complementarias que no superen el 15% del área destinada al comercio minorista de productos agrícolas y pecuarios, para:

- Comercio minorista suntuario



- Servicios mercantiles
- Servicios financieros
- Servicios sociales.

CAPÍTULO III

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 149. De la formulación de planes de servicios públicos

Con el fin de mantener un proceso de planificación acorde con las condiciones de expansión que se presentan en el Municipio, se debe considerar la formulación de:

- El plan Maestro de acueducto y alcantarillado. Para ello, durante el año 2006 se realizó este plan para la zona noroccidental del Municipio y se propone que en el año 2008 se realice para la zona sur oriental.
- El plan de redes eléctricas
- El plan de redes de gas
- El plan de redes informáticas

Los tres últimos deberán realizarse en coordinación con la empresa prestadora del servicio.

Parágrafo 1: El Municipio deberá realizar un convenio Inter administrativo con la Autoridad Ambiental para legalizar los vertimientos y acueductos en forma integral. Para ello se basará en todos los diagnósticos realizados a partir de planes de ordenamiento de microcuencas y planes maestros que actualmente se encuentran en elaboración.

Parágrafo 2: En casos en los cuales, las características del suelo no permitan su infiltración, las soluciones individuales no son factibles; por lo tanto, se podrán construir sistemas de tratamiento de aguas residuales compuestos por tanques sépticos, con filtros anaerobios de flujo ascendente y sedimentadores.

ARTÍCULO 150. De la ubicación de antenas.

La ubicación de antenas para las distintas modalidades de telecomunicaciones, se regirá por las disposiciones del Ministerio de Comunicaciones y por las normas urbanísticas que se establezcan en el presente Plan Básico de Ordenamiento y que tengan relación con los siguientes aspectos: Normas sobre usos del suelo (en donde se expresa que solo podrán ubicarse en suelo suburbano), espacio público y equipamientos, sobre zonas patrimoniales, sobre aspectos ambientales y paisajísticos, principalmente. Teniendo en cuenta la saturación actual y la afectación sobre el paisaje urbano, las antenas de radiodifusión y telefonía solo se podrán ubicar en suelo rural, categorizado como suburbano.

ARTÍCULO 151. Criterios generales para la Ubicación de Antenas.

Se establecen los siguientes:



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Toda actividad de comunicaciones que pretenda instalarse en el municipio de Girardota deberá contar con las respectivas autorizaciones de concesión y operación del Ministerio de Comunicaciones.
- Para la ubicación de antenas y demás infraestructuras de telecomunicaciones, se debe verificar la capacidad estructural de las edificaciones y la capacidad portante de los terrenos, con el fin de no causar ningún tipo de daños a terceros durante su construcción y operación.
- No se permite la ubicación de antenas en zonas verdes públicas, retiros de quebradas, ni en estaciones de combustible, ni tampoco en las áreas de influencia de bienes inmuebles patrimoniales. En las zonas de alta amenaza, sólo se permitirán si se cuenta con estudios geotécnicos y de amenazas prospectivos que permita determinar la estabilidad y obras necesarias para la instalación del equipamiento y que en el futuro no se vean afectadas.

En establecimientos educativos y de salud y en centros geriátricos, se deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 195 de 2005 del Ministerio de Comunicaciones.

- Para Instalar antenas en edificaciones, al efecto se debe obtener el concepto positivo de los propietarios. En las edificaciones sometidas a régimen de propiedad horizontal, se requerirá la autorización de los copropietarios la cual se deberá realizar de conformidad con el quórum señalado en el correspondiente reglamento de propiedad horizontal. Se deberá garantizar la mitigación de los impactos que puedan afectar a los propietarios o vecinos.
- La distancia mínima entre dos estaciones base que utilicen algún elemento para ganar altura, diferente de edificaciones en altura, se definirá en la norma básica, buscando minimizar los impactos urbanísticos causados por su ubicación y los impactos visuales que generarían varias estructuras de este tipo localizadas a poca distancia entre sí.
- Para la localización de las diferentes tipologías de antenas, se tendrán en cuenta los efectos que estas pudieran generar en la salud de las personas, de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia.

Parágrafo: El municipio de Girardota generará normas que incentiven el retiro de antenas localizadas en la zona urbana.

ARTÍCULO 152. Implementación de los PGIRS Municipal y Regional.

Acorde con la resolución 1045 de 2003 y el Acuerdo Metropolitano 04 de 2006 que adopta el PGIRS regional y la Resolución No 1197 del 01/12/05 que adopta el PGIRS Municipal, con el propósito de realizar una gestión acorde a los requerimientos Municipales en lo que corresponde al servicio público de aseo, la Administración Municipal acogerá, implementará y apoyará todas aquellas acciones y proyectos que se deriven de la formulación de los PGIRS Regional y Municipal. Igualmente, apoyará el desarrollo de las infraestructuras y equipamientos necesarios para la implementación de los mismos, de acuerdo con los estudios técnicos que soportan los proyectos.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

ARTÍCULO 153. De las escombreras, lotes de acopio o transferencia de escombros, sanitarios, estaciones de transferencia y plantas de tratamiento de residuos sólidos.

La selección de estos sitios no se permite en suelo urbano; para su localización en suelo rural se ha tenido en cuenta los criterios señalados en el Componente Rural, atendiendo a la normativa existente sobre el tema.

ARTÍCULO 154. Recuperación y comercialización de material reciclable. Centros de Acopio.

La recuperación y comercialización de materiales reciclables son actividades de servicios ambientales que para su operación requieren de instalaciones adecuadas, con parqueo al interior incluido y a un área proporcional a su categoría. Las actividades de reciclaje - tratamiento o transformación de desechos- se clasifican como actividades industriales por los procesos que conllevan.

Se debe reubicar el centro de acopio de material reciclable localizado en las instalaciones de la casa de la cultura, en un lugar ubicado en la zona de servicios SE_2.

CAPÍTULO IV

BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES EN EL COMPONENTE URBANO

ARTÍCULO 155. Del listado de bienes inmuebles y sectores patrimoniales localizados en el área urbana y su nivel de intervención.

Acorde con el Plan Especial Patrimonial, se determinó la declaración de los siguientes bienes inmuebles patrimoniales en la zona urbana:

Tabla 13. Listado de inmuebles patrimoniales en el área urbana.

INMUEBLE CATALOG.	NOMBRE	NIVEL DE INTERV.	DESCRIPCIÓN	SUBCATEG.
Arq. Habitacional	Finca Santana – familia Arboleda	Nivel 2	Construcciones con características arquitectónicas representativas	Conservadas
	Finca La Ceiba – familia Londoño	Nivel 2	Construcciones con características arquitectónicas representativas	Conservadas
Arq. Institucional	Edificio Antiguo del Colegio Nuestra Señora del Rosario	Nivel 2	Construcciones con características arquitectónicas representativas	Alterada
	Colegio básico Emiliano García	Nivel 2	Construcciones con características arquitectónicas representativas	Alterada
	Edificio Antiguo Colegio Hermanas Dominicas de la Presentación	Nivel 2	Construcciones con características arquitectónicas representativas	Conservadas
	Casa pastoral	Nivel 2	Construcciones con características arquitectónicas representativas	Alterada
	Palacio Municipal de Girardota	Nivel 2	Construcciones con características arquitectónicas representativas	Conservadas
	Instituto parroquial la Presentación y Hogar del Anciano	Nivel 2	Construcciones con características arquitectónicas representativas	Alterada



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

INMUEBLE CATALOG.	NOMBRE	NIVEL DE INTERV.	DESCRIPCIÓN	SUBCATEG.
Arq. Religiosa	Catedral Nuestra Sra. del Rosario	Nivel 1	Bienes de interés cultural	
	Iglesia San Esteban de Hatogrande	Nivel 2	Construcciones con características arquitectónicas representativas	Conservadas
	Capilla del Cementerio de Girardota	Nivel 2	Construcciones con características arquitectónicas representativas	Conservadas
	Portada del antiguo cementerio	Nivel 2	Construcciones con características arquitectónicas representativas	Conservadas
Espacio público	Plaza principal	Nivel 5	Espacio público existente	Tradicional
Sectores urbanos	Conjunto urbano Calles Largas (carrera Caldas y Santana entre calles 7 y 10)	Nivel 3	Construcciones sin características arquitectónicas representativas	Compatibles con el contexto
	Conjunto urbano del acceso.	Nivel 3	Construcciones sin características arquitectónicas representativas	Compatibles con el contexto

ARTÍCULO 156. De los elementos de carácter paisajístico a conservar según el Plan Maestro de Espacios públicos verdes del Área Metropolitana.

El Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes identificó dos individuos arbóreos (samanes) que serán objeto de protección patrimonial, localizados en el Parque Principal :

Tabla 14. Especies de árboles a proteger.

BARRIO	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ID POLÍGONO	ID INDIVIDUO	DESCRIPCIÓN LOCALIZACIÓN	CÓDIGO FICHA EN CATÁLOGO
Centro	Pithecellobium saman	Samán	0014644-0	381090	Calle 7 con Carrera 16 (Parque principal)	S05308-01
Centro	Pithecellobium saman	Samán	0014644-0	381123	Calle 6 con Carrera 16 _ Parque principal	S05308-02

CAPÍTULO V DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

SECCIÓN 1. De la aptitud del suelo para ser urbanizado

ARTÍCULO 157. Medidas de manejo para las zonas identificadas en el mapa de aptitud del suelo para uso urbano y de expansión urbana.

Dadas las condiciones del territorio, se puede obtener el plano de aptitud del suelo 3F, en el cual se identifican los siguientes criterios para su manejo:

Tabla 15. Tabla de Criterios para el manejo de la aptitud del suelo.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

CRITERIOS PARA EL MAPA DE APTITUD DE USO DEL SUELO EN ÁREAS URBANAS Y DE EXPANSIÓN

ÁREAS URBANIZADAS: Áreas donde actualmente se presentan los procesos urbanos, que involucran los usos de vivienda, comercio y servicios complementarios, así como la industria y sus actividades asociadas, la dotación de servicios públicos y sociales, de sistemas de movilidad y espacios públicos, brindando soporte a todo el conjunto de relaciones sociales y económicas entre la población	SIN PROBLEMAS APARENTES Áreas donde se presenta amenaza baja ante movimientos en masa y crecientes, donde no se observan problemas de inestabilidad del suelo, y según los reportes disponibles no se han presentado eventos de estas clases en el pasado. Las viviendas y demás infraestructura allí asentada pueden permanecer cumpliendo sus funciones en estos sectores sin ningún inconveniente. Se presentan en la mayor parte de las áreas urbanizadas; corresponden a las zonas más planas del territorio municipal, con excepción de las llanuras de inundación. Se continúa su consolidación y densificación, localizando los usos del suelo, acorde con lo estipulado por la norma general de PBOT.
	CON PROBLEMAS POTENCIALES Son áreas donde la actividad urbana puede seguir funcionando, donde no se han presentado inconvenientes ni eventos que expongan la población e infraestructuras a riesgos, pero las funciones urbanas deben ser manejadas cuidadosamente con el fin de que no se generen procesos que hagan evolucionar su carácter de riesgo bajo hacia riesgo medio o alto, debido a la naturaleza del suelo, las pendientes, la geomorfología, la cercanía a focos de inestabilidad, o el inadecuado manejo de aguas de escorrentía. Se restringe el proceso de construcción a la presentación de estudios de suelo y técnicos que soporten la consolidación de estas zonas en el territorio
	CON PROBLEMAS DETECTADOS Áreas urbanizadas donde ya se han presentado eventos de mayor o menor magnitud, con pérdida o no de vidas y/o infraestructura, pero existen posibilidades de tomar medidas para que las afectaciones sean mínimas, a nivel de obras físicas (drenaje de aguas de escorrentía, control de las aguas residuales y lluvias, estabilización de taludes) o de intervención social (educación, sensibilización, prevención, reubicación). Las acciones deben orientarse entonces a no permitir que el uso residencial se continúe presentando en dichas áreas, a reorientar el uso del suelo hacia espacios públicos y en lo posible, que los cauces permanezcan sin intervención y que se presente una regeneración natural en los retiros reglamentarios. Se prohíbe la construcción de nuevas viviendas. Esto se da específicamente sobre la zona de retiros del Río Aburrá y de las quebradas que atraviesan el área urbana. Así mismo, sobre la zona de inestabilidad localizada en el barrio Juan XXIII en las inmediaciones de la quebrada El Matadero y del Río. Se restringe la construcción de otras edificaciones y estructuras privadas, sobre los suelos de protección por inundación, a la presentación de estudios técnicos exigidos en el art. 206 y los que se consideren necesarios para la incorporación del riesgo de inundación en el diseño de las mismas. Sus resultados deberán ser avalados por la Administración Municipal y por la Autoridad Ambiental de conformidad



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

CRITERIOS PARA EL MAPA DE APTITUD DE USO DEL SUELO EN ÁREAS URBANAS Y DE EXPANSIÓN	
	con el art. 258. Estos estudios estarán a cargo del interesado.
ÁREAS URBANIZABLES	SIN PROBLEMAS APARENTES Son áreas no urbanizadas con un gran potencial para el desarrollo urbano, que no han presentado evidencias de inestabilidad o de algún nivel de amenaza importante ante fenómenos naturales o socio – naturales; su calificación de amenaza oscila entre media y baja. Poseen características geomorfológicas, de pendientes, y de cercanía a núcleos urbanos consolidados, que las hacen atractivas para comenzar intervenciones urbanas a corto y mediano plazo. Esta zona se destina específicamente como suelo de expansión urbana. En cualquier caso, se deben presentar los diseños y estudios que corresponda.
	CON POTENCIAL URBANISTICO RESTRINGIDO O CONDICIONADO No se identificaron en el suelo de expansión urbana.

SECCIÓN 2. De los tratamientos urbanísticos.

ARTÍCULO 158. Concepto.

Los tratamientos, son decisiones de ordenamiento que permiten orientar diferencialmente la forma de intervenir el territorio, en función de los procesos que se prevé se cumplirán en la respectiva zona, con miras a lograr los objetivos globales de desarrollo definidos para el suelo urbano y de expansión del Municipio y los particulares, establecidos para cada zona homogénea específica. Mediante los tratamientos, se establecen los objetivos y lineamientos generales de ordenamiento y desarrollo, gestión y financiación de todos los sectores del de la Ciudad.

Se entiende por “zona homogénea” un sector que presenta características análogas en cuanto a las tipologías de edificación y de morfología urbana, dotación de infraestructura, así como en los usos e índices derivados de su trama original y desarrollo posterior, producto de múltiples procesos sociales de construcción y apropiación del territorio y cuyo resultado obedece tanto a las características naturales del terreno como a las condiciones socioeconómicas de sus pobladores.

Las propuestas de desarrollo definidas a través de los tratamientos urbanísticos son parte constitutiva de las normas generales del componente urbano.

Desde el punto de vista metodológico, las zonas homogéneas están delimitadas como polígonos que representan la unidad básica al momento de normalizar.

ARTÍCULO 159. De los tipos de tratamientos.

Para orientar el desarrollo del conjunto del suelo urbano del Municipio y del suelo de expansión, se determinan los siguientes tipos de tratamientos:

- Consolidación
- Redesarrollo
- Desarrollo



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

Parágrafo 1: Dentro de los suelos urbano y de expansión a algunas áreas no se les asigna un tratamiento en los términos establecidos por la Ley 388 de 1999 o sus Decretos reglamentarios, ya que, están ocupadas o destinadas para equipamientos públicos y privados y espacios públicos y privados de interés general, áreas ambientales y de infraestructura vial que se deben mantener en el tiempo y, por lo tanto, tienen restringido su desarrollo; estas se denominan: “Zonas de Servicios SE”.

Parágrafo 2: La delimitación y diferenciación de las áreas a las cuales se asignan estos tipos de tratamientos y las determinadas como “Zonas de Servicios SE” aparece consignadas en el plano 9Fu Plano de Tratamientos Urbanos.

ARTÍCULO 160. Descripción del código de identificación del polígono.

Este código está compuesto por el tratamiento y un consecutivo y se expresa de la siguiente forma:

TRATAMIENTO:

• Consolidación Nivel 1	CN1
• Consolidación Nivel 2	CN2
• Redesarrollo	RED
• Desarrollo Urbano	DU
• Desarrollo Expansión	DE
• Servicios y Equipamientos	SE

CONSECUTIVO: El cual se asigna dependiendo del orden en el cual se ubican los polígonos en el plano.

ARTÍCULO 161. Del tratamiento de consolidación (CN).

Corresponde a las zonas con tendencia a un desarrollo definido y estable, de tal forma que se busca a través de este tratamiento afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan, a partir de unas directrices generales definidas para cada una.

La tendencia de desarrollo que presentan estas áreas es hacia procesos de redensificación con mayor o menor intensidad, de acuerdo con sus condiciones morfológicas, forma de ocupación y capacidad de carga, teniendo en cuenta las condiciones encontradas en el territorio municipal ya urbanizado, en el cual se encuentra una baja capacidad de soporte a los procesos de construcción, debido a las condiciones del espacio público existentes.

Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores se orientan a consolidar los usos del suelo y los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que presentan y a corregir el déficit que afecta su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. En general, se propiciará la generación de espacio público, equipamientos, infraestructura vial y movilidad (cuando se considere necesario), considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población, de acuerdo con los estándares establecidos en este plan. También se propiciará la mezcla espacial de estratos socio-económicos



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

y se enfatizará en la diversificación de la oferta de suelo para vivienda de interés prioritario en todo el Municipio.

Las nuevas dotaciones se obtendrán mediante la aplicación de normas sobre áreas de cesión pública y construcción de equipamiento público para los desarrollos urbanísticos y constructivos u otros instrumentos que se establezcan para tal efecto, con cargo a los propietarios del suelo, mediante sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, entre otros. En aquellas zonas homogéneas habitadas por la población de menores ingresos, será la Administración Municipal la que promueva y apoye la realización de estas dotaciones.

El desarrollo de los predios ubicados al interior de las zonas a las cuales se les asigna este tratamiento se podrá realizar de forma individual predio a predio; o mediante integración inmobiliaria, acorde con los aprovechamientos, densidades, estándares de espacio público y equipamiento y vialidad, determinados en el presente Acuerdo.

De acuerdo con las condiciones de dotación de cada zona en relación con la población que atiende, y la capacidad de redensificación, el tratamiento de consolidación se clasifica en:

Nivel 1 (CN1). Ordenación y mantenimiento.

Se aplica a sectores que presentan un proceso de desarrollo adecuado al Modelo de ordenamiento urbano, en los cuales es posible el cumplimiento de los objetivos del Plan, a través de la reafirmación de los usos del suelo principales y los valores ambientales, paisajísticos y urbanísticos que presentan; así mismo, se propiciará la generación de dotación en infraestructura, espacio público y equipamientos, previendo el total cubrimiento de la nueva población.

En este Nivel de Consolidación se debe cualificar, mantener y ordenar el desarrollo urbanístico, de acuerdo con los requerimientos del sector respectivo.

La generación de las nuevas dotaciones que se requieran por el proceso de redensificación tales como espacios públicos u otras infraestructuras, se logrará principalmente mediante cumplimiento de obligaciones urbanísticas y constructivas, aportes de suelo y de recursos para la financiación de las obras e instrumentos como la contribución de valorización o la participación en plusvalía.

Nivel 2 (CN2). Cualificación y dotación.

Se aplica a sectores en donde la infraestructura, el espacio público y los equipamientos son insuficientes e inadecuados con relación al volumen de la población o al funcionamiento adecuado de las actividades; no obstante, la tendencia general de estas zonas, se da hacia la redensificación. Con este tratamiento se pretende suplir esta deficiencia con nuevas dotaciones y cualificación de las existentes, además de cubrir los nuevos requerimientos que se generarán en su desarrollo a futuro.

La generación de las nuevas dotaciones que se requieran por el proceso de redensificación tales como espacios públicos u otras infraestructuras, se logrará principalmente mediante cumplimiento de obligaciones urbanísticas y constructivas, aportes de suelo y de recursos para la financiación de las obras e instrumentos como la contribución de valorización o la participación en plusvalía.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Parágrafo: Todas las construcciones nuevas y los cambios de uso que se desarrollen en las áreas sujetas al tratamiento de consolidación, deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas que se contemplan en este plan básico de ordenamiento territorial, sea que construyan de manera individual o mediante la formulación de cualquier otro tipo de instrumento complementario.

ARTÍCULO 162. Del tratamiento de redesarrollo (RED).

Se aplica a sectores donde se deben orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos desarrollos, debido a que son zonas que cuentan con buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica en el área urbana, de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por el Plan, de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos.

Para lograr la optimización de estas zonas se requiere la generación de nuevos espacios públicos y dotación de equipamientos y la conformación e integración adecuada a la malla vial, que soporten las nuevas densidades poblacionales o funcionalidad que requieran las nuevas actividades de acuerdo al uso principal asignado al sector.

Para el desarrollo de los predios ubicados al interior de estos sectores, es condición esencial la búsqueda y aplicación de mecanismos que hagan atractiva y promuevan la gestión asociativa de proyectos a través de la formulación de planes parciales, cuya área mínima de planificación comprenda la totalidad del polígono, garantizando su planificación integral, y posibilitando la utilización de unidades de actuación urbanística, que hagan uso de mecanismos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, entre los cuales se considera la integración inmobiliaria o la cooperación entre partícipes u otras herramientas dirigidas al reparto equitativo de cargas y beneficios.

De esta manera, se generan unidades prediales más eficientes que permiten mejores aprovechamientos y dotaciones. Hasta que los planes parciales no sean adoptados no podrán utilizarse los máximos aprovechamientos definidos en este plan.

Parágrafo. En las áreas de redesarrollo podrán realizarse proyectos predio a predio utilizando un aprovechamiento bajo y cumpliendo con las áreas de cesión pública y contribuciones especiales a que haya lugar, mientras se formula y adopta el plan parcial. Una vez adoptado el plan parcial regirán las normas sobre aprovechamientos y usos complementarios definidos por el mismo.

ARTÍCULO 163. Del tratamiento de desarrollo (DE).

Este tratamiento se aplica en zonas identificadas como Áreas Urbanizables o Construibles localizadas en suelo urbano y de expansión urbana.

Con este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de zonas de expansión que no están incorporadas a la malla urbana y presentan oportunidades para ello en el horizonte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con las previsiones de crecimiento Municipal. Igualmente, este tipo de tratamiento se aplica a predios de extensión significativa localizados al interior del suelo urbano y, por lo tanto, con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que no han sido urbanizados o construidos.

Desarrollo en suelo urbano. El objetivo principal del tratamiento, en este caso, será la efectiva articulación de los predios a desarrollar con la malla urbana existente, de manera que los nuevos



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

proyectos se integren efectivamente al Municipio y realicen sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con excelente calidad y cumpliendo con los estándares de dotación de infraestructura, áreas verdes, recreacionales y equipamiento acorde con la nueva población.

Desarrollo en suelo de expansión urbana. Su objetivo es habilitar para el uso urbano los predios localizados en suelo de expansión, dotándolos de la infraestructura de servicios públicos y accesibilidad en términos de vías y transporte, espacios públicos y equipamientos acordes con los estándares establecidos en el presente plan. De igual forma que las áreas localizadas en suelo urbano, los nuevos proyectos se deben integrar efectivamente a la ciudad y realizar sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con excelente calidad.

Será requisito para el desarrollo de los predios localizados dentro de los polígonos a los cuales se les asigne este tratamiento, la formulación y aprobación del plan parcial, cuya área de planificación mínima será la correspondiente a la totalidad del polígono.

Parágrafo: Los predios que se encuentren al interior de estas áreas o polígonos no podrán desarrollarse o subdividirse hasta que sea adoptado el respectivo plan parcial.

ARTÍCULO 164. Del tratamiento de Mejoramiento Integral (MI) en los Centros Poblados.

Este tratamiento se presenta en los cinco centros poblados identificados en el Municipio. Busca superar la mala calidad y precarias condiciones de vivienda y entorno en asentamientos existentes y que sean susceptibles de recuperación y consolidación. Estará dirigida a superar las carencias en materia de servicios públicos y saneamiento, y a la dotación de espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo

ARTÍCULO 165. Predios inscritos dentro de dos o más polígonos de tratamiento.

Los predios que por su área y localización dentro de la estructura del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, ya sea por la clasificación del suelo u otro factor determinado, presenten partes de su extensión en dos o más polígonos cuya normativa o condiciones para su desarrollo sean diferentes, deberán respetar los objetivos y políticas fundamentales de desarrollo definidos desde el presente plan y los criterios de manejo para cada área donde se encuentre parte del predio y cumplir con la normativa general y específica aquí establecida o en la legislación reglamentaria.

ARTÍCULO 166. Factibilidad de extender o ampliar redes de servicios públicos

En los casos de los tratamientos de desarrollo y redesarrollo, los planes y normas que orienten y regulen cualquier actuación de urbanización o construcción deberán señalar el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva con cargo a los propietarios del suelo cuando corresponda, y la equitativa distribución de cargas y beneficios, derivados de la correspondiente actuación, tal como lo prevé el parágrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997 y las normas complementarias.



SECCIÓN 3. De los aprovechamientos

ARTÍCULO 167. De los objetivos y criterios para la ocupación del suelo y las densidades urbanas.

Objetivos

- Definir los aprovechamientos teniendo en cuenta las expectativas de crecimiento de la población, las condiciones de habitabilidad de los sectores, y las ventajas comparativas por condiciones naturales, de localización o de dotación que presenta en el Municipio.
- Mejorar la calidad de vida de la población determinando densidades de población objetivo, de acuerdo con estándares de habitabilidad relacionados con dotaciones mínimas de equipamientos, espacios públicos y accesibilidad por persona.
- Buscar una mejor distribución de la población en el territorio.

Criterios

Se deberá aprovechar la capacidad instalada en infraestructura y el potencial de desarrollo del Municipio ya consolidado, respetando los equilibrios entre espacios para desarrollos privados y elementos colectivos de soporte, como infraestructuras, áreas verdes y recreativas y equipamientos.

El aprovechamiento de las ventajas derivadas de la mejor dotación en infraestructura, espacio público, equipamientos y servicios que presentan las áreas planas permiten plantear allí, una mayor intensidad en la ocupación del suelo y diversidad de usos, es decir, éstas se constituyen en las áreas de mayor aprovechamiento urbanístico.

Consolidación de la tendencia de crecimiento de las zonas que de acuerdo con las características morfológicas de los predios y las de su entorno inmediato, tienen potencial de redensificación. En estas zonas se deben generar, con los nuevos desarrollos, las dotaciones adicionales que se requieren de acuerdo con la nueva población que se propone. Este tratamiento se debe acompañar con mecanismos de monitoreo permanente que evalúen resultados y permitan formular correctivos que reorienten los procesos.

Para la realización de proyectos localizados en tratamiento de desarrollo, tanto en suelo urbano como de expansión urbana, se deberá disponer de un 25% del área útil de cada plan parcial para vivienda de interés social o del 15% del área útil para vivienda de interés prioritario, permitiendo atender a la disminución del déficit de vivienda actualmente existente y a la reubicación de la población en riesgo, que habita en zonas de alta amenaza.

Se tendrán que promover desarrollos integrales de alta calidad urbana en las áreas de expansión, con la definición de estándares u obligaciones adecuados a la nueva población, haciendo uso de los instrumentos establecidos en la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 168. De los aprovechamientos específicos por polígonos.

Los aprovechamientos urbanísticos se establecerán de manera general para cada polígono, según su tratamiento, las normas de usos y edificabilidad; su concreción para cada predio mediante la respectiva licencia estará sujeto a la observancia de las normas sobre densidades máximas, al



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

cumplimiento del porcentaje de vivienda de interés prioritario, cuando corresponda, al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y de los mecanismos de gestión asociada establecidos para lograr la dotación de suelo para vías, áreas verdes y recreativas y equipamientos sociales y la financiación de los costos generales, que define el presente plan o las normas que lo reglamenten o desarrollen

ARTÍCULO 169. De los aprovechamientos: índices de construcción, índices de ocupación, alturas y densidades

En los polígonos de tratamiento se aplicarán los aprovechamientos que se establecen a continuación

Tabla 16. Tabla de Aprovechamientos en la zona urbana

CÓDIGO Polígono	Densidad (viv/HA ¹²)	Tamaño min. desarrollo	APROVECHAMIENTOS					
			IC ¹³ básico [AB ¹⁴]	IC adicional [AB]	I.O. ¹⁵ [AB]	I.O./ [A. Intervención]	ALTURA	
								Después de 1ª. crujía (6m)
CN1_1	200				Patios mínimos		Calle 7 (entre carrera 14 y 17): 2p	4 pisos
							Plaza Ppal: 2p	4 pisos
							Resto : 4p	
CN1_2	120				Patios mínimos		4 pisos	
CN1_3	120				Patios mínimos		Unifamiliar: 2p. Se puede convertir en bifamiliar cumpliendo sus obligaciones urbanísticas	
							Bifamiliar: 2p	
							Trifamiliar: 3p	
CN1_4	120				Patios mínimos		4 pisos	
CN1_5	120				Patios mínimos		4 pisos	
CN1_6	120				Patios mínimos		Unifamiliar: 2p	
							Bifamiliar: 2p	
							Multifamiliar: 4p	
CN1_7	120				Patios mínimos		4 pisos	

¹² HA Hectárea

¹³ IC Índice de construcción

¹⁴ AB Área Bruta

¹⁵ I.O. Índice de ocupación



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

CÓDIGO Polígono	Densidad (viv/HA ¹²)	Tamaño min. desarrollo	APROVECHAMIENTOS					
			IC ¹³ básico [AB ¹⁴]	IC adicional [AB]	I.O. ¹⁵ [AB]	I.O./ [A. Intervención]	ALTURA	
								Después de 1ª. crujía (6m)
CN1_8	120				Patios mínimos		2 pisos	4 pisos
CN2_1	120				Patios mínimos		4 pisos	
CN2_2	120				Patios mínimos		Nuevo Hzte: 2p	
							Naranjal: 3 p. retiro de 4m.de aislamiento en tercer piso	
CN2_3	120				Patios mínimos		2 pisos	
CN2_4	120				Patios mínimos		3 pisos	
CN2_5	120				Patios mínimos		Calle 9 y Cra 22: 2p	
							Resto: 4 p	
CN2_6	120				Patios mínimos		3 pisos. Con ocupación en el último piso del 75%	
CN2_7	120				Patios mínimos		2 pisos. 4 pisos con cumplimiento de retiro 6.50 m. a eje de vía	
CN2_8		8.000 m ²			Patios mínimos		2p (15m)	
RED_1	200				80%		Sin P.P: 2 p	
							Con P.P: 4 p	
SE_1			0,8		50%			
SE_2			0,8		50%			
DE_1	120		0,7	0,3		40%		
DE_2	120		0,7	0,3		40%		
DE_3	120		0,7	0,3		40%		
DU_1	120		0,7	0,3		40%		
DU_2	120		0,7	0,3		40%		
MI_01	50	200 m ²	-	-	50%		2 PISOS	
MI_02	50	200 m ²	-	-	50%		2 PISOS	
MI_03	50	200 m ²	-	-	50%		2 PISOS	
MI_04	50	200 m ²	-	-	50%		2 PISOS	
MI_05	50	200 m ²	-	-	50%		2 PISOS	

Parágrafo 1: Cuando se trate de desarrollos constructivos de usos diferentes a vivienda, tales como centros y conglomerados comerciales, donde por asignación de usos se permitan, no aplicará la



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

densidad de Viv/HA establecida en la tabla, sino los correspondientes índices de construcción, o alturas máximas permitidas. Para estos desarrollos, los índices de ocupación serán del 80%.

ARTÍCULO 170. Definiciones para la aplicación de los aprovechamientos.

Para la aplicación de los aprovechamientos se precisan las siguientes definiciones:

Área bruta.

Entiéndase como tal el área total de un terreno o el área de planificación según el caso.

En los polígonos objeto del plan parcial, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006, se entiende por área bruta el área total del predio o predios sujetos a plan parcial.

En los planes parciales a desarrollar en las zonas con tratamiento de Desarrollo y Redesarrollo, las áreas de manejo especial no se contabilizan dentro del área de planificación para efectos del cálculo de los aprovechamientos y obligaciones.

Área neta:

Para el desarrollo de construcciones predio a predio, se define como área neta la totalidad del área bruta menos las áreas correspondientes a obra pública tales como vías, parques o equipamientos. No se descuentan del área total del lote, para efectos de definir el área neta, los terrenos correspondientes a las áreas de cesión pública y contribuciones especiales establecidas a todo proceso de desarrollo urbanístico y constructivo como tampoco los retiros a las vías, laterales y fondo, a quebradas o suelos de protección y, en general, que hagan parte del predio a urbanizar o construir.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006, en los casos de polígonos de tratamiento objeto de plan parcial, área neta urbanizable es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Unidad de piso:

Es la distancia vertical o unidad de medida básica en metros lineales que se establece a una edificación tomada desde el nivel de un piso acabado hasta el nivel de piso acabado superior inmediato o nivel de enrase cuando se trate de cubiertas en techo.

El mezanine se tomará como nivel de piso acabado superior, aún cuando no se construya sobre toda la superficie del nivel inmediato inferior.

No se considera como unidad de piso la distancia resultante entre el nivel de piso de una mansarda y la altura del caballete del techo, considerando que el piso de la mansarda se construye a nivel de enrase del último piso de la edificación.

Esta distancia variará en concordancia con los requerimientos específicos de los usos a los cuales vaya a destinarse la edificación. Ver artículo siguiente de las Alturas.



Índice de construcción

Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio. Esta cifra varía según la densidad asignada para la zona de tratamiento en la cual se ubica el desarrollo.

No se contabilizan, para efectos de cumplir con el índice de construcción establecido en la tabla de aprovechamientos del presente plan, las áreas construidas destinadas a:

- Los parqueaderos privados y de visitantes al servicio del proyecto, localizadas en sótano y semisótano.
- En urbanizaciones residenciales desarrolladas en predios con área superior a 2000 m².
- no se contabilizarán en el índice de construcción los parqueaderos cubiertos al servicio del proyecto, ubicados en edificaciones aisladas hasta tres pisos, siempre y cuando no den frente al espacio público, como vías, parques, plazas, zonas verdes públicas ni a quebradas, y conserven los retiros laterales, de fondo, a quebradas y demás retiros establecidos en la norma.
- La circulación peatonal, escaleras y corredores.
- La portería y áreas destinadas a la recreación colectiva privada con sus respectivos servicios (cocinetas, servicios sanitarios, circulaciones, entre otros).
- Las proyecciones de marquesinas, voladizos o tapasoles y azoteas que no configuren áreas utilizables.

Serán contabilizadas dentro del índice de construcción:

- Las áreas construidas privadas, incluyendo mezanines.
- Las áreas técnicas tales como cuartos de maquinas, cuartos de basuras, cuartos útiles, estructura portante, muros internos y externos.
- Los balcones y terrazas que presenten cubiertas de cualquier material.

Índice de ocupación.

Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, sin detrimento de los retiros establecidos por las normas y zonas verdes o áreas libres privadas de uso común que se requieran. Dentro del índice de ocupación se contabiliza todo lo que constituye área construida en primer nivel.

Se contabilizará el 50% de las áreas destinadas a parqueaderos de visitantes y privados que presenten algún tipo de cubiertas en primer piso, y no tengan cerramientos laterales.

Las vías internas y parqueo al aire libre sin cubierta, no contabilizarán para el efecto.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

Densidad habitacional:

Es la cantidad de unidades de vivienda por hectárea (bruta o neta según lo establecido por la norma de este Acuerdo), que puede soportar un territorio dentro de un polígono o tipo de tratamiento.

Área Construida:

Es la suma de todas las áreas cubiertas en una edificación con cualquier tipo de material, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros o tapasoles sobre el primer piso que no configuren áreas utilizables.

Los mezanines y las mansardas, se contabilizarán como área construida, lo mismo que piscinas.

Retiro, retroceso o aislamiento, patios y vacíos:

Es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote, en cualquiera de sus lados con relación a sus linderos y a otros elementos que hacen parte de la infraestructura urbana y aislamiento entre las unidades habitacionales y otros usos que se requieren para garantizar la iluminación y ventilación de los espacios interiores. Estos se establecen para garantizar la salubridad, seguridad, privacidad y protección de la población y, adicionalmente, para el ornato, proporción, equilibrio y armonía entre todos los elementos naturales y construidos que componen el suelo urbano y que lo complementan.

Áreas de manejo especial

Dentro de un polígono sujeto a plan parcial, se podrán identificar áreas o inmuebles en los cuales se proponga un manejo especial distinto al genérico asignado por el tratamiento del correspondiente polígono, en los casos en que el diagnóstico y la propuesta establezcan que esto se requiere para el desarrollo armónico del plan parcial y de su tratamiento asignado. Se consideran áreas de manejo especial, entre otras las siguientes:

- Vías públicas, Espacios Públicos, parques, zonas verdes, plazoletas existentes.
- Asentamientos informales legalizados o no legalizados.
- Equipamientos existentes.
- Construcciones de valor patrimonial, histórico arquitectónico o ambiental.
- Urbanizaciones o inmuebles consolidados.

El hecho de incluir estas áreas de manejo especial, no excluye que las mismas deban ser consideradas como parte integrante del área de planificación. El plan parcial deberá considerarlas dentro de los diferentes diagnósticos y podrá proponer modificaciones a la estructura del espacio público existente u obras de mejoramiento acordes con las necesidades resultantes del diagnóstico y de las propuestas del modelo de ocupación y al sistema estructurante. En todo caso, la exclusión o inclusión de tales áreas deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Planeación.



Estas áreas no harán parte del reparto de cargas y beneficios y tendrán una normatividad específica acorde con la asignada al tratamiento genérico o situación específica a la que pertenece el área o inmueble.

ARTÍCULO 171. De las alturas.

Para la aplicación de la edificabilidad por alturas la dimensión de una unidad de piso será de 2.80 metros para el uso residencial; para los usos diferentes se definirá de acuerdo con los requerimientos específicos en la norma Básica que expida la Administración Municipal.

Posteriormente a la expedición de la licencia de construcción no se podrán adicionar mansardas, mezanines o niveles de piso sin la autorización correspondiente. De todas maneras la edificación en su totalidad no podrá modificar el número máximo de pisos autorizados en la norma.

Se tendrá como base para determinar las alturas mínimas o máximas, el nivel 0,00 del andén en el punto de acceso directo al predio.

Los sótanos y semisótanos no aplicarán para la definición de la altura de la edificación; no obstante, si el semisótano supera la altura de 1.50 metros con respecto al nivel 0,00 del andén en el punto más desfavorable de la extensión frontal del lote, por cualquiera de sus fachadas, se tomará como unidad de piso para la definición de la altura permitida o exigida.

ARTÍCULO 172. De los índices de ocupación.

Se aplicarán los índices de ocupación (referenciados en la tabla N° 16), para los diferentes proyectos urbanísticos y constructivos dentro de los suelos urbano y de expansión, sin detrimento de los aislamientos exigidos para cada polígono de la Ciudad, los cuales dependerán de la morfología predial y los requerimientos normativos.

Parágrafo: Para adiciones en las zonas con tratamiento de consolidación, se aplicará norma básica de patios mínimos.

ARTÍCULO 173. De los aprovechamientos en zonas con tratamiento de Redesarrollo y Desarrollo.

Estos polígonos sólo podrán utilizar el máximo aprovechamiento definido en este plan, una vez haya sido adoptado el plan parcial para cada uno.

En estos tratamientos, no se permitirá ningún tipo de construcción nueva hasta tanto se apruebe el Plan Parcial salvo en los siguientes casos:

- Para los predios con área inferior a 250m², solo se autorizarán modificaciones y ampliaciones hasta dos pisos.
- En las zonas con tratamiento de redesarrollo, los lotes con áreas mayores de 250m² sólo podrán ampliar la edificación el 10% del área total construida actual. Estas modificaciones y ampliaciones se deberán realizar conservando la misma actividad o uso sin generar nuevas destinaciones.
- En las zonas con tratamiento de redesarrollo y desarrollo se podrán construir nuevas edificaciones para equipamientos siempre y cuando sean de iniciativa de la Administración Pública, o de iniciativa privada, cuando estos sean de cobertura municipal.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

- En zonas con tratamiento de desarrollo, sólo se permitirán refacciones locativas.
- Las ampliaciones de las edificaciones en estos polígonos, deberán cumplir con las obligaciones de cesión de áreas públicas y las especiales a las que se refiere este plan.
- Se admitirá el reconocimiento de edificaciones que se acojan a la reglamentación vigente.

ARTÍCULO 174. De los aprovechamientos en zonas con tratamiento de Consolidación.

A estas zonas de tratamiento se les establecerán aprovechamientos en concordancia con la densidad que pueda soportar el polígono, garantizando siempre el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conformidad con lo dispuesto en el presente Acuerdo

Para el desarrollo de los predios localizados en este tratamiento no se requiere de la formulación de un plan parcial.

ARTÍCULO 175. De la altura máxima de las edificaciones en suelo de expansión urbana.

Toda edificación a construir en el suelo de expansión urbana, acorde con la normativa establecida para cada polígono de tratamiento, no podrá superar una altura de 12 pisos con respecto al nivel de la calzada.

SECCIÓN 4. Zonificación de usos del suelo en el área urbana

ARTÍCULO 176. Lineamientos generales para la zonificación de usos del suelo.

Para la conservación y mejoramiento de la calidad de vida, el equilibrio ambiental, el aprovechamiento de las características físicas y naturales, los usos y la ocupación del suelo se definirán por las características de la demanda que se plantee sobre el territorio, expresadas en distintas actividades, de tipo económico, social, institucional, entre otras.

ARTÍCULO 177. Los usos del suelo se zonifican teniendo en cuenta la siguiente denominación:

Uso Principal:

Es la actividad señalada como predominante en una zona y que establece el carácter de la misma.

Uso Complementario:

Es toda actividad que contribuye al mejor funcionamiento e integración de los usos o actividades designadas como principales, con las cuales es compatible y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del área sin afectar al uso principal.

Uso Restringido:

Es el que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o por su impacto ambiental o urbanístico puede afectar al uso principal de una zona, de modo que para su funcionamiento se han de observar restricciones o controles, tanto de índole física como ambiental, con base en estudios que efectúe o exija a los interesados la Secretaría de Planeación Municipal.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

Uso Prohibido:

Se refiere a todas aquellas actividades que no pueden funcionar en una zona determinada por su incompatibilidad con el uso principal de dicha zona, ya sea por que son nocivas para la salud, las que pongan en peligro la vida, las que afecten gravemente el medio ambiente y las que causen deterioro social y ambiental en las comunidades.

Parágrafo: Si luego de realizados estudios técnicos adelantados por la Administración o personas interesadas y avalados por la Secretaría y/o autoridad ambiental, se concluye que un uso prohibido puede ser considerado en otra denominación, complementaria o compatible, o principal, se presentará la propuesta de modificación a consideración del Concejo Municipal.

ARTÍCULO 178. De los criterios para la definición de usos del suelo.

Para la definición de los usos del suelo y la localización de actividades tanto económicas como residenciales se tiene en cuenta la evaluación de impactos que pueden generarse a partir de los criterios urbanísticos, constructivos, estructurales, ambientales y morfológicos que permiten su definición.

Para la zona urbana de Girardota se establecen zonas homogéneas que responden a los siguientes criterios de zonificación:

- Aceptación de los usos existentes que no ocasionan conflictos, como hechos consolidados; las zonas de vivienda que disponen de una infraestructura adecuada constituyen el uso predominante. Las industrias localizadas fuera de la zona correspondiente se aceptan siempre que no creen problemas de contaminación ambiental por ruido, desechos industriales, polución, descargue de aguas negras, accesibilidad vial o de transporte pesado sobre vías no aptas.
- Hacer coherente la distribución de los usos con los esquemas viales actuales y propuestos para la comunicación urbana, intermunicipal, metropolitana, regional y nacional.
- Utilización restringida de las áreas disponibles para expansión y que tiene restricciones de tipo geológico, hidrológico y topográfico. Con las debidas reglamentaciones, estas áreas deben tener un bajo índice de ocupación y construcción.
- Protección de las áreas destinadas a servicios comunitarios, de tipo asistencial, administrativo o institucional, bien ubicados, que satisfacen las necesidades de la comunidad.
- Protección de zonas que no admiten ningún tipo de infraestructura, dadas sus condiciones de amenaza o de preservación estricta.
- Clasificación de sectores de restricción de ruido ambiental, atendiendo a la sectorización establecida por el artículo 15 del decreto 0948 de 1995:
 - Sectores A. (Tranquilidad y silencio): Áreas urbanas donde estén situados hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos.
 - Sectores B. (Tranquilidad y ruido moderado): zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, parques en zonas urbanas, escuelas, universidades y colegios.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Sectores C. (Ruido intermedio restringido): zonas con usos permitidos industriales y comerciales, oficinas, uso institucional y otros usos relacionados.
- Sectores D. (Zona suburbana o rural de tranquilidad y ruido moderado): áreas rurales habitadas destinadas a la explotación agropecuaria, o zonas residenciales suburbanas y zonas de recreación y descanso.

ARTÍCULO 179. De las categorías generales de uso.

De acuerdo con los anteriores criterios se establecen cuatro grandes categorías de uso en el territorio urbano:

- Zonas residenciales.
- Zonas de actividad múltiple que asociada al sistema de subcentros urbanos y al sistema estructurante, presentan diferentes mezclas de actividad, configurando una sana mezcla de usos.
- Zonas de servicios.
- Zonas productivas o industriales.

La localización de éstas áreas y corredores con sus correspondientes grupos al interior, se delimitan en el plano anexo 7Fu. Plano de zonificación de usos Urbano.

ARTÍCULO 180. De las zonas residenciales.

Son aquellas destinadas a alojar población con un carácter permanente, permitiendo usos complementarios y compatibles con vivienda. Se clasifican por modalidades o tipologías de vivienda en: Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar y Multifamiliar.

ARTÍCULO 181. Zona residencial para el municipio de Girardota:

La zona residencial está definida por los polígonos CN1_2, CN1_3, CN1_4, CN1_5, CN1_6, CN1_7, CN1_8, CN2_1, CN2_2, CN2_3, CN2_4, CN2_5, CN2_6, CN2_7, DU_1, DU_2, DE_1, DE_2, DE_3.

En estas áreas se buscará promover la presencia racional y respetuosa de actividades económicas compatibles con la vivienda, protegiendo este uso como principal.

Se permite la localización de actividades económicas al interior de la vivienda siempre y cuando los otros usos no desplacen el de vivienda como uso principal, conservando los elementos propios de la unidad básica de vivienda que garanticen las condiciones para estar habitada; no se admiten transformaciones encaminadas a condiciones locativas para albergar usos diferentes. Acorde con su localización se manejan diferentes criterios que permiten la ubicación de usos diferentes al de vivienda con mayor o menor intensidad.

ARTÍCULO 182. Características generales de la vivienda en todo el Municipio.

Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecue específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial; éstos se podrán desarrollar en cualquier parte del área urbana, con excepción de las zonas que



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

específicamente se restringen por razones de incompatibilidad con otros usos asignados, inestabilidad, seguridad u otras razones ambientales.

El área mínima del lote para los diferentes tipos de vivienda se determina de la siguiente manera:

Vivienda Unifamiliar= Área mínima de lote 60m²

Vivienda Bifamiliar = Área mínima de lote 70 m²

Vivienda Trifamiliar = Área mínima de lote 100 m²

Vivienda Multifamiliar = Área mínima de lote 120 m²

Para todas las tipologías el área mínima construida de vivienda es de 60 m².

El frente mínimo para la vivienda es de 6.00 mts. No se permite la subdivisión bifamiliar en el sentido horizontal (fachadas de tres metros), a no ser que el frente mínimo se trabaje en 9.0 metros.

Parágrafo 1: En aplicación del Decreto Nacional 2181 de 2006, artículo 29 inciso segundo, mientras no se aprueben los respectivos Planes Parciales, en las zonas de expansión urbana solo se permitirán desarrollos de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre o cualquier forma de loteo.

Parágrafo 2: De acuerdo con el Anexo 1 de Actividades se determinará para cada polígono los aspectos correspondientes a los usos complementarios, restringidos y prohibidos.

ARTÍCULO 183. De las zonas de actividad múltiple.

Son las zonas donde se quiere mantener o promover la mayor diversificación y mezcla de usos en el área urbana, en virtud de su esencial importancia en la consolidación del modelo de ordenamiento del territorio.

En estas zonas se presenta el conjunto de actividades comerciales que se localizan dentro del área central de la cabecera, con un radio de servicio urbano e interurbano, que son compatibles y complementarias con los usos residencial y de servicio.

Constituyen usos comerciales todas aquellas actividades dedicadas a la compraventa e intercambio de mercancía con fines de lucro económico ubicadas en establecimientos y zonas de área urbana dedicadas a este fin.

El uso comercial se podrá establecer de acuerdo con las características de la zona, y con la clasificación y las tipologías de usos posibles asignados para las mismas. Las actividades comerciales se clasifican con base en su especialización, en sus características generales y en el impacto que ocasionan, tomando en cuenta aspectos tales como el tipo de distribución (mayorista o minorista), la índole de la demanda (de consumo doméstico o especializado), la frecuencia de la demanda (cotidiana u ocasional), la magnitud y el impacto urbanístico que pueden generar o el riesgo que presentan para la población por razón de los artículos que se expenden.

Parágrafo: Las edificaciones que se encuentran aledañas a la plaza del intercambio comercial (plaza de mercado) y que hoy limitan con esta por su cara posterior, podrán abrir sus fachadas sobre esta plaza y se establecerá como uso del suelo posible para el primer piso solo actividades



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

comerciales y de servicio. La altura de dichas edificaciones podrá ser de cuatro pisos, teniendo en cuenta que aquellas que dan fachada hacia la Plaza Principal, deberán cumplir con las normas establecidas de tipo patrimonial (2 pisos adelante y luego de la primera crujía 4 pisos).

ARTÍCULO 184. Delimitación de la zona de actividad múltiple.

Se localiza en el polígono CN1_1 y RED_1.

Parágrafo: De acuerdo con el Anexo 1 - Tabla de actividades se determinarán para este polígono los aspectos correspondientes a los usos complementarios, restringidos y prohibidos.

ARTÍCULO 185. De la actividad industrial.

Se entiende por industria, la transformación física o química de materiales y componentes en productos nuevos, ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano. También se consideran otro tipo de industrias dedicadas a la investigación y la difusión del conocimiento, entre las cuales se consideran las dedicadas a la ciencia en general, la genética y otras.

Las actividades industriales aparecen enumeradas en el Anexo 1 - Tabla de actividades, que forma parte del presente Acuerdo.

Parágrafo 1: Toda actividad industrial que se asiente en el municipio de Girardota deberá cumplir con los protocolos de producción mas limpia y asegurar el cumplimiento de todas las disposiciones de tipo ambiental que garanticen un adecuado manejo y transformación de los diferentes elementos involucrados en dicha actividad y su interrelación con el entorno en el cual se localiza.

El Municipio deberá solicitar la emisión de un concepto técnico por parte de la entidad ambiental, que garantice el cumplimiento de estos protocolos y el establecimiento de procesos que certifiquen una adecuada calidad, lo mismo que los efectos ambientales de la localización de la empresa en un determinado sitio. Así mismo se hará la solicitud de un concepto del Consejo Consultivo, cuando las actividades sean restringidas. Esto se hará, previo el otorgamiento de la licencia de urbanismo y construcción para la instalación de la actividad industrial.

Parágrafo 2: Previo al otorgamiento de cualquier licencia para actividades industriales que conlleven un riesgo químico, el Municipio deberá consultar el mapa de riesgos químicos del Área Metropolitana.

ARTÍCULO 186. Parámetros de restricción para la instalación de actividades industriales en el Municipio de Girardota.

Las industrias que pretendan desarrollar su actividad en el municipio de Girardota deberán comprometerse a:

- Cumplir con los protocolos de producción mas limpia y firmar acuerdos con la autoridad ambiental competente, en este sentido.
- Tener ciclos de producción cerrados, que permitan hacer un buen aprovechamiento de sus residuos y de las diversas materias primas necesarias.
- Utilizar combustibles limpios.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

- Cumplir con todas las normas de seguridad y ambientales que regulen la materia, propias de su actividad productiva.

ARTÍCULO 187. Criterios para la localización de actividades industriales.

Para la localización de las diferentes tipologías industriales se tienen los siguientes criterios:

- Se prohíbe cualquier tipo de actividad industrial u ocupación, temporal o permanente del espacio público, incluyendo dentro de éste a los antejardines, andenes, zonas libres colindantes y áreas verdes públicas.
- En los sectores residenciales y en las áreas de actividad múltiple, para las tipologías de industrias que se permiten en estos sectores, cuando varias actividades industriales se localicen en un mismo inmueble, como es el caso de los inmuebles divididos en varios locales o que posee varios niveles, para determinar su tipología se tomarán en cuenta todos los locales a la vez, es decir se sumaran todas sus contribuciones en área, personal, combustibles, entre otros aspectos, puesto que es el conjunto de estos aspectos trabajando a la vez, los que impactan el entorno.
- Con el propósito de prevenir la contaminación atmosférica generada por los establecimientos industriales, para la ubicación de los mismos en los diferentes usos del suelo, se tendrá en cuenta el Decreto 948 de 1995 y 979 de 2006, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, una vez se adopten los estudios correspondientes por parte de las autoridades ambientales. Corresponde a las autoridades ambientales de conformidad con sus competencias ejercer el control y las demás actividades de gestión relacionadas con este tema.

ARTÍCULO 188. Localización de la actividad industrial en la zona urbana

Se establece específicamente en el polígono CN2_8.

Parágrafo 1: De acuerdo con el Anexo 1 – Tabla de Actividades se determinará para este polígono los aspectos correspondientes a los usos complementarios, restringidos y prohibidos.

ARTÍCULO 189. De las zonas de producción de gran empresa.

En general, estas zonas de producción o industriales se caracterizan por tener industrias desarrolladas en lotes medianos o grandes. Deberán incluir en sus propuestas de desarrollo la posibilidad de crear parques industriales con actividades de alta tecnología, centros de investigación y desarrollo tecnológico compatibles con otros usos. Estas zonas se ubican especialmente en los polígonos industriales definidos en el suelo suburbano, que se tratarán en el componente rural.

ARTÍCULO 190. De los usos de servicios.

Se consideran como servicios las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes o que satisfacen necesidades cotidianas o básicas de la población. Se clasifican en servicios mercantiles y servicios a la comunidad o institucionales.

- Servicios mercantiles: Son las actividades de apoyo para la realización de actividades laborales, cotidianas o de esparcimiento de la población, así como las de reparación de maquinaria o



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

equipos, la intermediación financiera, el transporte y las comunicaciones, los servicios profesionales y personales y similares.

- Servicios a la comunidad o institucionales: Son las actividades orientadas a lograr el bienestar de la comunidad para el desarrollo humano, la asistencia, la seguridad y la protección social y para la provisión de los servicios básicos de infraestructura, abastecimiento y sanidad.

Cuando sea necesario, y con la finalidad de reducir impactos negativos entre usos y en las áreas aledañas a los usos, se establecerán indicadores de saturación y distancias mínimas, entre otras exigencias.

ARTÍCULO 191. Localización de la actividad de servicios en la zona urbana

Se establece específicamente en los polígonos SE_1 y SE_2.

Parágrafo: De acuerdo con el Anexo 1 –Tabla de Actividades se determinará para este polígono los aspectos correspondientes a los usos complementarios, restringidos y prohibidos.

ARTÍCULO 192. De los usos establecidos.

Los usos o actividades ya establecidos que sean clasificados como usos prohibidos, que se encuentren en funcionamiento se podrán aceptar como “Usos Establecidos”, siempre que cumplan con los siguientes requerimientos:

- Que acorde con las actividades que alberguen cumplan con las condiciones urbanísticas, constructivas e internas locativas señaladas en las disposiciones correspondientes.
- Que los usos sean permitidos según las disposiciones vigentes en el momento en que se establecieron en el sitio.
- Que la actividad se desarrolle en las mismas condiciones en que se encontraba antes de la vigencia de la nueva disposición que prohibió el uso.
- No se permitirá adicionar o reformar las edificaciones en las cuales se ubican estos usos, con el fin de incentivar su reubicación en otros sectores mas acordes con la propuesta de usos del presente PBOT.

ARTÍCULO 193. Usos del suelo en el suelo urbano y de expansión urbana

La localización de las actividades económicas en las diferentes zonas deberán cumplir de manera específica con lo dispuesto en las tablas de Actividades que se incluyen en el presente Acuerdo y cuya clasificación y asignación se basa en el código CIIU (clasificación internacional industrial uniforme). El contenido completo de la codificación CIIU y las tablas que contienen los usos del suelo se presentan en el anexo 1 de este Acuerdo. No obstante, se resume su aplicación en la siguiente tabla:

Tabla 17. Usos del suelo generales en suelo urbano y de expansión urbana

POLÍGONO	USO DEL SUELO
----------	---------------



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

POLÍGONO	USO DEL SUELO
CN1_1	USOS PRINCIPALES • Comercio al detal hasta 250 m². (no incluye locales con venta y/o consumo de licor) • Servicios personales o especializados hasta 250 m² USOS COMPLEMENTARIOS • Vivienda Unifamiliar= Área mínima de lote 60m² • Vivienda Bifamiliar = Área mínima de lote 70m². • Vivienda Trifamiliar = Área mínima de lote 100 m². • Vivienda Multifamiliar (hasta 4 pisos)= Área mínima de lote 120 m². Para todas las tipologías el área mínima construida de vivienda es de 60 m². USOS RESTRINGIDOS • Establecimientos abiertos al público en general. Para poder admitir este uso, será necesario que se cumplan todas las normas constructivas: Aislamientos acústicos, estacionamientos, Salidas de emergencia, Otros, establecidas en las Normas Básicas Urbanísticas y Constructivas. • Comercio al detal, que genere impacto urbanístico, ambiental y sanitario con área de local entre 250 y 500 m². • Servicios personales o especializados que generan impacto urbanístico, ambiental y sanitario con área de local entre 250 y 500 m². • Industria manufacturera que en su proceso utilice energía eléctrica o gas, además que no genere impacto sanitario y ambiental, con locales con un área menor a 150 m². USOS PROHIBIDOS • Comercio de alto riesgo colectivo. • Comercio mediano o mayorista y servicios personales y especializados que generan impacto urbanístico, ambiental y sanitario con área de local mayor a 500 m². • Industria en general, excepto aquella delimitada como restringida en la Tabla de Actividades anexa (Anexo 1).
CN1_2	USOS PRINCIPALES • Vivienda Multifamiliar = Área mínima de lote 120 m². • Vivienda Unifamiliar= Área mínima de lote 60m². • Vivienda Bifamiliar = Área mínima de lote 70 m². • Vivienda Trifamiliar = Área mínima de lote 100 m². Para todas las tipologías el área mínima construida de vivienda es de 60 m². USOS COMPLEMENTARIOS • Comercio al detal básico cotidiano para la vida de los habitantes, locales hasta 50m². • Servicios personales o especializados hasta 30 m². USOS RESTRINGIDOS • Comercio minorista básico con locales entre 50 y 150 m² que requieren área de parqueo para visitantes y zonas para cargue-descargue. • Servicios personales entre 30 y 50 m². • Servicios que generen confluencia de público en locales con área entre 50 y 150 m²: • Industria manufacturera que en su proceso utilice energía eléctrica o gas, además que no genere impacto sanitario y ambiental, con locales con un área menor a 150 m² USOS PROHIBIDOS • Industria en general, excepto aquella delimitada como restringida en la Tabla de Actividades anexa (Anexo 1). • Comercio mediano o mayorista con almacenamiento anexo que requiera de zona de cargue y descargue, con área de local mayor a 150 m².



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

POLÍGONO	USO DEL SUELO
	- Servicios personales mayores a 150 m². - Establecimientos Abiertos al público con venta y consumo de licor
CN1_3	USOS PRINCIPALES - Vivienda Unifamiliar= Área mínima de lote 60m². - Vivienda Bifamiliar = Área mínima de lote 70m². - Vivienda Trifamiliar = Área mínima de lote 100 m² Para todas las tipologías el área mínima construida de vivienda es de 60 m2. USOS COMPLEMENTARIOS - Comercio minorista básico cotidiano para la vida de los habitantes con locales hasta 50m² - Servicios personales o especializados, con locales hasta 30 m² USOS RESTRINGIDOS - Actividades comerciales minoristas y servicios personales que requieren zonas para cargue y descargue, además de aquellos servicios que generen confluencia de público en locales con área entre 50 m² y 150 m². - Industria manufacturera que en su proceso utilice energía eléctrica o gas, además que no genere impacto sanitario y ambiental, con locales con un área menor a 150 m² USOS PROHIBIDOS - Industria en general, excepto aquella delimitada como restringida en la Tabla de Actividades anexa (Anexo 1). - Comercio mediano o mayorista con almacenamiento anexo que requiera de espacios para parqueadero de visitantes y zona de cargue y descargue, locales con área de local mayor a 150 m2. - Servicios generales que generen impacto urbanístico, ambiental y sanitario, con áreas de local mayor a 150 m2.
CN1_4 CN1_5	USOS PRINCIPALES Vivienda Multifamiliar (hasta 4 pisos)= Área mínima de lote 120 m². USOS COMPLEMENTARIOS - Vivienda Unifamiliar= Área mínima de lote 60m². - Vivienda Bifamiliar = Área mínima de lote 70m². - Vivienda Trifamiliar = Área mínima de lote 100 m². Para todas las tipologías el área mínima construida de vivienda es de 60 m2. - Comercio minorista básico cotidiano para la vida de los habitantes y que no requiera de zonas de parqueo, locales hasta 50m². - Servicios personales o especializados hasta 30 m², que no requieran áreas de parqueadero. USOS RESTRINGIDOS - Actividades comerciales minoristas y servicios personales que requieren zonas para cargue y descargue, además de aquellos servicios que generen confluencia de público en locales con área hasta 150 m². Para que estos servicios se puedan generar, tendría que tener solucionado dentro del lote sus áreas cargue y descargue, lo mismo que el parqueo. Además de cumplir con todas las normas constructivas: Aislamientos acústicos, estacionamientos, Salidas de emergencia, Otros. - Industria manufacturera que en su proceso utilice energía eléctrica o gas, además que no genere impacto sanitario y ambiental, con locales con un área menor a 150 m²



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

POLÍGONO	USO DEL SUELO
	USOS PROHIBIDOS • Industria en general, excepto aquella delimitada como restringida en la Tabla de Actividades (Anexo 1) • Servicios generales que generen impacto urbanístico, ambiental y sanitario, con áreas de local mayor a 150 m2. • Establecimientos abiertos al público con áreas mayores a 30 m² con venta y consumo de licor
CN1_6	USOS PRINCIPALES • Vivienda Unifamiliar= Área mínima de lote 60m². • Vivienda Bifamiliar = Área mínima de lote 70m². • Vivienda Multifamiliar (hasta 4 pisos)= Área mínima de lote 120 m². USOS COMPLEMENTARIOS • Vivienda Trifamiliar = Área mínima de lote 100 m². Para todas las tipologías el área mínima construida de vivienda es de 60 m2. • Comercio minorista básico cotidiano para la vida de los habitantes con locales menores a 30 m² • Servicios personales o especializados hasta 30 m². USOS RESTRINGIDOS • Actividades comerciales minoristas y servicios personales que requieren área de parqueo para visitantes y zonas para cargue y descargue, además de aquellos servicios que generen confluencia de público en locales con área entre 30 hasta 100 m². Para que estos servicios se puedan generar, tendría que tener solucionado dentro del lote sus áreas cargue y descargue, lo mismo que el parqueo. Además de cumplir con todas las normas constructivas: Aislamientos acústicos, estacionamientos, Salidas de emergencia, Otros. • Industria manufacturera que en su proceso utilice energía eléctrica o gas, además que no genere impacto sanitario y ambiental, con locales con un área menor a 60m² USOS PROHIBIDOS • Comercio mediano o mayorista con almacenamiento anexo que requiera de espacios para parqueadero y zona de cargue y descargue, locales con área de local mayor a 100 m². • Servicios generales que generen impacto urbanístico, ambiental y sanitario, con áreas de local mayor a 100 m2. • Industria en general, excepto aquella delimitada como restringida en la Tabla de Actividades (Anexo 1) • Establecimientos abiertos al público con venta y consumo de licor
CN1_7	USOS PRINCIPALES • Vivienda Unifamiliar= Área mínima de lote 60m². • Vivienda Bifamiliar = Área mínima de lote 70m². USOS COMPLEMENTARIOS • Vivienda Trifamiliar = Área mínima de lote 100 m². • Vivienda Multifamiliar (hasta 4 pisos)= Área mínima de lote 120 m². Para todas las tipologías el área mínima construida de vivienda es de 60 m2. • Comercio minorista básico cotidiano para la vida de los habitantes con locales hasta 30m2. • Servicios personales o especializados y con locales con áreas menores a 30 m² USOS RESTRINGIDOS



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

POLÍGONO	USO DEL SUELO
	• Actividades comerciales minoristas y servicios personales y especializados que requieren área de parqueo para y zonas para cargue y descargue, además de aquellos servicios que generen confluencia de público en locales con área entre 30 m² y 150 m². Para que estos servicios se puedan generar, tendría que tener solucionado dentro del lote sus áreas cargue y descargue, lo mismo que el parqueo. Además de cumplir con todas las normas constructivas: Aislamientos acústicos, estacionamientos, Salidas de emergencia, Otros. • Industria manufacturera que en su proceso utilice energía eléctrica o gas y que no genere impacto sanitario y ambiental, con locales con un área menor a 150 m². USOS PROHIBIDOS • Comercio mediano o mayorista con almacenamiento anexo que requiera de espacios para parqueadero de visitantes y zona de cargue y descargue, locales con área de local mayor a 150 m². • Servicios generales que generen impacto urbanístico, ambiental y sanitario, con áreas de local mayor a 150 m² • Industria en general, excepto aquella delimitada como restringida en la Tabla de Actividades (Anexo 1) del Acuerdo del PBOT.
CN1_8	USOS PRINCIPALES • Vivienda Unifamiliar= Área mínima de lote de acuerdo con los loteos registrados en la zona. En cualquier caso, lo mínimo serían 60 m² USOS COMPLEMENTARIOS • Vivienda Bifamiliar = Área mínima de lote de acuerdo con los loteos registrados en la zona. En cualquier caso, lo mínimo serían 70m². • Vivienda Trifamiliar = Área mínima de lote de acuerdo con los loteos registrados en la zona. En cualquier caso, lo mínimo serían 100 m² • Vivienda Multifamiliar (hasta 4 pisos)= Área mínima de lote de acuerdo con los loteos registrados en la zona. En cualquier caso, lo mínimo serían 120 m². Para todas las tipologías el área mínima construida de vivienda es de 60 m². • Comercio minorista básico cotidiano para la vida de los habitantes y con locales hasta 50m². • Servicios personales o especializados, con áreas menores a 30 m² USOS RESTRINGIDOS • Actividades comerciales minoristas y servicios personales que requieren área de parqueo para visitantes y zonas para cargue y descargue, además de aquellos servicios que generen confluencia de público en locales con área mayor a 150 m². Para que estos puedan presentarse, el parqueo debe solucionarse al interior de la edificación y tener concordancia con la volumetría y tratamiento de vanos hacia el exterior del edificio. • Industria manufacturera que no genere impacto sanitario y ambiental y que en su proceso utilice energía eléctrica o gas, con locales con un área menor a 150 m². USOS PROHIBIDOS • Comercio mediano o mayorista con almacenamiento anexo que requiera de espacios para parqueadero y zona de cargue y descargue, locales con área de local mayor a 150 m². • Industria en general, excepto aquella delimitada como restringida en la Tabla de Actividades (Anexo 1)
CN2_1	USOS PRINCIPALES Vivienda Multifamiliar (hasta 4 pisos)= Área mínima de lote 120 m². USOS COMPLEMENTARIOS • Vivienda Unifamiliar= Área mínima de lote 60m². • Vivienda Bifamiliar = Área mínima de lote 70 m². • Vivienda Trifamiliar = Área mínima de lote 100 m². Para todas las tipologías el área mínima construida de vivienda es de 60 m². • Comercio minorista básico cotidiano para la vida de los habitantes, locales hasta 50m². • Servicios personales o especializados hasta 30 m².



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

POLÍGONO	USO DEL SUELO
	USOS RESTRINGIDOS • Servicios entre 30 y 150 m². • Comercio minorista básico con locales entre 50 y 150 m² que requieren zonas para cargue-descargue. • Industria manufacturera, que en su proceso utilice energía eléctrica o gas y no genere impacto sanitario ni ambiental con un área menor a 150 m² USOS PROHIBIDOS • Industria en general, excepto aquella delimitada como restringida en la Tabla de Actividades (Anexo 1) del Acuerdo del PBOT. • Comercio que requiera de espacios para parqueadero y zona de cargue y descargue, locales con área de local mayor a 150 m². • Servicios con áreas de locales mayores a 150 m². • Establecimientos Abiertos al público con venta y consumo de licor
CN2_2	USOS PRINCIPALES Vivienda Bifamiliar = Área mínima de lote 70m². USOS COMPLEMENTARIOS • Vivienda Unifamiliar= Área mínima de lote 60m². Para todas las tipologías el área mínima construida de vivienda es de 60 m². • Comercio minorista básico cotidiano para la vida de los habitantes, con locales hasta 50m². • Servicios personales o especializados hasta 30 m². USOS RESTRINGIDOS • Vivienda Trifamiliar. • Servicios personales entre 30 y 100 m². • Comercio minorista básico con locales entre 50 y 100 m² que requieren área de parqueo para visitantes y zonas para cargue-descargue. • Industria manufacturera, que en su proceso utilice energía eléctrica o gas y no genere impacto sanitario ni ambiental con un área menor a 150 m² USOS PROHIBIDOS • Industria en general, excepto aquella delimitada como restringida en la tabla de usos (Anexo 1) • Comercio mediano o mayorista con almacenamiento anexo que requiera de espacios para parqueadero de visitantes y zona de cargue y descargue, locales con área de local mayor a 100 m². • Servicios con locales mayores a 100 m². • Establecimientos Abiertos al público con venta y consumo de licor
CN2_3	USOS PRINCIPALES • Vivienda Unifamiliar= Área mínima de lote 60m². • Vivienda Bifamiliar = Área mínima de lote 70m². Para todas las tipologías el área mínima construida de vivienda es de 60 m². USOS COMPLEMENTARIOS • Comercio minorista básico cotidiano para la vida de los habitantes, con locales hasta 30m². • Servicios personales o especializados, con locales hasta 30 m² USOS RESTRINGIDOS • Actividades comerciales minoristas y servicios personales entre 30 m² y 100 m² USOS PROHIBIDOS • Comercio mediano o mayorista con almacenamiento anexo que requiera de espacios para parqueadero de visitantes y



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

POLÍGONO	USO DEL SUELO
	zona de cargue y descargue, locales con área de local mayor a 100 m². • Industria • Establecimientos con venta y consumo de licor
CN2_4	USOS PRINCIPALES • Vivienda Unifamiliar= Área mínima de lote 60m² Para todas las tipologías el área mínima construida de vivienda es de 60 m². USOS COMPLEMENTARIOS USOS RESTRINGIDOS • Comercio minorista básico con locales hasta de 25 m². • Servicios personales hasta de 25 m². USOS PROHIBIDOS • Comercio minorista básico con locales mayores a 25 m². • Servicios personales por encima de 25 m². • Establecimientos abiertos al público. • Industria
CN2_5	USOS PRINCIPALES • Vivienda Bifamiliar = Área mínima de lote 70m². • Vivienda Multifamiliar (hasta 4 pisos)= Área mínima de lote 120 m². Para todas las tipologías el área mínima construida de vivienda es de 60 m². USOS COMPLEMENTARIOS • Vivienda Unifamiliar= Área mínima de lote 60m². • Vivienda Trifamiliar = Área mínima de lote 100 m². Para todas las tipologías el área mínima construida de vivienda es de 60 m². • Comercio minorista básico cotidiano para la vida de los habitantes, con locales hasta 50m². • Servicios personales o especializados con áreas menores a 50 m² USOS RESTRINGIDOS • Actividades comerciales minoristas y servicios personales que requieren zonas para cargue y descargue, además de aquellos servicios que generen confluencia de público en locales con área entre 50 y 150 m². USOS PROHIBIDOS • Comercio con locales con área de local mayor a 150 m². • Servicios generales que generen impacto urbanístico, ambiental y sanitario, con áreas de local mayor a 150 m². • Industria
CN2_6	USOS PRINCIPALES • Vivienda Unifamiliar= Área mínima de lote 60m². • Vivienda Bifamiliar = Área mínima de lote 70m². Para todas las tipologías el área mínima construida de vivienda es de 60 m². USOS COMPLEMENTARIOS • Comercio minorista básico cotidiano para la vida de los habitantes, con locales hasta 30 m². • Servicios personales o especializados con locales con áreas menores a 30 m²



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

POLÍGONO	USO DEL SUELO
	USOS RESTRINGIDOS • Actividades comerciales minoristas y servicios personales y especializados que requieren área de parqueo para visitantes y zonas para cargue y descargue, además de aquellos servicios que generen confluencia de público en locales con área entre 30 y 100 m². USOS PROHIBIDOS • Comercio mediano o mayorista con almacenamiento anexo que requiera de espacios para parqueadero de visitantes y zona de cargue y descargue, locales con área de local mayor a 100 m². • Servicios generales que generen impacto urbanístico, ambiental y sanitario, con áreas de local mayor a 100 m² • Industria
CN2_7	USOS PRINCIPALES • Vivienda Unifamiliar= Área mínima de lote 60m². • Vivienda Bifamiliar = Área mínima de lote 70m². Para todas las tipologías el área mínima construida de vivienda es de 60 m². USOS COMPLEMENTARIOS • Comercio minorista básico cotidiano para la vida de los habitantes, con locales hasta 30m². • Servicios personales o especializados y con áreas menores a 30 m² USOS RESTRINGIDOS • Vivienda trifamiliar = área mínima neta de lote 100 m² (descontados los retiros a eje de vía) • Vivienda Multifamiliar = área mínima neta de lote 120 m² (descontados los retiros a eje de vía) Para todas las tipologías el área mínima construida de vivienda es de 60 m². • Actividades comerciales minoristas y servicios personales que requieren o no zonas para cargue y descargue, además de aquellos servicios que generen confluencia de público en locales con área entre 30 y 100 m². USOS PROHIBIDOS • Comercio mediano o mayorista con almacenamiento anexo que requiera de espacios para parqueadero de visitantes y zona de cargue y descargue, locales con área de local mayor a 100 m². • Servicios generales que generen impacto urbanístico, ambiental y sanitario, con áreas de local mayor a 100 m². • Industria • Establecimientos abiertos al público con venta y consumo de licor.
CN2_8	USOS PRINCIPALES • Industria. • Comercio mediano y mayorista y servicios especializados afines a la actividad industrial USOS COMPLEMENTARIOS • Servicios USOS RESTRINGIDOS • Comercio mediano y mayorista y servicios especializados no afines a la actividad industrial. • Producción agropecuaria y forestal. USOS PROHIBIDOS • Vivienda de cualquier tipo.
DE_1, DE_2,	USOS PRINCIPALES



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

POLÍGONO	USO DEL SUELO
DE_3, DU_1, DU_2	Vivienda en sus diferentes tipos, de acuerdo con la propuesta del Plan Parcial USOS COMPLEMENTARIOS, RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS A proponer por el Plan Parcial.
SE_1, SE_2	USOS PRINCIPALES - Equipamiento y Servicios USOS RESTRINGIDOS - Servicios personales USOS PROHIBIDOS Vivienda, establecimientos abiertos al público, comercio minorista y mayorista, industrial
RED_1	USOS PRINCIPALES - Comercio al detal hasta 150 m². - Servicios personales o especializados hasta 150 m² USOS COMPLEMENTARIOS - Vivienda Unifamiliar= Área mínima de lote 60m² - Vivienda Bifamiliar = Área mínima de lote 70m². - Vivienda Trifamiliar = Área mínima de lote 100 m². - Vivienda Multifamiliar (hasta 4 pisos)= Área mínima de lote 120 m². Para todas las tipologías el área mínima construida de vivienda es de 60 m2. USOS RESTRINGIDOS - Establecimientos abiertos al público en general. Para poder admitir este uso, será necesario que se cumplan todas las normas constructivas: Aislamientos acústicos, estacionamientos, Salidas de emergencia, Otros. - Comercio al detal, que genere impacto urbanístico, ambiental y sanitario con área de local entre 150 y 500 m². - Servicios personales o especializados que generan impacto urbanístico, ambiental y sanitario con área de local entre 150 y 500 m². - Industria manufacturera, con locales con un área menor a 150 m² y que en su proceso utilice energía eléctrica o gas, además que no genere impacto sanitario y ambiental. USOS PROHIBIDOS - Comercio de alto riesgo colectivo. - Comercio mediano o mayorista y servicios personales y especializados que generan impacto urbanístico, ambiental y sanitario con área de local mayor a 500 m2. - Industria en general, exceptuando lo establecido como industria restringida en la tabla de Actividades que acompaña el Acuerdo del PBOT (Anexo 1).

Para los centros poblados, se definen los siguientes usos del suelo

POLÍGONO	USO DEL SUELO
MI_1, MI_2, MI_3, MI_4, MI_5	USOS PRINCIPALES - Vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS - Comercio minorista de productos de primera necesidad. - Establecimientos de esparcimiento, sin venta ni consumo de licor. - Silvicultura. - Equipamientos



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

	USOS RESTRINGIDOS* ▪ Servicios (acorde con lo establecido en el art. 267 del presente Acuerdo). ▪ Establecimientos de esparcimiento, con venta y consumo de licor. ▪ Actividad minera ▪ Agricultura. USOS PROHIBIDOS ▪ Industrial Al interior de este polígono se ubican suelos protegidos los cuales no admitirán ningún tipo de edificación a su interior. No obstante, se toleran las ya existentes
--	---

ARTÍCULO 194. Para las actividades no consideradas en la tabla de usos

Las actividades no consideradas en la tabla de Actividades anexa al presente PBOT, deberán ser reglamentadas por el Concejo Municipal.

ARTÍCULO 195. Criterios para la localización de servicios de alto impacto.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 4002 de 2004, en este Acuerdo se consagran una serie de medidas tendientes a orientar la localización de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines en el territorio municipal.

Estos servicios no podrán localizarse en los sectores con uso residencial o educativo, ni en la zona de actividad múltiple y no se permiten a menos de 200 metros de parques, sitios de concentración popular, usos asistenciales, templos y fábricas; Los que estén asociados a actividades de hospedaje deberán acreditar las condiciones de calidad del servicio correspondiente a la categoría de tres estrellas, en este caso deberán ajustarse a las normas de servicio que se reglamentarán en la norma Básica. Solo podrán localizarse en suelos suburbanos.

Adicionalmente, estos servicios deberán observar restricciones tendientes a preservar el orden público, la tranquilidad ciudadana, las condiciones de convivencia social, la seguridad de los residentes y las buenas costumbres y así controlar los impactos que puedan generar.

Según lo dispuesto en el artículo 3° del Decreto 4002 de 2004, deberán cumplir con las normas específicas urbanísticas y constructivas que garanticen las condiciones locativas adecuadas para la actividad que desarrollen, existiendo la obligación de observar las disposiciones vigentes que las regulan y el orden público.

Parágrafo: La localización y funcionamiento de estos servicios de alto impacto, se sujeta al cumplimiento de las disposiciones policivas, sanitarias y ambientales y las demás que la regulan de conformidad con las normas respectivas.

ARTÍCULO 196. Grandes Superficies

En el suelo urbano (exceptuando los polígonos SE_1, SE_2 y CN2_8) no se permite la localización de grandes superficies, hipermercados y almacenes por departamento, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Con área construida igual o inferior a 3.000 m² se podrán localizar en las zonas SE_1 y SE_2.
- Con áreas mayores a 3.000m² construidos, se podrán localizar en las zonas suburbanas y en el polígono CN2_8 (siempre y cuando se cumpla con las condiciones que estipula la ficha normativa en lo que respecta a los suelos protegidos por inundación).



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Estos usos podrán asentarse en los suelos de expansión urbana, previa realización de estudio en donde se demuestre:
 - o Que se mitigan los impactos negativos en la movilidad y en la actividad económica del sector.
 - o Un Plan de Implantación con respecto al entorno que especifique el impacto que se genera con la localización de estas actividades en cuanto a los aspectos sociales, urbanísticos y de espacio público, que marque relaciones con el contexto inmediato, y cuyo contenido se establece en la norma básica.

Parágrafo 1: No se contabilizan en el índice de construcción, las celdas de cargue y descargue que se localicen al interior del proyecto.

Parágrafo 2: Estos usos deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas establecidas en el polígono de tratamiento, según su uso.

ARTÍCULO 197. Criterios generales para la localización de estaciones de servicio.

Su ubicación se regirá por las disposiciones establecidas para el efecto por el Ministerio de Minas y Energía, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Ordenamiento Territorial y por las disposiciones urbanísticas relacionadas y establecidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

- Retiros de protección y aspectos ambientales: Los componentes de las estaciones de combustible, cualquiera sea su modalidad, deberán cumplir con los retiros de seguridad para peatones, vías e inmuebles colindantes. De la misma manera deberán cumplir con las normas ambientales.
- Accesibilidad. El acceso a las estaciones de combustible deberá ser ágil y seguro para las tipologías de vehículos que ingresan a ellas y no deberán obstaculizar o crear impactos negativos a la movilidad y el tránsito peatonal y vehicular. Toda estación deberá cumplir con las normas sobre accesibilidad.
- Intervención del espacio público y amoblamiento. Para la construcción y funcionamiento de las estaciones de combustible se deberá obtener las autorizaciones respectivas relacionadas con la ocupación e intervención de los componentes del espacio público y del amoblamiento urbano.
- Asignación de usos del suelo. Se permitirá su localización en las zonas industriales, sobre la troncal occidental y en las vías nacionales. Su ubicación no causará impactos urbanísticos negativos en los usos del suelo donde sean permitidas.
- Dimensiones de predios y servicios complementarios. Las estaciones de combustibles se clasifican por tipologías de acuerdo con el área que ocupen. Los servicios complementarios que en ella se presten deberán acogerse a las disposiciones nacionales que lo regulen. No se permitirá su ubicación en zonas residenciales.
- Estos usos deberán cumplir con una obligación urbanística del 10% del A.B. del lote para ceder como espacio público.
- Modulación urbana y criterios de saturación. La modulación urbanística consulta criterios de movilidad, urbanísticos, constructivos, de usos del suelo y el inventario de las estaciones existentes, con el propósito de planificar la ubicación adecuada de las estaciones de



combustibles en la ciudad, se modularán con una distancia de mil (1000) metros lineales entre estaciones como mínimo.

- Prohibir su localización en suelos de protección por ecosistemas estratégicos o por amenaza geológico o hidrológica.

ARTÍCULO 198. Niveles de saturación de los Usos .

Sobre las actividades a las que se hace referencia a continuación:

- Establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas: Para el polígono CN1_1 y RED_1, solo dos establecimientos por lado de manzana. Para los demás polígonos no se admite la posibilidad de establecimientos con venta y consumo de licor.
- Establecimientos con venta y sin consumo de bebidas alcohólicas: solo un establecimiento por lado de manzana.
- Los juegos de azar: Sólo un establecimiento por manzana, y en los polígonos de actividad múltiple solamente.
- Los usos de alto impacto: no se consideran en el área urbana residencial ni en el polígono CN1_1 ni RED_1. Se proponen dentro del suelo suburbano.
- En los subcentros urbanos, aplica la misma norma que para el CN1_1 y RED_1.
- Los servicios al vehículo en la modalidad de estaciones de servicio: sólo en suelos suburbanos. Una estación de servicios cada 1000 mt. lineales.

SECCIÓN V. De las normas para las actuaciones y procesos de urbanización y construcción en los suelos urbano y de expansión

ARTÍCULO 199. Requisito de licencia de urbanización.

Se requerirá de la obtención de la licencia de urbanización cuando se adelanten actuaciones urbanísticas, en los siguientes casos:

- Cuando el predio posea 2000 M² o más, provengan o no del simple fraccionamiento o integración de terrenos de mayor o menor extensión.
- Terrenos que independientemente del área se pretendan dividir en 5 o más lotes individuales, siempre y cuando deban realizar obras para su vinculación a la malla urbana.
- Predios menores de 2000 M² que deban construir infraestructura para garantizar la vinculación a la malla vial urbana.
- En los casos que se requiera de conformidad con los planes parciales correspondientes.

Parágrafo 1. Las normas que se establecen para los procesos de urbanización son aplicables a todos los usos, incluidos los equipamientos de educación, salud, seguridad, entre otros.

Parágrafo 2. Los propietarios de los predios que sin haber obtenido la aprobación previa o licencia respectiva realizaron o no obras de urbanismo y construcción deberán acogerse a los requisitos, trámites y procedimientos que para el efecto se determinan en las presentes normas y otras



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

disposiciones reglamentarias que se encuentren vigentes y sean aplicables para el efecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y normas complementarias.

Parágrafo 3. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del Artículo 6 del Decreto 564 de 2006, hasta tanto éste se modifique, complemente o sustituya, los propietarios de los predios resultantes de un proceso de subdivisión no requerirán licencia cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. No obstante, los lotes resultantes de la subdivisión deberán ser desarrollables constructivamente de tal forma que cumplan con las normas urbanísticas y constructivas vigentes.

Parágrafo 4: Las particiones realizadas con anterioridad al 11 de enero de 1989 (ley 9ª de 1989), mediante escritura pública debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos, en suelo urbano, no requerirán del trámite de aprobación de las divisiones realizadas. Se podrá expedir el alineamiento a cada uno de los lotes resultantes, siempre y cuando se encuentren vinculados efectivamente a la malla vial urbana mediante una vía pública o privada construida que cumpla con la sección mínima establecida en la presente reglamentación, directamente conectados a la red de servicios públicos domiciliarios y el predio según su aptitud geo-técnica, morfológica y sus dimensiones, pueda ser desarrollable urbanística y constructivamente.

ARTÍCULO 200. De la ejecución de los procesos de urbanización.

Los procesos de urbanización podrán ser desarrollados por los interesados bajo las siguientes modalidades:

Según el proceso de construcción de las obras:

- Urbanización de loteo: Proceso mediante el cual, un interesado que haya obtenido la Licencia respectiva, adelanta obras de urbanismo en un lote de mayor extensión y divide éste en lotes independientes aptos para ser habilitados con miras a la posterior construcción de edificaciones.
- Por construcción simultánea: Proceso mediante el cual, un interesado realiza en un programa paralelo en el tiempo, obras de urbanismo, loteo, si es el caso, y construcción de edificaciones; éste podrá desarrollarse también bajo la modalidad de etapas, siempre y cuando éstas sean autosuficientes en todas sus variables.

Los desarrollos por loteo o aquellos en los cuales, las construcciones sean ejecutadas por personas o entidades diferentes a las que realicen las obras de urbanismo, no podrán obtener la autorización para construcción simultánea; para el otorgamiento de la licencia de urbanismo bajo la modalidad de loteo con construcción simultánea, el urbanizador deberá presentar una póliza de cumplimiento de las obras urbanísticas a realizar o un documento legal que haga efectivo el cumplimiento de las exigencias establecidas para ese tipo de desarrollo.

- Urbanización y construcción por etapas: Proceso donde el proyecto total, ya sea de loteo o por construcción simultánea de obras de urbanismo y construcción, se divide para efectos de ordenar el proceso constructivo de acuerdo con los requerimientos urbanísticos de autosuficiencia, sin que ello signifique un nuevo loteo, caso en el cual, cada una de las diferentes etapas debe ser autosuficiente en todos los requerimientos de zonas verdes de uso



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

común privadas, redes de servicios públicos domiciliarios, accesos viales peatonales y vehiculares, parqueaderos privados y de visitantes, acorde con el proyecto urbanístico y constructivo aprobado.

Sólo se autorizará división del proceso de desarrollo del proyecto urbanístico por etapas sin que ello dé lugar a otorgar nuevas divisiones a las etapas ya aprobadas.

En este tipo de urbanización, la cesión, bien sea en suelo o en dinero se cumplirá proporcionalmente al recibo de cada una de las etapas.

Según el uso predominante:

Urbanización residencial: Corresponde a la modalidad de loteo y/o a la construcción simultánea de edificaciones destinadas al uso residencial y sus usos complementarios; dependiendo de la tipología de la vivienda, se clasifica en urbanización residencial unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, y multifamiliar o compartida. Cuando se presenta la combinación de varias tipologías de vivienda, se denomina urbanización residencial mixta.

- Urbanización comercial y de servicios mercantiles: Corresponde a la modalidad de loteo y/o construcción simultánea de edificaciones destinadas a la actividad comercial y mercantil y sus usos complementarios.
- Urbanización industrial: Corresponde a la modalidad de loteo y/o construcción simultánea de edificaciones destinadas a contener los procesos de transformación de materias primas, ensamblaje de productos y sus usos complementarios.
- Urbanización institucional o de servicios a la comunidad: Aquellas que se desarrollan en lotes con destinación a equipamiento colectivo o la construcción de obras que satisfacen necesidades sociales de la comunidad, tales como salud, educación, recreación, administración pública, entre otras.
- Urbanización de uso mixto: Es aquella que bajo la modalidad de loteo y/o construcción simultánea se destina a dos o más tipologías de uso compatibles.

Parágrafo. Todo proceso de urbanización a desarrollar en suelo urbano o de expansión requiere de la respectiva licencia de urbanización para el inicio de obras.

Para el otorgamiento del permiso de ocupación por parte de las entidades municipales competentes de que trata el artículo 46 del Decreto Nacional 564 de 2006 o las disposiciones que lo modifiquen, complementen o sustituyan, en el tiempo de vigencia de la licencia otorgada, el urbanizador deberá haber concluido las obras urbanísticas y constructivas aprobadas.

La obtención de la licencia de construcción en los lotes resultantes de procesos de urbanización o subdivisión ya definidos en esta sección del plan, diferentes al de loteo con construcción simultánea, estará supeditada al recibo de la urbanización por parte de las entidades competentes.

ARTÍCULO 201. De la protección y utilización de edificaciones tradicionales y del Patrimonio Cultural en general.

Todo interesado en desarrollar urbanística y constructivamente un predio en los suelos urbano y de expansión y, en cuyos terrenos existan edificaciones de patrimonio cultural, estará obligado a



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

localizarlas dentro del plano del levantamiento del terreno y deberá sujetarse a los lineamientos establecidos en las normas de protección patrimonial que se encuentren vigentes.

Las actuaciones urbanísticas en bienes de interés cultural se aprobarán de conformidad a lo establecido en el Decreto 564 de 2006, artículo 9 o la norma que lo modifique, complemento o sustituya.

En los suelos de expansión y rurales, las zonas reconocidas con potencial arqueológico, para su urbanización deberán realizar antes de cualquier otra intervención, una prospección arqueológica, que en este caso corresponde al departamento de Antropología de la Universidad de Antioquia, por delegación del Instituto Colombiano de Antropología e Historia.

ARTÍCULO 202. De los criterios ambientales para las actuaciones urbanísticas.

Para todo lote que conlleve un proceso de urbanización o de construcción, el interesado se debe ajustar a las normas vigentes sobre autorizaciones ambientales a que haya lugar por el aprovechamiento o afectación de los recursos naturales renovables.

Los principales aspectos asociados con el medio natural y del espacio público que el interesado debe tener en cuenta para todo proceso de urbanización, son:

- Respetar las corrientes de agua, los retiros a quebradas y demás cuerpos de agua donde se consideran las áreas inundables por el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.
- Considerar las condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.
- Determinar las situaciones de riesgo sobre las cuales, se controlarán las intervenciones, de acuerdo con el nivel de susceptibilidad de los terrenos.
- Cuando sea necesario, se deberán realizar estudios de estabilidad de taludes y/o laderas.
- Respetar la cobertura vegetal; sobre estas áreas de valor paisajístico y ambiental, será necesario proteger y conservar los elementos naturales con mérito especial para el paisaje, el ambiente y el espacio público, y a ello se supeditará la intervención urbanística o constructiva.
- Articular las áreas o zonas destinadas al uso público generadas en cumplimiento de la obligación urbanística del terreno a urbanizar con la estructura existente de espacio público en su área de influencia.
- Con relación a la contaminación atmosférica se deben considerar los asuntos referenciados en el Decreto 948 de 95 en sus artículos 32 y 53:
 - Condiciones de almacenamiento de tóxicos volátiles. Se restringe el almacenamiento, en tanques o contenedores, de productos tóxicos volátiles que vayan directamente a la atmósfera, a partir del 1 de enero de 1997.
 - Zonas de amortiguación de ruido de vías de alta circulación. El diseño y construcción de nuevas vías de alta circulación vehicular, en áreas urbanas o cercanas a poblados o asentamientos humanos, deberá contar con zonas de amortiguación de ruido que



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

minimicen su impacto sobre las áreas pobladas circunvecinas, o con elementos de mitigación del ruido ambiental.

ARTÍCULO 203. Microzonificación sísmica para Girardota

De acuerdo con los estudios de microzonificación sísmica, el Municipio ha sido dividido en cinco zonas homogéneas, para las cuales se obtuvo igual número de perfiles estratigráficos típicos con espesores variables según su localización y geomorfología:

Gráfico 1. Microzonificación sísmica de Girardota.

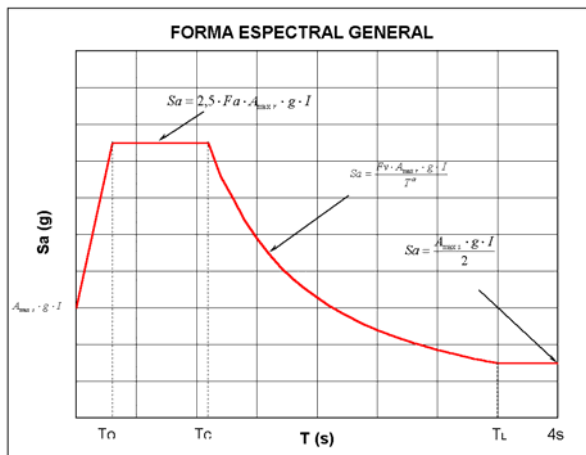


Tabla 18. Coeficientes Espectrales en el Municipio de Girardota.

Coeficientes Espectrales para los Sismos de Control de Daños y de Diseño																
Zona Homogénea	Sismo de Control de Daños $a_{maxr}=0.03\text{ g}$								Sismo de Diseño $a_{maxr} = 0.09\text{ g}$							
	A_{maxs}	Sa	T_0	T_c	T_L	a	Fa	Fv	A_{maxs}	Sa	T_0	T_c	T_L	a	Fa	Fv
	[g]	[g]	[s]	[s]	[s]	[1]	[1]	[s ^a]	[g]	[g]	[s]	[s]	[s]	[1]	[1]	[s ^a]
1	0.07	0.15	0.15	0.40	1.12	1.4	2.00	1.39	0.18	0.45	0.15	0.40	1.26	1.4	2.00	1.39
2	0.06	0.14	0.15	0.55	1.65	1.4	1.87	2.02	0.16	0.40	0.15	0.60	1.81	1.4	1.78	2.17
3	0.07	0.20	0.20	0.40	1.38	1.4	2.67	1.85	0.30	0.70	0.20	0.50	1.40	1.5	3.11	2.75
4	0.10	0.30	0.15	0.50	1.79	1.4	4.00	3.79	0.30	0.70	0.15	0.50	1.40	1.5	3.11	2.75
5	0.06	0.10	0.10	0.65	1.52	1.4	1.33	1.82	0.16	0.40	0.15	0.60	1.81	1.4	1.78	2.17

Las definiciones que soportan la tabla anterior son:

- Acelerograma: descripción en el tiempo de las aceleraciones a que estuvo sometido el terreno durante la ocurrencia de un sismo real, o la simulación de un sismo esperado.
- Amenaza sísmica: Es el valor esperado de futuras acciones sísmicas en el sitio de interés y se cuantifica en términos de aceleración horizontal del terreno esperada, que tiene una probabilidad de excedencia dada en un lapso de tiempo predeterminado.
- Amortiguamiento: Pérdida de energía en un movimiento ondulatorio.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

- Espectro de diseño: Conjunto de curvas utilizadas en el diseño de obras de ingeniería que representan la respuesta máxima a un acelerograma de un grupo de sistema de amortiguados de un solo grado de libertad, que se grafica en función del período o de la frecuencia natural de amortiguada del sistema.
- Fuerzas sísmicas: son los efectos inerciales causados por la aceleración del sismo, expresados como fuerzas para ser utilizadas en el análisis y diseño de la estructura.
- Microzonificación sísmica: división de una región o de un área urbana en zonas mas pequeñas que presentan un cierto grado de similitud en la forma como se ven afectadas por los movimientos sísmicos, dadas las características de los estratos del suelo subyacente.

ARTÍCULO 204. De los estudios geotécnicos requeridos para los procesos de urbanización y construcción.

Se efectuarán de acuerdo con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-98. Ley 400 de 1997 y su Decreto Reglamentario 33 de 1998, cumpliendo con los requisitos consignados en el Título H, del mencionado Decreto o, en su defecto, a la reglamentación vigente en el momento de aprobación del proyecto. La inclusión del análisis de Estabilidad de Taludes y Laderas dentro del Estudio Geotécnico Preliminar y Definitivo será obligatoria en las áreas urbanizadas con problemas detectados y las áreas no urbanizadas pero urbanizables con problemas potenciales o detectados (o los terrenos de amenaza media con inclinaciones superiores al 30%). Los estudios de estabilidad de Taludes y Laderas deberán contemplar al menos las siguientes cuatro actividades:

- 1) **Antecedentes**, recopilación cartográfica, interpretación multitemporal de fotografías aéreas y revisión de reportes e informes anteriores.
- 2) **Caracterización de los materiales**, debe contemplar la clasificación y descripción detallada de los materiales involucrados en los movimientos en masa, incluyendo medidas cuantitativas de los parámetros más relevantes para el análisis numérico de la estabilidad.
- 3) **Análisis numérico**, este debe comprender el cálculo de la estabilidad para diferentes condiciones de carga, nivel freático, sismo y geometría de la superficie de falla.
- 4) **Seguimiento e instrumentación**, diseño e implementación de un sistema de control acorde con el proyecto y formulación de un plan de contingencias.

ARTÍCULO 205. De los estudios de Microzonificación sísmica.

Acerca del diseño sismo resistente para obras civiles, en el municipio de Girardota serán de obligatorio cumplimiento Las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente de 1998 (NSR 98), Ley 400 de 1997, Decreto 33 de 1998, Decreto 2809 de 2000, y las demás leyes modificatorias; las cuales contienen los requisitos mínimos que en alguna medida garantizan que se cumpla el fin primordial de salvaguardar vidas humanas ante la ocurrencia de un sismo fuerte. En lo que respecta a los análisis teniendo en cuenta las fuerzas sísmicas de diseño para todas las edificaciones, incluyendo los Grupos de Uso I, II, III y IV, estructuras de contención y diseños de taludes de corte y lleno el valor de la amenaza sísmica se tomará en superficie de acuerdo con los resultados de la Microzonificación Sísmica (ver Figura 1), de igual manera se utilizarán la forma



especial allí propuesta, sustituyendo para estos casos los numerales A.2.4. Efectos Locales y A.2.6 Espectros de Diseño del Decreto 33 de 1998, NSR 98.

Los valores de amenaza en superficie de la Microzonificación Sísmica podrán ser modificados en casos particulares, sin modificar la amenaza en roca, sólo si dentro del estudio geotécnico se hace un análisis de efectos locales por sismo, el cual debe incluir como mínimo: 1) una perforación profunda, no menor de 30m, o hasta penetrar 5 m en roca, que permita definir las condiciones geotécnicas y geológicas locales referentes a la posición y espesores de los materiales dominantes y la profundidad de la roca base, 2) la determinación in situ del perfil de velocidades de ondas de corte, 3) caracterización dinámica de los materiales presentes, 4) modelación de la propagación de ondas sísmicas utilizando un método de cálculo y análisis de reconocida validez y aplicación, empleando en principio la propagación ondulatoria unidimensional o bidimensional, con la aproximación lineal equivalente o no lineal. 5) presentación de los resultados mediante un espectro de diseño calculado para un coeficiente de amortiguamiento igual a 5 por ciento del crítico, o por medio de familias de acelerogramas de diseño, proponiendo para efectos de diseño, la respuesta ante un mínimo de tres acelerogramas diferentes, todos ellos representativos de los movimientos esperados del terreno, pero que cumplan la mayor gama de frecuencias y amplificaciones posible.

ARTÍCULO 206. De los estudios para la evaluación de la amenaza hidrológica.

Se entiende por zona de retiro la faja de terreno paralela al cauce de la fuente.

La zona de retiro debe incluir entre otros elementos: La zona del cauce, el lecho y las márgenes evidentes de la corriente para el flujo de aguas máximas promedias.

Para identificar las zonas de amenaza hidrológica se deberá:

1. Realizar el estudio hidrológico de la microcuenca relacionada y obtener caudales de diseño por mínimo tres métodos para 2.33, 5, 10, 25, 50 y 100 años de periodo de retorno. El estudio hidrológico determinará las características hidrológicas del área, evaluará el comportamiento de la precipitación anual, la extensión de la cuenca hidrográfica, los volúmenes de agua que se manejarían por efecto de la escorrentía superficial, las corrientes naturales del área y sus posibles desviaciones y las alternativas del control de inundaciones.
2. Realizar el levantamiento topográfico de secciones topográficas para las corrientes principales y el inventario de obras hidráulicas.
3. Reconocer el estado actual de los cauces y actualizar, detallar y relocalizar sus puntos críticos tanto desde el punto de vista geológico, hidráulico y antrópico.
4. Realizar el estudio hidráulico de la microcuenca relacionada. El estudio hidráulico mostrará las manchas de inundación asociadas a los caudales de diseño de 2.33, 50 y 100 años de período de retorno.

El conocimiento hidrológico del área deberá proveer la información necesaria para diseñar las obras y sistemas para el manejo de las aguas.



ARTÍCULO 207. De la proporcionalidad en los procesos de urbanización.

Cada uno de los lotes resultantes del proceso de urbanización o subdivisión, asumirá de forma proporcional las áreas de cesión pública y obligaciones especiales establecidas en la presente reglamentación, diferentes a las de carácter vial que le correspondan al predio matriz y no podrán cargarse a uno solo de ellos, de acuerdo con el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. El pago de las obligaciones será exigible al momento de desarrollar el predio, previo al recibo de construcción.

Los predios resultantes de cualquier proceso de desarrollo urbanístico, de conformidad con el reparto equitativo de cargas y beneficios, deberán asumir en forma proporcional las obligaciones urbanísticas de orden vial que puedan generarse, de acuerdo con las vías obligadas o propuestas que se definan o requieran para el lote de mayor extensión y para dar accesibilidad directa a cada uno, no pudiéndose contabilizar dichas vías como lotes independientes.

Tanto en los planos que hayan de ser aprobados, como en el cuadro de áreas y documentos o actos administrativos a que haya lugar, con o sin plan parcial, deberá quedar plasmado y protocolizado el cumplimiento de dichas obligaciones de forma proporcional, de acuerdo con el proyecto específico, con el reparto equitativo de cargas y beneficios y con la autosuficiencia de los lotes/construcciones o etapas que se establezcan y sus destinaciones.

ARTÍCULO 208. De la vinculación a la malla urbana.

Cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos urbanizados y las redes de servicio público tales como alcantarillados de aguas lluvias y aguas residuales, acueducto, telecomunicaciones, energía y alumbrado público y las vías de acceso a la urbanización no estén construidas o no tengan la capacidad suficiente para soportar el desarrollo, el interesado deberá ejecutar o complementar las redes y vías principales y necesarias para su adecuada vinculación, así como incorporar las zonas verdes, recreacionales y las dispuestas para la dotación de equipamiento y la construcción de equipamiento, si se exigiere, al sistema de espacio público y equipamiento. En lo que hace referencia a la construcción de redes de servicios públicos, estas se realizarán teniendo en cuenta las normas nacionales correspondientes.

No obstante, en desarrollo del artículo 28 del decreto 2181, las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política.

Parágrafo 1: Ningún desarrollo urbanístico podrá estar ubicado a una distancia, medida sobre vía pública o privada, superior a 500 metros de una vía vehicular con especificaciones aptas para soportar el transporte público colectivo.

Parágrafo 2: Todos los lotes o edificaciones del proyecto a desarrollar deberán prever el acceso directo desde una vía pública o privada, ya sea ésta vehicular o peatonal, cumpliendo con las especificaciones establecidas en la reglamentación específica.



ARTÍCULO 209. De las vías obligadas.

Son obligaciones viales que se adquieren por urbanizar un terreno mediante los diferentes procesos de urbanización establecidos en este plan, para lo cual, cumplirán con los requerimientos de accesibilidad, vinculación a la malla vial urbana existente, continuidad vial en el sector o entorno, con el plan vial y los proyectos viales aprobados por la Secretaría de Planeación y, adicionalmente, con las que se deriven de los análisis de impactos sobre la movilidad del sector.

Toda vía consignada en el presente Plan Básico de Ordenamiento, tendrá el carácter de vía obligada y la Secretaría de Planeación Municipal estará en el deber de suministrar la información básica necesaria al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico. El interesado podrá proponer variaciones al alineamiento, las cuales deberán ser analizadas por dicha Secretaría.

La vigencia de la información suministrada será de doce (12) meses, al cabo de los cuales se deberá actualizar, salvo que ya se hubiera obtenido la licencia urbanística dentro de ese plazo, caso en el cual, la vigencia corresponderá a la misma vigencia de la licencia.

Dependiendo de la jerarquía, estas vías se deberán construir y ceder al Municipio de Girardota a título gratuito, según lo dispuesto en este Plan Básico de Ordenamiento y en las normas que regulan la materia a nivel nacional, especialmente lo establecido por la ley 388 de 1997.

Parágrafo 1: En aquellos casos en donde se pretenda adelantar un proceso de construcción y no se requiera desarrollar un proceso de urbanización, se exigirá la construcción y cesión de las vías obligadas que se necesitan para acceder al lote o vincularse a la malla urbana y aquellas que sean necesarias, según la tipología de uso del inmueble, para garantizar la movilidad al interior del proyecto.

En los procesos de subdivisión de predios se exigirá la cesión y construcción de las vías obligadas correspondientes cuando se desarrollen los lotes resultantes. No se podrán autorizar particiones de predios cuando resulten lotes sin posibilidad de desarrollar por estar localizados sobre ellos un proyecto vial.

Parágrafo 2: En los procesos de urbanización, cuando las vías obligadas correspondan a un tramo de vía de los sistemas nacional, regional, metropolitano, de autopistas urbanas o arterial, que no hayan sido ejecutadas ni su proceso de ejecución esté dispuesto a corto plazo, el interesado deberá respetar el alineamiento del proyecto vial con el fin de no impactar el desarrollo urbanístico ya habitado. Igual condición aplica en caso de estar construida dejará libre de construcción la faja real requerida, efectuando el movimiento de tierra a nivel de rasante, con la vía y tenerse proyectada su ampliación. En estos casos, el área requerida por el proyecto vial será contabilizada como parte del área neta para efectos de los índices de construcción y de ocupación.

Parágrafo 3: En los procesos de urbanización las vías obligadas de menor jerarquía, o sea las de los sistemas colector, de servicio y peatonales que afecten un lote, deberán ser construidas y cedidas al Municipio de Girardota por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicios públicos y amoblamiento y para su entrega a la entidad municipal deberá encontrarse cumpliendo con las exigencias de la entidad competente a nivel Municipal en lo que respecta a obras públicas y de las empresas prestadora de servicios públicos.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Parágrafo 4: Será obligación como mínimo la construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada, si el urbanizador no es propietario del total del área comprometida con el proyecto vial. La construcción parcial será posible siempre que la vía no constituya el acceso principal al proyecto y que las redes de servicio público no sean necesarias para atender las edificaciones por construir.

ARTÍCULO 210. De las vías de servicio paralelas.

Para el desarrollo de cualquier proyecto sobre la doble calzada Bello – Hatillo, (troncal occidental), o la vía Girardota – Hatillo, se deberá contemplar vías de servicio paralelas, que deben ser construidas por parte del interesado con sus respectivas zonas de transición en los empalmes con la vía principal, según sea el caso.

Parágrafo. Cuando por condiciones topográficas no sea posible la construcción de las vías de servicio paralelas, o cuando por conformación del sector no se justifique, se podrá adoptar otra alternativa viable para dar seguridad al acceso y salida del desarrollo urbanístico hacia la vía troncal, regional o arterial que se relacione con el terreno, alternativa que deberá ser aprobada por Planeación Municipal.

ARTÍCULO 211. Participación de la vivienda de interés social.

La vivienda de interés social se constituye en prioridad para el logro de la integración espacial y social por lo tanto, se establecen en el territorio porcentajes de participación obligatoria de vivienda de interés prioritario así:

Para la realización de proyectos localizados en tratamiento de desarrollo, tanto en suelo urbano como de expansión urbana se deberá disponer de un 25% del área útil de cada plan parcial para vivienda de interés social o del 15% del área útil para vivienda de interés prioritario.

Lo anterior sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otros sectores del Municipio de acuerdo con la norma general y usos del suelo.

Parágrafo: El porcentaje de suelo de que trata este artículo, deberá señalarse en los planos que sustentan el planteamiento urbano del plan parcial.

ARTÍCULO 212. De las zonas verdes, los andenes y antejardines.

Toda nueva vía vehicular, sea cual fuere la jerarquía del sistema al que pertenezca, deberá disponer de retiros frontales de protección tales como las zonas verdes, andenes o antejardines, definidos con relación al paramento de construcción para las edificaciones adyacentes a la vía, de conformidad con la jerarquía de la misma y las reglamentaciones específicas que se expidan al respecto. De igual manera, los andenes en vías públicas y para nuevas construcciones se deberán acoger a las secciones mínimas y especificaciones técnicas establecidas en las reglamentaciones vigentes.

ARTÍCULO 213. De la utilización de las zonas verdes, los antejardines y andenes como espacio de estacionamiento.

En ningún caso se permitirá la habilitación y uso de las zonas verdes, los antejardines y andenes como espacios para el estacionamiento de vehículos.



ARTÍCULO 214. De la altura, densidad habitacional, volumetría y usos.

Todo interesado en someter a aprobación un proyecto constructivo se deberá acoger a lo establecido en las normas urbanísticas generales del presente plan donde se determinan los tratamientos, aprovechamientos, usos y normas para actuaciones urbanísticas y constructivas generales y específicas y en las normas específicas que se expidan por decreto, con el fin de que las edificaciones armonicen entre sí, con los espacios públicos del entorno, con la capacidad de soporte vial, de servicios y con el paisaje urbano.

ARTÍCULO 215. De la accesibilidad en edificaciones y disposiciones para discapacitados.

Los desarrollos físicos de la ciudad, tales como vías, andenes, sitios y edificaciones públicas y de gran afluencia de personas deberán brindar facilidades de accesibilidad a los discapacitados físicos. Igualmente, se cumplirán las exigencias establecidas en la reglamentación vigente en cuanto a la dotación de elementos tales como teléfonos públicos, ascensores y sanitarios públicos, entre otros. Esta norma también aplica para todo proyecto de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales, de servicio y a otros usos de atención al público.

Las actuaciones de la administración municipal tendientes a complementar, renovar o mejorar la red peatonal de la ciudad, deberán incluir obras tendientes a facilitar la accesibilidad y circulación de los discapacitados físicos.

Se deberán cumplir en todo proyecto constructivo, sea público o privado, donde se haya de intervenir el espacio público, lo establecido en las normas específicas que expida la Administración Municipal por Decreto de conformidad con sus facultades reglamentarias y las demás disposiciones vigentes relacionadas con el tema que los modifiquen, sustituyan o complementen.

SECCIÓN VI. Áreas de cesión pública y contribuciones especiales

ARTÍCULO 216. Áreas de cesión pública en suelos urbano y de expansión urbana.

Las nuevas actuaciones constructivas y urbanísticas, ampliaciones y modificaciones que generen nuevas destinaciones, deberán disponer de áreas de cesión obligatoria, acordes con la densidad poblacional y las necesidades de la comunidad.

Las áreas de cesión pública serán las siguientes:

- Suelo para Zonas verdes, parques o plazoletas de uso público, con sus respectivos elementos complementarios, es decir toda la inversión que se requiera para su dotación.
- Suelo apto para la dotación y construcción de equipamiento, de acuerdo con los criterios establecidos para tal fin.
- Construcción de equipamiento público, en metros cuadrados de acuerdo con el número de destinaciones, uso y tipo de urbanización o edificación.

También se consideran obligaciones urbanísticas:



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

- Las cesiones de suelo y la adecuación de infraestructura requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales, que estén dentro del lote incluidas en los proyectos viales aprobados por la Secretaría de Planeación, así como las que permitan la vinculación plena del inmueble a la malla urbana y que hagan posible la continuidad del desarrollo vial del Municipio; éstas deberán cumplir con lo establecido sobre el sistema vial y la movilidad y las demás normas que rigen para las actuaciones urbanísticas, redes de servicios públicos y las demás normas de diseño y construcción de los componentes del espacio público.
- El costo de la infraestructura de servicios públicos.

ARTÍCULO 217. Sobre la obligación de cesión gratuita para espacio público y equipamientos.

Las obligaciones urbanísticas para el municipio de Girardota se establecen de dos tipos:

En dinero, para zonas de consolidación, en las cuales priman predios de áreas menores y que contribuirán a la generación de nuevos espacios públicos y a la recuperación de los existentes a través del fondo de compensaciones de espacio público y patrimonio.

En suelo y adecuación del mismo ya sea para espacio público o equipamientos en las áreas de desarrollo y redesarrollo.

Las cesiones obligatorias se establecen de la siguiente manera:

Tabla 19. Cesiones para espacio público y equipamientos en el área urbana.

CÓDIGO Polígono	CESIÓN DE SUELO					CESIÓN DE EQUIPAM.	
		Otros usos	Mín cesión	Procesos de Urb			Otros usos
	m ² /un viv	m ² /100 m ²	Área	m ² /un viv	%/AB	m ² /un viv	%/AC
CN1_1	8m ^{2**}	10m ^{2**}				1m ^{2**}	1%**
CN1_2	8m ^{2**}	10m ^{2**}				1m ^{2**}	1%**
CN1_3	8m ^{2**}					1m ²	
CN1_4	8m ^{2**}	10m ^{2**}				1m ^{2**}	1%**
CN1_5	8m ^{2**}	10m ^{2**}				1m ^{2**}	1%**
CN1_6	No hay	No hay				No hay	No Hay
CN1_7	8m ^{2**}	10m ^{2**}				1m ^{2**}	1%**
CN1_8	8m ^{2**}	10m ^{2**}				1m ^{2**}	1%
CN2_1	8m ^{2**}	10m ^{2**}		16m ²	20%	1m ^{2**}	1%**
CN2_2	8m ^{2**}	10m ^{2**}				1m ^{2**}	1%**
CN2_3	No hay					No hay	
CN2_4			15% AC **				1%**
CN2_5	8m ^{2**}	10m ^{2**}				1m ^{2**}	1%**
CN2_6			15% AC **			1m ^{2**}	1%**
CN2_7	8m ²	10m ²				1m ²	1%
CN2_8			20% AB				1%



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

CÓDIGO Polígono	CESIÓN DE SUELO					CESIÓN DE EQUIPAM.	
		Otros usos	Mín cesión	Procesos de Urb			Otros usos
	m²/un viv	m²/100 m²	Área	m²/un viv	%/AB	m²/un viv	%/AC
RED_1	20m²	10m²	mínima 20% del área de Intervención, del cual el 75% es para EP y 25% para equipamientos			1m²	1%
SE_1			20% AB			1 m² /100 m²	
SE_2			20% AB			1 m² /100 m²	
DE_1	20m²	10m²	mínima 20% del área de Intervención, del cual el 75% es para EP y 25% para equipamientos			1m²	1%
DE_2	20m²	10m²	mínimo 20% del área de Intervención, del cual el 75% es para EP y 25% para equipamientos			1m²	1%
DE_3	20m²	10m²	mínimo 20% del área de Intervención, del cual el 75% es para EP y 25% para equipamientos			1m²	1%
DU_1	20m²	10m²	mínimo 20% del área de Intervención, del cual el 75% es para EP y 25% para equipamientos			1m²	1%
DU_2	20m²	10m²	mínimo 20% del área de Intervención, del cual el 75% es para EP y 25% para equipamientos.			1m²	1%
CENTROS POBLADOS							
MI_01	10% A.B.	10% AB				1% A.C	1% AC
MI_02	10% A.B.	10% AB				1% A.C.	1% AC
MI_03	10% A.B.	10% AB				1% A.C.	1% AC
MI_04	10% A.B.	10% AB				1% A.C.	1% AC
MI_05	10% A.B.	10% AB				1% A.C.	1% AC

****Cesiones a partir del tercer piso**

Para los desarrollos habilitados mediante la formulación y adopción de un plan parcial, las cesiones asignadas para el área de planeamiento serán contabilizadas de manera global y se distribuirán de acuerdo con las etapas, fases o unidades de actuación urbanística que dicho plan proponga, aplicando el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

En proyectos, en los cuales se construyen viviendas y/o otros usos diferentes, la cesión de suelo para zonas verdes recreacionales y equipamientos se cumple de la siguiente forma:

a) en las viviendas de acuerdo con el indicador de espacio público en m² por habitante.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

b) en otros usos, con una porción de la cantidad de construcción en metros cuadrados.

Se determina así mismo en los casos anteriores, la exigencia de un porcentaje del área mínima de lote. Para cumplir con la obligación se tomará la resultante mayor de las anteriores formas de cálculo. Esto, para el caso en el cual se entrega la cesión en sitio.

Parágrafo 1: Solo se recibe el 50% de la cesión sobre zonas de retiro de quebradas, siempre y cuando éstas no superen un 25% de pendiente en las condiciones naturales del terreno. Estas se recibirán siempre y cuando sean útiles para el fin que se persigue, es decir, ser aptas para la recreación y el encuentro ciudadano de cobertura mínima local.

Parágrafo 2: El suelo de cesión destinado a la construcción de equipamientos básicos que se requieran de acuerdo con la población que habitará el área de planeamiento, deberá ser estable.

Parágrafo 3: Para las zonas con tratamiento de consolidación, se exigirá el pago de obligaciones urbanísticas, solamente para edificios que superen los dos pisos de altura (los mezanines cuentan como piso construido) y su cálculo se hará a partir de las unidades involucradas en el tercer y cuarto nivel, de acuerdo con lo establecido en la tabla 16.

Parágrafo 4: Los avalúos del suelo para el pago de cesiones urbanísticas en dinero, se harán con base en el avalúo catastral.

ARTÍCULO 218. De las opciones para cumplir con la obligación de cesión gratuita en los desarrollos urbanísticos y constructivos para áreas verdes, recreacionales y equipamientos no sujetos a plan parcial.

Cuando luego de estudiadas las condiciones particulares de un lote por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, se considera que puede recibirse la obligación en una forma diferente a la estipulada en el artículo anterior, Las opciones para cumplir con las obligaciones de cesión de zonas verdes recreativas y equipamientos en los desarrollos urbanísticos y constructivos ampliaciones y modificaciones que generen nuevas destinaciones, serán las siguientes:

1. En Suelo.

a) En el sitio donde se desarrolla el proyecto, siempre y cuando el área a ceder haga parte, coincida y contribuya a concretar el sistema de espacio público y equipamiento definido en el presente plan y en los planos a los que se refieren los artículos siguientes.

b) En el suelo para Espacio Público y Equipamiento definidos en el plano en donde se definen los inmuebles para este uso.

2. En Dinero.

La obligación se pagará en dinero cuando la cuantía de ésta, en forma individual no contribuya a la construcción de espacios y equipamientos de representatividad para la ciudad.

Cuando en el inmueble a desarrollar no existan áreas que estén incluidas en el plano en donde se señalen los espacios públicos prioritarios para cumplir con la obligación de cesión, la compensación de la obligación se hará en dinero y la destinación de éstos recursos se realizará de acuerdo con la priorización establecida por el Plan Especial de Espacio Público y Equipamientos; la otra parte de los recursos se destinará a la mejora y recuperación de espacios



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

públicos existentes y a la inversión en la recuperación de los bienes inmuebles patrimoniales identificados en el inventario municipal.

ARTÍCULO 219. Creación del fondo de compensaciones Municipal

Acorde con el artículo 49 de la ley 388 de 1997, como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, se constituye el Fondo de compensaciones Municipal.

La destinación de los recursos provenientes del pago de la obligación de cesión deberá cumplir con los mismos fines previstos para las cesiones de áreas verdes, recreacionales y equipamientos. Estos dineros deberán ser depositados en un fondo especial con autonomía presupuestal y contable, manejado por la Secretaría de Hacienda, separado de los demás fondos municipales, que deberá ser creado por la Administración Municipal, una vez adoptado el presente Plan.

La inversión en espacio público y equipamientos deberá ser realizada de acuerdo con las prioridades establecidas en el Plan Especial de Espacio Público y Equipamientos y ser revisada a medida que se avance en el programa de ejecución del PBOT.

Parágrafo: El fondo de compensaciones deberá ser reglamentado de tal forma que incluya la destinación de recursos para el pago de compensaciones por la conservación de inmuebles patrimoniales.

ARTÍCULO 220. Facultades al Alcalde

Facúltese de manera extraordinaria al Señor Alcalde, por un período de seis meses, para definir mediante Decreto Reglamentario las condiciones del Fondo de compensación de que trata el artículo 49 de la ley 388 de 1997, el cual podrá ser administrado a través de un encargo fiduciario o cualquier otro negocio fiduciario legalmente establecido en el país. Este Fondo estará conformado por varios sub-fondos o cuentas que de manera independiente manejará los distintos elementos objeto de compensación, es decir, vías, espacios públicos, equipamientos sociales, patrimonio.

La Administración Municipal garantizará que los distintos aportes en dinero se destinen efectivamente a la concreción de los diferentes objetivos definidos por dicho fondo.

ARTÍCULO 221. De los diseños urbanísticos de los espacios públicos y construcciones a ceder.

Los diseños urbanísticos de las áreas y construcciones a ceder, deberán ser avalados previamente por la Secretaría de Planeación del Municipio. De igual manera, el control sobre las obras a realizar estará a cargo de la sección de Obras públicas de la misma Secretaría. Esta Secretaría expedirá el Acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas para efecto del recibo de las respectivas urbanizaciones y construcciones.

Tanto las áreas como las construcciones a ceder, deberán cumplir con todas las condiciones para su adecuado funcionamiento, en cuanto a tener fachadas abiertas a nivel de primer piso, con actividades complementarias al uso principal, que vitalicen el espacio público. Asimismo, deberán tener fácil acceso, conectividad urbana, topografía apropiada para el uso recreacional y dotación



racional de amoblamiento urbano. Además, deberán ser aptas para la construcción de los servicios que allí se instalen, no tener afectaciones que impidan su utilización y estar vinculadas a una vía pública; deberán en todo caso cumplir con lo dispuesto en reglamentación vigente sobre el tema.

ARTÍCULO 222. Planes especiales territoriales para los centros poblados

Los Usos y el modelo de ocupación de los centros poblados serán determinados por planes específicos de ordenamiento para éstos, que serán desarrollados a partir de este Plan en un término de doce (12) meses.

Estos planes deberán proponer la estructura principal a nivel de vías y espacios públicos, además, deberán respetar las zonas de amenazas y riesgos identificadas en el respectivo estudio por centro poblado.

De esta manera, proponer los sitios en los cuales es posible hacer vivienda y cuales serían los instrumentos de gestión necesarios para garantizar el adecuado reparto equitativo de cargas y beneficios de acuerdo con la localización que estratégicamente presentan dichos centros para el resto del área rural. Estos planes serán elaborados y adoptados mediante Decreto, por el Municipio y serán presentados ante las entidades ambientales, siempre y cuando presenten alguna de las siguientes situaciones:

1. Contemplan proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
2. Precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales o reservas forestales.
3. Incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el PBOT, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.

ARTÍCULO 223. De la entrega de las áreas y construcciones a ceder.

Las áreas y construcciones a ceder que se hayan de compensar en el sitio, en otro sitio, o en dinero serán entregadas antes de terminar la vigencia de la licencia otorgada o cuando se trate de urbanización por etapas el pago de la obligación deberá hacerse por cada etapa aprobada de forma proporcional y previo recibo de obra de la misma, salvo en los planes parciales en los cuales se entregarán las áreas de cesión y construcción de equipamientos de acuerdo con lo establecido en el capítulo "Normas Sobre Planes Parciales".

ARTÍCULO 224. De las obligaciones especiales correspondientes a los servicios de parqueadero privado y de visitantes.

Todo proyecto urbanístico y constructivo y de adiciones y reformas que generen nuevas destinaciones o cambio de uso, deberá cumplir con exigencias de parqueo privado y para visitantes en concordancia con el número de viviendas, de locales para comercio y servicios mercantiles, de oficinas, de industria o institucionales y de acuerdo con los requerimientos del uso específico, entre otros. Estos se dispondrán dentro del área útil del lote, respetando las zonas verdes, los retiros a linderos, a la vía y no darán frente al área pública en el primer nivel.

Cuando el tamaño del lote no lo permita, será posible autorizar el cumplimiento de esta obligación en parqueaderos localizados a no más de dos cuadras del proyecto, que hagan parte de las áreas



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

comunes de la copropiedad y que cumplan con las normas específicas que para ellos se definan, garantizando su permanencia en el tiempo.

No se exonerarán de tal obligación los desarrollos destinados a la vivienda de interés social.

Los parqueaderos ubicados en sectores o entornos patrimoniales, deberán siempre responder a la preservación urbanística y arquitectónica del contexto.

La exigencia de parqueaderos se resume en la siguiente tabla:

Tabla 20. Exigencia de parqueaderos por polígono

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS POR POLÍGONO				
POLÍGONO	VIVIENDA			OTROS USOS
	Privados	Visitantes	Motos	
CN1_1	1 por cada tres unidades de vivienda			1 por cada 50m ² construidos
CN1_2	1 por cada tres unidades de vivienda			1 por cada 50m ² construidos
CN1_3	1 por cada unidad de vivienda			1 por cada 50m ² construidos
CN1_4	1 por cada dos unidades de vivienda			1 por cada 50m ² construidos
CN1_5	1 por cada tres unidades de vivienda			1 por cada 50m ² construidos
CN1_6	Según lo establecido por la urbanización			
CN1_7	1 privado por cada tres unidades de vivienda			1 por cada 50m ² construidos
CN1_8	No hay exigencia de parqueaderos			No hay exigencia de parqueaderos
CN2_1	1 por cada tres unidades de vivienda			1 por cada 50m ² construidos
CN2_2	1 por cada tres unidades de vivienda			1 por cada 50m ² construidos
CN2_3	No hay exigencia de parqueaderos			
CN2_4	No hay exigencia de parqueaderos			
CN2_5	1 por cada tres unidades de vivienda			1 por cada 50m ² construidos
CN2_6	No hay exigencia de parqueaderos			
CN2_7	1 por cada tres unidades de vivienda			1 por cada 50m ² construidos



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS POR POLÍGONO				
POLÍGONO	VIVIENDA			OTROS USOS
	Privados	Visitantes	Motos	
CN2_8	Revisar la Norma Básica			Revisar la Norma Básica
DE_1	1 por cada dos unidades de vivienda	1 por cada seis unidades de vivienda	1 por cada dos unidades de vivienda	1 por cada 50m ² construidos
DE_2	1 por cada dos unidades de vivienda	1 por cada seis unidades de vivienda	1 por cada dos unidades de vivienda	1 por cada 50m ² construidos
DE_3	1 por cada dos unidades de vivienda	1 por cada seis unidades de vivienda	1 por cada dos unidades de vivienda	1 por cada 50m ² construidos
DU_1	1 por cada dos unidades de vivienda	1 por cada seis unidades de vivienda	1 por cada dos unidades de vivienda	1 por cada 50m ² construidos
DU_2	1 por cada dos unidades de vivienda	1 por cada seis unidades de vivienda	1 por cada dos unidades de vivienda	1 por cada 50m ² construidos
RED_1	1 por cada dos unidades de vivienda	1 por cada seis unidades de vivienda	1 por cada dos unidades de vivienda	1 por cada 50m ² construidos
SE_1				Revisar la norma básica
SE_2				Revisar la norma básica

CUARTA PARTE COMPONENTE RURAL

ARTÍCULO 225. Del sistema estructurante rural.

El sistema estructurante rural comprende los elementos más destacados del medio natural que configuran el territorio municipal y le imprimen sus características determinantes. A la vez incluye otros sistemas artificiales que integran las zonas urbana y rural que comunican y organizan los desarrollos en el territorio rural.



CAPÍTULO I

DE LOS CONSTITUTIVOS NATURALES

ARTÍCULO 226. Prevalencia de los aspectos ambientales.

En suelo rural los aspectos ambientales tendrán prevalencia sobre otros procesos, tales como los de construcción, parcelación o explotación de recursos naturales no renovables. Para la utilización de los recursos naturales se dará prioridad a los usos propios de la zona rural.

Se debe buscar la protección de los recursos naturales tales como: el agua, el paisaje, la cobertura forestal, la flora, la fauna y la conformación natural del terreno, entre otros aspectos, teniendo en cuenta los retiros de protección a nacimientos, quebradas, caños, humedales, etc.; así mismo se debe considerar la geomorfología, las características del paisaje, la topografía, la vegetación y los efectos que se puedan generar con los movimientos de tierra.

ARTÍCULO 227. Espacio público rural.

Con el fin de establecer una forma de ocupación en cuanto a los elementos estructurantes del área rural, que constituyen los espacios públicos existentes propuestos y a proponer se determinan los siguientes criterios:

- Se deberá priorizar la consolidación del proyecto de Parque sobre el Río Aburrá – Parque de los Meandros – a partir de la consolidación de los planes de abandono de las empresas dedicadas a la explotación de material de playa en la zona.
- Se dará prioridad a las rutas ecoturísticas y a la recuperación de senderos ecológicos en el área rural, como principales elementos de integración rural en lo que respecta al espacio público.

ARTÍCULO 228. De los retiros a corrientes naturales de agua.

Las fajas de protección a las corrientes naturales de agua serán las establecidas en el componente general, capítulo III, sobre clasificación del suelo, artículo 23.

Todas las corrientes de agua deben conservar su cauce natural y éste no podrá modificarse. Si es necesaria una desviación o rectificación del cauce o un trasvase de cuenca, ésta debe contar con la aprobación de las autoridades competentes.

Las fajas de retiro de la corriente de agua ubicadas en suelos suburbanos no podrán ser utilizadas para usos agrícolas y considerar los principios y actividades de manejo definidas en el componente hidrográfico, sección 1 del capítulo IV de la Segunda Parte, Artículos 28 a 31 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 229. Del manejo en áreas de protección a nacimientos de corrientes de aguas en suelo rural.

En los casos en los cuales, áreas aledañas soporten actividades de pastoreo intensivo y/o presenten tránsito frecuente de equinos o bovinos, se deberá cercar con una barrera física que impida el deterioro del área protectora, el agotamiento progresivo y la contaminación del recurso hidrográfico y considerar los principios y actividades de manejo definidas en el componente hidrográfico, sección 1 del capítulo IV de la Segunda Parte, Artículos 28 a 31 del presente Acuerdo.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Toda nueva construcción en terrenos con existencia de nacimientos de agua deberá respetar las fajas de protección a los nacimientos y zonas de recarga de corrientes naturales de agua establecidas en el componente general, capítulo III de la Segunda Parte, sobre clasificación del suelo, artículo 23.

ARTÍCULO 230. Cerros y Miradores a proteger en el área rural.

Se identifican los siguientes cerros a proteger:

- Alto de la Sepultura
- Alto de las Cruces
- Alto de La Soledad
- Alto El Umbí
- Cerro El Morro
- Alto del Barro

También se identifican los siguientes miradores:

- Balcón del Filo
- Mirador Camino del Santuario
- Mirador del Cebollal
- Mirador de la Torre
- Mirador Meseta de los Osos

Tanto en los cerros identificados como en los miradores, se deberá mantener y mejorar la cobertura vegetal existente en la zona para asegurar su permanencia en el tiempo. No se admite construcción en estas zonas, exceptuando aquellos equipamientos que los complementen para su goce y disfrute.

ARTÍCULO 231. Del Parque Central de Antioquia.

Para el caso de Girardota, el parque central de Antioquia está presente en dos tipos de zonas: zona conectora correspondiente a todas las zonas clasificadas como rurales de protección y zona de borde, las cuales se encuentran conformadas por el resto del suelo rural, incluidos los categorizados como suburbanos.

Se define como zona conectora, al conjunto de territorios que bajo diferentes tipologías y combinaciones de uso amigables con la conservación, permiten de manera genérica armar mosaicos permeables entre las áreas que conforman las zonas núcleo. Corresponde para el Municipio a la clasificación de suelos rurales en los términos de la Ley 388 de 1997, y algunos territorios a su interior relacionados con los sistemas hídricos y su preservación, son categorizados como suelos de protección ambiental.

Estas zonas son manejadas con criterios de intervención relacionadas con la Preservación Estricta (PE), Preservación Activa (PA) y la Recuperación (RE) dependiendo de las características específicas de uso de la correspondiente zona homogénea.



Se define como Zona de Borde una franja continúa externa al conjunto de la zona conectora, que permite por la destinación de su uso caracterizado por un alto valor y/o posibilidad de apropiación social, proteger de la presión urbana, la destinación dada a las zonas anteriores. Esta zona busca cumplir con el objetivo tres del Parque Central de Antioquia, referido a la construcción de un paisaje cultural, que pueda dinamizar dicho corredor llenándolo de actividades y uso de transición entre las áreas urbanizadas y las de conservación y conexión.

Estas zonas son manejadas con criterios de intervención relacionadas con Consolidación Rural (CR), y/o la Consolidación Suburbana (CS) y el Mejoramiento Integral (MI); dependiendo de las características específicas de uso de la correspondiente zona homogénea.

De igual manera, se incluyen en el parque Central de Antioquia, los terrenos identificados como suelo de protección de la llanura aluvial del Río Aburrá.

CAPÍTULO II.

DE LOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES

SECCIÓN 1. Centralidades Rurales

ARTÍCULO 232. De la zona de desarrollo turístico prioritario

Se declara la vereda San Andrés, específicamente el polígono CS_7 como zona de desarrollo turístico prioritaria, para lo cual, se deberá propender desde la Administración Municipal por resolver todas las necesidades que se presentan en la vereda con el fin de mejorar las capacidades de la misma en la prestación de servicios turísticos. De esta manera, se deberá proceder a:

1. La afectación del uso del suelo para garantizar el desarrollo prioritario de actividades turísticas. El uso turístico primará sobre cualquier otro uso que más adelante se decreta sobre tales áreas, y que no sea compatible con la actividad turística.
2. Apoyo local en la dotación a esas áreas de servicios públicos e infraestructura básica, de acuerdo con el Plan Maestro para la zona.

Parágrafo: El modelo de ocupación y desarrollo de la zona de desarrollo turístico prioritario de la Vereda San Andrés deberá plasmarse en un plan que permita una utilización mas racional del territorio en dicha vereda. Este plan deberá hacerse en el horizonte del mediano plazo del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 233. Centralidades Rurales.

Se identifican en el plano 26Fr Fichas Rurales, en el territorio municipal tres centralidades rurales de importancia, localizadas en la vereda Manga Arriba, El Yarumo y la vereda San Andrés. En estos sectores se permitirá el desarrollo de equipamientos que atiendan al centro zonal y la consolidación de actividades de servicios que permitan mantener la dinámica que viene presentándose en la zona. Para la consolidación de estas centralidades, el Municipio deberá



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

desarrollar un plan especial temático que incluya espacios públicos y equipamientos para atender el centro zonal.

Parágrafo: Se debe dar especial importancia al desarrollo de los centros zonales identificados por Acuerdo Municipal.

ARTÍCULO 234. Plazoletas de comercialización de productos agrícolas

El plan de desarrollo turístico propone la consolidación de cuatro plazoletas ubicadas en sitios de oportunidad de congregación del público, y que se encuentran dentro del recorrido turístico religioso y panelero. Estos sitios son:

- Plazoleta El Palmar
- Plazoleta Ye Vereda El Cano
- Plazoleta El Yarumo
- Plazoleta Encenillos

SECCIÓN 2. Equipamientos

ARTÍCULO 235. Equipamientos educativos en suelo rural.

Para nuevos equipamientos de educación superior o técnica se podrán ubicar en los suelos rurales siempre y cuando:

- El uso específico sea permitido en la categoría de uso.
- Cumpla con las celdas de parqueo requeridas según el número de estudiantes, el personal administrativo y docente y las especificidades de los programas académicos.
- Teniendo en cuenta los requerimientos para ofrecer los programas académicos establecidos se establece el área mínima de lote en dos hectáreas, de todas maneras deberá cumplir con el área mínima exigida para el sector en donde se ubique.
- Cumplir con las disposiciones de accesibilidad para las personas con capacidad de movilidad reducida.

ARTÍCULO 236. Identificación de equipamientos educativos en el área rural.

En el área rural se localizan los siguientes equipamientos educativos:

Tabla 21. Equipamientos educativos en el área rural.

NOMBRE	SEDES DE C/ INSTITUCIÓN	LOCALIZACIÓN
I. EDUCATIVAS PÚBLICAS		
I. E. MANUEL J. SIERRA	E. R. Simón Urrea	V. El Barro
	E. R. Luz Pérez	V. El Totumo
	E. R. Jamundí	V. Jamundí
	E. R. La Mata	V. La Mata
	E. R. San Esteban	V. San Esteban



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

NOMBRE	SEDES DE C/ INSTITUCIÓN	LOCALIZACIÓN
	E. R. La Holanda	V. La Holanda B.
I. E. ATANASIO GIRARDOT	E. R. La Manga	V. Manga Arriba
	E. R. "Olaya Herrera"	V. Juan Cojo
I. E. N. S. DEL CARMEN	Liceo Encenillos	V. Encenillos
	E. R. San Diego	V. San Diego
	E. R. La Meseta	V. La Meseta
	E. R. El Yarumo	V. El Yarumo
	E. R. Jerónimo Vanegas	V. El Cano
	E. R. El Palmar	V. El Palmar
	E. R. Faustino Zapata	V. La Calera
I. E. SAN ANDRES	Colegio San Andrés	V. San Andres
	E.R. La Matica Parte Alta	V. La Matica P. Alta
	E. R. La Peña	V. La Palma
	E. R. Mercedes Abrego	V. Mercedes A.
	E. R. Hernando A. Castrillón	V. El Paraíso
I. E. COOPEDUCAMOS	E. R. Potrerito	V. Potrerito
	E. R Gabriel Sierra	V. Portachuelo
	E. R. Matica Baja	V. La Matica Baja
	E. R. La Holanda	V. La Holanda Alta
	E. R. El Socorro	V. El Socorro
IRER- COREDI	COREDI	
	Palmar A	V. La Palma
	Palmar B	V. El Palmar
	La Mata	V. La Mata
	Jamundí	V. Jamundí
	El Cano	V. El Cano
	El Socorro	V. El Socorro
	La Holanda parte Alta	V. La Holanda Alta
	San Diego 1 y 2	V. San Diego
	El Totumo	V. El Totumo
	Mangarriba	V. Manga Arriba
	Matica parte alta	V. La Matica Alta

ARTÍCULO 237. Equipamientos deportivos y recreativos no tradicionales.

Se refiere a los escenarios para la práctica de deportes poco populares, no tradicionales o nuevos, tales como el golf, deportes a motor, equitación (Ecuestres en general), deportes extremos (de alto impacto, a campo abierto o en contacto con la naturaleza) y similares.



Estos se ubicarán principalmente en suelos rurales, como parte de proyectos integrales asociados a parques ambientales, recreativos, ecológicos, turísticos o temáticos, que no podrán ir en detrimento de las calidades ambientales del territorio rural.

SECCIÓN 3. Del Sistema Vial y de Transporte

ARTÍCULO 238. De la comunicación vial rural.

Es el sistema de vías que permite la interconexión de veredas entre sí y de estas con el área urbana y los otros municipios no solo del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, sino también de las regiones limítrofes. La función primordial desde el punto de vista vehicular es brindar accesibilidad.

ARTÍCULO 239. De la jerarquía vial rural.

La jerarquía vial rural se determina de acuerdo con la funcionalidad de cada una de las vías y sus niveles de conectividad entre las diferentes áreas rurales. El sistema vial rural Municipal se clasifica de la siguiente manera:

Vías rurales primarias:

Se caracterizan por comunicar veredas entre sí.

Sistema vial rural primario:

Se identifican las siguientes vías:

Carretera Girardota – Hatillo

Carretera La Holanda – San Pedro

Carretera a San Andrés

Carretera La Palma – Potrerito – Don Matías

Carretera El Totumo – futura conexión Ancón – Copacabana

Carretera Encenillos – El Palmar – Guarne

San Esteban – La Mata – La Sierra – Don Matías y San Pedro.

Vías rurales secundarias:

Son las que permiten el acceso directo a las veredas desde las vías primarias. Corresponden a las demás vías que permiten la movilidad (vehicular, animal y peatonal) al interior de las veredas.

Vías rurales terciarias:

Son las que sirven de acceso a partir de la red primaria o secundaria, a uno o varios predios teniendo un alcance limitado.



Caminos y servidumbres:

En la zona rural del municipio de Girardota, existen muchos caminos de comunicación, incluso con alcance intermunicipal (algunos son reductos de caminos prehispánicos), que facilitan la movilidad animal y peatonal de los habitantes. Dichos caminos deben permitir el tráfico continuo de cabalgantes en forma individual o de grupos, sin entorpecer el flujo peatonal. Adicionalmente deberán conformar el sistema de movilidad en suelos de protección.

Parágrafo 1: Los reductos de caminos prehispánicos son Patrimonio, así como los bienes arqueológicos y los inmuebles en la zona rural; por lo tanto, merecen la elaboración de un plan de manejo del patrimonio de tal manera que sean adecuadamente restaurados y usados en la perspectiva del ecoturismo o el turismo ecológico y cultural que tiene visualizado desarrollar el Municipio y para uso de su población local.

Parágrafo 2: En los suelos de protección, solo se permitirá el desarrollo de sistemas de movilidad, siempre y cuando sean necesarios para mejorar la interconexión intra e intermunicipal. De igual manera, se promoverá el desarrollo de senderos ecológicos, con el fin de garantizar el desplazamiento de la población presente en la zona.

ARTÍCULO 240. De las secciones mínimas de las vías rurales.

Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos componentes de las vías, las cuales deben utilizarse para todo diseño vial en el Municipio de Girardota.

Vías rurales primarias:

Calzada mínima: 6.00 metros

Cuneta - berma o andén según el caso: 2.00 metros

Sección pública mínima: 10.00 metros

Retiro mínimo: 15.00 metros a eje de vía

Pendiente (mínima) transversal:

Superficie afirmada 3%

Superficie asfaltada 1%

La superficie de rodadura deberá ser como mínimo afirmada.

Vías rurales secundarias:

Calzada mínima: 6.00 metros

Cuneta - berma o andén según el caso: 2.00 metros

Sección pública mínima: 10.00 metros

Retiro mínimo: 11.00 metros a eje de vía



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Vías rurales terciarias:

Calzada mínima: 4.00 metros

Cuneta - berma o andén según el caso: 1.00 metros

Sección pública mínima: 6.00 metros

Retiro mínimo: 9.00 metros a eje de vía

Caminos y servidumbres:

El ancho mínimo para caminos y servidumbres en la zona rural será de seis (6) metros. El retiro de construcciones a borde de la servidumbre será mínimo de 6.00 metros.

Parágrafo: Los cercos de cerramiento deberán ser visualmente permeables o en seto vivo. Estos solo podrán construirse dejando un retiro de 5 metros al eje de la vía.

ARTÍCULO 241. De las rutas y corredores turísticos del Municipio de Girardota.

De acuerdo con el plan de desarrollo turístico para el municipio de Girardota, se determinaron los siguientes corredores:

- Circuito Alto de La Virgen:

Se plantea como un circuito con estaciones penitentes y miradores naturales, que hacen de este, un recorrido único.

- Camino de Don Matías
- Circuito vereda San Andres, trapiches.
- Circuito veredas La Meseta, Encenillos, trapiches
- Circuito Jamundí La Cascada, Circuito de Trapiches y otros

SECCIÓN 4. De los servicios públicos rurales

ARTÍCULO 242. De las disposiciones sobre servicios públicos rurales.

Para la ubicación y prestación de los servicios públicos en suelo rural, se deberán tener en cuenta las diferentes categorías de usos del suelo y las actividades permitidas en las mismas según las condiciones propias de los componentes naturales existentes y las demás normas que regulan la materia.

ARTÍCULO 243. De las disposiciones sobre desechos líquidos y sólidos.

En el suelo rural se tendrán en cuenta las limitaciones para la disposición final de desechos líquidos y sólidos. En esta zona el tratamiento de agua para consumo humano, los sistemas de alcantarillado con sus tratamientos finales y la disposición de desechos sólidos tendrán carácter prioritario. Se tendrán en cuenta las limitaciones ambientales, ecológicas, geológicas y de salubridad para la disposición final de desechos líquidos y sólidos.



ARTÍCULO 244. Infraestructura de servicios públicos en suelo rural.

Para la localización de la infraestructura de servicios públicos en los desarrollos rurales se deberá tener en cuenta el manejo de los suelos de protección, del espacio público rural, y de las áreas de producción y preservación del paisaje. Los desarrollos rurales deberán garantizar la conexión o construcción de infraestructura de servicios públicos y la protección de las mismas, con respecto a los recursos naturales y a otras actividades. Se cumplirá con las disposiciones contenidas en los PGIRS Regional y Municipal en relación con la gestión de desechos sólidos, con las normas relativas al tratamiento de aguas residuales, y demás disposiciones ambientales vigentes.

ARTÍCULO 245. Del manejo de los acueductos en el suelo rural.

La disponibilidad de acueducto en el suelo rural debe ser consecuente con los planes de acueducto y saneamiento de las entidades competentes. Para desarrollar predios en suelo rural se debe contar con la disponibilidad del acueducto, teniendo en cuenta la población actual y la futura a cubrir.

El mantenimiento y operación de los sistemas múltiples, acueductos multiveredales deberá estar a cargo de las empresas prestadoras del servicio o la corporación de acueducto que se encuentre constituida en la zona y que administre dicho sistema. En las modalidades de autoabastecimiento del servicio, se tendrá en cuenta lo establecido por la Ley 142/94 y las demás normas que regulan el tema; igualmente, deberá cumplir con las exigencias determinadas para obtener los respectivos permisos ambientales.

Parágrafo: Para el aprovisionamiento de agua potable en forma individual o colectiva en suelo rural, todo desarrollo cualquiera que éste sea, deberá contar con el caudal suficiente de agua requerida y ser autorizado por la entidad competente, de acuerdo con la productividad hídrica de la fuente de la cual se vaya a adquirir la merced de agua correspondiente.

Priman los sistemas de agua para el uso doméstico sobre cualquier otro uso.

ARTÍCULO 246. Del tratamiento de aguas residuales en la zona rural.

Todo desarrollo en el suelo rural, deberá garantizar la prestación del servicio de saneamiento hídrico, bien sea en forma individual o colectiva; el interesado, deberá presentar a la autoridad ambiental competente, entre otros, el proyecto de tratamiento y de disposición de aguas residuales con los estudios de suelos y de permeabilidad correspondientes, que respalden la alternativa propuesta ya sea para el caso de soluciones individuales, o para proyectos con red de alcantarillado, con tratamiento del afluente final.

No se permitirá el vertimiento de aguas residuales o servidas no tratadas, de ningún tipo aún en forma temporal, a los diferentes cuerpos de agua, o suelos de drenaje. La autoridad ambiental competente, autorizará el vertimiento final producto de las soluciones individuales o colectivas, la cual estará a nombre y bajo la responsabilidad de su titular.

Parágrafo. En asentamientos concentrados se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo que incluya redes de conexión, transporte y el tratamiento.



ARTÍCULO 247. De las modalidades de saneamiento en suelo rural.

En el área mínima requerida para la construcción de sistemas individuales de tratamiento para la disposición final de las aguas residuales, se podrá construir tanques sépticos como tratamiento primario y para el manejo del afluente de los tanques. Se podrán utilizar campos de infiltración cuando las condiciones del suelo, tales como permeabilidad, cohesión, tipología de suelo, lo permitan. De lo contrario, se construirá un filtro anaerobio de flujo ascendente como tratamiento secundario y la disposición final se hará por medio de pozos de absorción.

Cuando por condiciones de área o tipo de suelo, las soluciones individuales no sean factibles, se podrán construir sistemas múltiples de tratamiento de aguas residuales compuestos por tanques sépticos, filtros anaerobios de flujo ascendente y sedimentadores, en soluciones dispuestas en paralelo.

Parágrafo. Todo tipo de vertimiento de aguas residuales deberá obtener el permiso o licencia ambiental requerida, expedida por las autoridades ambientales, a nombre del titular del predio o desarrollo. En la aprobación de dichos sistemas, se podrán sugerir nuevas tecnologías, las cuales deberán ser probadas mediante estudios ante la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 248. De las áreas para el saneamiento hídrico rural.

Para los casos de solución individual de saneamiento hídrico con tanques sépticos u otro sistema de saneamiento no convencional, el área mínima del predio deberá garantizar que la zona de infiltración requerida por dichos tanques o sistemas se ubique al interior mismo del predio a sanear y que no se contaminen las aguas subterráneas. Esto de acuerdo con los estudios técnicos de soporte, que para tal fin realice el interesado en su desarrollo. Se prohíbe la localización de cualquier estructura de saneamiento hídrico en el espacio público rural. Para las soluciones colectivas, se aplican igualmente las condiciones anteriores. Los sistemas de tratamiento deberán estar ubicados al interior del desarrollo y sus vertimientos deberán cumplir con los niveles de calidad hídrica exigidos por la legislación ambiental.

Parágrafo: Los desarrollos constructivos deberán respetar las áreas requeridas para la localización y funcionamiento adecuado del sistema de saneamiento y su área de influencia, considerando el área de lote mínimo exigida y los retiros técnicos, entre otros.

ARTÍCULO 249. Saneamiento en los centros poblados rurales.

En los centros poblados las soluciones de acueducto y saneamiento se definirán siguiendo las normas ambientales vigentes y las directrices establecidas por las autoridades ambientales competentes, en relación con los sistemas y tecnologías para solucionar la problemática de saneamiento hídrico en sectores críticos del suelo rural del municipio de Girardota, u otro tipo de directrices técnicas. Igualmente, la autoridad ambiental rural determinará las condiciones y plazos para que dichos centros se acojan a los correctivos recomendados para el tratamiento de sus aguas residuales.

ARTÍCULO 250. De los rellenos sanitarios, estaciones de transferencia y plantas de tratamiento de residuos sólidos.

La ubicación y delimitación precisa de los predios que se consideren necesarios para la implementación de rellenos sanitarios, estaciones de transferencia y plantas de tratamientos de



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

residuos que se requieran para la cobertura municipal, requiere de estudios previos específicos de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 838 de 2005 , el Decreto 1713 de 2002, el decreto 4741 de 2005, o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen, y de conformidad con las demás normas sanitarias y ambientales vigentes, incluidas las disposiciones que adoptan los PGIRS tanto regional como local. En caso que sea factible o necesario, la construcción, administración y su funcionamiento, se podrá realizar directamente por la Administración Municipal.

Las estaciones de transferencia requeridas para el territorio municipal se ubicarán de acuerdo con las categorías de usos del suelo definidas en el presente plan y teniendo en cuenta la información arrojada por el PGIRS Regional, previa aprobación del Concejo Municipal y se regirá por las disposiciones nacionales vigentes.

Para dar cumplimiento al decreto 4741 de 2005, se podrá localizar plantas de tratamiento de residuos peligrosos en los suelos industriales identificados en los polígonos CS_10, CS_11 y CS_12.

Parágrafo: El Municipio propone dos sitios potenciales para la localización del sitio de disposición de residuos, a partir de los planteamientos del PGIRS Regional. Estos sitios se encuentran delimitados en el plano 24F. en el cual se presenta la localización de sitios para relleno de residuos sólidos y escombreras, a partir del análisis realizado en campo en compañía con Corantioquia. La entidad prestadora del servicio de aseo para el municipio de Girardota realizará el estudio de factibilidad necesario y deberá surtir el proceso de licenciamiento del mismo.

En el Área Metropolitana está en ejecución el proyecto “Diseño de instrumentos económicos y financieros para la implementación del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos Regional (PGIRS REGIONAL)”, en el cual se establecerán los mecanismos de compensación para las zonas aledañas a los predios involucrados para tal fin. Una vez obtenidos los resultados de dicho proyecto, el Municipio se acogerá a los lineamientos establecidos por el mismo.

ARTÍCULO 251. Sitios para la disposición final menor de residuos sólidos en suelo rural.

En suelo rural, para aquellos núcleos poblacionales de conformación dispersa y de difícil acceso para la prestación del servicio domiciliario de aseo, se podrán conformar sitios para la disposición final menor de desechos sólidos con operación manual o artesanal, que cumpla con las disposiciones ambientales y demás reglamentaciones establecidas sobre este aspecto. Para su establecimiento se deberá contar con la aprobación de la autoridad Ambiental competente. Esta tipología de sitios de disposición de desechos sólidos podrá estar complementada con labores de recuperación y acopio de desechos sólidos. La localización de estos sitios de disposición final de residuos sólidos, se determinará mediante estudios específicos que cumplan con las disposiciones ambientales pertinentes.



SECCIÓN 5. Bienes inmuebles patrimoniales en la zona rural

ARTÍCULO 252. Del listado de bienes inmuebles y sectores patrimoniales localizados en el área rural y su nivel de intervención

Acorde con el Plan Especial Patrimonial, se determinó la declaración de los siguientes bienes inmuebles patrimoniales en la zona rural:

Tabla 22. Listado de inmuebles patrimoniales en el área rural.

INMUEBLE CATALOGADO	NOMBRE	NIVEL INTERV.	DESCRIPCIÓN	SUBCATEGORÍA
Arq. Habitacional	Fonda de acceso	Nivel 2	Construcciones con características arquitectónicas representativas	Alterada
	Casa en La Vereda Portachuelo	Nivel 2	Construcciones con características arquitectónicas representativas	Conservadas
	Casa de Mercedes Sierra	Nivel 2	Construcciones con características arquitectónicas representativas	Conservadas
Arq. Religiosa	Portada del antiguo cementerio	Nivel 2	Construcciones con características arquitectónicas representativas	Conservadas
ARQ. CIVIL	Estación del Ferrocarril Girardota	Nivel 1	Bienes de Interés Cultural	
	Estación del Ferrocarril San Andrés	Nivel 1	Bienes de Interés Cultural	
ARQ. INDUSTRIAL	Trapiche y casa de la familia Patiño Murillo	Nivel 2	Construcciones con características arquitectónicas representativas	Alteradas
	Trapiche y casas de la señora Cecilia Cadavid de Sierra	Nivel 2	Construcciones con características arquitectónicas representativas	Alteradas

SECCIÓN 6. Tratamientos en el área rural

ARTÍCULO 253. Concepto.

Los tratamientos definen los objetivos diferenciales de desarrollo en el área rural del Municipio de Girardota, orientan y agrupan las actuaciones deseables para el logro de las políticas y objetivos que en el marco del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se establecen para el uso y ocupación del territorio rural.

Los tipos de tratamiento rural establecen las orientaciones de desarrollo de cada zona, con respecto a la utilización del suelo, aprovechamientos constructivos, posibilidades de uso y actividades a desarrollar, características de las edificaciones, áreas de cesión pública protección ambiental y del paisaje requeridos, entre otros.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

Con el propósito de definir las unidades de tratamiento, se identifica un conjunto de zonas homogéneas, partiendo del reconocimiento de las particularidades que le confieren un relativo grado de unidad a determinadas áreas territoriales en el suelo rural.

ARTÍCULO 254. De los tipos de tratamientos rurales.

Para definir la manera de intervenir el territorio localizado en suelos de protección, rural y suburbano, se determinó los tipos de tratamiento rural permitidos, de acuerdo con la siguiente clasificación:

Preservación (P): Tratamiento dirigido a ecosistemas bien conservados y ecosistemas en mal estado de conservación, que son ámbitos naturales necesarios de proteger y recuperar; y a áreas de alta productividad agrícola, agropecuaria, áreas de recursos mineros explotables y áreas de protección forestal que mantienen sus características naturales en buen estado y requieren dicha intervención para prevenir su degradación. De acuerdo con las condiciones de cada tipo de zona el tipo de intervención podrá ser:

- Estricta (PE): Se aplica a los ecosistemas estratégicos identificados en el sistema estructurante y a áreas forestales protectoras, cuya intervención esta dirigida al mantenimiento de la situación preexistente, mediante la reducción al mínimo de la actividad antrópica. Solo se consideran posibles en estas áreas, las actuaciones orientadas al mantenimiento u obtención de estados ecológicos aceptables. También se incluyen en este tratamiento, las zonas de alta amenaza.
- Activa (PA): Se aplica a unidades de productividad primaria ligado al potencial del suelo para estas actividades, en las que este tipo de preservación se orientará a mantener activamente la explotación de los recursos naturales o los usos tradicionales, con aprovechamientos sostenibles que garanticen la preservación de sus valores y recursos.

Recuperación (RE): Este tratamiento se aplica a los ecosistemas degradados, correspondientes a las zonas de alta amenaza localizados en el área rural, que resulta oportuno recuperar. El objetivo general es lograr su recuperación ambiental, favoreciendo la formación de bosque protector y se permitirán otras actividades, siempre que no vulneren el objetivo general de recuperación establecido.

Consolidación Rural (CR): Tratamiento dirigido a las áreas de localización de la población campesina y áreas de alta productividad agropecuaria caracterizadas por un desarrollo heterogéneo. Los parámetros generales de ordenamiento territorial para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo, proteger los valores ambientales o paisajísticos que se presenten y a corregir déficit de equipamientos en general.

El tipo de tratamiento de estas zonas, se orientará al objetivo general de mantener “activamente” la explotación de los recursos naturales o los usos tradicionales, susceptibles de explotación económica, con aprovechamientos sostenibles que garanticen la preservación de sus valores y recursos, propiciando el uso para el que el territorio presenta mayores capacidades y evitando la aparición de actividades que disminuyan esta potencialidad, además de proponer la incorporación de posibles equipamientos y demás servicios que garanticen la calidad de vida de las comunidades rurales que lo necesitan.



Consolidación suburbana (CS): Se aplica a las áreas de localización de la población campesina, áreas de uso industrial, áreas de parcelación de recreo y vivienda campestre, áreas de crecimiento informal con alto fraccionamiento de los predios en sectores con características suburbanas en los cuales se pretende mejorar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan. Los parámetros generales de ordenamiento territorial para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo, proteger los valores ambientales o paisajísticos que se presenten y a corregir déficit de equipamientos en general.

Las posibilidades de desarrollo definidas a través de los tratamientos rurales son parte constitutiva de las normas generales del componente rural.

La delimitación y asignación de estos tipos de tratamientos a las diferentes zonas del área rural se consigna en el plano 13Fr Plano de tratamientos rurales, anexo a este Acuerdo.

SECCIÓN 7. Usos del suelo en el área rural

ARTÍCULO 255. Zonificación de usos en el área rural.

La zonificación de usos del suelo identifica la vocación del territorio, la forma más adecuada de utilizarlo de acuerdo con la distribución de recursos, las características de cada espacio y las implicaciones sociales y ambientales de cada actividad y constituye una acción esencial en el uso racional de los recursos naturales. La asignación de usos para las áreas de intervención atenderá la zonificación de usos generales del suelo, en forma tal que garanticen el desarrollo sostenible del territorio.

ARTÍCULO 256. Criterios para la reglamentación de los usos del suelo.

Para la reglamentación específica de los usos del suelo se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Pendiente
- Amenazas
- Características del suelo
- Uso actual
- Disponibilidad de agua
- Características ambientales (Paisaje – clima)

En el suelo rural se deberán tener en cuenta los criterios de localización de actividades industriales señalados para el suelo urbano en aquellos aspectos que correspondan a las condiciones propias de ésta clasificación de suelo.

ARTÍCULO 257. En el área rural del Municipio de Girardota se proponen los siguientes usos:

- Uso industrial
- Uso Agrícola



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Uso Vivienda y Agrícola
- Uso Agropecuario
- Uso forestal protector

Se identifican los usos, de acuerdo con la tabla siguiente:

Tabla 23. Usos del suelo en los polígonos rurales

POLÍGONO	USO	
CR_1	Agricultura	USOS PRINCIPALES Agricultura USOS COMPLEMENTARIOS ▪ Vivienda de apoyo a la producción primaria. ▪ Comercio minorista de productos de primera necesidad ▪ Establecimientos de esparcimiento, sin venta ni consumo de licor. ▪ Silvicultura. ▪ Producción forestal. ▪ Equipamientos USOS RESTRINGIDOS* ▪ Pecuarios. ▪ Establecimientos de esparcimiento con venta y consumo de licor. ▪ Servicios (acorde con lo establecido en el art. 267 del presente Acuerdo). USOS PROHIBIDOS ▪ Parcelación de vivienda campestre ▪ Industrial. ▪ Actividad minera Al interior de este polígono se ubican suelos protegidos los cuales no admitirán ningún tipo de edificación a su interior. No obstante, se toleran las ya existentes.
CR_02	Agricultura	USOS PRINCIPALES Agricultura USOS COMPLEMENTARIOS ▪ Vivienda de apoyo a la producción primaria. ▪ Comercio minorista de productos de primera necesidad ▪ Establecimientos de esparcimiento, sin venta ni consumo de licor. ▪ Producción forestal. ▪ Silvicultura. ▪ Equipamientos USOS RESTRINGIDOS* ▪ Pecuarios. ▪ Establecimientos de esparcimiento con venta y consumo de licor. ▪ Servicios (acorde con lo establecido en el art. 267 del presente Acuerdo). ▪ Disposición final de residuos sólidos USOS PROHIBIDOS ▪ Parcelación de vivienda campestre ▪ Actividad minera ▪ Industrial. Al interior de este polígono se ubican suelos protegidos los cuales no admitirán ningún tipo de edificación a su interior. No obstante, se toleran las ya existentes
CR_03	Agricultura	USOS PRINCIPALES Agricultura USOS COMPLEMENTARIOS ▪ Vivienda de apoyo a la producción primaria. ▪ Comercio minorista de productos de primera necesidad ▪ Establecimientos de esparcimiento, sin venta ni consumo de licor. ▪ Producción forestal



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

POLÍGONO	USO	
		- Silvicultura. - Equipamientos USOS RESTRINGIDOS* - Pecuarios. - Establecimientos de esparcimiento con venta y consumo de licor. - Servicios (acorde con lo establecido en el art. 267 del presente Acuerdo). USOS PROHIBIDOS - Parcelación de vivienda campestre - Actividad minera - Industrial. Al interior de este polígono se ubican suelos protegidos los cuales no admitirán ningún tipo de edificación a su interior. No obstante, se toleran las ya existentes
CR_04	Parcelación de vivienda campestre	USOS PRINCIPALES Parcelación de vivienda campestre USOS COMPLEMENTARIOS - Agricultura - Comercio minorista de productos de primera necesidad - Establecimientos de esparcimiento, sin venta ni consumo de licor - Silvicultura - Equipamientos - Producción forestal. USOS RESTRINGIDOS* - Usos de apoyo al uso de turismo. - Servicios (acorde con lo establecido en el art. 267 del presente Acuerdo). - Establecimientos de esparcimiento con venta y consumo de licor. USOS PROHIBIDOS - Actividad minera - Industrial. Al interior de este polígono se ubican suelos protegidos los cuales no admitirán ningún tipo de edificación a su interior. No obstante, se toleran las ya existentes. En las zonas delimitadas como de interés prioritario para estudios geológico- geotécnicos, solo se podrá desarrollar construcciones una vez realizados dichos estudios
CS_01,	Vivienda y Agrícola	USOS PRINCIPALES Vivienda de apoyo a la producción primaria USOS COMPLEMENTARIOS - Comercio minorista de productos de primera necesidad - Establecimientos de esparcimiento, sin venta ni consumo de licor - Silvicultura - Usos de apoyo al turismo - Equipamientos - Producción forestal. USOS RESTRINGIDOS* - Establecimientos de esparcimiento con venta y consumo de licor. - Servicios (acorde con lo establecido en el art. 267 del presente Acuerdo). - Disposición final de escombros USOS PROHIBIDOS - Parcelación de vivienda campestre - Actividad minera - Industrial. Al interior de este polígono se ubican suelos protegidos los cuales no admitirán ningún tipo de edificación a su interior. No obstante, se toleran las ya existentes
CS_02	Vivienda y Agrícola	USOS PRINCIPALES Vivienda de apoyo a la producción primaria USOS COMPLEMENTARIOS Comercio minorista de productos de primera necesidad



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

POLÍGONO	USO	
		- Establecimientos de esparcimiento, sin venta ni consumo de licor - Usos de apoyo al turismo - Silvicultura - Producción forestal - Equipamientos USOS RESTRINGIDOS* - Establecimientos de esparcimiento con venta y consumo de licor. - Servicios (acorde con lo establecido en el art. 267 del presente Acuerdo). USOS PROHIBIDOS - Parcelación de vivienda campestre - Actividad minera - Industrial. Al interior de este polígono se ubican suelos protegidos los cuales no admitirán ningún tipo de edificación a su interior. No obstante, se toleran las ya existentes
CS_03, CS_14 y CS_15	Parcelación de vivienda campestre	USOS PRINCIPALES Parcelación de vivienda campestre USOS COMPLEMENTARIOS - Comercio minorista de productos de primera necesidad - Establecimientos de esparcimiento, sin venta ni consumo de licor - Usos de apoyo al turismo - Silvicultura - Producción forestal - Equipamientos . USOS RESTRINGIDOS* - Establecimientos de esparcimiento con venta y consumo de licor. - Servicios (acorde con lo establecido en el art. 267 del presente Acuerdo). USOS PROHIBIDOS - Actividad minera - Industrial. Al interior de este polígono se ubican suelos protegidos los cuales no admitirán ningún tipo de edificación a su interior. No obstante, se toleran las ya existentes En las zonas delimitadas como de interés prioritario para estudios geológico- geotécnicos, solo se podrá desarrollar construcciones una vez realizados dichos estudios
CS_13	Parcelación de vivienda campestre	USOS PRINCIPALES Parcelación de vivienda campestre USOS COMPLEMENTARIOS - Comercio minorista de productos de primera necesidad - Establecimientos de esparcimiento, sin venta ni consumo de licor - Usos de apoyo al turismo - Silvicultura - Producción forestal - Equipamientos . USOS RESTRINGIDOS* - Establecimientos de esparcimiento con venta y consumo de licor. - Disposición final de residuos sólidos - Servicios (acorde con lo establecido en el art. 267 del presente Acuerdo). USOS PROHIBIDOS - Actividad minera - Industrial. Al interior de este polígono se ubican suelos protegidos los cuales no admitirán ningún tipo de edificación a su interior. No obstante, se toleran las ya existentes En las zonas delimitadas como de interés prioritario para estudios geológico- geotécnicos, solo se podrá desarrollar construcciones una vez realizados dichos estudios
CS_04,	Vivienda y	USOS PRINCIPALES Vivienda de apoyo a la producción primaria



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

POLÍGONO	USO	
CS_05, CS_06, CS_08	Agrícola	USOS COMPLEMENTARIOS - Comercio minorista de productos de primera necesidad - Establecimientos de esparcimiento, sin venta ni consumo de licor. - Silvicultura. - Equipamientos - Servicios a la comunidad USOS RESTRINGIDOS* - Usos de apoyo al Turismo. - Establecimientos de esparcimiento, con venta y consumo de licor - Servicios (acorde con lo establecido en el art. 267 del presente Acuerdo). USOS PROHIBIDOS - Parcelación de vivienda campestre - Actividad minera - Industrial. Al interior de este polígono se ubican suelos protegidos los cuales no admitirán ningún tipo de edificación a su interior. No obstante, se toleran las ya existentes
CS_07	Vivienda y Agrícola	USOS PRINCIPALES Vivienda de apoyo a la producción primaria. USOS COMPLEMENTARIOS - Usos de apoyo a la actividad turística - Producción forestal - Comercio minorista de productos de primera necesidad, - Establecimientos de esparcimiento, sin venta ni consumo de licor. - Silvicultura. - Equipamientos USOS RESTRINGIDOS* - Establecimientos de esparcimiento, con venta y consumo de licor. - Servicios (acorde con lo establecido en el art. 267 del presente Acuerdo). USOS PROHIBIDOS - Parcelación de vivienda campestre - Actividad minera - Industrial. Al interior de este polígono se ubican suelos protegidos los cuales no admitirán ningún tipo de edificación a su interior. No obstante, se toleran las ya existentes
CS_09	Industrial	USOS PRINCIPALES - Industria con bajos niveles de contaminación. USOS COMPLEMENTARIOS - Servicios, acorde con lo establecido por la tabla de usos CIUU - Los establecidos en el anexo 1 USOS RESTRINGIDOS* - Producción pecuaria USOS PROHIBIDOS - Actividad minera - Vivienda de cualquier tipo
CS_10	Industrial	USOS PRINCIPALES - Industria con bajos niveles de contaminación. USOS COMPLEMENTARIOS - Los establecidos en el anexo 1 USOS RESTRINGIDOS* - Producción pecuaria. USOS PROHIBIDOS - Actividad minera - Vivienda de cualquier tipo



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

POLÍGONO	USO	
		Consultar tabla de Actividades (Anexo 1) Se restringe la construcción de todas las edificaciones y estructuras privadas, sobre los suelos de protección por inundación, a la presentación de estudios técnicos exigidos en el art. 206 y los que se consideren necesarios para la incorporación del riesgo de inundación en el diseño de las mismas. Sus resultados deberán ser avalados por la Administración Municipal y por la Autoridad Ambiental de conformidad con el art. 258. Estos estudios estarán a cargo del interesado.
CS_11	Industrial	USOS PRINCIPALES - Industria con bajos niveles de contaminación. USOS COMPLEMENTARIOS - Los establecidos en el anexo 1 USOS RESTRINGIDOS* - Producción pecuaria. - Disposición final de escombros USOS PROHIBIDOS - Actividad minera - Vivienda de cualquier tipo Consultar tabla de Actividades (Anexo 1) Se restringe la construcción de todas las edificaciones y estructuras privadas, sobre los suelos de protección por inundación, a la presentación de estudios técnicos exigidos en el art. 206 y los que se consideren necesarios para la incorporación del riesgo de inundación en el diseño de las mismas. Sus resultados deberán ser avalados por la Administración Municipal y por la Autoridad Ambiental de conformidad con el art. 258. Estos estudios estarán a cargo del interesado.
CS_12	Industrial	USOS PRINCIPALES - Industria USOS COMPLEMENTARIOS - Servicios. USOS RESTRINGIDOS* - Producción pecuaria - Disposición final de residuos sólidos USOS PROHIBIDOS - Actividad minera - Vivienda de cualquier tipo Consultar tabla de Actividades (Anexo 1) Se restringe la construcción todas las de edificaciones y estructuras privadas, sobre los suelos de protección por inundación, a la presentación de estudios técnicos exigidos en el art. 206 y los que se consideren necesarios para la incorporación del riesgo de inundación en el diseño de las mismas. Sus resultados deberán ser avalados por la Administración Municipal y por la Autoridad Ambiental de conformidad con el art. 258. Estos estudios estarán a cargo del interesado. La zona identificada en el plano como de uso principal comercio deberán desarrollarse con esta actividad como primera opción. En caso de desarrollarse esta actividad, solo se autoriza una altura de dos pisos comerciales (sin tratamiento especial industrial) y su ocupación podrá ser del 70%
PA_01	Agropecuario	USOS PRINCIPALES Agropecuario USOS COMPLEMENTARIOS - Vivienda de apoyo a la producción primaria - Produccion forestal. - Equipamientos USOS RESTRINGIDOS* - Usos de apoyo al Turismo USOS PROHIBIDOS - Actividad minera - Parcelación de vivienda campestre



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

POLÍGONO	USO	
		Industrial Al interior de este polígono se ubican suelos protegidos los cuales no admitirán ningún tipo de edificación a su interior. No obstante, se toleran las ya existentes
PA_02	Agropecuario	USOS PRINCIPALES Agropecuario USOS COMPLEMENTARIOS - Vivienda de apoyo a la producción primaria - Producción forestal. - Equipamientos USOS RESTRINGIDOS* - Usos de apoyo al Turismo USOS PROHIBIDOS - Parcelación de vivienda campestre - Actividad minera - Industrial Al interior de este polígono se ubican suelos protegidos los cuales no admitirán ningún tipo de edificación a su interior. No obstante, se toleran las ya existentes En las zonas delimitadas como de interés prioritario para estudios geológico- geotécnicos, solo se podrá desarrollar construcciones una vez realizados dichos estudios
PE_01, PE_02, RE_01, RE_02	Forestal protector	USOS PRINCIPALES - Forestal Protector USOS COMPLEMENTARIOS - Vivienda de apoyo a la producción primaria - Forestal Productor - Producción Agrícola - Usos de soporte al turismo USOS RESTRINGIDOS* USOS PROHIBIDOS - Producción pecuaria - Actividad minera - Parcelación de vivienda campestre - Industria

*Al respecto de las restricciones determinadas para la localización de los usos restringidos, se consideran las establecidas en el artículo 268.

ARTÍCULO 258. Del uso industrial

Localizado en el suelo suburbano, sobre la doble calzada Bello – Hatillo y alrededor de la vía Girardota – Hatillo. Este uso se ubica específicamente en los polígonos: CS_9, CS_10, CS_11 y CS_12.

Para los polígonos CS_10, CS_11, CS_12, el tamaño mínimo de los predios o del área a planificar es de 8000 m². Se acepta una ocupación del 60%.

Para el polígono CS_09, se podrá instaurar un uso industrial de menor escala, con el fin de atender los requerimientos de comerciantes e industriales menores. Se proponen en este polígono loteos mínimos de 500 m², con un índice de ocupación del 80% del lote.

En este polígono se debe mantener una continuidad vial con la zona urbana consolidada y propiciar la construcción de sistemas recolectores de aguas residuales comunes.

Para el polígono CS_12, se propone potenciar la actividad comercial sobre la zona aledaña al intercambio vial de ingreso al municipio de Girardota (500 metros frente a la vía de acceso).



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

Para la determinación de actividades admisibles en estos polígonos se debe referir a la tabla de actividades Anexo 1 Actividades CIU para suelos suburbanos industriales

Parágrafo 1: En las zonas clasificadas como suelo de protección, será restringida la construcción por el riesgo de inundación, cuya revisión se establecerá a partir de la realización de estudios técnicos que lo permitan. Una vez realizados los estudios, si el Municipio de Girardota avala la viabilidad de su revisión, se remitirá la solicitud ante las autoridades ambientales competentes para la concertación. El uso del suelo una vez levantada la restricción será consecuente con lo determinado para el resto del polígono.

En estos polígonos se hace viable la instalación de actividades comerciales a lo largo de los corredores de acceso por las vías troncal (Troncal Occidental) y Carretera Girardota Hatillo. No obstante, se debe cumplir con lo establecido para los suelos de protección, en los casos en los cuales prime esta clasificación del suelo.

Parágrafo 2: En caso de otorgarse licencia para la construcción de bodegas, se debe especificar el tipo de elementos que es posible almacenar, debido a que esto determinará las exigencias realizables por parte de la Administración Municipal a este tipo de edificaciones.

ARTÍCULO 259. Restricción a nuevos establecimientos en áreas de alta contaminación.

No podrá autorizarse el funcionamiento de nuevas instalaciones industriales susceptibles de causar emisiones a la atmósfera, en áreas-fuentes en que las descargas de contaminantes al aire emitido por las fuentes fijas ya existentes, produzcan en su conjunto concentraciones superiores a las establecidas por las normas de calidad definidas para el área fuente respectiva.

Se debe localizar una estación de monitoreo por zona, con el fin de determinar la posible localización de áreas fuente.

Para los usos del suelo que se encuentran en el plan de ordenamiento para los polígonos industriales CS_10, CS_11 y CS_12 se deberá establecer una saturación de máximo un 50% del área neta del polígono, en lo que concierne a las actividades que se encuentran como restringidas.

ARTÍCULO 260. De la Vivienda de apoyo a la producción primaria.

Corresponde a la edificación destinada al uso residencial localizada en zona rural, en lotes donde predominan los usos propios del área rural. Estos inmuebles se consideran de apoyo a la producción primaria o a la preservación de las áreas clasificadas como suelos de protección.

Este uso prima en todos los polígonos de suelo rural, exceptuando las zonas demarcadas para industria o para parcelación y aquellas delimitadas como suelo de protección.

- Polígonos CR_01, CR_02 y CR_03: En esta zona existe una mezcla entre unidades de producción y procesos incipientes de acelerada densificación. Se hace necesario mantener las características naturales y los procesos de producción de origen antrópico en el sector.

El loteo mínimo es de 30.000 m², con un índice de ocupación del 1.0% AB para vivienda. Para otros usos se admite una ocupación del 1.5% AB, para un total de ocupación igual al 1.5% AB. Dependiendo del uso propuesto, se podrá estudiar por parte de la Secretaría de Planeación una ocupación mayor.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Polígonos CS_04, CS_06, CS_08: En esta zona existe una mezcla entre unidades de producción y procesos incipientes de parcelación y que presentan una tendencia hacia la suburbanización. No obstante, su consolidación no presenta condiciones aptas para desarrollar a su interior procesos de parcelación. Se propone un loteo de 2600 m² por cada lote.
- Polígono CS_05: localizado en la vereda Loma de Los Ochoa: En esta zona existe una mezcla entre unidades de producción y procesos incipientes de alta densificación. No obstante, su consolidación no presenta condiciones aptas para desarrollar a su interior procesos de parcelación. Se hace necesario mantener las características naturales y los procesos de producción de origen antrópico en el sector y propender por la recuperación de las zonas detectadas con amenaza media.

En síntesis, los problemas actuales de la vereda no están controlados por condiciones de estabilidad general, sino más bien, por un sin número de factores de tipo local que conjugados han propiciado en la vereda problemas que de forma continua se han reportado a la Secretaría de Planeación del Municipio. Se debe realizar en el corto plazo el alcantarillado en la vereda, la planta de tratamiento y disposición a una fuente de agua superficial, dado que uno de los factores importantes detonante de los problemas de estabilidad son la disposición de las aguas servidas directamente en el terreno. Solo hasta realizada esta inversión de carácter municipal, se podrá comenzar a otorgar licencias de construcción en la zona, momento en el cual se requiere que para el otorgamiento de cualquier licencia se hagan previamente los estudios geotécnicos solicitados en el artículo 204

Se admiten un tamaño mínimo de lote de 5000 m².

- Polígonos CS_01, CS_02: El loteo en estos polígonos obedece a un fraccionamiento de 2600 m², con un índice de ocupación para vivienda del 12 % del Área Bruta. Para otros usos se admite una ocupación del 18% AB, para un total de ocupación igual al 18% AB. Solo se admiten viviendas de apoyo a la producción primaria.

La altura máxima en todos los polígonos determinados en el presente artículo es de dos pisos.

ARTÍCULO 261. De la Vivienda unifamiliar Campestre.

Corresponde a la edificación destinada al uso residencial que se localiza en suelo suburbano, en lotes que no cuentan con predominio en los usos propios del área rural y que se localizan en los suelos delimitados como de parcelación. Los inmuebles destinados a vivienda campestre no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción primaria, sino que son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural, o son alternativa de alojamiento para la población del campo que labora en áreas productivas próximas a sus viviendas.

En estos polígonos se admite el desarrollo de parcelaciones.

De esta manera se identifican:

- Polígonos CS_03, CS_13, CS_14, CS_15: El loteo en estos polígonos obedece a un fraccionamiento de 2600 m², con un índice de ocupación para vivienda del 12 % del Área Bruta. Para otros usos se admite una ocupación del 18% AB, para un total de ocupación igual al 18% AB. Solo se admiten parcelaciones en estos polígonos. Es de anotar que en el polígono CS_03,



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

las zonas delimitadas como prioritarias para la realización de estudios geológico – geotécnicos no podrá realizarse ningún tipo de infraestructuras, previo al desarrollo de estos estudios.

- Polígono CR_04: En esta zona existe una mezcla entre unidades de producción y procesos de parcelación y que presentan una tendencia hacia la suburbanización. Se propone configurar esta zona como apta para la parcelación, con algunas restricciones mayores a las de los suelos suburbanos. El loteo mínimo es de 5.000 m², con un índice de ocupación del 6.0% AB para vivienda. Para otros usos se admite una ocupación del 10% AB, para un total de ocupación igual al 10% AB. Dependiendo del uso propuesto, se podrá estudiar por parte de la Secretaría de Planeación una ocupación mayor. Es de anotar que en las zonas delimitadas como prioritarias para la realización de estudios geológico – geotécnicos no podrá realizarse ningún tipo de infraestructuras, previo al desarrollo de estos estudios.

La altura máxima en todos los polígonos determinados en el presente artículo es de dos pisos.

ARTÍCULO 262. Normas para parcelaciones en suelo suburbano y rural.

Para las zonas determinadas con uso de parcelaciones localizadas en suelo suburbano y rural, al interior de los polígonos CS_03, CS_13, CS_14, CS_15 y CR_04 es necesario:

- Asegurar su vinculación a la zona urbana, a través del establecimiento de vías conectoras con la malla urbana consolidada, de tal manera, que se asegure la continuidad a futuro de los ejes urbanos de importancia estratégica para el Municipio.
- No se admiten cerramientos de la parcelación en total; solo cerramientos individuales de lotes en los cuales los cercos de cerramiento deberán ser visualmente permeables o en seto vivo. Estos solo podrán construirse dejando un retiro de 5 metros al eje de la vías privadas de la parcelación. Para las vías exteriores aplica la misma norma.
- Para favorecer la Zona Conectora del Parque Central de Antioquia se recomienda el incremento de la diversidad florística y de la complejidad estructural de la vegetación en áreas de parcelación.

Además de las siguientes normas que también aplican para los polígonos CS_01, CS_02, CS_04, CS_05, CS_06, CS_07, CS_08, CR_01, CR_02, y CR_03, la siguiente normatividad:

- En cuanto a los sistemas de disposición de aguas residuales, se debe propender que ésta se haga a través de sistemas colectores comunes, que garanticen la adecuada protección al medio ambiente.
- Solo se admite una vivienda principal y una casa de mayordomo, siempre y cuando no se incumpla las disposiciones sobre densidades acordadas.
- Se debe propiciar la permanencia de la población campesina y sus actividades agropecuarias tradicionales y controlar el excesivo proceso de subdivisión de la tierra.
- Establecer complementariedad entre usos protectores y usos que implican el aprovechamiento de recursos naturales, determinando las ayudas destinadas a las actividades con una incidencia positiva sobre el medio ambiente.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

- Regular el uso y manejo de los recursos naturales para garantizar la protección y sostenibilidad de los mismos.
- En caso de existir líneas de alta tensión de energía, respetar los retiros establecidos por la entidad prestadora del servicio.
- Se podrá hacer uso de los incentivos a la conservación, propuestos por el Acuerdo Municipal 114 de 2003.
- Al menos el 30% del área del lote debe ser cultivada con especies nativas de porte arbóreo.

Solo se admite una vivienda principal y una casa de mayordomo, siempre y cuando no se incumpla las disposiciones sobre densidades acordadas.

Vías en zonas de parcelación:

El interesado deberá presentar el esquema vial de acceso al lote, así como el planteamiento interno, proponiendo claramente el tratamiento de la superficie de rodadura que esté de acuerdo con el tipo de suelo, la pendiente, el régimen de pluviosidad de la zona y demás variables que incidan en la estabilidad de la banca.

La sección mínima de la vía deberá estar conformada por: superficie de rodadura y zonas laterales para adecuar cunetas, andenes o zonas verdes.

La construcción deberá respetar los retiros mínimos frontales a eje de vía, dependiendo de la jerarquía de la misma, en concordancia con lo determinado en éste Plan Básico de Ordenamiento.

Todas las vías principales de acceso a los lotes pertenecientes a una parcelación serán de dominio público. Las vías al interior de la misma que no formen parte del plan vial rural y que no den continuidad vial, serán de dominio y mantenimiento privado.

ARTÍCULO 263. De los usos de soporte a la actividad turística.

En el polígono CS_07, correspondiente a la vereda San Andrés, se presenta como uso principal la vivienda y agrícola. No obstante, en esta zona existe una mezcla entre unidades de producción y procesos incipientes de concentración de viviendas campestres y que presentan una tendencia hacia la suburbanización. Se hace necesario mantener las características naturales y los procesos de producción de origen antrópico en el sector.

De otro lado, el alto potencial turístico de la zona, marca una tendencia importante hacia los usos de soporte a las actividades turísticas, tales como equipamientos culturales, alojamientos, servicios en general.

ARTÍCULO 264. Del uso forestal protector.

Es la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales. En esta área prevalece el efecto protector y sólo se permite la obtención de productos secundarios del bosque. Excepto aquellos predios que presentan actividades agropecuarias, las cuales se mantendrán. Este uso se da en los siguientes polígonos: PE_01, PE_02 y RE_01 y RE_02.

El loteo mínimo es de 38 Ha, acorde con la Resolución emitida por Corantioquia para este tipo de suelos.



ARTÍCULO 265. Del uso agrícola.

Para el establecimiento de actividades agrícolas en el territorio rural del Municipio se requiere que se cumplan las siguientes condiciones:

- Respetar los retiros a los cauces de las fuentes, así como las zonas de nacimiento y recarga de acuíferos que se ubican al interior del predio donde se localizará la actividad agrícola.
- Se debe cumplir con las normas ambientales. Se debe hacer un buen manejo de agroquímicos y pesticidas.
- Respetar bosques nativos.
- Mantener técnicas de labranza adecuadas de conformidad con el tipo de actividad agrícola a desarrollar.

ARTÍCULO 266. Del uso agropecuario.

Terrenos aptos para el establecimiento de actividades productivas agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras, de mayor productividad, con buenas perspectivas de comercialización, que deberán contar con formas de gestión adecuadas que pueden incluir procesos adicionales que generen valor agregado a la actividad productiva.

El objetivo en estas áreas es el mantenimiento de su uso y aprovechamiento productivo y el incentivo de actividades rurales agropecuarias de acuerdo a procesos de planeación integral, pero dado que esta actividad está ligada a la utilización intensiva de importantes cantidades de agua, fertilizantes, herbicidas, pesticidas, fitosanitarios, la emisión de desechos (envases, plásticos, biomasa seca, etc.) y agentes contaminantes, deberá ser dotada de los instrumentos de control que eviten los impactos ambientales que se derivan de la actividad productiva.

Los polígonos en los cuales se instaura este uso son: PA_01, PA_02, en los cuales el área mínima de los lotes se establece en 12 HA, acorde con la Resolución emitida por Corantioquia para este tipo de suelos en los cuales se observa un uso mixto del suelo. Se establece una ocupación máxima en todos los usos del 0.3% del A.B.

ARTÍCULO 267. De los servicios en la zona rural.

Dado que la zona rural presenta dificultades de acceso en algunos sectores y se hace necesario el establecimiento de servicios no institucionales en dicha zona, se establece a continuación los servicios que podrían instalarse a su interior, teniendo en cuenta que tendrán un área máxima para su localización, exceptuando alojamientos y restaurantes:

- Servicios medios y específicos: papelerías y labores similares, con un área máxima de 25 m².
- Servicios especiales: servicios de hotelería y alojamientos, restaurantes, spa. El límite de área se establece acorde con el índice de ocupación establecido para la zona.
- Servicios personales específicos: estudios fotográficos, salones de belleza y estética, gimnasios, saunas y turcos, sastrerías, consultorios médicos y odontológicos y establecimientos abiertos al público sin consumo de licor. Con un área máxima de 25 m².



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

- Pequeños talleres para la reparación de vehículos y maquinaria agrícola o similar: área max. 50 mts. Este uso solo se permite en los centros poblados.
- Pequeños talleres de servicio liviano para la reparación de maquinaria menor, cerrajería, cerraduras, electrodomésticos y similares, con un área máxima de 50 m². Este uso solo se permite en los centros poblados.

ARTÍCULO 268. De las restricciones para la localización de usos en el suelo rural.

Con el fin de esclarecer cuáles serían las restricciones para ubicar los usos que se encuentran restringidos dentro de la tabla de usos del presente PBOT, se establece:

- Para uso pecuario:

Cuando se refiera a producción avícola y porcícola se tiene que garantizar el manejo adecuado de residuos y olores, así como el cumplimiento de todas las normas ambientales que rigen la materia.

De igual manera se establece un retiro con respecto a viviendas vecinas de 25 metros para Galpones, Porquerizas y Establos

En cuanto a la piscicultura no se permite el uso de agua de acueductos para el manejo de estanques.

La ganadería solo puede instalarse en las zonas que permiten esta actividad, por encima de la cota 2000.

No se admite pastoreo en zonas de nacimientos o zonas de alta amenaza o de inestabilidad geológica determinadas por el CLOPAD.

- Establecimientos de esparcimiento con venta y consumo de licor.

Sujeto al cumplimiento de la norma básica constructiva.

- Servicios.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 267 con respecto a las áreas máximas.

- Disposición final de residuos sólidos.

Solo es posible ubicarlos en los sitios identificados por el PGIRs, y posteriormente acotados a través de análisis técnico realizado en coordinación con Corantioquia en el cual se especifican los sitios 1 (en el polígono CS_12) y 3 (entre los polígonos CR_02 y CS_13) como los más aptos para dicho fin.

- Disposición final de escombros (en los polígonos CS_01 y CS_11).

Solo es posible ubicarlos en los sitios de explotación de material de playa o en los identificados por el estudio de escombreras realizado por el Municipio.

ARTÍCULO 269. De las condiciones de localización de las escombreras.

Una vez copados los sitios de disposición de escombros, la localización de nuevos sitios seleccionados para su disposición final se hará teniendo en cuenta los siguientes aspectos:



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Condiciones físicas (topografía, geología, hidrología, etc.) y capacidad de almacenamiento del lote.
- Características de los materiales y elementos a depositar.
- Infraestructura vial de acceso y distancias óptimas de acarreo.
- Propiedad y vida útil de los lotes.
- Obras de adecuación y de protección, drenaje y control de sedimentos.
- Fletes y costos operativos.
- Evaluación de impactos ambientales y compatibilidad con las actividades del sector.
- Para su localización en zonas de alta amenaza, se podrán establecer escombreras, siempre y cuando no se permita mezclar los escombros con otro tipo de residuo, por tanto, se podrán ubicar en la llanura del río.
- No se permitirá la ubicación de escombreras en:
 - Las fajas de retiro de las corrientes permanentes de agua, o sobre estructuras hidráulicas de resistencia estructural no verificada.
 - Donde se interfiera con proyectos de la red vial y del sistema de transporte público.
 - En áreas que constituyan espacio público conformado.
 - En sectores donde no se garantice la mitigación de los impactos ambientales y/o su recuperación paisajística.
 - En terrenos con suelos de baja capacidad portante, humedales o de conformación lacustre.
 - En los lotes o terrenos que se autoricen para disposición final de escombros su funcionamiento y operación se registrará por los siguientes criterios básicos y demás requerimientos sanitarios y ambientales vigentes:
 - Se debe realizar el diseño de la escombrera, definiendo su capacidad, vida útil, normas de operación, diseño de drenajes superficiales y subsuperficiales, taludes y terrazas. Igualmente, se deberán presentar propuestas para su tratamiento, restauración paisajística y destinación futura. Además, se deberán cumplir las disposiciones reglamentadas por el Acuerdo Metropolitano 04 de 2006, PGIRS Regional y el PGIRS Municipal y aquellas disposiciones que se establezcan en el nivel municipal sobre escombreras; igualmente, lo establecido en el Decreto 1713 de 2002 del Ministerio de desarrollo Económico sobre la Gestión Integral de Residuos Sólidos.
 - No se aceptarán en las escombreras materiales cuya descomposición genere lixiviados y/o problemas sanitarios, o que vengan mezclados con otro tipo de residuos como basuras, residuos líquidos, tóxicos o peligrosos.

Parágrafo 1: el municipio de Girardota ha realizado estudio de localización de posibles escombreras municipales, a partir del cual se determinan cuatro posibles sitios, identificados en el plano 24F. Estos sitios se considerarán para su localización, una vez sean copados los suelos ubicados en las zonas de explotación minera ubicadas sobre la margen suroriental del Río Aburrá,



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

cerca al límite municipal con Barbosa. Estos suelos serán objeto a corto plazo de planes de abandono que sugieren la localización de escombreras.

Parágrafo 2: El Municipio, dentro del ámbito de sus competencias deberá realizar el seguimiento al Plan de Manejo Ambiental y el plan de cierre o clausura, el cual deberá cumplirse con las condiciones técnicas bajo las cuales se aprobó la escombrera y realizará la evaluación respectiva que determine que no se superó la capacidad de depósito autorizada, para el efecto emitirán los actos administrativos correspondientes y las sanciones a que haya lugar. En caso se presentarse afectaciones ambientales o si se requieren permisos, deberá intervenir la Autoridad Ambiental.

Parágrafo 3. Los sitios de depósito de escombros no autorizados, donde se arrojan escombros clasificados o no, en forma indiscriminada y clandestina, que no cumplan con las disposiciones señaladas en el presente Acuerdo se consideran prohibidos en todo el territorio municipal.

Parágrafo 4: El Municipio implementará medidas para promover el aprovechamiento de escombros.

ARTÍCULO 270. De los lotes de acopio o transferencia de escombros.

El Municipio propone para el depósito de escombros en forma temporal o transitoria, los lotes localizados en los sitios de explotación. Estos sitios pueden ser de carácter público o privado y deberán potenciar su localización estratégica conforme a los sitios de producción y demanda del servicio, proporcionando los sistemas de acarreo y facilidades de acceso. Así mismo, se considera viable este uso dentro de los polígonos CS_10, CS_11 y CS_12. De igual manera, deberá solicitar el plan de manejo ambiental y realizar un control sobre los efectos ambientales asociados, proximidad a las líneas férreas y corredores viales, y demás criterios básicos establecidos para la selección y operación de las escombreras.

ARTÍCULO 271. Sobre las condiciones en las cuales debe ser abandonada una explotación minera.

El Municipio debe definir las condiciones en las cuales los particulares deberán dejar el suelo para el desarrollo de usos futuros al finalizar la explotación. Para esto, es necesario estar al tanto de las propuestas que en ese sentido harán los mineros en sus estudios minero ambientales a las autoridades competentes, para que sean acordes con los usos postminería contemplados en el PBOT. Es así como debe concertarse el plan de abandono o recuperación en pro de que el suelo sobre el cual se desarrolla la actividad sea abandonado y recuperado en condiciones similares a las cuales fue encontrado en el momento de iniciar la explotación.

ARTÍCULO 272. De la incorporación de las áreas de explotación al Parque de los Meandros.

Las áreas y frentes de explotación una vez agotadas, que estén localizadas en la zona de influencia del Parque de los Meandros, localizadas en suelo rural y definidas en el catastro minero, además del cumplimiento de las obligaciones mineras y ambientales, tales como: el Plan de Abandono aprobado por la Autoridad Ambiental competente y la planificación contemplada dentro del contrato de concesión, deberán proponer sus intervenciones de tal forma que garanticen la consolidación del Parque de los Meandros como importante foco de atracción de actividades de lúdica y recreación dentro de la zona norte del Valle de Aburrá. Estas áreas se encuentran



identificadas en el plano de localización de proyectos estratégicos en el cual consta la localización exacta del Parque de Los Meandros.

SECCIÓN 8. De los aprovechamientos en el suelo rural, protección y suburbano

ARTÍCULO 273. De las densidades habitacionales.

Los aprovechamientos constructivos en suelo rural se establecen en concordancia con la política de bajas densidades y con prevalencia de la valoración de los aspectos ecológicos del área rural.

Las densidades serán la resultante de la aplicación de los tamaños mínimos de lote por unidad de vivienda que se establezcan en las áreas de intervención, permitiéndose los mayores aprovechamientos en suelos suburbanos y los menores en suelos de protección.

ARTÍCULO 274. De las áreas mínimas de lotes.

Este parámetro busca controlar una subdivisión exagerada de los lotes con el fin de que no se afecten los usos del suelo ni se aumente la densificación de las zonas rurales, así mismo se evite la saturación de los acueductos y sean las soluciones al saneamiento de las aguas servidas.

El área mínima de los lotes para desarrollos por partición o parcelación, varía dependiendo de aspectos tales como la zonificación de usos generales del suelo y el tipo de intervención posible. El área mínima del predio será consecuente con las densidades que se establezcan por la autoridad competente y las normas que sobre índice de ocupación y altura máxima y área mínima de lote se determinen.

En la tabla siguiente se consideran los aprovechamientos y loteo admisibles en suelo rural:

Tabla 24. Aprovechamientos y loteos mínimos en el área rural.

CÓDIGO Polígono	Densidad (viv/Ha)	Tamaño min desarrollo	APROVECHAMIENTOS			
			IO viv [AB]	IO Otros usos. [AB]	IO Total (AB)	ALTURA
CR_01	0.33	30.000	1.0%	1.5%	1.5%	2 pisos
CR_02	0.33	30.000	1.0%	1.5%	1.5%	2 pisos
CR_03	0.33	30.000	1.0%	1.5%	1.5%	2 pisos
CR_04	2	5.000	6%	10%	10%	2 pisos
CS_01	3.9	2600	12%	18%	18%	2 pisos
CS_02	3.9	2600	12%	18%	18%	2 pisos
CS_03	3.9	2600	12%	18%	18%	2 pisos
CS_04	3.9	2600	12%	18%	18%	2 pisos
CS_05	2	5.000	6%	10%	10%	2 pisos
CS_06	3.9	2600	12%	18%	18%	2 pisos
CS_07	2	5.000	6%	10%	10%	2 pisos
CS_08	3.9	2600	12%	18%	18%	2 pisos
CS_09		500		80%	80%	2p (15m)*



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

CÓDIGO Polígono	Densidad (viv/Ha)	Tamaño min desarrollo	APROVECHAMIENTOS			
			IO viv [AB]	IO Otros usos. [AB]	IO Total (AB)	ALTURA
CS_10		8.000		60%	60%	2p (15m)*
CS_11		8.000		60%	60%	2p (15m)*
CS_12		8.000		60%	60%	2p (15m)*
CS_13	3.9	2600	12%	18%	18%	2 pisos
CS_14	3.9	2600	12%	18%	18%	2 pisos
CS_15	3.9	2600	12%	18%	18%	2 pisos
PA_01	0.083	120.000	0,3%	0,3%	0,3%	2 pisos
PA_02	0.083	120.000	0,3%	0,3%	0,3%	2 pisos
PE_01**	0.026	380.000	0.1%	0.1%	0.1%	2 pisos
PE_02**	0.026	380.000	0.1%	0.1%	0.1%	2 pisos
RE_01**	0.026	380.000	0.1%	0.1%	0.1%	2 pisos
RE_02**	0.026	380.000	0.1%	0.1%	0.1%	2 pisos

*Con alturas especiales hasta llegar máximo a 15 mt., no obstante, para estructuras especiales requeridas por la actividad industrial será necesario que la Secretaría de Planeación revise y conceptúe al respecto con el fin de determinar la pertinencia o no de la construcción de dichas estructuras.

**Podrán albergar equipamientos livianos, compatibles con el esparcimiento, la recreación, el apoyo al turismo o la investigación de recursos naturales, cuya altura máxima será de 1 piso.

ARTÍCULO 275. De la altura máxima y de la habitabilidad.

Por fuera de las áreas urbanas, la altura máxima de toda edificación será de 2 pisos y podrá tener mansarda integrada a la vivienda y un nivel de sótano o semi sótano. Se estudiarán como casos especiales las edificaciones que superen la altura máxima permitida en razón de la topografía, dando prevalencia a las condicionantes del paisaje.

Las edificaciones nuevas de vivienda, así como las reformas y adiciones a la misma, deberán cumplir con los parámetros, aislamientos y retiros mínimos establecidos y garantizar condiciones de iluminación y ventilación natural para todos los espacios.

La parcela podrá tener edificaciones adicionales a la vivienda, tales como establos, galpones, secaderos y demás construcciones indispensables para cumplir con el objetivo establecido para la zona de tratamiento, independientes de la vivienda, cumpliendo con los parámetros sobre construcción.

En las zonas de tratamiento que lo permitan, se podrá desarrollar una vivienda adicional por parcela destinada a la habitación del mayordomo.



ARTÍCULO 276. De la vinculación al sistema vial existente o proyectado.

Todo desarrollo por parcelación o construcción aislada deberá quedar vinculado al sistema vial público cumpliendo con la sección mínima estipulada, respetando los corredores definidos en el PBOT.

Los lotes cuyos accesos se den a través de servidumbre se deberán vincular al sistema vial existente, conformando la sección mínima establecida, dependiendo del carácter de la vía; de acuerdo con la longitud de la vía y la capacidad de drenaje del terreno, se podrán exigir cunetas de mayor sección. Para vías obligadas puede exigirse una sección mayor a la aquí establecida, según lo determine la Secretaría de Planeación.

En aquellos casos en que la construcción de la vía comprometa la estabilidad de los terrenos o atente contra los suelos de protección, su posibilidad de desarrollo deberá estar certificada por la autoridad competente. En caso de que la vía no se autorice, podrán conformarse senderos peatonales con la sección mínima que se establezca, sin ir en detrimento de los retiros establecidos.

En suelos de protección, en las áreas de uso forestal, las intervenciones que originen subdivisión de predios tendrán restringida la posibilidad de acceso a través de vías vehiculares.

SECCIÓN 9. De las obligaciones y cesiones

ARTÍCULO 277. Del área de cesión y dotación de equipamiento comunitario en suelo rural.

Las obligaciones de cesión de áreas y de dotación de equipamientos comunitarios se exigirán a las parcelaciones con el fin de conformar nuevas áreas, habilitar o consolidar las existentes, con destinación a servicios comunitarios o institucionales, de acuerdo con las necesidades de la comunidad del sector. Dichas exigencias se podrán desarrollar al interior del proyecto o por fuera de éste en la zona rural, acorde con las políticas de centralidades, espacio público y equipamientos contempladas en el presente plan.

ARTÍCULO 278. Áreas de cesión.

Con el propósito de contribuir al desarrollo territorial armónico y equilibrado del suelo rural, los nuevos desarrollos de parcelaciones y los de construcción (por legalizar o nuevos proyectos) cederán un porcentaje del área bruta del lote y el equivalente en metros cuadrados de construcción que se establece a partir del número de parcelas o destinaciones en cada caso. Las cesiones públicas incluyen:

- Las zonas correspondientes a vías públicas.
- Terreno para la dotación de espacio público y equipamiento comunitario.
- La construcción de equipamientos comunitarios.

Parágrafo: En los casos en que no sea conveniente la localización del equipamiento colectivo dentro del mismo lote, porque no cumpla una función colectiva para el sector, acorde con los



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

criterios que se establezcan en las reglamentaciones específicas, los porcentajes de las obligaciones aquí establecidos, se pagarán en dinero al Municipio de Girardota.

La suma de dinero correspondiente a este pago, se destinará a la adquisición de terrenos para la dotación de equipamientos comunitarios, así como, para la inversión en construcción de los mismos.

ARTÍCULO 279. Porcentajes de áreas de cesión.

Aplican en los casos en los cuales se dan parcelaciones y usos industriales en el suelo rural y se resumen en la siguiente tabla:

Tabla 25. Cesiones en suelo rural.

CÓDIGO Polígono	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	
	CESIÓN DE SUELO (%/AB del lote)	CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (%/A. Construida)
CR_01	2%	1%
CR_02	2%	1%
CR_03	2%	1%
CR_04	10%	1%
CS_01	20%	1%
CS_02	20%	1%
CS_03	20%	1%
CS_04	20%	1%
CS_05	5%	1%
CS_06	20%	1%
CS_07	5%	1%
CS_08	20%	1%
CS_09	10%*	1%**
CS_10	10%*	1%**
CS_11	10%*	1%**
CS_12	10%*	1%**
CS_13	20%	1%
CS_14	20%	1%
CS_15	20%	1%
PA_01	No hay	No hay
PA_02	No hay	No hay
PE_01	No hay	No hay
PE_02	No hay	No hay
RE_01	No hay	No hay
RE_02	No hay	No hay

*Para los usos industriales restringidos, se exigirá un aporte del 12% del AB del lote para espacio público.

**Para los usos industriales restringidos, se exigirá un aporte del 2% del área construida como aporte para la construcción de equipamientos.



ARTÍCULO 280. De otras obligaciones.

Las parcelaciones deben cumplir con las exigencias sobre cobertura forestal, retiros a los nacimientos y corrientes de agua, con el objeto de proteger el ambiente. Al menos un 30% deberá ser en cobertura de porte arbóreo. Las áreas a reservar para cobertura boscosa, exigibles para los procesos de partición o desarrollos constructivos por parcelación, se calcularán con base en un porcentaje del área bruta del lote, según la reglamentación específica que se determine para tal efecto, y se podrán contabilizar como cumplimiento del porcentaje de área libre a conservar.

ARTÍCULO 281. Áreas que pueden incluirse en los suelos de cobertura forestal.

Dentro del 30% del área bruta en cobertura forestal, que debe incluir toda parcelación como mínimo, adicional a las áreas de cesión para servicios comunales, se podrán incluir:

- Una extensión de 100 metros a la redonda de cada uno de los nacimientos de corrientes de agua, medidos a partir de su periferia.
- Una faja no inferior a treinta metros (30 mts.) de ancho, paralela al cauce de la fuente, a cada lado de los cauces de quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua.
- Los terrenos con pendientes superiores al 100% (45° o más de inclinación).
- Si con las áreas definidas en los numerales 1, 2 y 3 no se cubre el porcentaje correspondiente, este deberá completarse con:
 - Áreas aledañas a cualquiera de las zonas numeradas.
 - Áreas contiguas a zonas comunes, públicas o privadas.
 - Áreas que contengan setos vivos, barreras cortafuegos o vegetación de protección de taludes.
 - Otras áreas en uno o varios globos de terreno en cualquier sitio de la parcelación.
- Esta área de destinación especial podrá ser privada o de uso común para toda la parcelación. En ningún momento se contabilizará dentro de ésta, el área cedida por otras obligaciones y su manejo será acorde con lo dispuesto en las normas ambientales, en el Acuerdo presente, Plan Básico de Ordenamiento Territorial y en las normas específicas que regulen el tema.

ARTÍCULO 282. De las áreas de cesión en procesos de desarrollo por parcelación.

Toda parcelación deberá ceder obligatoriamente al Municipio de Girardota por escritura pública debidamente registrada, las zonas correspondientes a vías de vinculación o de acceso que no sean privadas. Para las demás vías del Plan Vial Rural, se deben respetar las fajas reales requeridas. Además del área libre para equipamiento comunitario establecida en función del área bruta del lote.



SECCIÓN 10. Otras disposiciones para el suelo rural

ARTÍCULO 283. Planes especiales territoriales para los suelos suburbanos.

Los Usos y el modelo de ocupación de los suelos suburbanos determinados por el PBOT serán determinados por planes específicos de ordenamiento para éstos, que serán desarrollados a partir de este Plan en un término de treinta y seis (36) meses.

Estos planes serán elaborados y adoptados mediante Decreto, por el Municipio y serán presentados ante las entidades ambientales, siempre y cuando se presenten alguna de las siguientes situaciones:

1. Contemplan proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
2. Precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales o reservas forestales.
3. Incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el PBOT, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.

ARTÍCULO 284. De la aplicación de normativa para lotes que se encuentran localizados entre dos polígonos de intervención en el suelo rural.

Cuando un lote se encuentre localizado en un 80% de su superficie o mas, sobre un polígono de tratamiento, se aplicará para el caso, la norma que cubija al polígono en el cual se localiza la mayor área. Esto se hará, siempre y cuando el lote resultante menor tenga un área inferior a 2600 m²., de lo contrario, y cuando el porcentaje que queda en cada polígono de intervención se aproxima a un rango entre el 50 y el 80%, se aplicará la norma respectiva para cada polígono.

Parágrafo: Esta norma no aplica para suelos urbanos, en los cuales cada porción de terreno deberá responder normativamente a lo estipulado en cada polígono de tratamiento.

QUINTA PARTE

DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 285. Lineamientos de la política municipal de gestión del suelo.

La política de gestión del suelo se sustenta primordialmente en la aplicación del precepto de la ley 388 de 1997 que condiciona la asignación de las normas urbanísticas que establecen usos e intensidad de usos del suelo, así como los procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión al establecimiento previo de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica la asignación de las normas y el desarrollo de las respectivas actuaciones.

Por consiguiente, en el caso del desarrollo de terrenos de expansión o de terrenos urbanos no urbanizados y de procesos de redesarrollo, deberá señalarse el procedimiento previo para



establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.

Por gestión asociada se entiende el conjunto de mecanismos a través de los cuales se establece la vinculación entre aprovechamientos y cargas urbanísticas, para facilitar la financiación de las infraestructuras, equipamientos y áreas verdes y recreativas requeridas por cada actuación y el cumplimiento de otros objetivos de ordenamiento territorial. Esta gestión podrá desarrollarse a través de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, cuando se requiera una nueva configuración predial o a través de cooperación entre partícipes, cuando dicha configuración no se requiera.

La cooperación entre partícipes podrá ser utilizada incluso para la aplicación de mecanismos de compensación o de transferencia de derechos de construcción entre terrenos que no sean contiguos.

CAPÍTULO I

DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN LOS SUELOS URBANO Y DE EXPANSIÓN

ARTÍCULO 286. Cargas urbanísticas.

Se consideran cargas urbanísticas el valor de los suelos y los costos de inversión sobre dichos suelos comprometidos por el ordenamiento, en la conformación de los diferentes componentes públicos, entre los cuales se incluyen: infraestructura de movilidad, redes de servicios públicos, elementos de la estructura ecológica principal y los espacios para zonas verdes, parques y áreas recreativas y equipamientos, lo mismo que la conservación del patrimonio cultural.

Las cargas urbanísticas, de acuerdo al nivel o jerarquía de la infraestructura podrán clasificarse como general y local.

ARTÍCULO 287. Otras cargas imputables a los planes parciales.

También se consideran cargas imputables a los planes parciales, los costos derivados de la gestión del mismo, previa su adopción (los gastos de diagnóstico, diseño, divulgación, formulación, convocatorias e investigaciones que sean requeridas para la formulación y adopción del Plan Parcial) y los necesarios para el manejo, mitigación de impactos sociales y ambientales.

ARTÍCULO 288. Beneficios urbanísticos.

Se considera beneficios urbanísticos a la Generación de potenciales rentas del suelo a partir del otorgamiento del derecho a utilizar los aprovechamientos previstos y generados por la normatividad que otorga el Municipio.

ARTÍCULO 289. Sistema de Reparto equitativo de cargas y beneficios.

Es el instrumento que permite la concreción del principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento, mediante la articulación y reordenamiento de sus



elementos componentes, de tal manera que se logre la redistribución equitativa de las cargas y beneficios.

Las cargas locales, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas locales se distribuirán de conformidad con el sistema de reparto que se determine en el plan parcial.

ARTÍCULO 290. Instrumentos mediante los cuales se adoptarán sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Se adoptarán sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios a través de los instrumentos de Planificación Intermedia Urbana y Rural y los Planes Parciales en general. Estos sistemas de reparto tendrán como objetivo principal definir las condiciones de financiación de las cargas urbanísticas y serán utilizados de manera alternativa o complementaria con el impuesto predial las tarifas de servicios públicos, la contribución de valorización y la participación en plusvalías. Se concretarán a través de los fondos de compensación de que trata el artículo 49 de la ley 388 de 1997, compensaciones en dinero, asignación de intensidades de uso en proporción a las cesiones para cargas generales y locales y a la participación en las demás cargas que defina este Plan Básico de Ordenamiento Territorial o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el instrumento de planificación correspondiente.

ARTÍCULO 291. Planes especiales.

Para el desarrollo de niveles intermedios de planificación, el Plan Básico de Ordenamiento para el Municipio propone el manejo de los siguientes planes:

- Plan especial temático: planes que amplían y detallan aspectos específicos del ordenamiento territorial, como son los planes especiales de patrimonio y el de espacio público y equipamientos. Estos planes determinan aspectos de obligatorio cumplimiento a los planes parciales o sectores, en lo que tiene que ver con estos temas particulares. Adicionalmente se podrán elaborar y aprobar otros planes especiales de tipo temático, como los relacionados con el transporte y el ordenamiento de las microcuencas entre otros.
- Planes especiales territoriales en suelo urbano: su objeto consiste en formular propuestas de estructuración de grandes porciones del suelo urbano; estos planes permiten a su vez, a partir de definiciones y parámetros generales de estructura, proponer y desarrollar planes parciales a su interior.
- Planes especiales rurales: se constituyen en un instrumento de planificación complementaria para reordenar porciones del territorio rural y fijarles condiciones específicas para su desarrollo, sus contenidos básicos serán determinados por la Secretaría de Planeación para cada caso.

Cuando exista la confluencia de normas de planificación intermedia debidamente adoptadas por la autoridad competente, (tales como: plan de equipamiento y espacio público, plan de patrimonio, planes de ordenamiento de cuencas, planes ambientales, entre otros); los planes parciales deberán tener en cuenta su normatividad específica, dando prioridad al interés dominante que la



norma protege de manera que el plan parcial no altere los aspectos fundamentales del otro; Por lo tanto, los planes especiales no sustituyen la figura del plan parcial, sino que para estas importantes porciones del territorio puede definir estrategias, lineamientos y objetivos específicos a cumplir por las diferentes acciones de planificación que se adelanten a su interior, inclusive la articulación de los posibles planes parciales que sean propuestos, sin embargo su adopción no es prerequisite para la formulación y adopción de planes parciales a su interior, ni sule los instrumentos jurídicos ni normativos que la ley le confiere a la figura.

Los planes especiales territoriales, serán formulados por la Administración Municipal con la participación de las asociaciones cívicas interesadas, agremiaciones y el sector académico; serán aprobados a través de Decreto.

CAPÍTULO II

DE LOS PLANES PARCIALES

ARTÍCULO 292. Los Planes parciales.

Los planes parciales son instrumentos de planificación y gestión a escala intermedia, que tienen por objeto desarrollar, en el ámbito local, los principios, el modelo de ocupación y los sistemas estructurantes definidos desde el PBOT. En esta escala de intervención se debe resolver los requerimientos en términos de habitabilidad relacionados con estándares mínimos por habitante o vivienda, que deben ser asumidos con el concurso o aporte colectivo de los propietarios del suelo, los gestores inmobiliarios públicos o privados, o los urbanizadores responsables de los nuevos desarrollos.

Los planes parciales articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección del Sistema Ambiental Municipal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 293. Suelos sujetos a la formulación de plan parcial.

Estarán sujetos a la formulación de plan parcial todos los suelos clasificados como de expansión urbana y los suelos urbanos con tratamiento de desarrollo, y redesarrollo.

ARTÍCULO 294. De los objetivos de los planes parciales.

Son objetivos de los planes parciales:

- Planificar articuladamente un sector, teniendo como fundamento los principios y objetivos generales descritos en este Acuerdo y atendiendo a las características y condiciones propias de dicho sector.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

- Dar cumplimiento a los fines sociales, ambientales y económicos previstos en este Plan y en los planes de desarrollo que adopte cada Administración municipal en el ámbito de aplicación del plan parcial.
- Articular en zonas específicas de la Ciudad las decisiones sectoriales previstas en los distintos instrumentos de planificación, y acorde con los requerimientos que suscitan los nuevos desarrollos, concretar fuentes de financiación de las obras de infraestructura vial, redes de servicios, áreas verdes y recreativas, equipamientos sociales ligadas a los mismos procesos de desarrollo urbano y establecer las etapas y condiciones de ejecución de las mismas.
- Concretar la programación temporal de la incorporación de suelo de expansión para usos urbanos, de la vinculación de los suelos urbanos no desarrollados, o las transformaciones de la Ciudad construida a través de operaciones de redesarrollo o renovación y las fuentes públicas y privadas de financiación de las obras de sustento a dichos procesos.
- Definir la aplicación de los distintos instrumentos de gestión del suelo y financiación previstos en la Ley 388 de 1997 y las normas que la desarrollen y en el Plan Básico de Ordenamiento territorial.
- Definir los ámbitos espaciales de distribución equitativa de las cargas y beneficios, a través de unidades de actuación urbanística u otros sistemas que posibiliten la cooperación entre partícipes y aseguren el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en función de los estándares urbanísticos adoptados en el Plan Básico de Ordenamiento vigente y establecer las condiciones para su conformación y ejecución.
- Establecer las condiciones de participación en las obligaciones y en los aprovechamientos urbanísticos de los propietarios de suelo.
- Atender situaciones específicas o de carácter excepcional que requieran de actuaciones urbanísticas integrales que puedan ser recuperadas mediante la gestión asociada y con la aplicación de reparto de cargas y beneficios.
- Permitir el aprovechamiento y recuperación de suelos que por sus características se haga inviable su desarrollo individual y solo sea desarrollable mediante la gestión asociada.

ARTÍCULO 295. Del área mínima de planificación para un plan parcial.

El área mínima de planificación será la correspondiente al polígono, permitiendo la posibilidad de adicionar otras áreas requeridas para su efectiva vinculación a la malla urbana.

Los planes parciales podrán cobijar más de un polígono de tratamiento, de manera que las áreas adicionales y su delimitación sirvan a los fines del reparto equitativo de cargas y beneficios, entre otras, estando sujetas al cumplimiento de los objetivos y las normas estructurales y generales particulares para cada zona de tratamiento; no obstante, será el propio plan parcial el que determine la disposición de la edificabilidad y usos de acuerdo con el modelo de ocupación. Lo anterior, siempre y cuando no afecte para efectos del reparto equitativo de cargas y beneficios al polígono del cual se sustrae esta área. La Secretaría de Planeación evaluará la pertinencia de esta incorporación y su propuesta.

Parágrafo: Las áreas adicionales a incluir no podrán ser parte de suelos rurales.



ARTÍCULO 296. Unidades de Actuación Urbanística.

En cada Plan Parcial se concretarán los criterios para la conformación de Unidades de Actuación Urbanística y se incorporará el proyecto específico de delimitación, que podrá ser propuesto por los propietarios o definido por la Secretaría de Planeación Municipal, de conformidad con los siguientes criterios:

- La división predial existente.
- La existencia previa de elementos estructurantes, como áreas protegidas u otros elementos ambientales, sistema vial o espacio público, que definan zonas o espacios con relativa independencia funcional y con un soporte previo de estructura.
- Las condiciones financieras que hagan posible el reparto de las cargas y beneficios y su ejecución, es decir, que el área sea lo suficientemente amplia como para asegurar la financiación de las cargas u obligaciones urbanísticas que se adscriben al respectivo ámbito de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- La necesidad de recomponer o generar una nueva estructura predial que se pueda ejecutar mediante el reajuste de terrenos, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes.
- La concreción de una estructura coherente y funcional del espacio público. Las diferentes unidades deberán posibilitar, al momento de su ejecución, el cumplimiento de los estándares de habitabilidad para la población que se asiente en su interior.

ARTÍCULO 297. Otorgamiento de licencias en planes parciales.

El desarrollo de los predios resultantes del Plan Parcial, deberá estar sujeto al cumplimiento de los tramites, procedimientos, normas, las cargas urbanísticas y demás requisitos establecidos en el mismo; la cesión gratuita de las fajas comprometidas, deberá ser realizada con la aprobación de la respectiva licencia urbanística; en todo caso será requisito su cumplimiento para solicitar la primera licencia de construcción de dicha unidad. La adecuación de las diferentes obras públicas determinadas como cargas urbanísticas por el plan parcial, podrán ser realizadas a medida que se adelanten las diferentes etapas constructivas previstas en la licencia de urbanismo.

Parágrafo: Al momento de la expedición de las licencias de construcción que se deriven de la licencia urbanística ya otorgada, Planeación verificará la efectiva cesión de todas las áreas comprometidas como obligaciones urbanísticas que le corresponden al proyecto que solicita la licencia, las cuales, deben ser cedidas en el área determinada por el plan para tal fin.

ARTÍCULO 298. Del papel de la Administración Municipal en el proceso de formulación, aprobación y ejecución de los planes parciales.

La Secretaría de Planeación será la encargada de recibir, analizar y conceptuar positiva o negativamente sobre la pertinencia del proyecto de plan parcial, de acuerdo con los objetivos, estrategias, políticas y normas del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Una vez viabilizado el Plan Parcial y realizadas todas las adecuaciones pertinentes de acuerdo con las solicitudes de la Secretaría de Planeación, será aprobado por decreto por el Alcalde Municipal.

Parágrafo 1: El contenido mínimo de los planes parciales será el establecido en el decreto 2181 de 2006 o las normas que lo sustituyan o complementen.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Adicionalmente, para la realización de planes parciales se requerirá de los diagnósticos necesarios para determinar el estado actual de la zona y poder proponer posibles transformaciones o soluciones a la problemática y situaciones identificadas. Entre otros, los diagnósticos que dependiendo del tipo de plan parcial deberá presentar un plan parcial son:

- Diagnóstico urbanístico
- Diagnóstico ambiental
- Diagnóstico de movilidad, vial y de redes
- Diagnóstico social
- Diagnóstico inmobiliario
- Diagnóstico jurídico

Parágrafo 2: Sin perjuicio de lo anterior, la Secretaría de Planeación Municipal, podrá hacer solicitudes adicionales a cada caso, dependiendo de la complejidad del Plan Parcial.

ARTÍCULO 299. Áreas con planes parciales adoptados.

Aquellas áreas del territorio urbano o de expansión, en las cuales se haya formulado y adoptado un plan parcial, independientemente del polígono en el cual se ubiquen y el tratamiento que se les haya asignado, a partir del momento de adopción de estos planes, todos los predios ubicados en su interior, sólo podrán desarrollarse por lo allí regulado.

ARTÍCULO 300. Porcentajes de suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social.

Los porcentajes de suelo y las condiciones para el pago de esta obligación se regirán por lo establecido en el Decreto Nacional 4259 de 2007 y la normativa nacional en general.

ARTÍCULO 301. Estimación del efecto plusvalía.

La Entidad o persona proponente del Plan Parcial, en coordinación con la Secretaría de Planeación Municipal, dentro del trámite de expedición de planes parciales, realizará una estimación general del efecto de plusvalía por zonas geoeconómicas homogéneas, con base en la información disponible en el Municipio sobre comportamiento del mercado del suelo, ya se trate de estadísticas o estudios realizados por las Secretarías de Hacienda o de Planeación Municipal, o por las entidades evaluadoras, públicas o privadas, que funcionen en el Municipio.

CAPÍTULO III

OTROS INSTRUMENTOS

ARTÍCULO 302. Anuncio de proyecto.

Para dar cumplimiento a lo previsto en el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, la Administración Municipal realizará el anuncio de los proyectos urbanísticos y de los planes de ejecución de obras de infraestructura y equipamientos.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Una vez realizados los anuncios de los proyectos, la entidad municipal podrá exigir que se descuenta del avalúo comercial que se practique para fijar el precio de los inmuebles en los procesos de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria, expropiación judicial o administrativa, el mayor valor que se haya generado con ocasión del anuncio del proyecto u obras que constituyen el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo en el caso en que el propietario del suelo demuestre haber pagado la correspondiente participación.

Con el fin de contar con un avalúo de referencia que permita fijar el precio de los inmuebles antes del anuncio o iniciación de las obras, la Administración Municipal podrá ordenar la práctica de avalúos representativos por zonas geoeconómicas homogéneas presentes en la zona del programa, proyecto u obra. Estos avalúos de referencia deberán ser tenidos en cuenta por los peritos avaluadores que realicen los avalúos individuales de los inmuebles que se requieren para el desarrollo del programa, proyecto u obra, como base para realizar el descuento efectivo de los mayores valores que haya generado el anuncio de la realización del programa, proyecto u obra.

ARTÍCULO 303. Reglas para la elaboración de avalúos.

Para la realización o solicitud de realización de avalúos para cualquier finalidad, la Autoridad Municipal deberá verificar que se tenga en cuenta la reglamentación urbanística vigente en el momento de la realización del avalúo y que en ningún caso se incorporen expectativas en los precios de los inmuebles avaluados.

ARTÍCULO 304. Prioridad a la expropiación por vía administrativa.

En los casos de acciones dirigidas a enfrentar la urbanización ilegal, de proyectos urbanísticos integrados u otras operaciones estratégicas y de proyectos dirigidos a generar suelo urbanizado para vivienda de interés social, la Autoridad municipal utilizará de manera prioritaria la expropiación por vía administrativa, en los procesos de adquisición de suelo por motivos de utilidad pública que se requiere llevar a cabo.

ARTÍCULO 305. Aplicación de instrumentos de venta y transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Habilítase a la Administración Municipal para que desarrollando el principio del reparto de cargas y de beneficios, estudie y cree mecanismos que permitan:

- La preservación de algunos componentes tipológicos de inmuebles que se desean conservar, para mantener la identidad cultural del municipio.
- Reservar áreas requeridas para futuras ampliaciones de perfiles viales en proyectos concretamente establecidos por este plan de ordenamiento territorial.

Dado que en estos dos casos, se configuran situaciones en las cuales se restringen a los propietarios de los inmuebles involucrados su aprovechamiento o generación de beneficios urbanísticos, configurando una clara manifestación de carga urbanística impuesta por el ordenamiento territorial en beneficio de la colectividad, se hace necesario encontrar mecanismos que permitan equilibrar esta situación.

En estos casos, se debe reglamentar la posibilidad de utilizar como herramientas la “venta de derechos de construcción” y la “transferencia de derechos de construcción”.



ARTÍCULO 306. Venta y Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

La Administración Municipal estudiará y deberá reglamentar como herramienta para equilibrar el reparto de cargas y de beneficios en los dos casos que se relacionan en el anterior artículo, la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, pudiendo de esta forma conceder un aprovechamiento constructivo a los propietarios de predios que deben preservar total o parcialmente la estructura tipológica y constructiva de las edificaciones existentes y demarcadas en los polígonos CN1_1, CN1_7, CN1_8 y relacionadas en el plano 17Fu, con el fin de que puedan trasladar a las zonas con tratamiento de desarrollo el aprovechamiento que no les es posible realizar, siendo para tal efecto posible que dichas áreas receptoras con tratamiento de desarrollo puedan incrementar en la misma medida su edificabilidad total a realizar.

Igualmente, los propietarios de suelos con tratamiento de desarrollo y que se consideren áreas receptoras de mayores aprovechamientos, podrán adquirir al Municipio derechos de construcción adicionales, para incrementar su aprovechamiento y dichos recursos serán recaudados por el municipio en un Fondo o Cuenta especialmente creada para tal efecto sean reinvertidos directamente en el pago de compensaciones por efecto de afectaciones asociados a las ampliaciones viales o a la preservación de los elementos tipológicos antes mencionados.

ARTÍCULO 307. Otros instrumentos de gestión territorial.

Se faculta a la Administración Municipal para hacer uso de los instrumentos de gestión territorial que sea necesarios con el fin de garantizar el cumplimiento de los principios normativos establecidos por la ley 388 de 1997 y en especial, garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios para todos los proyectos realizados, ya sean de carácter público o privado.

La Administración Municipal reglamentará acorde con las disposiciones nacionales sobre la materia la expedición de los certificados de derechos de construcción y desarrollo y la creación y puesta en funcionamiento del fondo de compensación Municipal, así como los demás instrumentos de gestión del suelo que considere necesarios.

Los instrumentos de gestión que deberán reglamentarse son:

- Certificados de transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
- Unidades de actuación urbanística.
- Derecho de preferencia.
- Planes Parciales.
- Participación en plusvalía.
- Contribución de valorización.
- Fondo de compensaciones.

Parágrafo: Una vez realizada la propuesta de implementación y operación del Banco Inmobiliario Metropolitano, se acogerán sus determinaciones por parte de la Administración Municipal.



CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

ARTÍCULO 308. Participación en plusvalías.

El Concejo de Girardota deberá establecer las condiciones generales para la aplicación en el Municipio, de la participación en plusvalías generada por las acciones urbanísticas que regulen o modifiquen la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento y generando beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente. Para ello contará con un plazo de seis meses en los cuales deberá reglamentar el acuerdo que determine la participación en plusvalías.

Estarán obligados al pago de la participación en plusvalías y responderán solidariamente por éste, los propietarios y poseedores respecto de los cuales se configure el hecho generador.

ARTÍCULO 309. Hechos generadores.

Constituyen hechos generadores de la participación en las plusvalías las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la ley 388 de 1997 y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso mas rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificable de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan Básico 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.

Este hecho generador se configura en el polígono DE_2.

- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo o del espacio aéreo urbano en edificación, bien sea elevando el índice de construcción o la densidad, el índice de ocupación o ambos a la vez.

Tales hechos se producen en los polígonos DE_1, DE_3, DU_1 y DU_2.

Se identifican los polígonos en el plano 27Fu.

- La ejecución, por parte del Municipio, de obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en los terrenos, siempre y cuando no se utilice o no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el plan de Ordenamiento, en los Planes Parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, el Alcalde podrá determinar el mayor valor adquirido por tales obras, y liquidar la participación siguiendo las reglas señaladas por la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.



Concejo Municipal de Girardota

Acuerdo 092

Este tipo de participación en plusvalía se podrá cobrar en el radio de acción determinado por el estudio de plusvalía para los polígonos CN1_1, CN1_7 y en todos los polígonos de desarrollo, lo mismo que en los SE_1 y SE_2.

Se entiende por autorización específica: el otorgamiento de licencias de urbanismo o construcción en cualquiera de sus modalidades, la emisión de certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo y/o certificados representativos de derechos “adicionales” de construcción y desarrollo, cuando la Administración Municipal opte por este medio para su captura o recaudo.

ARTÍCULO 310. Exigibilidad.

El pago de la participación en plusvalías será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble al menos una de las siguientes situaciones:

Expedición de la licencia de urbanización o construcción en cualquiera de sus modalidades, cuando ocurra cualquiera de los hechos generadores.

Cambio efectivo del uso del inmueble aplicable por la modificación del régimen o zonificación del suelo o bajo cualquier otra circunstancia.

Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable a los cobros por los hechos generadores previstos en los numerales 1, 2 y 4 de este artículo, siempre y cuando se haya concretado el hecho generador mediante autorización específica del otorgamiento de licencias de urbanismo o construcción en cualquiera de sus modalidades.

Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la ley 388 de 1997.

Si por cualquier causa el propietario o el poseedor no efectúa el pago de la participación en plusvalía en el momento de la expedición de la licencia o de los derechos de construcción, su pago, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, será exigible en el momento en que posteriormente se verifique la transferencia de dominio sobre el bien inmueble objeto de participación en plusvalía.

ARTÍCULO 311. Determinación del efecto plusvalía.

El efecto de plusvalía, es decir, el incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores se calculará en la forma prevista en los artículos 75 a 78, 80, 86 y 87 de la Ley 388 de 1997.

La estimación del efecto de plusvalía se determinará por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde se concretan los hechos generadores.

En todo caso, se cuantificará la incidencia o repercusión sobre el precio del suelo del número de metros cuadrados adicionales que efectivamente se autorice construir o del uso más rentable.

ARTÍCULO 312. Liquidación de la participación en plusvalías.

Con base en la determinación del efecto plusvalía por metro cuadrado calculado, el Alcalde Municipal o la entidad que se le asigne la competencia, liquidará el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y expedirá el acto que determina la



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

participación del Municipio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y en las normas que lo modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten.

El monto de la participación correspondiente a cada predio se actualizará a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación según lo establecido por las normas legales vigentes.

ARTÍCULO 313. Formas de pago de la participación en plusvalías.

Esta se regirá por lo establecido en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997 o la que lo modifique o complemente.

ARTÍCULO 314. Tarifa de la participación en plusvalías.

El porcentaje de participación del Municipio o las entidades beneficiarias en las plusvalías generadas por las acciones urbanísticas será del 30% del mayor valor del suelo obtenido por los terrenos por causa o con ocasión de los hechos generadores de la misma.

ARTÍCULO 315. Destinación de los recursos provenientes de la participación en plusvalías.

Los recursos provenientes de la Participación en Plusvalías se destinarán a las siguientes actividades:

- 50% para la compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés prioritario.
- 50% para la construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.

ARTÍCULO 316. Reglamentación de la participación en plusvalías.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente Acuerdo, el Alcalde expedirá la reglamentación en la que defina la entidad responsable de la administración, liquidación concreta en el momento de exigibilidad, recaudo, fiscalización, cobro, atención de reclamaciones, devoluciones de la participación en la plusvalía y de las demás actuaciones que se requieran adelantar para cumplir con lo dispuesto en el presente artículo.

ARTÍCULO 317. Exenciones.

Se exonera del pago de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a desarrollos de vivienda de interés prioritario.

ARTÍCULO 318. Creación de Fondo para administrar la participación en plusvalía

Por medio del presente Acuerdo, se dan facultades extraordinarias al Alcalde Municipal por un período de seis meses para la creación del fondo para administrar la participación en plusvalía, el cual no debe incrementar la planta de personal.

ARTÍCULO 319. Contribución de Valorización.

La contribución de valorización es un gravamen real sobre las propiedades inmuebles, destinado a la construcción de una obra, plan o conjunto de obras de interés público que se impone a los



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

propietarios o poseedores de aquellos bienes inmuebles que se beneficien con la ejecución de las obras.

La reglamentación sobre su ejecución, modificación y aplicación será establecida por el Concejo Municipal.

Facúltese de manera extraordinaria al señor Alcalde por el término de seis (6) meses contados a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo para crear y reglamentar el fondo de valorización con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía presupuestal y financiera, sometido a las normas presupuestales y fiscales del orden municipal y adscrito a la Secretaría de Hacienda, destinado a administrar los bienes, las rentas y los demás ingresos originados en la ejecución de obras públicas por el sistema de la contribución de valorización.

SEXTA PARTE

DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 320. De las reglamentaciones específicas.

Dentro de los seis meses siguientes a la vigencia del presente acuerdo, el Alcalde de Girardota, en uso de la facultad para reglamentar los acuerdos municipales señalados en la Ley 136 de 1994, artículo 91, numeral 6°, expedirá la reglamentación específica de las disposiciones previstas en éste Plan Básico de Ordenamiento Territorial; en ellas incluirá, las normas básicas urbanísticas y constructivas, en aspectos relacionados con la funcionalidad, la seguridad, higiene, habitabilidad, niveles de saturación de usos, accesibilidad, entre otros aspectos, para procesos de urbanización, construcción, parcelación y reconocimientos de la existencia de edificaciones y subdivisión. Igualmente, en estas disposiciones se incluirá la reglamentación específica para los equipamientos, usos de servicios, espacio público.

Las modificaciones a las reglamentaciones específicas serán realizadas por el Alcalde acorde con las funciones señaladas en la ley 136 de 1994.

Las disposiciones específicas deberán cumplir con los parámetros establecidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento.

ARTÍCULO 321. Interpretación de las normas.

La interpretación de las normas no podrá contradecir o desconocer los objetivos, políticas y estrategias de desarrollo consagradas en este Plan, así como los principios del régimen normativo establecidos en el Artículo 100 de la Ley 388 de 1997, como son la concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia.

ARTÍCULO 322. Inconsistencias normativas.

Cuando se presenten inconsistencias o vacíos normativos, la Secretaría de Planeación deberá consultar a la Comisión de usos y normas del Consejo Consultivo, con el fin de aclarar la norma y poder atender los requerimientos de la comunidad.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Parágrafo: En concordancia con el artículo 102 de la ley 388 de 1997, las Autoridades de la Secretaría de Planeación Municipal emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

ARTÍCULO 323. Fichas Resumen de Normativa Urbana y Rural.

El Plan de Ordenamiento Territorial será fácilmente consultable para cualquier agente público, privado o comunitario, que esté interesado en conocer las normas urbanísticas relacionadas con un determinado predio o porción del territorio, a través de fichas de resumen que elaborará la Administración Municipal en las cuales se compilen todas las disposiciones normativas que deben ser tenidas en cuenta por cada polígono de tratamiento.

La primera parte de la ficha presenta las normativas de carácter estructural definidas por el presente plan, tanto para el componente general como para el componente urbano y rural que aplican territorialmente en la zona de tratamiento, en lo referente a normas estructurales y generales.

La segunda parte de las fichas, contiene las normas generales, es decir la relación de aspectos normativos sobre usos, tratamientos, aprovechamientos y densidades aplicables para la zona de tratamiento ya sea urbana o rural, en cuestión.

En las fichas urbanas y de expansión, el aprovechamiento será expresado en forma de densidad, altura y/o índices; también se especifican las características en cuanto a cesiones y otras condiciones de desarrollo que provienen de las normas específicas urbanas, parámetros de desarrollo y observaciones.

En la zona rural los aprovechamientos serán expresados en términos de densidades, área mínima de lote, índice de ocupación y alturas máximas, también se especifican las características en cuanto a cesiones y otras condiciones de desarrollo que provienen de las normas específicas rurales, parámetros y observaciones.

El Alcalde de Girardota deberá expedir el Decreto de Normas Básicas constructivas, con anexo que contenga las fichas normativas en un término inferior a tres meses.

ARTÍCULO 324. Excepciones a las normas.

Cuando se decida adelantar un macroproyecto o una actuación urbanística integral, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y las normas que la desarrollen, y el tratamiento asignado al polígono en el que se desarrolla posea normas contrarias a las que deben adoptarse por el macroproyecto, podrán excepcionarse las normas anteriormente consagradas, siempre y cuando se cumpla con los siguientes parámetros:

- No podrán ser objeto de excepción las normas de primera jerarquía, entendiendo por tales las referidas a los sistemas estructurantes y el espacio público.
- La sustentación de tal excepción debe apoyarse en el correspondiente plan parcial que incluya los estudios técnicos o económicos que la justifiquen.
- La excepción sólo causará efectos frente al proyecto de que trate y en ningún caso podrá utilizarse como cambio general a la normativa establecida.



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

- Deberá referirse al conjunto de inmuebles que se encuentran incorporados en el plan parcial o establecer los mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios cuando sólo se favorece una parte de los mismos.

ARTÍCULO 325. Sistema de información - Expediente Municipal.

Se crea el Sistema de Información Territorial del Municipio de Girardota – Expediente Municipal, como organismo o proceso dependiente de planeación Municipal, encargado de reunir , compilar y actualizar toda la información documental y cartográfica que exista y se genere sobre el territorio municipal. La información de este sistema servirá de base oficial, para implementar el Sistema de Verificación y Control, sobre la ejecución del plan de Ordenamiento Territorial y el cumplimiento de sus objetivos y políticas.

Con el fin de mantener actualizado dicho Expediente municipal, la Secretaría de Planeación creará y pondrá en funcionamiento un sistema de información georreferenciada por medio de un sistema de indicadores que entreguen la información sobre los atributos del suelo, la gestión, el impacto sobre las dimensiones sociales, ambientales, culturales, económicas y político-administrativas, que permita elaborar diagnósticos, definición de políticas, así como planes y proyectos de ordenación del territorio y evaluar y monitorear las políticas y estrategias territoriales , para lo cual contará con un término de un año.

ARTÍCULO 326. Del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

Se deberá revisar su conformación al inicio de todo período institucional, de acuerdo con los parámetros determinados por la ley, tratando de mantener su continuidad en el tiempo, acorde con la participación activa de los miembros que lo conforman.

Para determinar sus funciones específicas y el nombramiento de los miembros, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

Sus miembros deben ser personas de reconocida idoneidad que conozcan el Municipio.

Debe tener carácter interinstitucional e intersectorial.

Por ser organismo de apoyo a la Administración Municipal, sus miembros no tendrán derecho a remuneración de ninguna clase.

Es obligatoria su consulta para la aprobación de los planes parciales de conformidad con el artículo 27 de la Ley 388 de 1997; acorde con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, este Consejo realizará el seguimiento al Plan Básico de Ordenamiento y podrá proponer sus revisiones o ajustes cuando sea el caso.

ARTÍCULO 327. De las comisiones del Consejo Consultivo.

Se crean cuatro comisiones así:

- Comisión de medio ambiente y vivienda
- Comisión de usos y normas
- Comisión de espacio público, equipamientos y vial
- Comisión de Patrimonio



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

Parágrafo: Se deberá incluir un miembro del Concejo Municipal por cada comisión del Consejo Consultivo.

ARTÍCULO 328. Del tránsito de normas urbanísticas.

Las personas que a la fecha de aprobación del presente Acuerdo estuvieren tramitando licencias de urbanización o construcción, radicadas en debida forma en la Secretaría de Planeación, se les aplicará lo establecido en el artículo 15 del Decreto 564 de 2006, los Decretos 097 y 4397 de 2006, o las normas que los modifiquen.

ARTÍCULO 329. Del programa de ejecución:

El programa de ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial corresponderá al siguiente:

Tabla 26. Programa de ejecución para el año 2008 – 2011 corto plazo.

	CORTO PLAZO (2011)		
	MUNICIPIO	OTRA ENTIDAD	TOTAL
EQUIPAMIENTOS			
PROGRAMA DE AMPLIACIÓN Y CUALIFICACIÓN DE COLEGIOS			
Restaurantes escolares (14)	204.855	1.219.420	1.424.275
Laboratorios ciencias naturales (3-3)	54.000	216.000	270.000
Mejoramiento de unidades sanitarias (8-4-4)	48.000	192.000	240.000
Mejoramiento y mantenimiento de instituciones educativas (5-10-10)	150.000	350.000	500.000
NUEVO COLEGIO SECTOR LA CEIBA			
Compra de lote para Colegio	1.000.000		1.000.000
ADECUACION EQUIP ASISTENCIAL	100.000	100.000	200.000
COMANDO DE POLICÍA		1.000.000	1.000.000
HOSPITAL			
Ampliación zona de urgencias	35.000	105.000	140.000
REFORMA PALACIO MPAL	140.000		140.000
SECRETARÍA DE TRÁNSITO			
Compra de predio	150.000		150.000
SEDE BOMBEROS	250.000		250.000
ESPACIO PÚBLICO			
Señalización turística	21.000	21.000	42.000
PLAN DE MOVILIDAD PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA			
Circuito para la discapacidad (tramo 1)	360.000	840.000	1.200.000
PARQUE CENTRAL COMERCIAL			
Compra de lote	600.000		600.000
Sistema de informacion de sitios de explotación minera y sus planes de abandono	20.000	30.000	50.000
OBRAS DEPORTIVAS			
Construcc y adecuac de escenar dep	500.000		500.000
Pista de patinaje		800.000	800.000



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

	CORTO PLAZO (2011)		
	MUNICIPIO	OTRA ENTIDAD	TOTAL
Cancha de tennis		100.000	100.000
ZONA VERDE BARRIO SANTANA	30.000		30.000
PLAN DE DLLO TURÍSTICO			
Mejoramiento circuitos religioso y trapiches	100.000	100.000	200.000
Finca Hotel Piloto	50.000		50.000
Palenque	100.000	100.000	200.000
Plazoletas de comercialización del circuito chivas y fondas	120.000	280.000	400.000
Senderos ecoturísticos San Andres	50.000	50.000	100.000
Centro Turístico - Doble Calzada	100.000	300.000	400.000
PATRIMONIO			
Plan de divulgacion de patrimonio	30.000		30.000
VIVIENDA			
Plan de vivienda y Hábitat	70.000		70.000
Diseño de plan parcial V.I.S.	150.000		150.000
Mejoramiento de viviendas (200-600)	580.000	580.000	1.160.000
Reubicacion de viviendas	83.000		83.000
Construcción de v.i.s. - Subsidios	150.000	165.000	315.000
VIAS			
Calle 6	240.000	1.500.000	1.740.000
Prolongación Calle 12A, Carrera 10	900.000	2.100.000	3.000.000
Mejoramiento vial (2 Km)	225.000	225.000	450.000
Puente Jamundí El Barro	12.000	28.000	40.000
Mejoramiento vial	143.000	300.000	443.000
Prefactibilidad cables	100.000		100.000
Terminacion de vía calle 5b entre cra 15 y 16	340.000		340.000
Broches de vías urbanas	200.000	200.000	400.000
Estudio de títulos vía Comfama Girardota	20.000		20.000
Conexión Encenillos - El Palmar (Diseños y prefactibilidad)	69.300	161.700	231.000
Ajustes al plan vial y de movilidad	20.000		20.000
Plan Integral de transporte público	30.000		30.000
Mejoramiento vial Rural	250.000	500.000	750.000
Calle 7 (semipeatonalizacion)	250.000	150.000	400.000
Calle 5 peatonalización entre Cr 14B y Cra 15	100.000	100.000	200.000
PROGRAMA DE REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS			
Formulación Plan Maestro Acdto y Alcant zona SurOriental	150.000	250.000	400.000
Implementación de Planes Maestros de Acueducto y Alcant zona NorOccidental y Suroriental. Acueductos y Alcantarillados Rurales	606.000	606.000	1.212.000
Pozos Sépticos rurales	200.000		200.000
Alcantarillado Loma de Los Ochoas		350.000	350.000



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

	CORTO PLAZO (2011)		
	MUNICIPIO	OTRA ENTIDAD	TOTAL
Plan de reposicion y ampliacion de redes de servicios públicos urbanos		150.000	150.000
Reposición de redes de servicio público	100.000		100.000
- El plan de redes eléctricas	100.000	100.000	200.000
- El plan de redes de gas	100.000	100.000	200.000
- El plan de redes informáticas	100.000	100.000	200.000
AMBIENTE			
Compra predios nacim. Microcuencas	33.075	61.425	94.500
Planes de Ordenamiento Microcuencas	210.000	490.000	700.000
Realización de proyectos incluidos en los planes de ordenamiento de Microcuencas	50.000	200.000	250.000
Estudio complementario ordenamiento y manejo cuenca Aburrá para determinacion de llanura de inundación del río Aburrá.	50.000	200.000	250.000
Estudio geologico geotecnico vereda La Holanda (Alta y Baja)	200.000	300.000	500.000
Estudio geologico geotecnico vereda El Totumo	200.000	300.000	500.000
otros estudios geologicos geotecnicos	200.000	300.000	500.000
OTROS PROYECTOS			
Planes Especiales - Centros Poblados	100.000		100.000
Planes Especiales - Suelos Suburbanos	200.000		200.000
Sistema de información Territorial - Expediente Municipal	80.000	120.000	200.000
	10.824.230	15.440.545	26.264.775

*Dinero en valor presente

** Valores en miles de pesos

ARTÍCULO 330. De las revisiones al Plan Básico de Ordenamiento.

Las vigencias del presente Plan Básico de Ordenamiento serán las mismas señaladas en la ley 388 de 1997 y sus normas complementarias.

- El corto plazo vence en Diciembre de 2011.
- El mediano plazo vence en Diciembre de 2015.
- El largo plazo vence en Diciembre de 2019.

Las revisiones y modificaciones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación en la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios y deberán realizarse acorde con lo dispuesto en estas normas y sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana, la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo, la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de proyectos estructurantes de infraestructura



Concejo Municipal de Girardota
Acuerdo 092

metropolitana, regional, departamental y nacional que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal así como en la evaluación de los objetivos del plan.

ARTÍCULO 331. De las vigencias, modificaciones y derogatorias del presente Plan Básico de Ordenamiento

El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación legal y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el Honorable Concejo Municipal de Girardota a los treinta (30) días del mes de Noviembre del año dos mil siete (2007).

RAUL DARÍO SIERRA ZAPATA
Presidente

LUZ DARY VALENCIA SUÁREZ
Secretaria General

CONSTANCIA SECRETARIAL: El presente Acuerdo sufrió los debates reglamentarios en fechas diferentes y fue aprobado en cada una de ellas, todo de acuerdo a la Ley.

LUZ DARY VALENCIA SUÁREZ
Secretaria General