

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

PROYECTO ACUERDO

ACUERDO NUMERO 016

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

Diciembre de 2000

ACUERDO NÚMERO 016
(24 DIC. 2000)

"Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de San Francisco"

El Concejo Municipal de San Francisco en ejercicio de las facultades constitucionales y legales, especialmente las contenidas en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, en el artículo 32 de la Ley 136 de 1994, en el artículo 41 de la Ley 152 de 1994 y en el artículo 25 de la Ley 388 de 1997.

Acuerda:

PRIMERA PARTE
DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1

El Ordenamiento Territorial y los Planes de Desarrollo Municipal

ARTÍCULO 1. Alcance de la planeación territorial en el nivel municipal. De conformidad con el artículo 32 de la Ley 152 de 1994, el municipio tiene autonomía en materia de planeación del desarrollo económico, social y de la gestión ambiental, en el marco de las competencias, recursos y responsabilidades que le atribuyen la Constitución y la ley. Así mismo se consagra en el numeral 4º del artículo 7 de la Ley 388 de 1997 que la autonomía municipal, en materia de ordenamiento territorial, estará determinada por el carácter prevaeciente de las disposiciones dictadas por entidades de mayor ámbito en la comprensión territorial de sus competencias o de mayor jerarquía en materia de interés supramunicipal.

ARTÍCULO 2. Objeto. El ordenamiento del territorio municipal tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

Parágrafo: Los objetivos del ordenamiento territorial trascienden los objetivos del desarrollo social, económico y ambiental de un municipio, en la medida en que los integran en función del objeto del ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 3. Articulación y complementariedad de los planes de desarrollo y esquema de ordenamiento territorial. Aunque se trata de dos planes establecidos por leyes diferentes, se integran en virtud de los siguientes puntos:

1. El objeto de los Planes de Desarrollo es el de asegurar el uso eficiente de los

recursos y el desempeño adecuado de las funciones asignadas a las entidades territoriales por la Constitución y la Ley. A su vez, el Esquema de Ordenamiento Territorial incorpora la dimensión espacial del desarrollo en la planificación socioeconómica, complementando y haciendo más eficiente la acción gubernamental.

2. El Plan de Desarrollo se corresponde con el Programa de Gobierno registrado en el momento de la inscripción como candidato del alcalde electo. Por tanto, tiene una vigencia de corto plazo de mínimo un período constitucional de la administración que lo formula. El Esquema de Ordenamiento Territorial contempla las políticas, estrategias y elementos estructurales del largo y mediano plazo como también acciones en el corto plazo que se corresponden con un período de gobierno. El mediano y largo plazo corresponden como mínimo a dos y tres periodos constitucionales de las administraciones municipales respectivamente.

3. El Plan de Desarrollo está conformado por una parte general de carácter estratégica que define las políticas en cada uno de los sectores que intervienen en el desarrollo municipal y por un plan de inversiones de carácter operativo. El Esquema de Ordenamiento Territorial está conformado por el conjunto de políticas, estrategias, programas y actuaciones de mediano y largo plazo, destinadas a orientar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo y un programa de ejecución que define, con carácter obligatorio, las actuaciones en el corto plazo sobre el territorio, previstas en aquél durante el período de la correspondiente administración municipal, de acuerdo con lo definido en el Plan de Desarrollo.

Parágrafo. La articulación de los dos planes se establece a través del programa de ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial, que se integrará al plan de inversiones del Plan de Desarrollo, ajustando su vigencia a los períodos de las administraciones municipales

ARTÍCULO 4. Armonía con el Plan de Desarrollo del municipio. En concordancia con el artículo 21 de la Ley 388 de 1997, el Esquema de Ordenamiento del Municipio de San Francisco, define a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio municipal y señala su estructura básica y las acciones territoriales necesarias para su adecuada organización. Por tanto, en la definición de programas y proyectos de los planes de desarrollo del municipio, se deben tener en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio, que en este Esquema de Ordenamiento se establecen.

Capítulo 2

Principios y Determinantes de los Planes de Ordenamiento Territorial

ARTÍCULO 5. Principios generales. El ordenamiento del territorio se fundamenta, de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

ARTÍCULO 6. Principios específicos que orientan el Esquema de Ordenamiento Territorial de San Francisco. En el marco de los principios generales del ordenamiento territorial, el Esquema de Ordenamiento del Municipio de San Francisco se fundamenta en los siguientes principios específicos:

1. **Abierto y flexible.** Facilita la aparición de formas nuevas de diálogo entre los actores involucrados y permite el surgimiento continuo de nuevas ideas y planteamientos sobre el uso del territorio.
2. **Equilibrado.** Busca una calidad de vida similar en todo el territorio.
3. **Integral.** Incorpora todo el territorio municipal sin descuidar sus áreas rurales, dando importancia a las áreas de protección y conservación de recursos naturales.
4. **Concertado.** Promueve la concertación entre actores con intereses diferentes.

ARTÍCULO 7. Determinantes. La formulación de este Esquema tiene en cuenta las normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia. Se constituyen en determinantes legales del Esquema de Ordenamiento Territorial, lo relacionado con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales; las políticas y normas sobre conservación y uso de áreas e inmuebles definidos como patrimonio cultural; el señalamiento y localización de la infraestructura de la red vial nacional y regional; los sistemas de suministro de agua, energía y servicios de saneamiento básico.

1. Determinantes Ambientales: Son determinantes ambientales los siguientes:

1.1. Las disposiciones consagradas en la Constitución Política relacionadas con el derecho de todas las personas a gozar de un ambiente sano, y con la planificación, el manejo y el aprovechamiento de los recursos naturales, para su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución.

1.2. Las directrices, normas y reglamentos expedidos por las entidades del Sistema Nacional Ambiental en ejercicio de sus respectivas facultades legales, en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 99 de 1993 y los artículos 181 y siguientes del Código de Recursos Naturales, tales como las limitaciones derivadas de la zonificación para el uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales.

1.3. Las disposiciones producidas por la Corporación Autónoma Regional en cuanto a la reserva, alindamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, las reservas forestales y parques naturales de carácter regional; las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional; y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica. Por lo tanto en el contexto regional se asumen como determinantes lo referente a las políticas del agua, tierra, protección de la biodiversidad, espacio público y control de la contaminación ambiental adoptadas por CORNARE.

1.4. Las disposiciones que reglamentan el uso y funcionamiento de las áreas que integran el Sistema de Parques Nacionales Naturales y las reservas forestales nacionales.

1.5. Las disposiciones que regulan la prevención, atención y recuperación en caso de desastres, en especial el Decreto 919 de 1989 que establece y regula el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres.

1.6 La declaratoria mediante Acuerdo Municipal 013 de 1997 como Área de Utilidad Pública e Interés Social, la microcuenca de la quebrada La Aguada, que surte el acueducto municipal.

2. Determinantes Económicos: Son determinantes económicos los siguientes:

2.1. El Plan Nacional de Desarrollo

2.2. Las disposiciones, políticas y normas adoptadas en ejercicio de sus respectivas facultades legales, por las autoridades del orden nacional o regional, que inciden en el desarrollo de las actividades económicas presentes y futuras, como los Ministerios de Hacienda y Crédito Público, de Desarrollo Económico, de Comercio Exterior, de Agricultura, del Medio Ambiente, y de Minas y Energía, la Junta Directiva del Banco de la República.

2.3. En el ámbito municipal: las decisiones y programas impulsados por los funcionarios de la Administración municipal, así como por las agremiaciones existentes.

3. Determinantes de las Políticas Social y Cultural. Son determinantes de las políticas social y cultural los siguientes:

3.1. Las disposiciones consagradas en la Constitución Política de Colombia en lo relacionado con los características del Estado colombiano y sus fines esenciales, el reconocimiento y la protección de la diversidad étnica y cultural de la nación colombiana, la protección de riquezas culturales de la nación, el derecho a la

recreación, a la práctica del deporte y al aprovechamiento del tiempo libre, la protección de bienes de uso público, y el derecho a la educación.

3.2. Las disposiciones consagradas en la Ley 397 de 1997 en lo relacionado con la definición del patrimonio cultural de la nación, su valoración, protección, conservación, rehabilitación y divulgación.

3.3. Las disposiciones consagradas en la Ley 388 de 1997 en cuanto a la participación comunal en el ordenamiento del territorio.

3.4. Las directrices trazadas en el Plan Nacional de Desarrollo "Cambio para Construir la Paz", en lo concerniente con la organización del sector cultural nacional, el patrimonio cultural de la nación, la formación artística y cultural, la cultura y los medios de comunicación y el apoyo financiero.

4. Determinantes Físico - Espaciales: Son determinantes físico - espaciales los siguientes:

4.1. Las directrices trazadas por la Constitución Política de Colombia en lo que concierne a los lineamientos en ordenamiento territorial y la dotación de infraestructura básica para la población.

4.2. Las directrices trazadas y las normas legales que regulan el ordenamiento territorial, en especial las contenidas en las Leyes 9 de 1989, 3 de 1991, 128 de 1994, 152 de 1994, 388 de 1997, el Decreto Ley 1333 de 1986, y el Decreto 1504 de 1998, que determina las necesidades en el nivel de espacios públicos urbanos.

4.3. Los lineamientos presentados en los Planes de Desarrollo de los niveles nacional y departamental, que plantean los diferentes planes viales de la Nación y el Departamento; son determinantes físico espaciales la localización de las infraestructuras viales correspondientes al Plan Vial Nacional, la infraestructura de transporte de hidrocarburos y de transmisión de energía eléctrica y los sistemas de suministro de servicios públicos domiciliarios.

Capítulo 3

De la Adopción del Esquema, su Definición y Contenido

ARTÍCULO 8. Adopción. Por el presente acuerdo se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Francisco, al cual se incorporan los siguientes anexos:

1. El Documento Técnico de Soporte conformado por los siguientes documentos:

Diagnóstico
Formulación

Documento resumen
Los mapas anexos

Este Esquema constituye el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento municipal y los procesos de planificación para el periodo comprendido entre los años 2000 y 2009 según lo que se establece en el Artículo 219 del presente Acuerdo y que se refiere a la vigencia y modificaciones del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 9. Definición. El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Francisco se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo, hacia el logro de las metas que constituyen la imagen objetivo.

Parágrafo 1. Imagen objetivo. En los próximos diez años el municipio de San Francisco avanzará en procesos encaminados a lograr un mayor equilibrio entre lo rural y lo urbano, a través de la valoración de sus territorios y sus habitantes, integrándolos a un ideal de municipio propuesto por todos que contemple el desarrollo equitativo y el bienestar social como sus ejes fundamentales.

Parágrafo 2. Metas. Las metas que constituyen la imagen objetivo y que estructuran el Esquema son:

1. Mejorar las condiciones de vida de la población.
2. Redefinir las prácticas agropecuarias orientadas hacia el desarrollo sostenible y la valoración de los recursos naturales adjudicándole al bosque un lugar esencial dentro de ellas.
3. Mejorar las condiciones administrativas e interinstitucionales cualificando su recurso humano (elemento esencial para el desarrollo municipal).
4. Fortalecimiento de las relaciones con los municipios vecinos.
5. Consolidar y promover procesos participativos y de concertación que plasmen la percepción y las aspiraciones que sobre el territorio tienen todos los actores sociales que lo habitan.

ARTÍCULO 10. Contenido. El Esquema de Ordenamiento Territorial contempla tres (3) componentes:

1. El componente general constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.
2. El componente urbano con las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano en el mediano y corto plazo.

3. El componente rural con las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamiento rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

SEGUNDA PARTE COMPONENTES Y CONTENIDO DEL ESQUEMA

TITULO I COMPONENTE GENERAL

Capítulo 1 De las Políticas del Largo Plazo

ARTÍCULO 11. Políticas Territoriales: Para aprovechar las ventajas comparativas, su mayor competitividad y la consolidación de la imagen objetivo del municipio de San Francisco se establecen las siguientes políticas territoriales:

1 Política ambiental

El ordenamiento del territorio, el manejo racional de los recursos forestales y mineros, potencializar las externalidades de los ecosistemas boscosos, la preservación de la flora y la fauna, el manejo del agua, el control de la contaminación, la prevención de desastres, la información y educación ambiental y la administración del Medio Ambiente.

La política ambiental estará enfocada a los siguientes objetivos:

1. Establecer acciones para garantizar un ambiente sano.
2. Mantener la oferta de los recursos naturales a través de su uso racional y asegurarles su acceso a las generaciones futuras.
3. Garantizar el acceso equitativo al uso de los recursos naturales.
4. Definir áreas de protección de interés público y/o de importancia ecológica.
5. Recuperar el equilibrio de los procesos naturales.
6. Articular proyectos educativos y culturales orientados a la socialización de la dimensión ambiental y el desarrollo sostenible.

Los programas de la política son:

1. Manejo Sostenible de los Recursos Naturales
2. Protección de Microcuencas
3. Educación y Sensibilización Ambiental
4. Manejo Sostenible de los Bosques Húmedos Tropicales

2 Política para la prevención y atención de desastres

La política de prevención y atención de desastres estará encaminada a mitigar pérdidas en vidas y bienes aumentando la conciencia pública sobre los riesgos que generan algunos fenómenos naturales o inducidos por actividades humanas.

Como objetivos específicos la política se propone:

1. Mejorar el conocimiento de los fenómenos de origen natural o generados por el hombre que puedan representar amenazas potenciales para la población o la infraestructura del municipio.
2. Incrementar los niveles de conciencia pública y de las autoridades municipales mediante procesos de entrenamiento y educación.
3. Desarrollar y aplicar prácticas de mitigación que involucren a la comunidad, a las autoridades y al sector privado.
4. Definir las fases de prevención, atención, reconstrucción y desarrollo en relación con los diferentes tipos de desastres y calamidades públicas a las que es susceptible el territorio de San Francisco.
5. Definir todo lo relacionado con los temas de orden económico, financiero, comunitario, jurídico e institucional para la prevención y atención de emergencias.
6. Establecer sistemas de comunicación integrados a todos los niveles.
7. Determinar los sistemas y procedimientos de control, evaluación y seguimiento para los procesos de prevención y atención de desastres.
8. Identificar y apoyar a la población desplazada que se mueve en la localidad.

El programa de la política es:

Implementación del sistema municipal de prevención, atención y recuperación de desastres.

3 Política de Asentamientos Humanos y de Vivienda

La vivienda será considerada patrimonio primordial y como tal se emprenderá un esfuerzo conjunto entre la administración y la comunidad general para garantizar el buen estado desde la seguridad, la habitabilidad, el confort y la estética de las construcciones; se reglamentará y cualificará la vivienda de interés social tanto como la autoconstrucción colectiva e individual incluyendo tecnologías y materiales idóneos para las condiciones bioclimáticas y económicas de la región.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

PROYECTO DE ACUERDO

Los objetivos de esta política son:

1. Establecer un modelo de articulación urbano-rural que incluya los territorios rurales de influencia de cada centro poblado urbano y rural. Incluyendo cada uno de los predios de uso público o privado que se encuentren dentro de los límites municipales.
2. Fundamentar la interacción adecuada entre los asentamientos veredales y la cabecera municipal, para garantizar una adecuada utilización del suelo como potencial económico y las infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores como instrumentos que posibilitan una mejor calidad de vida de la población local.
3. En los centros poblados se debe prestar atención en la ocupación de las zonas de amenaza de riesgo y la invasión de áreas de retiro obligatorio, mejorando la seguridad de asentamientos en zonas aptas.
4. Disminuir el déficit de vivienda y mejorar la calidad de la misma.

El programa de esta Política es:

Vivienda de Interés Social

4 Política de Espacio Público

El ordenamiento del territorio municipal estará dispuesto para el espacio público como elemento estructurante de suelo rural y urbano garantizando condiciones ambientales óptimas para las relaciones hombre – naturaleza y los intercambios que de allí se den.

Objetivos de la política:

1. Potenciar el espacio público como elemento articulador y estructurante fundamental del territorio municipal y de las áreas rurales.
2. Potenciar una propuesta de red caminera para la cabecera municipal.
3. Mejorar el entorno urbano y con ello la calidad de vida de los habitantes del municipio.
4. Solucionar, disminuir o mitigar los conflictos de uso y problemas de déficit de espacio público (Decreto reglamentario 1504/98) y riesgos naturales que afectan a la cabecera.

El Programa de la Política es:

El espacio público como estructurante del suelo municipal urbano y rural.

5 Política para el establecimiento de un sistema de comunicación municipal y regional

Facilitar la comunicación, tanto desde el interior del municipio, como desde el exterior, hacia los sectores con los que desarrolla actividades de intercambio, fortaleciendo el carácter público de los mismos.

Objetivos de la política:

1. Adecuar y desarrollar la infraestructura vial del municipio en armonía con los sistemas viales y de transporte regionales, departamentales y nacionales.
2. Fortalecer la infraestructura que facilite la articulación de los centros prestadores de bienes y servicios con los centros demandantes y de los sectores productivos con los centros de comercialización al interior y exterior del municipio y de la subregión. (corredor vial Medellín – Bogotá)
3. Manejo ambiental de las vías con corredores verdes que garanticen sombra, visibilidad y amortiguamiento a la contaminación por gases, partículas en suspensión y ruido; mejorando las condiciones de vida de pobladores aledaños, usuarios y transeúntes.

El Programa de la Política es:

Vías y transporte

6 Política de servicios públicos

Garantizar y mejorar la prestación de los servicios básicos y complementarios en territorio municipal.

Objetivos de la política:

1. Mejorar las condiciones de salubridad y bienestar social de la población.
2. Educar a la población en el manejo de los residuos sólidos y líquidos.
3. Incidir positivamente sobre la cultura del pago por la prestación del servicio.
4. Garantizar la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo de acuerdo a la Ley 142 de 1994.
5. Fortalecer el control social sobre la prestación de los servicios públicos.

El Programa de la política es:

Implementación, Mejoramiento y Manejo de los Componentes de Saneamiento Básico

ARTÍCULO 12. Políticas de Desarrollo Social y Económico. Las políticas territoriales establecidas en el artículo 11 del presente Acuerdo, se integran e interrelacionan con las políticas de desarrollo social y económico del municipio, dirigidas a conseguir, en su conjunto, las metas que constituyen la imagen objetivo; tales políticas son:

1 Política de Desarrollo Social

Atención a los servicios de educación, salud, recreación, deporte, cultura y seguridad ciudadana, más débiles en el municipio.

La política de Desarrollo Social comprende los siguientes objetivos:

1. Adecuación y ampliación de cobertura a los sectores rurales desatendidos.
2. Apoyo interdisciplinario a los programas de salud integral.
3. Fortalecer la educación para la prevención en salud y la transformación de prácticas de vida inadecuadas.
4. Ampliar y especializar la educación acorde con las necesidades de desarrollo del municipio.
5. Atender los efectos emocionales que sobre la población deja el conflicto armado.
6. Articular proyectos educativos y culturales a los programas productivos orientados hacia la valoración y mejor utilización de los recursos naturales (el bosque y el agua en particular).
7. Fortalecimiento de las organizaciones comunitarias existentes con el fin de abrir el espectro de acción de ellas, trascendiendo el universo productivo e incluíendo en otras esferas del desarrollo social y el mejoramiento de la calidad de vida (obras de infraestructura, proyectos ecológicos, etc).

Los Programas de la Política son:

1. Capacitación Comunitaria.
2. Atención y Prevención a la Salud Mental de la Población del Municipio de San Francisco.

3. Educación para la Apropiación y Valoración del Sentido de Pertenencia en el
4. Municipio de San Francisco.
5. Establecer una Red de Servicios en Salud para Optimizar los Recursos 6. Existentes en Cuanto a la Capacitación Instalada.
7. Estudio de Ampliación de Cobertura de Educación para el Municipio de San Francisco.
8. Transformación de Hábitos Inapropiados y poco Saludables en el Entorno.
9. Familiar y Social.
10. Educación para el Ecoturismo.

2. Política General de Desarrollo Cultural

Construcción de elementos de cohesión social diferenciables, con rasgos de identificación y valoración propios.

El objetivo de la Política es

Enriquecer procesos de apropiación y maduración social recogiendo elementos vinculados con las expresiones simbólicas, artísticas, religiosas, la memoria y manifestaciones documentales y/o orales etc., de la mano de los procesos educativos y el reconocimiento de la dimensión ambiental en el ordenamiento.

El Programa de la Política es:

Rescate del Patrimonio Cultural

3 Política de desarrollo Institucional

Orientada al fortalecimiento fiscal, administrativo y político del municipio; para lograr la asignación eficiente del gasto, el fortalecimiento de la capacidad de inversión, asumir las competencias para la prestación de bienes y servicios, el aumento de cobertura y calidad de los servicios que se prestan y el acercamiento del Estado al ciudadano en la búsqueda de una mayor gobernabilidad.

Los Objetivos de la Política son:

1. Promover la integración y la cooperación de los municipios de la Subregión Bosques.
2. Oficializar la división territorial local.
3. Controlar administrativamente la división predial del municipio.
4. Avanzar en la construcción de una cultura participativa de los diferentes sujetos constitutivos de la región.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

PROYECTO DE ACUERDO

5. Mejorar el sistema y el proceso de planeación participativa del municipio.
6. Establecer en el municipio la cultura de gestión por resultados.
7. Cualificar el capital humano de la administración y de la comunidad organizada del municipio.
8. Construir y fortalecer la confianza de los ciudadanos hacia las instituciones del Estado.
9. Restablecer el ámbito de la política como espacio de negociación y compromiso para la construcción de un orden colectivo.

El Programa de la Política es:

Fortalecimiento y Mejoramiento de la Estructura Político-Administrativa del Municipio

6. Política de Desarrollo Económico

Orientar y regular los procesos de utilización y ocupación del espacio mediante la planificación del uso de la tierra, con la definición de alternativas de producción basadas en el uso óptimo

Objetivos de la Política:

1. Propender por el desarrollo de los sectores productivos mejorando gradualmente la situación actual, en procura de garantizar la seguridad alimentaria de la población con criterios de explotación sostenible de los recursos naturales.
2. Fortalecer a nivel económico relaciones fuertes de vecindad con los municipios de San Luis y Cocorná, como estrategia para lograr mayores encadenamientos productivos.
3. Explorar nuevas opciones de producción y regular los procesos de utilización y ocupación del espacio mediante la planificación del uso de la tierra, con la definición de prácticas agropecuarias basadas en su uso óptimo.
4. Asesorar técnica y financieramente a la población productora de bienes agropecuarios en la producción para el autoconsumo, la producción comercial y distribución de los mismos.
5. Potenciar el desarrollo de la agroindustria (local o subregional), acorde a sus ventajas comparativas, propendiendo por la reducción de los niveles de desempleo rural y urbano.

6. Orientar el desarrollo del sector terciario de la economía municipal a partir de una adecuada planificación de los usos del suelo urbano.
7. El municipio promoverá y ejecutará los proyectos de acuerdo a la propuesta de Ordenamiento y Manejo del Uso del Suelo Rural, planteada en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Los programas de la política:

1. Coordinación Administrativa e Interinstitucional, para el Mejoramiento de las
2. Actividades Productivas.
3. Seguridad Alimentaria.
4. Fortalecimiento, Mejoramiento y Apoyo Técnico a las Actividades Productivas.

Capítulo 2 De la Clasificación del Suelo

ARTÍCULO 13. Conceptos. El territorio del municipio se clasifica en suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural, acorde con las siguientes definiciones legales:

Suelo Urbano. Es todo el territorio que cuenta con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado; igualmente pueden pertenecer a él, los suelos con procesos de urbanización incompleta comprendidos en áreas consolidadas con edificación que se hayan definido como áreas de mejoramiento integral en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Suelo de Expansión Urbana. Es el área destinada a la expansión urbana, la cual se habilitará como tal durante la vigencia del Esquema. En su definición deberán tenerse en cuenta las posibilidades de dotarlo con la infraestructura requerida por el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, espacio público y equipamiento colectivo.

Suelo Rural. Son 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. Al interior de estas clases de suelo, se establecen la categoría de suelo de protección y al interior del suelo rural se puede establecer la de suelo suburbano.

Suelo Suburbano. Son 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; puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

Suelo de Protección. Es aquel localizado en cualquiera de las categorías descritas antes, pero que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. También son todas aquellas áreas que por su valor histórico, cultural y arquitectónico se hace necesaria su conservación. Estas clases de suelos se delimitan en el plano denominado clasificación de suelos, que se anexa a este Acuerdo.

ARTÍCULO 14. Criterios para la clasificación del suelo. Para la clasificación del suelo del municipio de San Francisco se tienen en cuenta los siguientes criterios:

1. Consolidar y generar áreas de protección y conservación de recursos naturales.
2. Desestimular o impedir el avance de la ocupación de suelos en retiros obligatorios de quebradas o áreas de riesgo no mitigable, que no resultan aptos para la construcción de vivienda.
3. Respetar los perímetros de servicios públicos domiciliarios para áreas urbanas.
4. Establecer parámetros físicos claros y permanentes que no den lugar a ambigüedades en el momento de aplicar las normas.
5. Proteger el ambiental del municipio.

ARTÍCULO 15. Suelo urbano. En el municipio se definen como suelo urbano las áreas comprendidas por los perímetros urbanos de la cabecera municipal y del centro poblado de Aquitania, en los términos que se detallan a continuación:

Cabecera Municipal

Se modifica el perímetro urbano establecido por el Acuerdo 6, del 8 de Febrero 1987, definiendo un nuevo perímetro en los términos en que se describe a continuación:

Se define mediante una poligonal cerrada cuyos vértices se marcan mediante las coordenadas geográficas que se detallan en el siguiente cuadro, y cuya línea resultante se muestran en el mapa Clasificación del Territorio en la Cabecera Municipal, que hace parte integrante de este Acuerdo.

Puntos y/o mojones	Coordenada en - X	Coordenada en -Y
1	886732	1151254
2	886775	1151164
3	886785	1151166
4	886793	1151137
5	886782	1151134

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

PROYECTO DE ACUERDO

6	886787	1151116
7	886780	1151115
8	886791	1151076
9	886857	1151096
10	886866	1151069
11	886867	1150936
12	886882	1150939
13	886884	1150930
14	886878	1150927
15	886882	1150912
16	886817	1150888
17	886821	1150876
18	886797	1150868
19	886803	1150848
20	886778	1150840
21	886770	1150858
22	886767	1150862
23	886707	1150841
24	886717	1150800
25	886756	1150765
26	886775	1150767
27	886884	1150830
28	886890	1150813
29	886855	1150726
30	886842	1150726
31	886831	1150687
32	886780	1150664
33	886763	1150688
34	886765	1150748
35	886723	1150753
36	886712	1150745
37	886699	1150756
38	886706	1150763
39	886655	1150828
40	886613	1150805
41	886597	1150835
42	886577	1150826
43	886574	1150842
44	886575	1150872
45	886559	1150926
46	886536	1150923
47	886534	1150940
48	886549	1150943
49	886530	1151079
50	886543	1151087

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

PROYECTO DE ACUERDO

51	886578	1151161
52	886611	1151176
53	886608	1151194

Centro poblado de Aquitania

Se define mediante una poligonal cerrada cuyos vértices se marcan mediante las coordenadas geográficas que se detallan en el siguiente cuadro, y cuya línea resultante se muestran en el mapa Clasificación del Territorio en Aquitania, que hace parte integrante de este Acuerdo.

Puntos y/o mojones	Coordenada en - x	Coordenada en - y
1	890872	1138135
2	890950	1138032
3	891013	1138078
4	891166	1137861
5	891117	1137832
6	891136	1137804
7	891128	1137798
8	891157	1137761
9	891135	1137741
10	891138	1137737
11	891130	1137730
12	891075	1137796
13	890975	1137730
14	890923	1137807
15	890894	1137787
16	890878	1137788
17	890864	1137778
18	890846	1137803
19	890859	1137820
20	890845	1137843
21	890874	1137860
22	890849	1137897
23	890862	1137955
24	890887	1137974
25	890807	1138091

Parágrafo 1. Los perímetros urbanos respectivos aparecen en los planos denominados de Clasificación del Territorio, que forman parte integrante de este Acuerdo. En ningún caso este Perímetro Urbano puede ser mayor que el

denominado Perímetro de servicios públicos o sanitario.

Parágrafo 2. La administración municipal deberá definir, en el corto plazo del Plan los puntos en el terreno que demarcan los respectivos perímetros urbanos.

ARTÍCULO 16. Suelo de Expansión urbana. El Esquema de Ordenamiento Territorial de acuerdo con las características de oferta de áreas disponibles, en relación con las necesidades de suelo para nueva urbanización, según incremento normal de población en los próximos 9 años, no estima la necesidad de definir áreas de expansión en los centros urbanos señalados.

ARTICULO 17. Suelo rural. Se define como zona rural, toda el área comprendida entre los límites del municipio, excepto las áreas definidas como urbanas en la Cabecera Municipal y en el centro poblado de Aquitania, según se estableció en el Artículo 17 del presente Acuerdo.

Parágrafo En el municipio de San Francisco no se identificó ninguna unidad de terreno que corresponda a la categoría de suelo suburbano.

ARTÍCULO 18. Suelo de protección. Se define, según el concepto legal del artículo 13 del presente Acuerdo, como el conjunto de áreas ubicadas al interior de los suelos urbano y rural como se detalla a continuación:

1. Al interior del suelo urbano:

Amenaza alta por inundación. Todas las áreas de retiro obligatorio de las corrientes, que para los centros urbanos del municipio de San Francisco se definen de 10 metros a ambas márgenes del cauce a partir de la cota máxima de inundación.

Las zonas específicas se delimitan en el mapa **Amenazas Cabecera Municipal de San Francisco y Amenazas Centro Poblado de Aquitania**, que hace parte integrante de este Acuerdo.

Amenaza alta por movimiento en masa, (reptación) delimitadas en el mapa de **Amenazas Cabecera Municipal de San Francisco**, que hace parte integral del presente Acuerdo.

Las zonas de protección que presentan características de inestabilidad como:

El área localizada al sur de la cabecera municipal entre la calle 6 y la futura prolongación de la calle 7.

La zona de protección ubicada al sur – occidente sobre calle 9 y la futura prolongación de la calle 7.

Para Espacio Público se definen como suelo de protección los siguientes predios:

En la Cabecera Municipal:

El parque principal, la cancha localizada al sur de la cabecera municipal, ubicada al exterior del perímetro urbano propuesta la plazoleta de acceso al Cementerio sobre la calle 7 y la Placa Polideportiva o Coliseo (actual colegio), como se muestra en el Plano denominado Sistema de Espacio Público Estructurante del Suelo Urbano en la Cabecera Municipal, que hace parte integrante de este Acuerdo.

En Aquitania se aplica esta definición al Parque Central del centro poblado como se muestra en el Plano denominado Sistema de Espacio Público Estructurante del centro Urbano de Aquitania, que hace parte integrante de este Acuerdo.

Al interior del suelo rural

Por conservación de los recursos naturales: el Cañón del Río Claro, la Reserva Natural Municipal del Río Chumorro – Samaná Norte, como se muestra en el Mapa denominado Suelos de protección en el Municipio de San Francisco que hace parte integrante de este Acuerdo.

Por aprovisionamiento de servicios públicos domiciliarios:

Microcuenca La Aguada, abastecedora del acueducto municipal.
Alto El Tabor, área de captación del acueducto del corregimiento Aquitania.
Microcuenca El Porvenir, abastecedora de la vereda El Porvenir de Aquitania.
Microcuenca Palo Santo, abastecedora de la vereda La Esperanza.
Microcuenca Los Pantanos, abastecedora de la vereda Farallones.
Microcuenca El Pajú, abastecedora de la vereda del mismo nombre.
Microcuenca La Cabaña, abastecedora de la vereda La Lora.
Microcuenca Los Potreros, abastecedora de la vereda Pailania.
Microcuenca El Alto, abastecedora de la vereda El Arbol.
Microcuenca Pocitos, abastecedora de la vereda del mismo nombre.

Como se muestra en el Mapa denominado Suelos de protección en el Municipio de San Francisco que hace parte integrante de este Acuerdo.

Por constituir zonas con amenaza alta:

Se identificaron tres áreas importantes caracterizadas con una amenaza alta dentro del municipio, la primera se localiza aproximadamente al occidente y nor – occidente del mismo y comprende de manera parcial o total las veredas de Las Aguadas, La Veta, Guacales, El Tagual, La Maravilla, Asiento Grande, La Eresma, Santa Isabel, La Lora, San Isidro – La Ventana, Farallones y partes de El Pajú y Cañada Honda,

todas ellas al nor – occidente del municipio, para la parte occidental comprende el Castillo Venecia, El porvenir y la parte norte de la Nutria.

La segunda zona se localiza en gran parte de las veredas Comejenes y La Honda (parte central del municipio) y la tercera se localiza de manera aproximada en una franja sentido norte - sur, en el centro del municipio en jurisdicción de las veredas San Agustín, El Arrebol, La Floresta, El Venado Chumurro, San Rafael La Iraca, la parte norte de las veredas, El Portón, La Honda, Comejenes y la parte central del centro poblado de Aquitania.

Parágrafo 1. En las zonas de protección está restringida la posibilidad de urbanizar. Su delimitación se concreta en los mapas denominados Suelos de Protección, Ordenamiento y Manejo del Suelo Rural y Amenazas de Origen Natural Municipio de San Francisco, que forman parte del material gráfico de este Acuerdo.

Parágrafo 2 En las zonas declaradas como suelo de protección por razones de amenazas altas no se podrá autorizar la construcción de infraestructura residencial permanente.

Capítulo 3

De los Usos Generales del Suelo

ARTÍCULO 19. Concepto y categorización: Se entiende por uso del suelo, el emplazamiento de una actividad sobre el territorio. Para efectos de la asignación general de usos del suelo, se adopta la siguiente categorización:

En el suelo urbano:

Residencial
Recreativo (espacio público)
Institucional (de servicios sociales y equipamientos colectivos comunitarios)
Actividad múltiple (Comercial, servicios y/o mezcla de los usos anteriores)
Institucional de gran impacto ambiental

En el suelo rural:

Area de producción agropecuaria
Area de uso forestal
Area de producción agro - silvo - pastoril
Area de explotación minera
Area de esparcimiento
Area de servicios

En el suelo de protección:

Zona de conservación
Zona de Preservación
Zona de protección
Zona de recuperación

ARTÍCULO 20. Clasificación de usos. En desarrollo de la política general de usos del suelo, en armonía con las políticas ambientales, y con el objeto de determinar el manejo y el control de los usos del suelo en todo el territorio municipal, se hace la siguiente clasificación de usos:

Usos principales. Son los usos que definen la función y carácter central de la unidad de terreno y ofrecen las mayores ventajas desde el punto de vista ecológico, económico, social y político.

Usos complementarios. Son aquellos que no contradicen el uso principal y que por armonía y reciprocidad pueden ser compatibles en el mismo territorio.

Usos restringidos Pueden darse en una zona o unidad con claros criterios de control en cuanto a límites, intensidades de uso, medidas de mitigación o manejo supeditado a permisos y condicionamientos específicos por parte de las autoridades ambientales o territoriales.

Usos prohibidos. Son los usos o actividades que no pueden localizarse en un territorio determinado por ser claramente incompatibles con los usos aceptados.

Parágrafo 1: Los usos o actividades ya establecidos que sean clasificados como restringidos o prohibidos, que se encuentren en funcionamiento al momento de entrar en vigencia el presente Acuerdo, se podrán aceptar, siempre y cuando hagan los ajustes necesarios para compatibilizar, de la mejor manera posible con los usos aceptados, en los plazos establecidos por las autoridades competentes y de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia objeto de la incompatibilidad.

Parágrafo 2: Cuando alguna de las actividades establecidas y clasificadas como restringidas o prohibidas esté causando perjuicios de consideración o constituya un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentre ubicado, la autoridad competente procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, previa declaratoria de decaimiento del permiso, salvo excepciones que por circunstancias de fuerza mayor sean expresamente consideradas por el Alcalde Municipal quien determinará el procedimiento que deba seguirse.

Parágrafo 3: Un uso o actividad ya establecido en las áreas urbanas del municipio y que quede en la categoría de uso restringido o prohibido en virtud de lo establecido por este Acuerdo, no podrá servir de justificación a los funcionarios

encargados del control urbano para autorizar usos o actividades iguales o similares en dicha zona a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

Parágrafo 4: La espacialización de la clasificación de usos se muestra en los mapas de Usos del Suelo Urbano Propuestos para la Cabecera Municipal y para el centro poblado de Aquitania; Ordenamiento y Manejo del Suelo Rural y, Suelos de Protección; que acompañan este Acuerdo.

Capítulo 4

De los Sistemas Estructurantes del Territorio Municipal

ARTICULO 21. Concepto. Los sistemas estructurantes del ordenamiento territorial están conformados por los elementos físicos que caracterizan el territorio municipal, tanto los naturales, como los artificiales o construidos, bien sean de carácter público o de propiedad y gestión privada con significación colectiva.

Los sistemas estructurantes generales constituyen en su conjunto el sistema de espacio público global del municipio que como tal es el elemento que articula el territorio municipal, en especial el urbano, siendo por ende, uno de los elementos estructurales del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 22. Sistema Estructurante de Espacio Público. Está integrado por los componentes orográficos, hidrográficos y los ecosistemas estratégicos de acuerdo con lo establecido por el decreto 1504 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997, como elementos constitutivos naturales y por los componentes del sistema vial y de transporte, centralidades y equipamientos como elementos constitutivos artificiales o construidos.

CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO					
ELEMENTO	COMPONENTE	ÁREA	ELEMENTO ESPECÍFICO		ESPACIO PÚBLICO
Elementos constitutivos	Naturales	Áreas de preservación Conservación del sistema orográfico		Cerros Montañas Colinas	
		Áreas de preservación y conservación del sistema hídrico	Elementos naturales	Cuencas y microcuencas Manantiales Ríos Quebradas	

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

PROYECTO DE ACUERDO

				Arroyos Lagos Lagunas Pantanos Humedales Rondas hídricas Zonas de manejo y protección ambiental	
			Elementos artificiales	Canales de desagüe Alcantarillas Aliviaderos Diques Presas Represas Rondas hídricas Zonas de manejo y protección ambiental	
		Áreas de Interés ambiental científico paisajístico y	Parques naturales		
Elementos constitutivos	Artificiales o construidos		Áreas de reserva natural Santuarios de fauna y flora		
		Áreas Integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular	Áreas de perfiles viales	Áreas de control ambiental Zonas de mobiliario urbano y señalización Cárcamos y ductos Túneles y puentes peatonal Andenes Sardineles Cunetas Ciclo vías Estacionamiento Calzadas Carriles	

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

PROYECTO DE ACUERDO

		Áreas articuladoras del espacio público y de entorno		Parques urbanos Zonas de cesión gratuita al mpio. Plazas Plazoletas Escenarios deportivos, culturales, y de espectáculo al aire libre	
Elementos constitutivos	Artificiales o construidos	Áreas para la preservación y conservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos.		Sectores de centro de manzana, costados de manzana, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales, zonas arqueológicas o accidentes geográficos.	
		Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada.		Cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines cerramientos.	
Elementos complementarios	Componentes de la vegetación natural intervenida	Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje		Vegetación herbácea ó césped, jardines, arbustos, matorrales, árboles, bosques.	
	Componentes del amoblamiento	Mobiliario	Elementos de comunicación	Mapas de localización Planos de inmuebles históricos o de lugares de interés	

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

PROYECTO DE ACUERDO

				Teléfonos, cartelera locales, pendones, pasacalles, buzones	
			Elementos de organización	Paraderos Tope llantas	
Elementos complementa rios	Componentes del amoblamiento urbano	Mobiliario	Elementos de ambientación	Luminarias Rejilla de árboles Materas bancas Pérgolas Parasoles Esculturas Murales	
			Elementos de recreación	Juegos para adultos y Juegos infantiles	
			Elementos de servicio	Casetas de venta, muebles de embaladores	
			Elementos de salud e higiene	Baños públicos Canecas de basura	
			Elementos de seguridad	Barandas, pasamanos, hidrantes, equipos contra incendio	
		Señalización	Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana		
			Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación información, marcas.		

ARTICULO 23. Programas y proyectos de largo plazo. El desarrollo del programa de estructuración de parques lineales en los retiros de las fuentes de agua, que se presentan en los planos Sistema de Espacio Público Estructurante del Suelo Urbano en la Cabecera y Aquitania, que hacen parte del material gráfico de este acuerdo.

Parágrafo: Con los proyectos enunciados y la incorporación de áreas de parques permitirán, en el largo Plazo del EOT cubrir los 15 metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante, en la Cabecera Municipal y Aquitania con base en la proyección de población del DANE para el año 2010.

ARTÍCULO 24. Planeación, Diseño y Construcción del Espacio Público. El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten.

ARTÍCULO 25. Licencias para Intervención y Ocupación del Espacio Público La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Oficina de Planeación Municipal, en los términos de la normatividad vigente sobre la materia y en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 26. Ocupación Indevida del Espacio Público. La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, los cerramientos sin la debida autorización de la Oficina de Planeación Municipal, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente de espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y el presente Acuerdo

ARTÍCULO 27. Destino de los Bienes de Uso Público. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público que se determina en el presente Acuerdo no podrá ser variado sino por el Concejo a iniciativa del Alcalde a través de planes parciales y demás Instrumentos que desarrolla el presente Esquema de Ordenamiento territorial, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

ARTICULO 28. Sistema de comunicación vial y de transporte. Se define el sistema vial del municipio de la siguiente manera:

ARTÍCULO 29. Zonas Viales. Las zonas viales son las áreas destinadas al desplazamiento de vehículos, carga y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental.

Las vías, tanto las que sean bienes de uso público, como las que no lo sean, son parte del espacio público.

Las vías son por regla general bienes de uso público y solo excepcionalmente están afectadas al uso privado o restringido, lo cual no significa que por ello carezcan de las condiciones para ser calificables como espacios públicos.

ARTÍCULO 30. Zonas Viales de Uso Público. Entre las zonas viales de uso público se destacan las siguientes:

Las áreas para las vías del sistema vial general y para el transporte masivo adquiridas por el municipio

Los pasajes, puentes y túneles, estacionamientos públicos y en general las obras de Ingeniería para el servicio e idoneidad del sistema vial.

Las vías correspondientes a la red local de una urbanización, cedidas gratuitamente al municipio por el urbanizador.

ARTÍCULO 31. Zonas Viales de Uso Restringido. Son zonas viales de uso restringido son las siguientes:

Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, de las cuales harán parte las plazoletas, accesos y bahías que se prevean para facilitar la circulación.

Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.

Las áreas de estacionamiento privado, excepto los garajes que constituyan unidades prediales de uso privado o parte de ellas.

ARTÍCULO 32. Equipamiento Vial Es el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de Ingeniería destinadas al funcionamiento de una vía y sus anexidades.

ARTÍCULO 33. Zonas de Reserva para Constitución de Futuras Afectaciones en Terrenos Destinados a Vías. Son la franja de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización o de construcción.

El establecimiento y demarcación de las zonas de reserva vial tiene además por objeto prever el espacio público vial del municipio con miras a su paulatina consolidación, informar a la ciudadanía sobre la política vial del municipio y fijar las zonas de empalme del plan vial municipal con las zonas viales de los municipios limítrofes y con los sistemas departamentales y nacionales de carreteras.

Son zonas de reserva vial la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus anexidades, así como las áreas que la Oficina de Planeación Municipal determine como prioritarias dentro de las futuras redes locales para su adecuada accesibilidad.

Las áreas requeridas para las intersecciones viales forman parte del sistema vial local.

Corresponde a la Oficina de Planeación Municipal definir en detalle las zonas de reserva vial y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando juzgue conveniente, de conformidad con los mapas aprobados y adoptados en el presente acuerdo, para lo cual las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria

Artículo 34. Plan Vial. El plan vial del municipio define los objetivos y políticas a seguir en aspectos viales, clasifica las vías según la función que cumplan dentro del sistema vial, define trazados y anchos mínimos de vías.

El Sistema Vial correspondiente al conjunto global de las vías construidas y las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales, permitiendo satisfacer eficientemente los requerimientos de movilidad de personas y bienes haciendo uso adecuado de la infraestructura vial existente y proyectada y de los recursos de infraestructura disponible.

ARTÍCULO 35. Objetivos. Son objetivos del plan vial los siguientes:

- a) Servir de mecanismo de control y desarrollo del municipio.
- b) Encauzar las inversiones que se destinen para obras viales con el fin de garantizar la racionalización en el empleo de recursos.
- c) Clasificar las vías con el fin de dar soluciones alternativas de acceso para el tránsito interurbano tanto de carga como de pasajeros y mixto, con el señalamiento de sitios estratégicos para instalaciones de terminales.
- d) Separar los flujos de tránsito pesado para evitar la utilización de vías céntricas del municipio.
- e) Hacer uso adecuado de las vías que circundan el centro tradicional, a través de políticas de restricción en cuanto a circulación de determinados vehículos.
- f) Clasificar las vías en forma tal que se de prioridad a aquellas que se consideran deben soportar los mayores volúmenes de tránsito ocasionados por el transporte colectivo en su forma tradicional.

ARTÍCULO 36. Sistemas Vehiculares Nuevos. Todo terreno a urbanizar debe prever un sistema vehicular de uso público, así:

Que constituya una malla vial vehicular contigua, conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.

Que todo desarrollo disponga de vías de penetración adecuadas para el tránsito automotor.

El municipio tendrá a su cargo la conservación y el mantenimiento de las vías urbanas y será la Oficina de Obras Públicas Municipales, la encargada de efectuar

dichas funciones.

ARTÍCULO 37. Clasificación. En la formulación del plan vial se incluye la adecuación de vías en diferentes categorías de acuerdo con su clasificación o jerarquización.

La adecuación de la vía puede incluir la construcción de calzada, ampliación de calzada, recuperación de pavimentos existentes, construcción de red de servicios, andenes, sardineles, demarcación, etc.

La forma de mejorar las vías de la red urbana del municipio se consigue mediante:

- a) Jerarquización funcional de la red vial básica urbana.
- b) Programas de adecuación de vías, cuyas características no corresponden con la jerarquización asignada, completado con un programa de administración y organización de tránsito.
- c) Promover la pavimentación de las vías en áreas dotadas de servicios públicos.
- d) Se debe hacer la mayor aproximación a las secciones recomendadas.

ARTÍCULO 38. Clasificación de las Vías del Municipio. El Sistema vial está conformado por las vías Troncales, las vías Secundarias, las vías Terciarias, las vías principales urbanas, las vías secundarias urbanas y, las vías de servicio urbanas.

ARTÍCULO 39. Clasificación de las Vías Municipales. Adoptase la siguiente clasificación de las vías del municipio:

Vías Troncales Vía Medellín – Bogotá, cuyo recorrido cruza el municipio en dirección oriente – occidente, a partir del río Claro, en un trayecto de seis kilómetros.

Vías Secundarias Tramo La Piñuela (Cocorná) – Cabecera Municipal de San Francisco, a partir del cruce sobre la quebrada Las Aguadas, en la vereda Pailania.

Vías Terciarias

El ramal que se desprende de la vereda Altavista (San Luis) hacia el centro poblado de Aquitania, con 33 kilómetros de recorrido.

Vía La Granja (Cocorná) – La Veta – El Tagual

Vía Cabecera Municipal – Asiento Grande – Pajul – San Isidro – Cañada Honda

Vía Cabecera Municipal - Guacales

Serán vías que estructuran la circulación al interior del área urbana; de acuerdo con cada centro poblado, las siguientes:

En la Cabecera Municipal:

Principales. Corresponde a las vías de acceso a la cabecera y su prolongación dentro del casco urbano, hasta su ramificación en la zona céntrica, generalmente el parque principal haciendo las veces de arterias y colectoras dentro de las proporciones y niveles de tráfico que se desarrollan entre los principales puntos de actividad existentes en el conjunto urbano. Estas son:

- La vía de acceso a la cabecera municipal, proveniente de la autopista.
- La prolongación de la carrera 12 entre calles 11 y 12.
- La carrera 11 entre calles 12 y calle 10
- La calle 10 entre carreras 11 y 9 y su prolongación hasta la salida a Guacales.
- La calle 12 entre carreras 11 y 9
- La calle 11 entre carreras 12 y 9
- La calle 10 entre carreras 12 y 9
- La calle 9 entre carreras 12 y 9
- La carrera 9 entre carrera 12 y 9
- La carrera 10 entre carrera 12 y 9
- La carrera 11 entre carrera 10 y 9
- La carrera 12 entre carrera 10 y 9

Vías secundarias

Todas las demás vías que se encuentran contenidas dentro del perímetro urbano definido cuya distancia entre paramentos sea mayor que seis (6) metros, excepto las que por disposiciones de la propuesta general de espacio público se identifiquen como senderos peatonales existentes o propuestos.

En el centro urbano de Aquitania

La jerarquización vial en este centro urbano considera la definición de vías principales y de servicio, correspondiendo a la primera categoría la carrera 10 en toda su extensión, y la carrera 11, con las calles 10 y 11 en sus tramos de recorrido que contienen el Parque Principal. A la categoría de servicio corresponden las demás vías existentes.

ARTICULO 40. Modificación de secciones viales. Con el propósito de ajustar el sistema vial del municipio a la clasificación establecida en el Artículo 35 del presente Acuerdo, se dispone el desarrollo de una evaluación de especificaciones técnicas de las vías, buscando incompatibilidades con la norma y en consecuencia modificando las secciones viales de la manera como se indica a continuación:

Para la vías principales en la Cabecera Municipal, se dispone su adecuación para tráfico vehicular, con señalización y mantenimiento de la carpeta asfáltica o recubrimiento existente.

La sección transversal hasta el eje de la vía constará de un andén, una zona para bahía, amoblamiento urbano o zona verde y una calzada, con las siguientes dimensiones:

(sección total, 20.3m):

Ancho calzada: 7.3m

Ancho mínimo de zona para bahía, amoblamiento urbano o zona verde: 3.5m

Ancho mínimo andén: 3.0m

Estas dimensiones deben exigirse en los nuevos desarrollos viales que se clasifiquen en esta categoría.

No se dispone el desarrollo de labores de ensanche vial para ajuste a las dimensiones propuestas.

Para las denominadas secundarias en la Cabecera Municipal, se dispone cumplir con la legislación vigente evaluando sus dimensiones actuales y ajustándolas a las dictadas para las vías de servicio de una calzada en sectores comerciales, a saber:

(sección total, 10.0m):

Ancho calzada: 6.0m

Ancho mínimo andén: 2.0m

La sección transversal hasta el eje de la vía consta de un andén, y una calzada.

En los casos donde la evaluación lo considere viable, y en el diseño de nuevas vías clasificadas dentro de esta categoría, se recomienda ajustar las dimensiones señaladas para las vías de servicio de una calzada en sectores residenciales, a saber:

(sección total, 19.3m)

Ancho calzada: 7.3m

Ancho mínimo antejardín: 3.0m

Ancho mínimo andén: 1.0m

Ancho mínimo zona verde: 2.0m

La sección transversal hasta el eje de la vía consta de un antejardín, un andén, una zona verde y una calzada.

ARTICULO 41. Proyectos de largo plazo en el sistema de comunicación vial y de transporte. El municipio de San Francisco gestionará conjuntamente con el Instituto Nacional de Vías INVIAS y la Secretaría de Obras Públicas Departamentales el mantenimiento periódico de la Vía Medellín – Bogotá, del ramal de ingreso desde ésta a la Cabecera y, la ejecución y puesta en operación de la Terminal de Transporte para el Municipio, en la Cabecera Municipal.

ARTÍCULO 42. Sistema de Equipamientos Colectivos: Está conformado por los espacios y construcciones de uso público o privado, destinados a atender las

necesidades colectivas de la población, como salud, educación, recreación, deporte y cultura, que se muestran en los mapas denominados Sistema Vial y Equipamientos Colectivos Propuestos para la Cabecera Municipal y el Centro Poblado de Aquitania, que hace parte integrante de este Acuerdo.

ARTICULO 43. Sistema de protección ambiental. Está compuesto por las zonas de protección, las de amortiguamiento del área de protección, las microcuencas abastecedoras de acueductos urbanos y rurales, como se muestra en el mapa de Ordenamiento y Manejo del Suelo Rural.

ARTICULO 44. Sistema de servicios públicos domiciliarios. Considérense componentes del sistema de servicios públicos domiciliarios las diferentes redes municipales que atienden el saneamiento básico de aseo, recolección y manejo de desechos sólidos y líquidos y el suministro de servicios básicos de electricidad, gas, agua potable y telefonía pública y domiciliaria.

ARTÍCULO 45. La Prestación de los Servicios Públicos como Herramienta de Aplicación del Plan Ordenamiento Territorial. La prestación de los servicios públicos es una herramienta de aplicación de lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Es labor de la administración municipal encomendar el manejo de la prestación de los servicios públicos domiciliarios urbanos a una E.P.S. conforme a lo establecido en la ley 142 de 1994.

Corresponde a las autoridades de planificación determinar las políticas de prestación de los servicios públicos como herramienta para la realización de las metas y propósitos del Esquema de Ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 46. Condicionamiento de los Servicios Públicos a las Normas Urbanísticas. Sea que los servicios los preste el Estado o no, la instalación y prestación de servicios públicos y sus características, estarán condicionadas a lo que al respecto se disponga en las normas urbanísticas de los centros urbanos.

ARTÍCULO 47. Determinación de las Características y Especificaciones Técnicas de los Servicios Públicos y de las Obras de Infraestructura. Las características y especificaciones técnicas de los servicios públicos y de las correspondientes obras de infraestructura serán establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos inmediatamente después de iniciar su operación en el municipio, según los requerimientos de las respectivas reglamentaciones, como elementos integrantes e inseparables del conjunto de normas que se adopten para el funcionamiento de usos urbanos.

ARTÍCULO 48. Prohibición de Instalar Servicios Públicos en Contravención a las Normas Urbanísticas. Las empresas prestadoras de servicios públicos, así como las demás personas y entidades autorizadas para prestarlos, deberán disponer la prestación de los servicios a su cargo, de manera que se fomente la

consolidación de los usos permitidos en los diferentes sectores del territorio conforme a la zonificación vigente y a la reglamentación específica para cada unidad territorial.

Igualmente deberán abstenerse de instalarlos o de adoptar suscriptores en caso de que las edificaciones o desarrollos a las que se pretenda llevar o conectar los servicios carezcan de licencia de construcción o de urbanización.

Tampoco podrá adelantarse la ejecución de obras de infraestructura para la prestación de servicios públicos, que no estén amparadas con permiso o licencia expedida dentro del marco de la reglamentación específica del terreno, ni podrán instalarse o prestarse servicios públicos con violación de la mencionada reglamentación, o con violación de los términos de la licencia, o cuando se carezca de ella.

Los funcionarios de las empresas prestadoras de servicios públicos encargados de autorizar su instalación, tienen la obligación de cerciorarse de lo anterior antes de proceder a impartir la autorización y además deberán dejar en el expediente correspondiente a la edificación o desarrollo al que se lleven o conecten los servicios, constancia de los documentos que tuvieron a la vista como elementos de juicio para la toma de decisiones.

La instalación de servicios con violación de lo dispuesto en el presente artículo, será comunicado por la Administración Municipal a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, para efectos de que se ejerza el control y vigilancia correspondientes.

ARTÍCULO 49. Área de Cobertura de los Servicios que Prestan las Empresas de Servicios Públicos en el Municipio. Las áreas inicialmente definidas para la instalación y suministro de servicios públicos por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos son, en primer lugar, el área urbana, en segundo lugar y en segundo lugar el área rural del municipio, con prioridad de los centros veredales nucleados.

Dentro del área urbana, las empresas prestadoras de servicios públicos suministrarán los correspondientes servicios, previo el cumplimiento de los trámites y requisitos exigidos por las normas urbanísticas y los reglamentos de suscripción adoptados por las empresas para la prestación de los respectivos servicios.

En las áreas de desarrollo urbano, que se incorporen a la malla consolidada, los servicios se prestarán con las características de cubrimiento que se expresen en los planes parciales de incorporación.

También podrán prestarse los servicios públicos por parte de las empresas en las áreas rurales para usos no urbanos.

Capítulo 5 Del Patrimonio Cultural

ARTICULO 50. Concepto. El patrimonio cultural comprende todos aquellos elementos contruidos de significación especial para la colectividad, por su expresión arquitectónica, urbanística o paisajística o su valor histórico o arqueológico.

ARTICULO 51. Declaratoria de patrimonio. Se autoriza al señor Alcalde para que en el corto plazo de ejecución de este Acuerdo, presente el estudio de Diagnóstico, Evaluación y Declaratoria de Sitios de Interés y /o Patrimonio Cultural, de Carácter Histórico, Ambiental y Arquitectónico del Municipio de San Francisco.

El estudio podrá incorporar edificaciones y sectores de interés patrimonial para catalogarlos, declararlos como patrimonio y normalizarlos; delimitará las áreas de influencia de los bienes, sus implicaciones urbanísticas, obras permitidas y las condiciones de tramitación e incentivos y procederá a cumplir con las normas específicas existentes para la declaratoria según sea el tipo de patrimonio, de acuerdo con lo establecido en las leyes 397 y 388 de 1997.

Capítulo 6 De la División Territorial

ARTÍCULO 52. División del territorio. Para la mejor prestación de los servicios y asegurar la participación ciudadana en el Sistema Municipal de Planeación y en el manejo de los asuntos públicos de carácter local, el territorio se divide áreas urbanas, corregimiento, veredas y centros zonales.

Se definen como urbanas la cabecera municipal y el centro poblado de Aquitania; los perímetros de cada una de ellas fue definido en el Artículo 15 del presente Acuerdo.

El municipio tiene un corregimiento denominado Aquitania, cuyo centro es la población con el mismo nombre, pero su área de jurisdicción no ha sido delimitada.

El área rural del municipio se divide en veredas; su número y límites geográficos serán objeto de definiciones posteriores.

Artículo 53. Propuesta de ordenamiento político administrativo. El presente Esquema de Ordenamiento Territorial plantea la división político-administrativa de la siguiente manera, como a su vez se muestra en el mapa de División Político-Administrativa.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

PROYECTO DE ACUERDO

Cabecera municipal con influencia sobre las veredas El Porvenir, La Loma, El Castillo Venecia, El Jardín Buenos Aires, Rancho Largo, La Esperanza, Farallones, Boquerón, Cañada Honda, San Isidro-La Ventana, El Pajú, Asiento Grande-Dos Quebradas, La Lora, La Eresma, Guacales, La Maravilla, Pailania, El Tagual, Santa Isabel, La Veta, Aguadas y La Nutria Caunzales.

Corregimiento de Aquitania: compuesto por su cabecera corregimental; su área de influencia rural (Buenos Aires y La Qulebra) y las veredas San Agustín, El Brillante, El Jardín de Aquitania, El Arrebol, Miraflores, Venado-Chumuro, La Floresta, Yerbales-La Unión, Pocitos-La Florida, La Honda, Comejenes, San Pedro, San Rafael-La Iraca, La Cristalina, La Fe, La Holanda, El Portón, La Arauca y Altavista sector Río Claro.

Como soporte operativo para el funcionamiento del conjunto territorial existe la figura de los Centros Zonales, la cual retoma el EOT y además propone la vinculación de las veredas La Veta, La Arauca y Altavista sector Río Claro a esta figura, como igualmente se muestra en el mapa División Territorial por Centros Zonales:

Centro zonal 1: Central Urbana, María Auxiliadora, Las Delicias.

Centro zonal 2: El Pajú, La Esperanza, Asiento Grande – Dos Quebradas.

Centro zonal 3: La Maravilla, Guacales, Aguadas, Pailania.

Centro zonal 4: Santa Isabel, El Tagual, La Eresma, La Veta.

Centro zonal 5: La Lora, Cañada Honda, San Isidro – La Ventana, Farallones.

Centro zonal 6: El Castillo – Venecia, La Loma, El Porvenir de Aquitania, La Nutria Caunzales.

Centro zonal 7: Boquerón, Rancho Largo, El Jardín Buenos Aires.

Centro zonal 8: San Rafael – La Iraca, San Pedro, El Venado – Chumuro, El Jardín de Aquitania, La Floresta, centro poblado de Aquitania y los sectores La Qulebra y Buenos Aires.

Centro zonal 9: El Arrebol, Miraflores, El Brillante y San Agustín.

Centro zonal 10: La Honda, Comejenes, El Portón.

Centro zonal 11: La Holanda, Pocitos-La Florida, Yerbales-La Unión, La Cristalina, La Fe.

Centro zonal 12: La Arauca y Altavista sector Río Claro.

Parágrafo 1. El límite de la vereda Aguadas está sujeto a revisión de límites según cartografía del IGAC y confrontación de campo.

Parágrafo 2. Los límites del corregimiento de Aquitania deberán ser descritos, incluyendo las veredas señaladas como de su área de influencia, por la oficina de Planeación y su actualización ante catastro departamental. La figura administrativa de corregimiento deberá estar sujeta a lo estipulado en la Ley 136 de 1994, en lo referente a la autoridad administrativa y las Juntas Administradoras Locales.

Parágrafo 3. Con el fin de definir las inconsistencias limítrofes con los municipios vecinos acorde a parámetros biofísicos y dinámicas poblacionales, proponer límites territoriales donde no se presenten ambivalencias para la prestación de los servicios, participar en el Comité de Asuntos Limítrofes Subregional, entre otros, se crea el Comité Municipal de Asuntos Limítrofes, el cual tendrá vigencia durante el tiempo necesario para gestionar ante las autoridades competentes la definición de los límites municipales y elaborar un proyecto de Acuerdo que adopte la división territorial del municipio. El Comité estará integrado por un representante del Concejo Municipal, un representante de las comunidades involucradas, el jefe de la oficina de Planeación Municipal y el director de Desarrollo de la Comunidad.

Capítulo 7 De las Normas Urbanísticas Estructurales

ARTICULO 54. Concepto de Normas Urbanísticas. Son aquellas que regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Dichas normas son la expresión jurídica de los objetivos y propuestas del Esquema de Ordenamiento Territorial, por tanto deben responder a las políticas y estrategias establecidas en este Esquema.

ARTICULO 55. Clasificación. Las Normas Urbanísticas se clasifican según la Ley 388 de 1997 en:

Normas estructurales
Normas generales
Normas complementarias

ARTICULO 56. Concepto de Normas Estructurales. Son aquellas que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Esquema y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas.

ARTICULO 57. Criterio de Prevalencia de las Normas. Las normas estructurales prevalecen sobre todas las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece y sólo puede emprenderse su modificación con motivo de la revisión general del Esquema de Ordenamiento o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.

ARTICULO 58. Normas de superior jerarquía. Constituyen normas de superior jerarquía y determinantes del Esquema de Ordenamiento Territorial, y por tanto, son normas estructurales las siguientes:

1. Todas las normas relacionadas con la conservación y protección del medio

ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos de origen natural o antrópico, expedidas por las entidades que conforman el Sistema Nacional Ambiental y el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de desastres, en los aspectos relacionados con la ordenación del territorio.

2. Las disposiciones emanadas de CORNARE, responsable de la política ambiental regional, en lo referente a las políticas de agua, tierra, protección de la biodiversidad, espacio público y control de la contaminación ambiental.

ARTICULO 59. Tipología de normas estructurales. De acuerdo con la Ley, son normas estructurales las siguientes:

1. Las que clasifican y delimitan los suelos de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

2. Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y en general, todas las que se refieren al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.

3. Las que definen las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

4. Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.

5. Las que definen las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y, en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso serán objeto de modificación, salvo las que se realicen durante las revisiones del Esquema de Ordenamiento a que se refiere la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 60. La prelación del espacio público sobre los demás usos. Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular; en cumplimiento de la función pública del urbanismo. La autoridad municipal deberá dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

ARTICULO 61. Normas estructurales del Esquema de Ordenamiento Territorial 2000- 2009. Con base en los conceptos del Artículo 21, se constituyen en normas

estructurales para el Ordenamiento Territorial del municipio de San Francisco las siguientes:

1. **Las políticas y objetivos de orden territorial de largo plazo** enunciadas en el Artículo 11 del presente Acuerdo, así como las políticas de desarrollo social y económico, contenidas en el artículo 12 del mismo, e interrelacionadas con aquéllas, con el objeto de lograr el conjunto de metas que constituyen la imagen objetivo del Municipio de San Francisco.
2. **La clasificación y delimitación del suelo urbano y el suelo rural**, contenidas en los artículos 14 sobre criterios tenidos en cuenta para dicha clasificación; artículo 15 sobre delimitación de los perímetros urbanos de la Cabecera y el centro urbano de Aquitania; artículo 17 sobre suelo rural y artículo 18 sobre suelo de protección. Los perímetros urbanos y la clasificación del suelo se muestran en los planos respectivos, que constituye parte integrante de esta norma estructural.
3. **Las normas vigentes sobre protección de patrimonio cultural, histórico, ambiental y arquitectónico.**
4. El contenido de los artículos 21 y 22 sobre el **Sistema de Espacio Público Estructurante del territorio** municipal que define sus elementos constitutivos tanto naturales como artificiales o contruidos.
5. **El contenido del artículo 62** sobre reserva de espacios libres para parques y zonas verdes referidas al nivel del mediano y largo plazo.
6. **El contenido del artículo 65** criterios para el manejo de los espacios que conforman el sistema de espacio público en el territorio municipal.
7. **La definición de áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos** contenidos en el artículo 18 y el respectivo mapa denominado Suelos de Protección.
8. El contenido del Artículo 43 sobre el **Sistema de Protección Ambiental** del municipio.
9. **Los criterios para la elaboración de planes parciales** contenidos en los Artículos 195 y 196 de este acuerdo así como los objetivos y directrices urbanísticas para adoptar planes parciales contenidos en el presente Acuerdo.
10. **La definición de unidades de actuación urbanística** enunciadas en el artículo 198. La delimitación y caracterización de cada una de las áreas correspondientes a estas unidades de actuación urbanística responderán a criterios y procedimientos adoptados en este Acuerdo con dicho propósito y que constituyen desarrollo de esta norma estructural.

ARTICULO 62. De la reserva de espacios libres. Se reservan, con destino a complementar el sistema estructurante del espacio público en el mediano y largo plazo, los espacios libres enunciados en el artículo 71 sobre definición de nuevos espacios públicos.

ARTICULO 63. De los retiros específicos a las corrientes de agua. Acorde con las normas legales relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales, y las normas y directrices para el manejo de cuencas hidrográficas.

Parágrafo 1. Sobre el área de retiros de quebradas sólo se permitirá la construcción de infraestructura vial, de servicios públicos y amoblamiento urbano con las obras de protección complementarias que se requieran.

Parágrafo 2. En los retiros de las corrientes de agua que se encontraren invadidos por construcciones al momento de entrar en vigencia el presente Acuerdo, prevalecerá el criterio de seguridad que oriente las acciones de prevención de desastres y mitigación del riesgo por inundación, creciente torrencial, movimientos en masa, erosión y sedimentación. El Municipio realizará los estudios técnicos de todas las fuentes de agua que cruzan el casco urbano, con el fin de diseñar un Plan de Manejo Específico para mitigar los riesgos de las construcciones ya establecidas en los respectivos retiros y que por cualquier razón no sean reubicadas como se establece en el presente Acuerdo y quedan prohibidas nuevas construcciones en dichas áreas.

Parágrafo 3. Con el objeto de reducir los niveles de riesgo hidrológico y conservar las calidades paisajísticas, la Administración restringirá las coberturas de corrientes de agua en nuevos desarrollos urbanísticos y sólo considerará su autorización en alguno de los siguientes eventos:

En el caso de continuidades viales indispensables

En la atención estricta de problemas sanitarios que así lo requieran

Para fines de estabilización geológica de terrenos.

Cuando se trate de problemas insuperables de acceso a terrenos en proceso de desarrollo

ARTICULO 64. Del manejo de las áreas de riesgos no mitigable. Estas áreas no podrán ser objeto de programas de legalización, titulación, otorgamiento de licencias de construcción, mejoramiento y prestación de servicios públicos individuales y reordenamiento urbanístico.

Parágrafo 1. En las zonas de alto riesgo recuperable o mitigable el manejo, así como las obras que se requieran para su recuperación, están condicionadas a los estudios específicos sobre las características de cada terreno y a la infraestructura existente.

Parágrafo 2. El municipio debe realizar el estudio de vulnerabilidad sísmica y fortalecimiento de las edificaciones consideradas de vital importancia en los términos establecidos por los Artículos 53 y 54 de la Ley 400 de 1997 sobre normas para construcciones sísmo-resistentes.

ARTICULO 65. De los criterios generales para el manejo de los espacios públicos. Las normas para el manejo de los espacios públicos debe basarse en estos criterios:

1. Proteger, mejorar y ampliar el espacio público, teniendo en cuenta que el uso común prevalece sobre el interés particular.
2. Recuperar, caracterizar y consolidar los espacios públicos, dándole especial relevancia a las áreas cívicas y representativas y a las zonas verdes de esparcimiento público.
3. Valorar, recuperar y procurar el uso y disfrute por sus habitantes de los elementos naturales y paisajísticos y de las edificaciones consideradas como de patrimonio arquitectónico, cultural e histórico, y sus áreas de influencia, procurando su adecuada conservación.
4. Regular los procesos de urbanización, parcelación, construcción e integración de nuevos espacios, garantizando la valoración del espacio público y del medio ambiente.
5. Las áreas de riesgo no mitigable deben considerarse como áreas susceptibles de incorporarse al sistema general de espacios públicos del municipio, mediante la realización de las obras de mitigación que cada caso amerite.

TITULO II COMPONENTE URBANO

Capítulo 1

De las Políticas de Desarrollo Urbano en el Mediano y Corto Plazo

ARTICULO 66. Política sobre uso y ocupación del suelo. Dadas las características del suelo urbano en el municipio de San Francisco y acorde con la política del largo plazo adoptadas por este Acuerdo se propone:

Mantener los usos actuales en una mezcla sana, sin que esto signifique disminución de las condiciones de vida de los habitantes de los centros urbanos.

Los procesos de urbanización se condicionarán a las características físicas y ambientales del territorio.

ARTICULO 67. Política de desarrollo de las áreas de vacantes. En la incorporación de tales áreas al consolidado urbano, se debe aplicar el criterio de sostenibilidad ambiental para lograr el equilibrio en el uso del territorio urbano y mejorar los índices de espacio público por habitante que hoy tiene el municipio.

Capítulo 2

Del Sistema Estructurante de Espacio Público Urbano

ARTICULO 68. Concepto. El sistema estructurante de espacio público urbano está compuesto por el conjunto de elementos naturales y construidos que orientan el desarrollo de las áreas urbanas y de expansión urbana.

Se destacan como elementos naturales las corrientes naturales de agua que cruzan la cabecera municipal y el centro urbano de Aquitania. Entre los elementos construidos se encuentran los ejes viales principales, los espacios públicos de importancia a escala urbana en forma de parques y plazoletas y los equipamientos colectivos a esta misma escala.

ARTICULO 69. De la conformación del espacio público urbano. El Sistema de Espacio Público Estructurante del Suelo Urbano del municipio de San Francisco, está conformado por el espacio público existente y por la incorporación de los proyectos generadores de espacio público del corto y mediano plazo que se describen en los artículos 70 y 71 del presente Acuerdo.

ARTICULO 70. De los proyectos del mediano y corto plazo. En el marco de la política sobre espacio público y en desarrollo de los programas que ésta contempla, se establecen los siguientes proyectos:

En el corto plazo

Consolidación y Mejoramiento de el Parque Principal de la Cabecera Municipal
Consolidación y Mejoramiento la cancha de fútbol localizada al sur de la Cabecera Municipal

Consolidación y Mejoramiento la Plazoleta de acceso al cementerio localizada sobre la calle 7 de la cabecera Municipal.

Vinculación de zonas de protección mediante conformación de un parque ecológico en la zona de protección ubicada entre el área de retiro de la Quebrada La Tripa y el barrio Las Delicias. Zona vinculada a la cancha localizada al sur del casco Urbano.

Desarrollo del nuevo espacio público denominado Placa Polideportiva (actual colegio) o coliseo.

Planificación y ejecución del "Plan de andenes" propuesto para la Cabecera Municipal,

Diseño, cualificación y desarrollo de la Red Caminera propuesta para la Cabecera Municipal

Diseños para el mejoramiento del Parque Principal de Aquitania
 Diseño del Corredor Natural o Eje Verde propuesto para la Cabecera Municipal y Aquitania

En el mediano plazo

Consolidación y mejoramiento del Parque Principal de Aquitania
 Vinculación de zonas de protección mediante conformación de senderos ecológicos en peatonales en las franjas de retiro de las quebradas y caños de la Cabecera Municipal: Caño Paisanito, Cascajo, Matadero y Quebrada La Tripa.
 Planificación y ejecución del "Plan de andenes" propuesto para Aquitania
 Vinculación de zonas de protección mediante conformación de senderos ecológicos en peatonales en las franjas de retiro de las quebradas y caños de Aquitania: Caño Mata'e Guadua, Caño Guillermo Hoyos, Caño Jorge Soto, Caño de la UGAM, Caño Revientaquijadas, Caño de la Escuela.
 Diseño y cualificación del corredor natural o eje verde propuesto para Aquitania
 Desarrollo del Parque y sendero ecológico de la Escuela, propuesto en Aquitania

ARTICULO 71. De la definición de nuevos espacios públicos para equipamiento colectivo. El Esquema de Ordenamiento Territorial define como espacios públicos del sistema estructurante urbano los que se detallan a continuación y se presentan en el mapa Sistema de Espacio Público y en el mapa de vías, transporte, servicios públicos y equipamientos colectivos, parte integrante del presente Acuerdo.

Los predios señalados para desarrollo de los parques de la Escuela y de Occidente en Aquitania.

Las áreas para ampliación de vías urbanas, en especial las necesarias para la ejecución de los planes de andenes en la Cabecera municipal y Aquitania..

Las áreas de cesión para zonas verdes y recreativas resultantes de las obligaciones urbanísticas de nuevos desarrollos en la Cabecera municipal y Aquitania..

Las zonas de protección por riesgos no mitigables por inundación o movimientos en masa y erosión en la Cabecera municipal y Aquitania..

Los retiros obligatorios de las quebradas y ríos, en especial aquellas susceptibles a inundación en la Cabecera municipal y Aquitania.

Las franjas de terreno requeridas para desarrollo del cordón o anillo verde, que estén por fuera de las denominadas áreas de protección en la cabecera Municipal y Aquitania.

Los requeridos para desarrollo de infraestructuras institucionales de equipamiento social, e institucionales de gran impacto ambiental en la cabecera Municipal y Aquitania.

Sección 1. De los sistemas vial y de transporte urbano

ARTICULO 72. Concepto de sistema vial. Está referido a la infraestructura física y al sistema fluvial que permite la comunicación de la cabecera el área rural del

municipio, la región y el resto del país y la que intercomunica los diferentes barrios y sectores del área urbana. De acuerdo con la función de cada vía, éstas responden en sus especificaciones a la jerarquía de la red según se estable en el presente Acuerdo.

ARTICULO 73. Del sistema de transporte. El sistema de transporte del municipio se estructura en:

Sistema de transporte público terrestre
Sistema de transporte privado
Sistema de transporte de carga
Sistema de movilización peatonal y en bicicleta
Sistema de movilización de discapacitados
Sistemas de movilización de tracción animal

Se complementa con los respectivos equipamientos de:

Estacionamientos y/o terminales de pasajeros
Depósitos de vehículos de transporte público
Parqueadero para mulas empleadas en el transporte doméstico

Para el sistema de transporte público de pasajeros, se define:

Fortalecimiento de las rutas de buses intermunicipales.
Mejoramiento de los sistemas de transporte terrestre hacia las zonas rurales del municipio no conectadas por la red existente.
Adecuación de depósitos cerrados para vehículos de servicio público, donde se preste de manera ordenada los servicios de mecánica y lavado.
Actualización, revisión y control permanente sobre el parque automotor que presta el servicio de transporte.
Construcción de una terminal de transporte terrestre en la Cabecera, donde se integren actividades comerciales.
Definición de un lugar adecuado para el estacionamiento de vehículos de tracción animal

Para los sistemas de transporte de carga, se define:

Reglamentar las horas para cargue y descargue de mercancías en la zona central de la cabecera municipal y las vías principales.

Para el sistema de movilización peatonal y bicicleta, se define:

Favorecer los desplazamientos peatonales y de bicicleta adecuando vías o partes de vías y andenes, especialmente en los corredores de tránsito usados por los estudiantes.

Dar preferencia al peatón en las vías que comunican los diferentes equipamientos

urbanos.

Eliminar obstáculos que limiten la marcha a pie.

Establecer un adecuado sistema de señalización que disminuya los riesgos de accidentalidad y contribuyan a la educación de peatones, ciclistas y conductores.

Para el sistema de movilización de discapacitados se deberá desarrollar, en el corto plazo, una norma específica que considere las necesidades de desplazamiento de ciudadanos discapacitados; para esto se deberá proceder a la realización de un censo de ciudadanos con esta condición para que, de común acuerdo con ellos, se proceda a elaborar y ejecutar un plan adecuado a las condiciones particulares de las áreas urbanas de San Francisco.

ARTICULO 74. De las especificaciones de las vías urbanas. Con el objeto de limitar las secciones de los carriles de circulación vehicular a medidas estándar, se establecen las especificaciones detalladas en el Artículo 40 del presente Acuerdo como las dimensiones mínimas, para las secciones públicas de las vías vehiculares en el suelo urbano del municipio.

Parágrafo. De acuerdo con las condiciones topográficas y las características técnicas del terreno, podrán ajustarse las especificaciones mínimas, en cada caso particular por la Administración Municipal según concepto de la Dirección de Planeación y Obras Públicas del Municipio.

Sección 2. De las cesiones urbanísticas gratuitas

ARTICULO 75. Concepto. Con el criterio de que los habitantes deben disfrutar de un adecuado espacio público y un equilibrado equipamiento en materia de servicios colectivos y acorde con la Ley, se establecen las cesiones urbanísticas gratuitas para los elementos de la infraestructura urbana tales como:

Áreas requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales, que permitan la continuidad vial en suelo urbano.

Áreas requeridas para el equipamiento colectivo.

Áreas para zonas verdes y recreativas o parques de uso público, sin contabilizar en ellas las zonas verdes correspondientes a la sección pública de la vía, las cuales deben cederse como parte integral de la vía pública.

Parágrafo 1. Las áreas entregadas no podrán ser áreas con afectaciones legales o físicas que impidan su utilización, como por ejemplo, el caso de terrenos inundables o de altas pendientes que impidan su adecuación.

Parágrafo 2. El área a ceder se podrá entregar bien en el sector o en otras zonas acorde con las necesidades del sistema de equipamientos y de espacio público urbano, según la reglamentación vigente sobre la materia, hasta tanto sean expedidas normas específicas dentro de los parámetros generales de este Esquema

de Ordenamiento y el nuevo marco legal sobre las normas urbanísticas que presenta el artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 3. Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, para lo cual la Administración Municipal elaborará una reglamentación sobre el tema, en el corto plazo, con el objeto de asignar estos valores a la provisión de los terrenos para espacios públicos según los proyectos en este aspecto del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Capítulo 3

De la Zonificación de Usos del Suelo Urbano y en las Áreas Urbanas de Desarrollo

ARTICULO 76. De la zonificación de usos del suelo urbano. El Esquema de Ordenamiento Territorial define como zonificación de usos del suelo urbano para la Cabecera Municipal y Aquitania, la consignada en los mapas de Clasificación del Territorio para cada centro urbano definido que hacen parte de este Acuerdo.

ARTICULO 77. De la clasificación y codificación de zonas por tipología de actividades. Los usos se clasifican así:

Comercial Es la destinación que se da en un área, para desarrollar actividades dedicadas a intercambio de mercancía o de servicios. Constituida por:

Minorista Básico (cotidiano): Expendio de víveres, huevos, verduras, frutas, salsamentarias, cigarrerías, panaderías, misceláneas, almacén de confecciones, artículos de limpieza y aseo, Farmacias.

Minorista Básico (cotidiano) carácter especial: carnicerías, pescaderías.

Minorista Medio - Suntuario: Almacenes de telas, vestidos, lencería, zapatos, carteras, cosméticos, alfombras, cortinas, muebles, electrodomésticos y repuestos, discos, floristerías y plantas ornamentales, materas, estancos, papelerías, librerías, regalos, juguetes, artículos cinematográficos, ortopédicos, equipos de agrimensura, oficina, químicos y sus reactivos, antigüedades, cerámica sanitaria, vidrios, biseles, espejos, placas, artículos religiosos, deportivos, en metales y plástico, musicales, pinturas, resinas, gomas, cacharrerías, mercados medianos, ferretería menor, joyerías y relojerías o similares a éstas, peleterías y artículos eléctricos.

Industrial Liviano y Pesado: Actividades de carácter tanto minorista como mayorista con almacenamiento anexo. Agencias de repuestos y accesorios para automotores, maquinaria agrícola, industrial, de adecuación y especializada; ferretería, materiales

de construcción y tuberías, andamios y estructuras metálicas o de madera; cerraduras, ventanas, rejas, mallas, casas prefabricadas; vehículos para navegación, pieles curtidas, monturas, triciclos, bicicletas, insecticidas, abonos, cuidados y artículos veterinarios, implementos agrícolas, grasas, solventes, combustibles y asfaltos, motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, hornos de material combustible y refractario, papeles y cartones de resmas, rollos de bobinas o similares a éstas.

Recuperación de Materiales: Compra y venta de chatarra menor. Papeles, cartones, plásticos, latón, vidrio, madera, textiles.

Sala de Exhibición de maquinaria y artículos al por mayor: Compra y venta de vehículos automotores, maquinaria de construcción, agrícola e industrial, motores, plantas eléctricas. Y negocios de artículos al por mayor mediante exhibición.

Centros de Acopio o Plazas de mercado: Almacenamiento y expendio al por mayor de víveres.

Supermercados y Almacenes por Departamentos: Expendio de víveres, artículos complementarios, personales y para el hogar.

Pasajes y Centros Comerciales: Conjunto de locales concentrados, dedicados a la venta de artículos de diversos tipos y a la prestación de servicios.

Mayorista Medio - Suntuario: Actividades con la tipología C2, pero con ventas al por mayor.

Alto riesgo Colectivo: Expendio al por mayor o al detal de pólvora, explosivos, municiones o similares y al por mayor de combustibles sólidos o gaseosos.

Usos de servicios Corresponde a la regulación de actividades previstas para satisfacer las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y la de sus servicios complementarios. Comprende las siguientes tipologías:

Mayor de reparación y mantenimiento: Talleres de reparación de automotores, motos, maquinaria agrícola y para construcción.

Medios de reparación y mantenimiento industrial: Talleres para equipo industrial, plantas, transformadores, motores eléctricos, de refrigeración, de bombeo, motores y herramientas industriales, maquinarias, calderas y similares.

Taller industrial mediano: Reparación y reconstrucción de piezas, aditamentos o partes de maquinarias, soldadura, niquelado, vulcanizado y cromado o similares.

Taller de servicio liviano: Servicio mixto comercial y de reparaciones de maquinarias

menores, cortacésped, lavadoras, neveras, cerrajerías, equipos de oficina, electrodomésticos en general, cortinas, persianas, muebles, plomería, instalaciones eléctricas, publicidad visual o similares.

Medios específicos: Prenderías, juegos de azar, hoteles, moteles, pensiones, teatros, cines, discotecas y establecimientos con expendio de licor.

Personales especiales: Lavandería, hellográficas, mimeógrafos, litografía y tipografía, implementos para banquetes, fotograbado o similares.

Personales generales: Ópticas, fotografías, salas de belleza, gimnasio, sauna, turco, reparación de vestido y calzado, consultorios médicos y odontológicos individuales, esparcimiento público, sala de té, cafetería, repostería sin expendio de licor.

Oficinas.

Servicios básicos: Administración pública y diplomática, religiosa, educacionales, bancarias y crediticias.

Generales de depósito: Almacenamiento de toda clase de productos y materia prima.

Al vehículo liviano (hasta tres toneladas): Estaciones de servicio, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación, parqueaderos.

Al vehículo pesado de más de tres toneladas: Estaciones de servicio, parqueo a nivel, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación de motor.

Mortuario: Funeraria, velación y relacionados con cementerios y hornos crematorios. Cementerios con bóvedas.

Procesamiento, recuperación y selección de materiales de reciclaje.

Salubridad: Clínicas, hospitales, consultorios médicos, odontológicos y laboratorios.

Industrial: Es la destinación que se da en un área para desarrollar actividades que tienen por objeto, el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos específicos de todo orden.

Industrial mayor: Aquella susceptible de generar contaminación, ruido, vibraciones, conflictos viales u otros efectos nocivos o perturbadores.

Industria mediana: Opera dentro de rangos de compatibilidad con otros usos.

Industria agrícola: Cultivos intensivos de árboles productores, hortalizas, verduras, silvicultura.

Industria pecuaria: Producción intensiva: Avicultura, Porcicultura, caballerizas, ganadería o similares.

Industria artesanal: Procesos industriales básicamente de origen familiar, cooperativos o similares que no requieren energía industrial, no ocupan grandes áreas ni recursos laborales o técnicos significativos.

Institucional: Es la destinación que se da en un área para prestar servicios administrativos, servicios públicos, de culto, educacionales, de salud, de seguridad, de protección social, entre otros.

Uso recreativo: Actividades orientadas hacia la recreación y descanso de la comunidad, tanto activo como pasivo, hacia la preservación del medio ambiente, a la protección de las corrientes naturales del agua, estas son:

Comprende la regulación de los espacios públicos y en particular, en parques y plazas públicas, zonas verdes, antejardines, bosques, parques lineales, retiros obligatorios, los elementos que integran el sistema vial, el paisaje y las visuales.

Centros deportivos y de espectáculos, juegos mecánicos y similares.

Residencial: Es la destinación que se da a un área, para desarrollar vivienda y sus usos complementarios y compatibles.

PARAGRAFO 1: La zonificación de usos del suelo en el municipio de San Francisco consideró las categorías que se anotan en este Acuerdo y que aparecen en los mapas de Usos Propuestos del Suelo Urbano para cada centro poblado.

PARAGRAFO 2: Los usos definidos como principales en cada zona corresponden específicamente a las denominaciones de:

Residencial

Recreativo (espacio Público)

Institucional (equipamientos sociales)

Actividad Múltiple (mezcla de los usos anteriores)

Institucional de gran impacto ambiental (referido grandes infraestructuras de interés colectivo como: plaza de mercado, central de faenado, cementerio, plantas de tratamiento de aguas residuales, terminal de transporte, y a fines)

El categoría de uso industrial no se define como principal en ningún sector del suelo urbano del municipio de San Francisco.

PARAGRAFO 3: Dispóngase la reglamentación de usos complementarios, restringidos y prohibidos, de acuerdo con el uso principal definido en cada sector, de los suelos urbanos del municipio de San Francisco, como aparece a continuación:

Para el uso principal residencial

Uso principal: Vivienda
 Uso Complementario: Recreativo (espacio público), pequeño comercio.
 Uso Restringido: Institucional, de servicios, comercial. Industria liviana.
 Uso Prohibido: Industria mediana a pesada, bodegas de almacenamiento, uso institucional de gran impacto ambiental.

Para el uso principal actividad múltiple

Uso principal: Mixto (comercial, de servicios)
 Uso Complementario: Residencial, recreativo (espacio público), institucional para atención de servicios administrativos.
 Uso Prohibido: Actividades industriales e Institucionales de gran impacto ambiental.

Para el uso principal recreativo (espacio público)

Uso principal: Espacio público actividad recreativa y/o deportiva.
 Uso Complementario: Comercial y de servicios, institucional y actividad turística con restricciones de manejo.
 Uso Restringido: Residencial
 Uso Prohibido: Institucional de gran impacto ambiental

Para el uso principal institucional

Uso principal: Institucional (equipamientos sociales)
 Uso Complementario: Recreativo (espacio público), comercial y de servicios.
 Uso Prohibido: Residencial, actividades industriales, e institucionales de gran impacto ambiental.

Para el uso principal Institucional de gran Impacto Ambiental

Uso principal: Plaza de mercado, Terminal de transporte, Relleno Sanitario, Central de Faenado, Plantas de tratamiento de aguas residuales y Cementerio.
 Uso Complementario: Espacio público y/o recreativo.
 Uso Restringido: Industrial.
 Uso Prohibido: Residencial, Comercial y de servicios e Institucional.

ARTICULO 78. De la asignación de usos en áreas urbanas de desarrollo. El Esquema de Ordenamiento Territorial dispone para el áreas indentificadas como suelo urbano para desarrollo, independiente de la participación del uso específico residencial de vivienda de interés social (VIS), la asignación para uso de zonas verdes y recreativas, que se declarará luego como uso social obligado en el marco de las directrices y parámetros del Esquema.

Considérese la reglamentación específica para estas áreas, en cuanto a usos permitidos y prohibidos, como aparece a continuación.

Uso principal: Residencial. Recreativo (espacio público). Institucional (equipamientos sociales).

Usos Complementarios y restringidos: Los correspondientes según clasificación anterior.

Uso Prohibido: Permanecer como lotes baldíos o de engorde, actividades pecuarias y/o extractivas

Par los centro urbanos de San francisco estas zonas se muestran en los mapas de Acciones y/o Tratamientos para cada centro urbano, y se reseñan según sus uso principal en los mapas de Usos del Suelo para cada centro urbano, que hacen parte de este Acuerdo.

ARTICULO 79. De las áreas expuestas a amenazas y riesgos. Las áreas expuestas a amenazas y riesgos de origen natural se muestran en los mapas respectivos y son:

Cabecera municipal

Mapa Amenazas de Origen Natural de la Cabecera Municipal de San Francisco.
Mapa Riesgo de la cabecera Municipal

Área urbana de Aquitania

Mapa . Amenazas de origen natural del centro urbano de Aquitania
Mapa Riesgo Centro Poblado de Aquitania

Capítulo 4 De los Planes de vivienda

ARTICULO 80. Estrategia de vivienda. En el marco de la política de asentamientos humanos y vivienda, el Esquema de Ordenamiento Territorial define como estrategia para atender la demanda de vivienda, la consolidación del Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS) que rija, controle y regule la producción de vivienda al Interior del municipio a través de la orientación de planes de vivienda.

ARTICULO 81. De la participación de la vivienda de interés social. Deberá destinarse como mínimo un veinte por ciento (20%) a la ejecución de programas de vivienda de interés social en el nuevo suelo para desarrollo urbano adoptado por este Acuerdo, independiente de que estos programas se localicen en áreas diferentes de acuerdo con la asignación general de usos del suelo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 82. Parámetros para la localización de terrenos para vivienda de interés social. Como parámetros para la localización de terrenos destinados a vivienda de interés social se establecen los siguientes:

Los predios se localizarán en sectores ya urbanizados o de fácil integración a la malla urbana existente.

Las zonas destinadas a vivienda de interés social deberán desarrollarse acorde con las normas básicas de urbanismo vigentes, en especial se velará por el adecuado equipamiento comunal, así como de espacio público para sus habitantes.

En lo posible se aprovecharán predios dispersos en el área urbana con el objeto de no concentrar en una sola zona los proyectos de vivienda de interés social.

ARTICULO 83. Terrenos para vivienda de interés social: Se definen como terrenos para atender la demanda de vivienda de interés social los identificados como áreas de desarrollo prioritario que se muestran en los mapas de Acciones y/o Tratamientos Urbanos que acompañan el presente Acuerdo.

Capítulo 5 De las Normas Urbanísticas Generales

ARTICULO 84. Definición de actuaciones urbanísticas. Son las formas de gestión para ejecutar programas, proyectos y obras del Esquema de Ordenamiento Territorial. La Ley 388 de 1997 define como actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y la edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones queda explícitamente regulada por normas urbanísticas generales expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia, establecidos en el Artículo 57 de este Acuerdo.

ARTICULO 85. Concepto de Normas Generales. Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción, e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

Parágrafo. Acorde con esta definición legal, estas normas generales equivalen a las

normas urbanísticas contenidas en el estatuto de ordenamiento urbano que establece las condiciones de uso, tratamiento y aprovechamiento del suelo en las distintas actuaciones urbanísticas como la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles, así como a las normas básicas de construcción.

ARTICULO 86: Concepto. El Esquema de Ordenamiento Territorial presenta las definiciones normativas asignadas a las distintas zonas homogéneas, que permite conocer el tipo de tratamiento urbanístico y los objetivos de desarrollo sobre usos del suelo y de aprovechamiento del mismo, expresadas en forma de alturas permitidas e índices de ocupación y construcción.

ARTICULO 87: De la tipología de las normas generales. Según el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en la definición del artículo anterior, hacen parte de las normas urbanísticas generales, las siguientes:

Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.

La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.

La adopción de programas y proyectos urbanos no considerados en el componente general del Plan.

Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes.

Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.

Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.

El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades municipales.

Sección 1. De los tratamientos urbanísticos y las áreas morfológicas homogéneas.

ARTICULO 88. Concepto de áreas morfológicas homogéneas. Se entiende como tales las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipología de edificación, así como usos e índices de construcción y ocupación derivados de su trama urbana original (Artículo 10, numeral 8. Decreto 879 de 1998)

PARÁGRAFO. Cada uno de los suelos urbanos del municipio de San Francisco, Cabecera Municipal y Aquitania se definió como una área homogénea, delimitada por el respectivo perímetro urbano, debido a las condiciones análogas que desde el punto de vista de su proceso de consolidación física y de desarrollo reflejan en su estructura urbana.

ARTICULO 89. Concepto sobre los tratamientos urbanísticos. Los tratamientos urbanísticos son decisiones administrativas del componente urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial, por las cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión, asociado a las áreas morfológicas homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada (Artículo 6 del Decreto 1507 de 1998). El tratamiento hace relación a un manejo diferenciado de áreas.

ARTICULO 90. Tipos de tratamiento. Acorde con los desarrollos de la Ley 388 de 1997 y con el objeto de orientar un desarrollo equilibrado del área urbana, se definen los siguientes:

Conservación. Está dirigido a la protección y valoración de elementos significativos o representativos de la cultura arquitectónica y urbanística de la ciudad. Busca proteger las características físicas de las estructuras y preservar los valores patrimoniales, históricos y ambientales de los sectores donde se aplique dicho tratamiento. En el tratamiento de conservación, pueden distinguirse tres categorías:

Conservación arquitectónico - urbanística. Orientado a conservar las características volumétricas y ambientales de los sectores donde se considere que existen valores arquitectónicos y urbanísticos relevantes que deban preservarse.

Conservación histórica o monumental. Orientado a la conservación de las características físicas de aquellas estructuras y/o sectores de la ciudad que sirvieron de escenario a hechos de importancia histórica. Este tratamiento debe basarse en las normas nacionales de la Ley 397 de 1997 (o de la Cultura).

Conservación ambiental. Orientado a mantener áreas con las características físico- naturales o biofísicas actuales, preservarlas, protegerlas con usos y estructuras que cumplan una función ambiental adecuada.

Consolidación. Pretende afianzar el desarrollo de sectores urbanos de conformidad con las tendencias que presentan en su trazado urbano, sus usos y podrá corregir las deficiencias en dotación que puedan tener. De acuerdo con las características específicas de los sectores, habrá diferentes grados de consolidación.

Mejoramiento Integral. Se dirige a mejorar las condiciones habitacionales y urbanas de los asentamientos humanos de desarrollo incompleto o inadecuado, para superar sus carencias de infraestructura, espacios públicos y equipamientos

así como procurar el mejoramiento integral de la vivienda y la legalización de predios y edificaciones.

Mejoramiento por habilitación: Consiste en la acción conjunta y coordinada entre la comunidad y la Administración Municipal tendiente a dotar de infraestructura física y de servicios públicos domiciliarios o colectivos a los asentamientos humanos, indispensables para la subsistencia digna de sus habitantes.

Mejoramiento por legalización: Consiste en la aprobación definitiva del asentamiento humano, previo cumplimiento de obligaciones tales como la titularización de predios, diseños de loteos, incorporación como suscriptores de las empresas de servicios públicos domiciliarios y demás obligaciones de saneamiento y urbanísticas.

Mejoramiento por rehabilitación: consiste en la acción conjunta de la comunidad y la Administración Municipal previa habilitación y legalización del desarrollo para complementar los servicios públicos domiciliarios, de equipamientos comunitarios y de programas que contemplen las condiciones particulares en lo físico, económico y social de cada asentamiento.

Reubicación. Es el tratamiento de sectores de asentamientos humanos que, por sus condiciones de ubicación en zonas de alto riesgo, presentan peligro para la integridad de las comunidades que los habitan y que a juicio de las autoridades competentes deben ser trasladadas a otro lugar de mejores condiciones. Cuando el riesgo es mitigable en el mismo sitio, se puede aplicar el tratamiento de relocalización dentro del mismo sector, siempre que existan las condiciones físicas ambientales de estabilidad.

Desarrollo. Es el tratamiento que define las características para desarrollar zonas que aún no se han incorporado al desarrollo urbano, pero ofrecen todas las condiciones para ello en el horizonte del Plan. Es el tratamiento aplicable al suelo clasificado como de expansión urbana, como también a grandes predios localizados al interior del suelo urbano con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que aún no han sido urbanizados o construidos.

Redesarrollo. Es el tratamiento que busca orientar procesos de transformación ya iniciados o bien generar nuevos desarrollos para lograr una utilización más racional del suelo en sectores que presenten condiciones para ello. En este tratamiento, se pueden introducir nuevos usos y mejor aprovechamiento con más altas densidades. Para aplicar este tratamiento, se deben utilizar los instrumentos de planificación detallada y desarrollo asociativo que plantea la Ley 388 de 1997 como son los Planes Parciales, Unidades de Actuación Urbanística y cooperación entre participantes para posibilitar la repartición equitativa de las cargas y beneficios generales.

Densificación. Es un tratamiento de desarrollo urbanístico a escala menor, en el que se estimula la ocupación de predios localizados al interior de las manzanas que

conforman el suelo urbano, los cuales presentan dotación de infraestructura básica y cobertura de servicios públicos, pero que aún no han sido construidos. En este tratamiento el municipio solo tiene la obligación de velar por el debido cumplimiento de la norma urbanística, toda vez que la acción concreta entrega las obligaciones de cargas y beneficios de la inversión de los particulares que certifican la propiedad de los predios.

Complementario a este tratamiento son las acciones de **redensificación**, las cuales en esencia buscan también la consolidación de la malla urbana estimulando la mayor ocupación de zonas de baja densidad o aprovechando las condiciones favorables para desarrollos en altura, que posibiliten determinados sectores dentro del suelo urbano.

Áreas urbanas de manejo especial. Esta declaratoria corresponden a casos puntuales dentro del suelo urbano consolidado, en los cuales se presentan particularidades de urbanismo y construcción e incluso de desafío de las condiciones naturales o ambientales, propias de la herencia de ocupación espontánea que ha caracterizado y fundamentado los procesos cotidianos de colonización y/o de conformación de asentamientos humanos en el territorio. Para estos sectores se definen tratamientos específicos que generalmente se asocian con las acciones de mejoramiento integral.

ARTICULO 91. Criterio para definir los tratamientos a aplicar. El Esquema de Ordenamiento Territorial define las propuestas de tratamientos de las distintas áreas morfológicas homogéneas caracterizadas en el suelo urbano y de expansión, teniendo en cuenta las particularidades de conformación y desarrollo de las mismas y el análisis de sus características morfológicas y sus potencialidades en la búsqueda del desarrollo armónico del conjunto del suelo.

ARTICULO 92. Determinación de tratamientos en las áreas urbanas. Los tratamientos que se establecen para los suelos urbanos del municipio de San Francisco, se especifican en las siguientes acciones:

- Densificación
- Consolidación
- Desarrollo
- Reubicación
- Conservación (Ambiental)
- Manejo Especial (Mejoramiento Integral)

Se dispone también como tratamiento urbano, la revisión del cumplimiento de la norma urbanística, en cada uno de los sectores que conforman el suelo urbano del Municipio de San Francisco.

ARTICULO 93. Concepto sobre el aprovechamiento urbanístico. El aprovechamiento urbanístico hace referencia al uso mas eficiente del suelo y se

expresa en forma de índices de ocupación y construcción, así como en densidades específicas y en altura y/o volumetría.

Índice de ocupación. Se entiende por tal la cifra que indica el porcentaje de terreno a ocupar por la edificación en primer piso, luego de respetar los retiros establecidos por las normas.

Índice de construcción. Es la cifra que multiplicada por el área neta del lote (en zona ya urbanizada) da como resultado el área máxima permitida para construir en dicho lote. Cuando se trata de terrenos para desarrollar el índice se aplica al área bruta del mismo. La cifra que se adopta como índice de construcción está en función de la densidad asignada a la zona que se va a desarrollar.

ARTICULO 94. Criterios para fijar el aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano. Se consideran como criterios los siguientes:

Fortalecer la distribución más equitativa de la población en el territorio.

Limitar los nuevos desarrollos urbanos hacia zonas con restricciones por amenazas y riesgos de origen natural.

Ejercer un control de la densificación de la construcción de acuerdo con las condiciones de desarrollo de cada centro urbano y sus potencialidades.

ARTICULO 95. Aprovechamiento específico por zonas de tratamiento urbanístico. Teniendo en cuenta las características morfológicas del área urbana y de acuerdo con los criterios establecidos en este acuerdo, el aprovechamiento y tratamiento urbanístico se establece para cada centro urbano en los mapas de Acciones y/o Tratamientos Urbanos en la Cabecera Municipal y Aquitania, que hacen parte de este Acuerdo.

Sección 3. De las Normas Básicas Urbanas.

ARTICULO 96. Concepto. Las normas básicas urbanas son las que garantizan las condiciones esenciales que las actuaciones urbanísticas de urbanización y edificación de inmuebles en el área urbana, deben cumplir en su diseño, procesos de gestión y formas de ejecución. Por tanto constituyen una base importante para un desarrollo urbanístico que brinde calidad y seguridad a la población.

ARTICULO 97. De las disposiciones generales para los procesos de las actuaciones urbanísticas. Los procesos de dichas actuaciones deberán seguir las directrices estructurantes del Esquema de Ordenamiento Territorial que hacen relación a los aspectos ambientales, de espacio público, patrimonio y la infraestructura vial y de servicios públicos, así como lo planteado en las normas básicas y en los tratamientos urbanísticos.

ARTICULO 98. De las normas básicas de urbanización y construcción. Se adoptan como normas básicas urbanísticas y de construcción del municipio de San Francisco las que se especifican a continuación.

ARTÍCULO 99. Desarrollo Urbanístico o Urbanizacional. Desarrollo Urbanístico, es el proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándola de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas; y habilitando en él, lotes o sectores específicos que cumplan con las normas de construcción vigentes.

Dentro de la definición anterior, se incluyen aquellos terrenos que se pretendan subdividir, siempre y cuando deban realizar obras para su vinculación con la malla urbana. Si no las requieren, recibirán tratamiento especial, dando prelación a los programas de vivienda.

ARTÍCULO 100. Clases de Urbanizaciones. De acuerdo con el uso predominante, los desarrollos urbanísticos admiten la siguiente clasificación:

Urbanización Residencial (U. R.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios.

Urbanización comercial (U. C) Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.

Urbanización Industrial (U. I.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones adecuadas para el proceso de transformación de materia prima y ensamble de productos y sus usos complementarios.

Urbanización Especial (U. E.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones que satisfacen necesidades de la comunidad de carácter complementario, con respecto a los usos principales y los compatibles con aquellas, tales como centros educativos, de salud, recreacionales, administrativos, etc., pudiendo ser públicos o privados.

Urbanización Mixta (U. M.) Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o más finalidades compatibles (Urbanización Residencial – Comercial, Urbanización Comercial – Industrial).

ARTÍCULO 101. Requisitos Básicos Para el Proceso de Desarrollo. Todo proyecto de urbanización ubicado en zona a desarrollar y los que no estén vinculados directamente a la malla vial urbana en zona ya urbanizada, debe cumplir con las siguientes condiciones:

Que garanticen condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes

Que ofrezca accesibilidad y posibilidad de instalaciones de servicios básicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras en el área del

propiedad, dicho inmueble puede o no, estar urbanizado, y de no estarlo de ser urbanizable, ya sea este de propiedad pública o privada, ubicado en áreas de expansión o dentro del perímetro urbano.

Por su parte, dentro de las consideraciones de carácter técnico se tienen:

El predio debe cumplir con las áreas mínimas requeridas.

Debe valorarse la topografía, el tipo de suelo y sus implicaciones

No debe estar ubicado en zonas de riesgo, que presenten inestabilidad geológica, amenazas sísmicas puntuales, posibilidad de inundaciones, entre otros

El lote debe, por lo menos, tener la posibilidad técnica y económica para ser provisto de servicios públicos y dotado con infraestructura que posibilite su desarrollo..

En general, este debe responder a unas expectativas técnicas mínimas, de manera que se ajuste a las exigencias del problema planteado.

ARTÍCULO 104. Tratamiento de Muros y Fachadas. Los muros laterales y posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de las edificaciones en un acabado duradero que requiera un mantenimiento mínimo; dicho tratamiento debe constar en los planos que acompañen la solicitud.

Cuando no se puede terminar el muro con un tratamiento como el descrito, se permitirá el acabado del bloque ranurado con pintura, o bloque revitado y debidamente nivelado y aplanado en toda la superficie. No deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del paramento. Ninguna construcción con frente a vía pública puede tener fachada cerrada en dichos frentes, lo cual va en detrimento del espacio público

ARTÍCULO 105. Ventanas en Muros Sobre Linderos. La disposición de ventanas sobre linderos tendrá en cuenta:

En muros en altura con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá apertura de ventanas para la iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sea medianera. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirven, deberá contar con ventilación e iluminación natural adicional a lo proporcionado de esta sobre su propio predio.

En muros medianeros podrá abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento del condueño o la ventana tenga altura mínima de 1.60 metros en relación al nivel de piso acabado.

ARTÍCULO 106. Patios y Vacíos. Toda construcción que se proyecte, dispondrá para todos sus espacios de iluminación y ventilación natural directa a través de

fachada, patios, vacíos de patios, o exteriores. Se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos. Las alcobas de servicio podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicios iluminadas directamente siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios no mida una distancia mayor de 3 metros.

ARTÍCULO 107. Dimensiones Mínimas de Patios. La disposición de patios en las edificaciones tendrá en cuenta:

En las edificaciones de vivienda con altura de tres (3) pisos o más y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio será de tres metros, para los tres (3) primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0,50 metros por cada piso adicional. La dimensión resultante del patio deberá respetarse desde el nivel en que se comience este y deberá conservarse descubierto.

En viviendas con un piso, la dimensión mínima del lado será de 2 metros y el área mínima de 4 metros cuadrados. En dos pisos, el lado mínimo será de 2,50 y el área mínima de 6,25 metros cuadrados. Si la vivienda se realiza mediante el proceso de adición hasta cuatro (4) pisos, se permitirá que la dimensión mínima del patio se cumpla en cada piso independientemente; en casos en los cuales se construya simultáneamente, la dimensión mínima del patio será mayor para todos los niveles.

Cuando el proyecto arquitectónico resulte sensiblemente afectado por la aplicación de lo previsto en lo anterior, se permitirá la reducción del lado mínimo a 2 metros, en edificaciones hasta de tres (3) pisos y a tres (3) metros si es de cuatro pisos, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta completar el área mínima que le corresponda por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.

No se permitirá la utilización del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda ubicadas en el mismo nivel o en diferentes niveles de la edificación, si la distancia entre ventanas es inferior a seis (6) metros. Sólo se permitirá distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas o servicios sanitarios y cumplan con las especificaciones de las fachadas semicerradas o en aquellas en las cuales mediante el diseño de la ventanería se pueda garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tales como ventanas no enfrentadas y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes. En ningún caso se permitirán distancias menores a tres (3) metros.

El área mínima del patio en el nivel en que se desarrolle, podrá dividirse como área privada de viviendas contiguas, con un muro cuya altura máxima será la de este piso, en los pisos superiores el área de vacío obligatorio no podrá fraccionarse.

En adecuaciones, reformas o legalizaciones de edificaciones que estén construidas y que no sobrepasen los dos pisos de altura, la oficina de planeación del municipio, previo estudio, podrá aceptar patios que no cumplan las dimensiones mínimas requeridas.

ARTÍCULO 108. Fachadas Semicerradas. La fachada semicerrada es la que tiene una altura mínima entre el sillar y el piso acabado del nivel correspondiente de 1,60 metros y no permite la visual al exterior.

Para el caso de fachadas sobre vacíos interiores se admitirá un sillar inferior a 1,60 metros, siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea en vidrio fijo grabado de forma que permita el paso de la luz, pero no la visual al exterior, a partir de esta altura se permitirá la ventilación.

ARTÍCULO 109. Voladizos. En las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se permitirá la construcción de balcones o espacios cerrados en voladizo a partir del paramento y de la loza de cubierta del primer piso sobre andenes, antejardines o retiros privados así:

Frente a vías de servidumbre o peatonales con secciones inferiores a seis (6) metros no se permitirán voladizos.

Frente a vías o servidumbres con secciones entre 6 y 12 metros, las edificaciones podrán volar hasta 0,50 metros.

Frente a las vías con sección superior a 12 metros, las edificaciones podrán volar 0,80 metros en paramento cerrado o en balcón.

La distancia mínima de seguridad entre el punto más extremo de la edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía más cercano será de 1,50 metros.

Los voladizos no podrán quedar a una altura inferior a un piso con respecto al nivel del andén. En terrenos con pendiente, la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta, medida al nivel del andén.

La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomará con relación a la línea del paramento definida en primer piso y fijada por el alineamiento.

Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos, los balcones deberán retirarse 1 metro del lindero, adecuarán una jardinera con dichas dimensiones o cerrarán con un muro que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.

Los lotes que tengan reglamentado retiro lateral o de fondo, podrán construir voladizo en fachada cerrada hasta 0,30 metro. Sobre retiros a quebradas, áreas públicas definidas como parque, zonas verdes o recreativas, senderos peatonales

de 6 metros mínimos de ancho, la dimensión máxima de proyección del voladizo será de 0,90 metros.

Los voladizos sobre ochaves, podrán proyectarse hasta 0,90 metros, tomados a partir de la prolongación de las líneas de paramento de los dos costados de cuadra que la conforman, con un máximo de 75% del andén menor. No podrán tener una altura inferior tomada con relación a cualquier punto del andén a dos pisos en zona residencial y comercial, y de 3,50 metros en la zona central del municipio.

En ningún caso la distancia entre el borde de la calzada y la proyección del voladizo podrá ser inferior a 0,50 metros.

El voladizo sobre ochave no podrá estar proyectado sobre calzada vehicular.

Las edificaciones de dos pisos con voladizos mayores de 0,90 metros construidos y aprobados antes de la vigencia del E.O.T., que se vayan a adicional, deberán ajustarse a la norma, sólo en la parte a construir.

ARTÍCULO 110. Empates Entre Fachadas. En todas las áreas de actividad comercial, representativas por su valor histórico y cultural, comprendidas dentro del perímetro urbano en cuadras ya consolidadas, las nuevas edificaciones se desarrollarán buscando una solución de empate con el fin de lograr armonía en el perfil edificatorio. Esta solución se realizará con respecto a las edificaciones permanentes, principalmente con las adyacentes al lote y se definirá con relación a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoletas y espacios abiertos o privados dentro de la reglamentación vigente.

Para la obtención de la licencia de construcción los planos del proyecto requerirá de un estudio de fachadas efectuado en relación con las edificaciones de carácter permanente que conforman el costado de cuadra y principalmente con los colindantes.

Los aislamientos de las nuevas edificaciones se regirán por las siguientes consideraciones:

Se exigirá un antejardín con un ancho mínimo de 2,0 metros, aún cuando el predio vecino construido tenga una dimensión menor. Con respecto a la edificación vecina, deberá continuarse la línea de paramento de aquella en tres (3) metros por lo menos antes de realizarse el retiro, para formar el antejardín y debe dársele tratamiento de fachada a todo el conjunto sobre la vía o espacio público de acceso correspondiente.

El aislamiento Posterior será como mínimo de tres (3) metros entre el lindero del predio y la edificación.

Los alineamientos laterales si existe en la edificación del predio vecino, deberá dejarse el aislamiento lateral correspondiente al menos de tres (3) metros de ancho hasta una profundidad de tres (3) metros o más desde la fachada que da a la calle o espacio público de acceso hacia el fondo del lote.

De edificaciones en lotes de condominio: Serán de un medio como mínimo de la altura del edificio más alto, entre fachadas.

ARTÍCULO 111. Ochave. Toda edificación ubicada en esquina que no contemple antejardín, al menos en uno de sus costados deberá cumplir con la construcción de ochave así:

Sector residencial: Radio mínimo $R = (7 - (d+d')/2) (90/@)$. Donde @ = ángulo interior en grados; d y d' = distancia del borde de la calzada al paramento.

Sector comercial e industrial: $R = (9 - (d+d')/2) (90/@)$.

La tangente para localizar la ochave se calcula con la siguiente expresión:

$T = R \operatorname{tg} (180-@)/2$; donde Rtg es el radio del ochave, @ es el ángulo interior en grados. T se mide a partir del vértice de intersección imaginario de los muros.

El radio mínimo de ochave en sector residencial es de 3 metros, en sector comercial e industrial es de 5 metros. Si el valor calculado mediante las fórmulas anteriores es inferior, se aplicarán estos últimos.

Cuando la edificación está en cruce de vías con sendero peatonal que no sea posible convertir en vehicular, no requerirá ochave.

En todos los casos de ochave se respetará el ancho de los andenes determinados por el radio de giro.

ARTÍCULO 112. Partición e Integración de Lotes. Toda partición o integración de lotes deberá contar con la aprobación escrita de la oficina de planeación del municipio. Para obtenerla, cada lote deberá cumplir con:

Que de acuerdo con su localización, el área de los lotes resultantes sea igual o mayor a la mínima establecida para el sector.

Que cada lote disponga de acceso directo por vía pública, privada o servidumbre de tránsito con sección transversal de 6 metros.

Que ofrezca la posibilidad de instalar los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

No se admitirá un lote resultante de una partición, afectado al punto que no pueda ser construido.

Toda partición o integración de lote legalizada con escritura pública registrada con anterioridad al presente E.O.T. no requerirá de trámite ante la oficina de planeación y se le podrá expedir el alineamiento respectivo.

Será discrecional de la oficina de planeación del municipio, la partición de lotes ubicados en la cabecera de corregimiento que estando ya enajenados, no cumplan con las normas mínimas establecidas para el sector y que se tramitan con el fin de construir, legalizar las mejoras, hacer el reglamento de propiedad horizontal, conseguir prestamos o anticipos de cesantías o efectuar reformas o adiciones.

ARTÍCULO 113. Demolición de Edificaciones. Toda demolición voluntaria de edificaciones públicas o privadas, requerirá la autorización escrita de la oficina de planeación del municipio siguiendo los procedimientos establecidos.

Las construcciones que se encuentren en las situaciones seguidamente relacionadas serán objeto de demolición:

Que la edificación presente estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la estabilidad física de sus ocupantes, de vecinos o de transeúntes y que a juicio de la oficina de planeación del municipio sea indispensable la demolición, previa comprobación del caso sobre el terreno.

En los casos que es indispensable demoler la edificación para darle una reutilización total o parcial al lote con otra edificación nueva.

Cuando se requiera demoler edificaciones por necesidad de ejecución de obras públicas en general.

En los casos en que expresamente haya sido ordenada la demolición de la edificación por la autoridad competente, cuando ella ha sido construida violando las normas y disposiciones municipales que rigen el proceso y el desarrollo urbanístico y la construcción de edificaciones.

Con el fin de proteger las zonas urbanas ya construidas del deterioro físico, la oficina de planeación del municipio no autorizará en general la demolición de edificaciones para destinación del lote resultante a usos de depósito a la intemperie de materiales de construcción, de chatarra y talleres de reparación mecánica o de cualquier otro tipo, o para dejarlo sin ninguna utilización.

No se permitirá la demolición parcial o total de las edificaciones declaradas como patrimonio arquitectónico o cívico de la ciudad

ARTÍCULO 114. Reformas Adicionales. Cualquier edificación puede ser reformada o adicionada dentro de las posibilidades estructurales, debidamente calculadas y certificadas por un ingeniero matriculado e inscrito en la oficina de planeación del municipio. Las edificaciones resultantes deben quedar plenamente enmarcadas dentro de las reglamentaciones del presente plan.

Los proyectos destinados a subdivisión o adecuación para viviendas para lograr mayores densidades cumpliendo con normas, y que no pueden tener el número de celdas de parqueo que le corresponden de acuerdo con lo establecido en este Plan, para la vivienda multifamiliar tendrán un tratamiento especial en cuanto al número de parqueaderos exigidos por unidad de vivienda y será aprobados a juicio de la oficina de planeación.

Las reformas proyectadas con el fin de obtener locales, oficinas o consultorios y zonas comerciales, podrán contabilizar como área de parqueo el correspondiente antejardín siempre y cuando cumplan con las siguientes disposiciones,:

Se trate solamente de reformas menores en primero y segundo piso y no se adicionen áreas significativas a las edificaciones.

La dimensión libre para destinar a parqueo entre el borde interno del andén definitivo y el paramento de la edificación será de cinco metros, en caso de no tener la dimensión, la edificación se retirará en primer piso, hasta completarla.

El antejardín, el andén, la zona verde y el retiro adicional, si lo hubiere, se tratarán en piso duro y al mismo nivel. El antejardín deberá estar arborizado, dichos árboles deberán tener una altura no menor de un metro y no se podrá adecuar jardineras que obstaculicen el parqueo.

El tratamiento de jardineras y arborización en la zona pública deberá aprobarse con los planos al solicitar la licencia de construcción. Se excluye aquellas áreas comerciales cuya reglamentación impida ubicar parqueaderos en antejardín.

Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el recibo de la construcción, deberá construir y adecuar los andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción.

ARTÍCULO 115. Espacio Libre Común. En predio de tres o más viviendas, particulares o de vivienda colectiva, comerciales, administrativos, institucionales, industriales y similares, se proveerá un espacio libre del predio, cubierto o descubierta, diferente al del antejardín, el que puede estar dispuesto en sótanos, primer piso o plantas superiores, no inferior al 20% del área edificada total, para servir como estacionamiento de vehículos y complementaria o alternativa para juegos de niños, reuniones y otros fines semejantes.

Los retiros definidos como antejardines, serán de carácter ornamental y de protección, por consiguiente, no se podrá autorizar la ocupación con ningún elemento constructivo, tales como rampas, escaleras, piscinas, sótanos, semisótanos, etc., ni como área de almacenamiento de productos o mercancías, salvo en los casos expresos de rampas y escaleras cuando las condiciones topográficas del terreno resulten diferencias entre el jardín y el primer nivel de la edificación y se requieran para acceder. En las zonas residenciales se permitirán las rampas para descender a sótanos únicamente cuando su acceso se haga desde vías de servicio.

En las zonas comerciales e industriales, el retiro de antejardín se podrá tratar en piso duro arborizado, integrado con el andén público al mismo nivel, salvo en aquellos casos que por condiciones naturales de topografía presenten diferencias de nivel entre el borde interior del andén público y el paramento de la construcción, caso en el cual deberá permanecer engramado y arborizado.

En zonas comerciales e industriales podrá utilizarse para parqueo y se podrá contabilizar como parte del área obligatoria, siempre y cuando se prevea una dimensión mínima de cinco metros entre el borde interno del andén definitivo y el paramento. La zona verde, el antejardín y el andén serán tratados en piso duro, al mismo nivel y el antejardín estará arborizado. Su diseño se aprobará con los respectivos planos al solicitar la licencia de construcción. Se excluyen áreas comerciales cuya reglamentación lo impida.

ARTÍCULO 116. Índice de Construcción y Altura Máxima de Edificaciones. La altura máxima de las edificaciones está determinada por la aplicación del índice de construcción que es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno da como resultado el área máxima permitida para construir, fluctúa según la densidad asignada para la zona donde su ubique el desarrollo.

No se tendrá en cuenta dentro del índice de construcción los siguientes espacios:

Los sótanos o semisótanos que se destinen en forma total a parqueaderos privados o de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados a áreas libres comunes para recreación.

Un nivel de mezanine siempre y cuando este integrado al primer piso por medio de vacío y escaleras internas al local, que no tenga destinación independiente y no supere el 70% de su área.

Un nivel de mezanine, buhardilla o ático, que se construya utilizando la inclinación del techo donde la cubierta estará enrasada en la fachada a la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por aberturas en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional. Este nivel no podrá

superar el 50% del área del piso inferior y deberá estar integrado en destinación al mismo.

Las áreas de mezanine y las de remate (mansarda, ático, buhardilla) se contabilizará en el índice de construcción, no así los niveles parqueaderos ubicados en sótanos y semisótanos o en áreas previstas por la norma específicamente.

Las edificaciones cuya altura máxima permitida sea tres (3) pisos y las que copen el índice de construcción con altura inferior a diez (10) pisos, deberán cubrir con techo en pendiente como mínimo el 50% del área del último nivel, el otro 50% podrá ser cubierto por losa. No se contabiliza como espacio construido:

Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto.
Balcones y marquesinas.
Recreación y servicios colectivos.
Instalaciones mecánicas y tanques de agua.

ARTÍCULO 117. Amoblamiento Urbano. La instalación de elementos de amoblamiento urbano, sólo podrá efectuarse cuando hayan sido autorizados por la oficina de planeación del municipio.

ARTÍCULO 118. Accesibilidad a los Limitados Físicos. En todos los proyectos de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales o al uso social, recreativo, para la expedición de la licencia de construcción, los planos deberán indicar la forma en que habrá de tratarse las aceras inmediatamente anexas a la edificación prevista, las puertas de acceso, rampas, circulaciones internas de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de los limitados físicos.

Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueadero, baño, cabina telefónica para los minusválidos, así como áreas para el estacionamiento de sillas y elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública o similares deberán contemplar sitios para la ubicación de los limitados físicos.

El recibo de construcción no se otorgará en ningún caso, de no haber sido satisfecha la exigencia prevista.

Las actividades o usos que deberán cumplir con estas exigencias son las siguientes:
Servicios personales especiales.
Servicios personales generales, cuando se trata de gimnasios.
Centros Médicos.
Laboratorios.

Establecimientos públicos como oficinas, servicios básicos en lo que se refiere a la administración pública y diplomática, religioso, hospitalario y educativo, centros mayoristas, supermercados y almacenes por departamentos, centros y pasajes comerciales.

ARTÍCULO 119. Escaleras. Las escaleras en las edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

Pendiente máxima será determinada por la fórmula: dos contrahuellas (2ch) más una huella (h) es igual a 64 centímetros. Contrahuellas máximo de 18 centímetros.

El ancho libre mínimo de la escalera será de 1,20 metros, sea esta diseñada con uno o varios tramos.

Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras. Cuando las puertas giren hacia los descansos, su área de giro no disminuirá la sección de los descansos.

Cuando las unidades de destinación estén ubicadas sobre el área de circulación vertical, sus puertas de acceso estarán localizadas sobre los descansos.

Las escaleras abiertas al exterior y que tengan proyección sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido, cumplirán con las normas de voladizos.

Las escaleras generales internas serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante y directa proveniente del exterior o de patios interiores pero no de un buitrón.

Cuando la ocupación de uno o más pisos sea superior a trescientas (300) personas, se dispondrá de dos escaleras como mínimo, lo más alejadas entre sí como sea posible.

El número de ocupantes por superficie de piso se acumulará de acuerdo a las siguientes consideraciones:

Sitios de reunión, asambleas, templos, auditorios, teatros, tabernas, salas y afines	1 M ² /persona
Educacionales	2 M ² /persona
Laboratorios	4,5 M ² /persona
Deportivos en general	3 M ² /persona
Comercio primer piso	3 M ² /persona
Comercio en pisos superiores	5 M ² /persona
Restaurantes	2 M ² /persona
Oficinas, bancos, bibliotecas	8 M ² /persona
Asistencia clínica	8 M ² /persona
Asilos, internados	8 M ² /persona

Residencias, hoteles
Industrial

10 M²/persona
16 M²/persona

El número de ocupantes para usos diferentes a los anteriores, los determinará la oficina de planeación municipal.

Se aceptará un número diferente de personas en un nivel, cuando el diseño y la distribución del espacio en los planos permita determinarlos claramente.

ARTÍCULO 120. Ancho de Escalera. El ancho mínimo libre será de 1,20 metros. Si la ocupación acumulada es de trescientas personas (300) el ancho mínimo de cada uno de las dos escaleras será de 1,50 metros. Si la ocupación acumulada se incrementa, por cada 50 personas más, se aumentará el ancho de la sección en 10 centímetros.

Al menos una de las dos escaleras será de incendios si la edificación excede los seis (6) pisos. Se construirá en materiales cuya resistencia al fuego sea de dos horas como mínimo y estará dotada de puertas cortafuego de cierre automático y apertura hacia la salida.

Las cajas de ascensores, ductos de basuras y ductos de instalaciones deberán estar totalmente separados de las escaleras de incendios. Todas las escaleras en una edificación deberán subir hasta la terraza, si esta sirve como área de protección en caso de emergencia. Los materiales de piso serán antideslizantes.

Las edificaciones en las cuales se congregue público como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, auditorios, colegios, establecimientos públicos, etc., no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares.

En las normas específicas para cada uso, se pueden exigir condiciones más restrictivas para el diseño de las escaleras, salidas y circulaciones con relación a dimensiones, recorridos máximos, cantidad, etc., y primarán sobre esta norma general.

ARTÍCULO 121. Licencias de Construcción. Para adelantar obras de construcción, adición, reformas y remodelación de edificaciones, de urbanización y de parcelación de terrenos, será preciso proveerse de la correspondiente licencia de construcción expedida por la oficina de planeación del municipio, la cual no podrá otorgarse sin la presentación del recibo que acredita el pago de los impuestos estipulados. La licencia tendrá una validez de un año prorrogable por un período igual.

Cuando se trate de exoneraciones, se acompañará la nota de la Junta de Impuestos que así lo exprese, el Acuerdo Municipal que lo otorgue o aquella norma de mayor jerarquía que así lo exprese.

ARTÍCULO 122. Situaciones Especiales. Podrán ser titulares de las licencias de construcción, urbanización o parcelación los propietarios de los respectivos inmuebles que hubieren adquirido dicha posesión de buena fe.

No podrán ser titulares de la licencia de construcción los adquirentes de inmuebles que hubiesen parcelado, urbanizado o construido al amparo de un permiso.

La expedición de la licencia de construcción no implica pronunciamiento alguno sobre linderos de un predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión.

ARTÍCULO 123. Responsabilidad. El titular de la licencia de construcción será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

ARTÍCULO 124. Revocatoria. La licencia de construcción crea para su titular una situación jurídica de carácter particular, concreto y por lo tanto no puede ser revocadas sin el consentimiento expreso y escrito por su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaren las normas urbanísticas que lo fundamentaren.

ARTÍCULO 125. Pérdida de Fuerza Ejecutora. La licencia de construcción perderá su fuerza ejecutoria cuando se presente alguno de los casos contemplados en el artículo 66 del Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 126. Carácter Transferible. Las licencias son transferibles a otro titular, previa comunicación conjunta del titular anterior y el nuevo, con el objeto de que se actualice el nombre del titular.

ARTÍCULO 127. Tramites Para Urbanizar. Para la aprobación definitiva de todo proyecto de urbanización, debe cumplir con los siguientes trámites:

Consulta ante la oficina de planeación del municipio en lo referente a disponibilidad de servicios públicos, vías obligatorias y normas urbanísticas.

Visto bueno provisional de vías y loteo y licencia provisional de construcción, para lo cual deberá presentar solicitud por escrito, acompañada de la licencia ambiental, Estudio y diseño de servicios públicos (acueducto y alcantarillado).

Dos copias del proyecto general de la urbanización que contenga el loteo, vías obligadas y propuestas por el urbanizador, sección de vías, andenes y zonas verdes.

La ubicación de las áreas destinadas a servicios comunales, índice de ocupación y densidad de vivienda, cuadro de áreas, área total del lote.

Área destinada a vías, áreas de zonas verdes y servicios comunales con sus porcentajes respectivos, paz y salvo municipal y escritura del terreno a urbanizar.

La licencia Definitiva de Urbanización se expedirá una vez dado el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Acta de recibo y entrega de las obras de infraestructura de servicios públicos (acueducto, alcantarillado y energía) ante las entidades respectivas.
- b) Acta de recibo y entrega de vías, zonas verdes públicas y andenes ante la oficina de planeación del municipio.
- c) Escritura registrada de la cesión de áreas públicas (vías, áreas libres, zonas verdes) al municipio.
- d) Póliza de estabilidad de las obras de urbanización otorgada por una compañía de seguros reconocida en el país, por un período de dos (2) años contados a partir de la entrega oficial al municipio.
- e) El diseño de redes de servicios públicos deberá tramitarse ante las entidades administradoras de tales servicios y será requisito previo e indispensable para la iniciación de las obras de construcción.

La licencia provisional de construcción tendrá una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de su expedición; la licencia definitiva de construcción tendrá una vigencia permanente.

ARTÍCULO 128. Trámite Para Reformas o Adiciones. Las reformas totales o parciales que superen los treinta (30) metros cuadrados, deberán sujetarse a los trámites señalados para los procesos de construcción nueva.

Las reformas menores y las demás adiciones de área se tramitarán cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Licencia de construcción de la edificación.
- b) Tarjeta de alineamiento vigente.
- c) Paz y salvo por concepto del impuesto de construcción respectivo
- d) Localización de la propiedad con identificación de la dirección, área, frente, fondo y obras que se pretenden adelantar.

Una vez cumplidos estos requisitos, se otorgará por parte de la oficina de planeación el permiso único.

ARTÍCULO 129. Licencia de Ocupación y utilización del espacio público. Para adelantar obras de construcción para provisión de servicios públicos y ocupación del espacio público será preciso proveerse de la correspondiente licencia expedida por la Oficina de Planeación del Municipio o quien haga sus veces, la cual no podrá otorgarse sin la presentación del recibo que acredite el pago de los impuestos estipulados de acuerdo con los Decretos 1504/98, artículo 20 y 796/99.

ARTÍCULO 130. Construcciones Especiales. Las edificaciones especiales como Industrias, estaciones de servicios, planteles educativos superiores, instalaciones deportivas, culturales, hospitalarias, plazas de mercado, etc., deben someterse además de las normas establecidas en este documento, a las determinadas por los respectivos ministerios o entidades que las regulen como Ministerio de Educación, Indeportes, Dirección de Salud, Ministerio de Minas y Energía, etc. antes de su aprobación por parte de la oficina de planeación del municipio.

ARTÍCULO 131. Trámites Para Industria. Toda industria que pretenda ubicarse en el territorio municipal, deberá cumplir los siguientes requisitos:

Tramites ante la autoridad ambiental respectiva (CORNARE): Merced de aguas y control de vertimientos de aguas residuales.
 Tramites ante el Servicio Seccional de Salud de Antioquia: Certificado de potabilidad del agua para consumo doméstico, autorización sanitaria parte agua, autorización de manipulación de alimentos; dependiendo de la actividad a realizar.
 Tramites ante la Empresa Antioqueña de Energía: Disponibilidad de energía y aprobación de redes de distribución.
 Tramites ante el municipio: Licencia de uso, licencia de construcción y licencia de funcionamiento. Para el otorgamiento de estas licencias, debe cumplir con los trámites anteriores.

ARTÍCULO 132. Obligación de Suministrar la Información de Licencias. La Oficina de Planeación Municipal, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitirá al Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas, DANE, dentro de los primeros (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que haya autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

Igualmente informará trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio, y 30 de octubre de cada año, la información sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en el municipio, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

ARTÍCULO 133. Fórmula para el Cobro de las Expensas por Licencias y Modalidades de las Licencias. La Oficina de Planeación Municipal cobrará el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = ai + biQ$$

Donde:

a= Cargo fijo = 4 SMLD

b= Cargo variable por metro cuadrado = 0.5 SMLD

Q= número de metros cuadrados

y donde i expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan

ÍNDICE I SEGÚN ESTRATO DE VIVIENDA						
Estrato	1	2	3	4	5	6
I	.5	.5	1	1.5	2	2.5

ÍNDICE I SEGÚN CATEGORÍA DE USO			
	De 1 a 300m ²	De 301 a 1 000m ²	Más de 1 001m ²
Industria	1.5	2	3
Comercio y Servicios	De 1 a 100m ²	De 101 a 500m ²	Más de 501m ²
	1.5	2	3
Institucional	De 1 a 500m ²	De 501 a 1 500m ²	Más de 1 501m ²
	1.5	2	3

El cargo "a" y el cargo "b" se multiplicarán por los indicadores propuestos en la tabla del presente artículo.

ARTÍCULO 134. Liquidación de las Expensas para las Licencias de Urbanismo. Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanismo, se aplicará la ecuación del Artículo anterior y se liquidará sobre el área útil urbanizable, entendida como la resultante de descontar del área bruta o total del terreno las cesiones, las afectaciones de vías públicas, y redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y áreas que constituyen la cesión del espacio público

ARTÍCULO 135. Liquidación de las Expensas para las Licencias de Construcción. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, en la ecuación del Artículo 66, el cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto

ARTÍCULO 136. Liquidación de las Expensas para Licencias Simultáneas de Construcción y Urbanismo. La expensa se aplicará individualmente por cada licencia

ARTÍCULO 137. Liquidación de las Expensas para las Modificaciones de Licencias. Para La liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará la ecuación del Artículo 66 sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente

ARTÍCULO 138. Liquidación de las Expensas para Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar o Multifamiliar en Serie. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción en serie de proyectos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, en la ecuación del Artículo 66 el cobro se ajustará a la siguiente tabla la cual se aplicará de forma acumulativa

Por las primeras diez (10) unidades iguales, el cien por ciento (100%) del valor total de las expensas liquidadas

De la unidad once (11) a la cincuenta (50), el setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad cincuenta y uno (51) a la cien (100), el cincuenta por ciento (50%) del valor total de las expensas liquidadas

De la unidad ciento uno (101) en adelante, el veinticinco por ciento (25%) del valor total de las expensas liquidadas

El valor total de las expensas es el resultado de sumar las liquidaciones parciales de cada uno de los rangos arriba señalados.

Para efectos de este numeral, se entiende por construcción en serie la repetición de unidades constructivas iguales para ser ejecutadas en un mismo globo de terreno de acuerdo a un planteamiento general, entendido como la presentación gráfica integral de un proyecto arquitectónico, que permite apreciar los aspectos generales y particulares que lo caracterizan.

ARTÍCULO 139. Expensas en los Casos de Expedición de Licencias de Construcción Individual de Vivienda de Interés Social. Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, generarán en favor del municipio una expensa única equivalente a cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación.

ARTÍCULO 140. Licencia de Construcción en Urbanizaciones de Vivienda de Interés Social que No Excedan el Rango de los Noventa (90) Salarios Mínimos. En las urbanizaciones de loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales debidamente autorizadas, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto urbanístico aprobado, el cual, sin costo adicional, incorporará la licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes autorizados en el proyecto urbanístico de loteo como consecuencia de lo anterior, las licencias a que se refiere este artículo, deberán precisar las normas generales de construcción de la urbanización autorizada, dentro del Esquema de Ordenamiento territorial, planes parciales y normas urbanísticas.

Así mismo, en el caso de legalización de urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales, el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de la urbanización. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización

El proceso aquí previsto sólo procederá cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del 9 de agosto de 1996

En el caso de solicitudes de licencias para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar, construcciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales y que se hayan levantado en urbanizaciones legalizadas pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción, la oficina de planeación municipal deberá adelantar una inspección técnica ocular al inmueble objeto de la licencia, tendiente a verificar que la construcción existente se adecua a las normas urbanísticas y requerimientos técnicos. Si el resultado de dicha inspección es positivo, podrá proceder a expedir una certificación en ese sentido y la licencia solicitada, siempre que la solicitud de la misma también se ajuste a la norma

ARTÍCULO 141. Archivos con las Actuaciones de la Oficina de Planeación Municipal. La Oficina de Planeación Municipal deberá mantener un archivo clasificado y actualizado de las licencias otorgadas junto con los planos

ARTÍCULO 142. Estaciones de Servicio. Las estaciones de servicio se clasifican en:

Estaciones de servicio clase A: Son las que además de vender combustible, tienen instalaciones adecuadas para prestar servicios de lubricación, lavado general y de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo, reparaciones menores, además pueden disponer de instalaciones para la venta de lubricantes, baterías, llantas, neumáticos y accesorios.

Estaciones de servicio clase B: Son aquellas dedicadas exclusivamente a la venta de combustible y que además tienen instalaciones adecuadas para la venta de lubricantes, baterías, llantas, neumáticos y accesorios.

Estaciones de servicio clase C: Son aquellas dedicadas única y exclusivamente a la venta de combustible.

En concordancia con el Artículo No. 46 del capítulo 3o. del Decreto Nacional 283 de 1990 del Ministerio de Minas y Energía los límites extremos de los linderos de la estación, hasta los linderos más próximos de sitios de alta densidad poblacional tales como templos, escuelas, colegios, hospitales, clínicas, supermercados, centros

comerciales, teatros, polideportivos, bibliotecas públicas, clubes sociales, edificios multifamiliares y establecimientos similares, deberá existir una distancia mínima de sesenta metros (60 m).

En casos especiales y solo para estaciones de clase tipo C, esta distancia podrá ser menor siempre y cuando se cumpla con estrictas normas de seguridad.

No se podrán adelantar proyectos de alta densidad poblacional a menos de sesenta metros (60 m) de las estaciones de servicio, salvo los casos previstos en el inciso anterior.

Las entradas y salidas de las estaciones de servicio deben estar perfectamente definidas por señales visibles; además se harán siguiendo en sentido de la circulación de la vía con una inclinación de cuarenta y cinco grados (45°) para vías regionales y arterias y de sesenta grados (60°) para las vías de servicio, ángulos medidos del borde de la vía hacia el interior de la estación. El ancho de cada acceso o salida no será menor de siete metros (7 m).

Las entradas y salidas de una estación de servicio de las clases A, B y C, estarán separadas entre sí como mínimo doce (12) metros. La separación mínima con respecto a la esquina será de dieciocho metros (18 m) en vías arterias y de doce metros (12 m) en vías de servicio.

La calzada de las entradas y salidas en la estación de servicio llevará a todo lo ancho material o acabado antideslizante y color que haga contraste con la acera; igualmente deberá conservarse limpia de todo residuo de aceite y combustible.

Los retiros generales al interior de las estaciones de servicio serán:

Las islas surtidoras paralelas entre sí, tendrán una separación mínima de 9 metros.

La separación mínima entre las islas y las edificaciones de la estación de servicio será de 8,20 metros; 1,20 metros para circulación peatonal y 7,0 metros para circulación vehicular.

Los surtidores, tanques de combustible y depósitos de materiales inflamables se ubicarán a una distancia mínima de 6,50 metros de los linderos del lote.

Retiros con Relación a las Vías. Cualquier construcción que haga parte de la estación de servicio, incluyendo tanques subterráneos de almacenamiento y los surtidores deberán conservar los siguientes retiros:

Sobre vía troncal, un retiro de 30 metros, de los cuales 15 corresponden al derecho de vía nacional y 15 metros correspondientes al retiro a paramento de construcción.

Sobre vías primarias, un retiro mínimo de 20 metros.

Sobre vías secundarias o colectoras un retiro mínimo de 15 metros.

Sobre vías terciarias o de servicio un retiro mínimo de 10 metros.
Las estaciones de servicio deberán estar separadas de la vía pública por un andén (2,0 metros mínimo) y una zona verde (2,50 metros).

Las estaciones de servicio, de acuerdo con su clasificación, deberán tener las siguientes áreas y frentes mínimos:

Estación clase A	35,0 m de frente	1.200 metros cuadrados
Estación clase B	26,0 m de frente	654 metros cuadrados
Estación clase C	26,0 m de frente	440 metros cuadrados

La estación de servicio deberá destinar el 70% de su área neta a la circulación y estacionamiento de vehículos automotores que necesiten de los servicios de la estación, este porcentaje debe conservarse aún después de cualquier reforma.

Los muros de cierre, sean medianeros o simplemente divisorios de las estaciones de servicio, en general estarán aislados por medio de un andén interior de 0.60 metros de ancho y de 0.20 metros de altura en toda su longitud, y una barrera vertical de protección del muro, ubicada al borde del andén y en toda su extensión, conformada por elementos rígidos metálicos tales como rieles, perfiles, tubos, etc., distanciados dos (2) metros entre sí con una altura mínima de 1 .50 metros y debidamente anclados al piso. Esta barrera vertical de protección estará pintada en franjas de 0.20 metros de ancho y con colores alternos amarillos y negro. Esto con el fin de evitar colisiones de vehículos contra dichos muros.

4. Se debe adecuar piso duro en pavimento de concreto, asfalto, adoquines o elementos similares para toda el área de posible circulación vehicular dentro de a estación.

Normas de seguridad para su funcionamiento. Para un adecuado y seguro funcionamiento en las estaciones de servicio en general, se cumplirá con las siguientes normas:

1. No se permitirá la ejecución de trabajos de reparación, pintura, latonería, soldadura y otros que requieran instalaciones especiales para casos distintos en los que implica la prestación de los servicios autorizados en cada tipo de estación.

2. Las estaciones de servicio en general deberán tener adecuada dotación de extinguidores de espuma, gas carbónico o polvo químico seco

3. Prohíbese en todas las estaciones de servicio el consumo de cigarrillos, la venta de licores y el funcionamiento de elementos tales como hornillas, fogones y parrillas de gas y carbón descubiertas. Sólo podrán permitirse ventas de comestibles, siempre y cuando sean manufacturados en otros lugares distintos a la estación de servicio.
4. Las estaciones de servicio de clases A y B que se dediquen a la venta permanente, transitoria o en consignación de gases licuados de petróleo (GLP), deberán ceñirse a las exigencias y normas ordenadas por el Ministerio de Minas y Energía sobre esta clase de actividades.
5. Prohíbese el abastecimiento de combustible a vehículos de transporte público colectivo, con pasajeros en el interior del respectivo vehículo.
6. Las estaciones de servicio deberán funcionar en adecuado estado de presentación y aseo.

ARTÍCULO 143. Sistema Vial

Para vías públicas

- a. Cuando por ninguna razón se contemple la posibilidad de continuidad en la vía deberá hacerse un volteadero circular cuyo diámetro será de dieciséis metros (16 m), con un punto fijo central que garantice el orden de la circulación vehicular.
- b. Cuando se prevea la posibilidad de continuidad, se proveerá de un volteadero rectangular de nueve (9) por dieciocho metros (18 m), siendo los dieciocho metros (18 m) paralelos al eje de la vía.

Para vías privadas

El interesado podrá ajustarse a las alternativas dadas por la secretaria de Planeación, pudiendo utilizarse geometrías rectangulares, circularés, en "T", en "Y" o la que él proponga siempre y cuando garantice y justifique la alternativa a utilizar.

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. En vías de servicio podrá admitirse para uso de transporte público una pendiente máxima del doce por ciento (12%).

Para otro tipo de vías de transporte particular podrá admitirse hasta dieciséis por

ciento (16%), en terreno montañoso, las cuales serán estudiadas por la secretaría de Planeación y obras públicas municipal. Las pendientes transversales de la sección de la vía serán mínimo de 1%.

Cuando por su pendiente las vías peatonales hayan de ser en escala, su pendiente máxima estará determinada por la fórmula; 2 contrahuellas más una huella = 0.64 metros. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superiores a diez (10); y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de dos metros (2 m)

Si se proyectan tramos en rampa para salvar desniveles la pendiente no podrá superar el diez por ciento (10%) y el acabado del piso deberá ser antideslizante.

Secciones transversales de las vías

En terreno ondulado o montañoso donde la pendiente transversal sea apreciable, deberá considerarse un aumento de la sección pública, para preveer 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 sesenta (60°) 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 al Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a cuarenta metros (40 m) entre ejes contiguos.

El separador central de las vías que por su jerarquía lo contemplen en su sección pública, sólo podrá ser interceptado por vías de jerarquía superiora igual.

ARTÍCULO 144. Andenes. Los andenes cumplirán las siguientes especificaciones;

Ancho libre mínimo 1.50 metros.

La diferencia máxima de nivel del andén en relación con la calzada oscilará entre 0.15 y 0.20 metros dependiendo del tráfico de la vía, siendo mayor la altura en la medida que el tráfico sea mayor; en vías arterias será 0.20 metros.

3. Los andenes serán continuos entre calzadas, no se puede interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones, tampoco pueden interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos.

4. Cuando la pendiente del terreno es superior al dieciséis por ciento (16%) la continuidad del andén se hará por escalas cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula; 2 contrahuellas más una huella = 0.64 metros.

5. Toda edificación en esquina ubicada en el cruce de arterias o vías con gran circulación vehicular donde se hallen instalados semáforos, o en zonas comerciales o de acceso a edificaciones públicas, recreativas o de servicios que presenten un flujo peatonal alto, deberá adecuar el andén con rampas al llegar a la calzada.

6. Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el empleo de elementos modulares, articulados o no, en material antideslizante.

Las áreas públicas de la vía correspondientes a las zonas verdes y los andenes no se pueden construir como tampoco cercar para privatizar o restringir en su uso. (Ley de Reforma Urbana Capítulo II del espacio público).

Cuando por efectos de la topografía, el andén resultare más alto o más bajo que el nivel de la calzada, deberá preverse un área de transición entre éstos, como parte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado, dotándose de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

ARTÍCULO 145. Longitud máxima de senderos peatonales. La longitud máxima de los senderos peatonales en zonas residenciales será de ciento cincuenta metros (150 m) entre vías vehiculares por ambos extremos o entre vía vehicular por un extremo y área verde por el otro y deberán estar interceptados como mínimo por un peatonal aproximadamente en el punto medio. La zona verde a que se hace referencia no podrá ser inferior aun globo de terreno de quinientos metros cuadrados (500 m²), destinada a zonas de esparcimiento, recreación o servicios colectivos.

La zona verde correspondiente a las vías peatonales no podrá ser computada dentro del índice obligatorio para zonas verdes de la urbanización; esta hace parte integral del área pública de la vía.

ARTÍCULO 146. Radio de ochava. En todo cruce vial para efectos de una buena visibilidad en el funcionamiento del tráfico vehicular, se exige para los alineamientos de las construcciones en las esquinas la configuración de las ochavas en los términos establecidos para estas.

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

1. En zonas residencia/es. 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).
2. En zonas comerciales, Industriales y de actividad múltiple. Radio mínimo de giro: Once metros (11 m) a borde de calzada.

En intersecciones semaforizadas de vías arterias y cuando en el flujo predominan los vehículos livianos podrá permitirse una reducción del radio de giro hasta los ocho metros (8 m). Esto se hará cuando haya restricciones de espacio para la ubicación de los postes semafóricos y cuando no sea posible desarrollar una curva de once metros (11 m) de radio.

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 para ser construidas por el sistema de Valorización o por Obras Públicas Nacionales, Departamentales o Municipales.

ARTÍCULO 147. Normas de construcción para vías. Las especificaciones y materiales a usarse en la construcción de pavimentos deberán cumplir los requisitos que se indican en el estudio sobre normas generales de construcción de pavimentos. Será requisito para la aprobación del desarrollo urbanístico el levantamiento de acta de inventario del espacio público, mediante la cual el interesado y a Secretaría de Obras Públicas verifiquen el estado de las vías y quebradas aledañas al proyecto a la iniciación de las obras, siendo requisito para el recibo del desarrollo urbanístico que la Secretaría de Obras Públicas certifique el estado de las vías y quebradas.

ARTÍCULO 148. Protección a los peatones. Sistema vial peatonal.

La Administración Municipal velará por la seguridad y protección del peatón. Para ello el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana en asocio con la Secretaría de Transportes y Tránsito Municipal, deben definir el sistema vial peatonal señalando las áreas y vías exclusivas a este uso y la respectiva señalización en los cruces de peatones.

Vías y cruces peatonales

Las vías peatonales, destinadas exclusivamente al tránsito de personas, comprenden los andenes o aceras, los pasajes peatonales, las plazas o plazoletas en piso duro y los pasos de cebra que se demarquen como cruces peatonales sobre las calzadas de vías vehiculares.

Normas de seguridad para peatones

En los casos de construcción, reforma, adición, remodelación o demolición de edificaciones situadas dentro de las diferentes zonas de la ciudad, se dará cumplimiento a las siguientes normas estéticas y de seguridad;

1. **El terreno donde se vaya a iniciar una edificación**, deberá cercarse provisionalmente con muros en ladrillo, o tabiques de madera a metálicos, dotándolos de un acabado exterior adecuado, con base en el alineamiento que para cada caso señalen las autoridades de Planeación.
2. **Ocupación parcial de la vía pública.** Para este efecto, es menester obtener permiso de la Secretaría de planeación y obras públicas municipales., el cual se concederá una vez se demuestre por el interesado que la ocupación se justifica ante la imposibilidad de depositar los materiales o colocarlos equipos en la parte interior de los inmuebles. Si éstos dieran frente a vías con andenes cuya anchura es inferior a dos (2) metros, no será admisible la construcción de ventanillas de observación.
3. **Techo y caseta de administración.** En las edificaciones en proceso de construcción, la totalidad del área reservada a la circulación de peatones deberá ser cubierta con un techo colocado a una altura mínima de tres (3) metros, y tendrá la resistencia que garantice la protección de los transeúntes contra el desprendimiento de materiales.

El constructor podrá ocupar la totalidad del techo para la edificación de la caseta destinada a las oficinas de administración, y utilizar la fachada para la colocación de los avisos relativos a la construcción.
4. **Baranda.** Por el borde del andén y en el frente del lote, se construirá una baranda de protección que tendrá una altura de noventa centímetros (90 cms.).
5. **Iluminación.** En las horas nocturnas, se iluminarán interiormente los pasillos de circulación de peatones y se colocarán, en la parte exterior de los mismos. lámparas rojas indicadoras de peligro.
6. **Accesos vehiculares.** En las edificaciones en proceso de construcción, reforma o demolición se dejará un espacio libre no inferior a cuatro (4) metros de ancho, dotado de puertas o cadenas que controlen el paso de los peatones por los pasillos, mientras se verifica la entrada o salida de vehículos.
7. **Leyendas.** A la entrada del pasillo se colocará un aviso con la siguiente leyenda; 'Señor peatón: Para su seguridad, favor circular por este pasillo.

Otro aviso será colocado en la parte exterior del pasillo, con la siguiente leyenda: "Señor conductor: Para la protección de su vehículo, favor no estacionar frente a esta obra en construcción".

En el acceso vehicular, hacia el interior, otro aviso con la siguiente leyenda; "Señor conductor respete el paso del peatón y hacia el exterior Señor peatón: ¡Cuidado! salida de volquetas".

ARTÍCULO 149. Ocupación de vías públicas. Prohibase la ocupación transitoria o permanente de vías públicas, con materiales, implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, reconstrucción, mejora, adición, remodelación y demolición de inmuebles y estructuras en general.

Cuando por razón de la ejecución de las obras resulte indispensable o inevitable la ocupación parcial y transitoria de vías públicas, se deberán tener presentes las siguientes prohibiciones:

— En ningún caso se permitirá la ocupación de la calzada con implementos u objetos de cualquier índole destinados a labores de reparación, construcción, reconstrucción, mejora, adición o remodelación de edificaciones.

— Se prohíbe ocupar los frentes de las propiedades vecinas.

— Sólo se permite ocupar andenes y zonas verdes que den frente a las propiedades que lo solicitan. En todas las vías se debe dejar como mínimo un metro (1 m) libre para la circulación peatonal, debidamente adecuado.

ARTÍCULO 150. Puentes peatonales. La secretaria de planeación y obras publicas municipales, de común acuerdo con la Secretaria de Transportes y Tránsito, definirán los sitios de ubicación de los puentes peatonales teniendo en cuenta que tanto la plataforma como las escaleras de acceso deberán apoyarse necesariamente sobre terrenos de propiedad del Municipio, o que sean donados para tal fin por personas jurídicas o naturales.

Los sistemas constructivos y los materiales se seleccionarán de manera que no se obstaculice la normal circulación vehicular durante la construcción de los puentes peatonales. Así mismo, las escaleras de acceso cumplirán con las normas generales de seguridad colectiva.

Elementos de cierre o protección en espacios públicos o privados.

No se permitirá en el área urbana el cierre de espacios públicos y privados con elementos tales como muros, mallas, cercas, rejas, etc., que disponga en algunas de sus partes configurantes de aditamentos cortantes o punzantes como alambres de púas, puntas de lanzas, astillas de vidrio, aspas o acabados con bordes en ángulos agudos que formen filos cortantes. Este tipo de acabados sólo podrá ser

posible en los remates superiores de dichos elementos de cierre siempre y cuando aquellos queden localizados a una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) con respecto a los niveles del piso adyacente.

ARTÍCULO 151. Parqueaderos

Normas técnicas sobre parqueaderos

Los parqueaderos privados y públicos se podrán disponer en superficie o dentro de las edificaciones en sótano, semisótano o en altura de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación

1. Los parqueaderos públicos y privados deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
2. Cierre del local en mampostería ranurada, o revitada y pintada, a una altura mínima de tres (3) metros.
3. Construcción de topellantas en las zonas destinadas al paraqueo de vehículos, con el fin de evitar la colisión de éstos con los muros medianeros.
4. Construcción y reparación, de los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados, frente al lote.
5. Puertas para entrada y salida simultáneamente de seis con treinta (6.30) metros para parqueaderos públicos, tres metros con cincuenta centímetros 3.50 m para parqueaderos privados: en parqueaderos públicos si su funcionamiento fuera a ser independiente el ancho será de tres con sesenta (3.60) metros.

Para ambos casos deberá permitir visibilidad hacia el interior, y no abrirá por fuera del paramento pudiendo ser también corredizas. Su distancia a la esquina será mínimo de quince (15) metros contados a partir del borde de calzada. Para parqueaderos privados los accesos y salidas estarán unificados e interrumpirán en una sola vez el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y/o salen del parqueadero.

6. No se permitirán accesos en forma directa desde las vías pertenecientes al sistema vial troncal, regional y al sistema de vías arterias, ni de las rutas destinadas a transporte público y a circulación peatonal, el acceso a los parqueaderos desde este tipo de vías deberá hacerse indirectamente a través de una vía de servicio, bahía para el caso de las vías arterias, podrá hacerse un retroceso y ampliación del acceso al parqueadero con relación al paramento buscando mejorar la visibilidad desde los vehículos a la vía y al andén.

7. Dimensiones de celdas y circulación. Las dimensiones mínimas para las celdas de paraqueo, serán las de un rectángulo de dos con cincuenta (2.50 m) por cinco

metros con cincuenta centímetros (5.50 m) para parqueadero público, dos con treinta (2.30 m) por cinco metros (5 m) para parqueaderos privados, y la sección del carril de circulación central para parqueo a noventa grados (90°) y en ambos costados de éste será mínimo de seis (6) metros para parqueaderos públicos y privados. Para parqueo doble crujía y en ángulos diferentes, así como para el parqueo a noventa grados (90°) en un sólo costado del carril de circulación, podrá ser con un mínimo de cinco con cincuenta (5.50) metros.

8. Colocación de señales en lugares visibles a la entrada y salida del parqueadero para dirigir los vehículos, así como de distintivos sobre los muros consistentes en franjas inclinadas amarillas y negras, para indicar la existencia del parqueadero. Asimismo, se demarcará la circulación en los pasillos interiores.

9. Tendrá un sistema contra incendios que cumpla las siguientes normas:

a. Un extintor de polvo químico seco de diez (10) libras por cada diez (10) vehículos o por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de área útil de parqueo, ubicado en lugares visibles y distanciados entre sí,

b. Parqueo de vehículos en posición de salida, es decir de frente al pasillo.

c. Una adecuada ventilación que evite la concentración de gases, cada celda de parqueo tendrá una abertura mínima en el muro de cerramiento de 0.8 metros cuadrados.

Nota: Los parqueaderos en altura deberán tener una red de incendio húmeda o seca, con su respectiva salida en cada piso de acuerdo con los requisitos del Departamento de Bomberos.

10. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas. A la entrada y salida deberá colocarse una luz intermitente que indique la existencia del parqueadero y un semáforo a dos colores, rojo y verde, para orientar la circulación de los vehículos.

11. Los parqueaderos públicos deberán estar dotados de unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres, separados del servicio sanitario de la administración.

12. Para efectos de visibilidad, la ochava entre el muro de paramento y los laterales de acceso o salida tendrán un radio mínimo de cuatro (4) metros.

Especificaciones

Parqueaderos públicos y privados a nivel:

- Área del lote seiscientos (600) metros cuadrados como mínimo, y once (11) metros de fachada o espaciamiento libre entre muros. Cuando el área del lote es

menor de dos mil metros cuadrados (2.000 m²), y el único frente con posibilidad de acceso sea igual o menor a quince metros (15 m), se accederá al lote por el extremo más alejado a la intersección vial.

Pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas o adoquines con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillados que permitan un buen drenaje del lote, evitándose la inundación del mismo. Eventualmente el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana permitirá en los parqueaderos a nivel pisos en material triturado en tamaños combinados que oscilen entre media y una pulgada.

La cubierta de las celdas deberá ser en teja de barro, asbesto-cemento, o similares. Se dotará de una caseta para la administración del local, la cual deberá ubicarse en forma tal que garantice una zona de espera para los vehículos.

Parqueaderos públicos y privados en altura:

Altura máxima: ocho (8) pisos, área mínima del lote mil (1.000) metros cuadrados frente mínimo veinticuatro (24) metros.

Retiros frontales: Serán los establecidos en las normas generales de construcción.

Rampas

Rectas:

Ancho de carriles:	
Para ascenso	3.8 metros
Para descenso	3.3 metros

Longitud	Pendiente máxima
----------	------------------

Longitud:	
Más de veinticinco (25) metros	13%
De veinte (20) a veinticinco (25) metros	16%
De quince (15) a veinte (20) metros	18%
De diez (10) a quince (15) metros	20%

Curvas.

Ancho de carriles:	
Para ascenso	3.8 metros
Para descenso	3.3 metros

Los parqueaderos privados en altura podrán tener una reducción del ancho del carril de acuerdo con las limitaciones de espacio pero en ningún caso éste será menor de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m). La pendiente será del setenta y

cinco (75%) por ciento de la correspondiente a la rampa recta. El peralte máximo para el radio de giro mínimo será diez (10%) por ciento y el radio de curvatura exterior mínimo del carril interior será de siete con cincuenta metros (7.50 m).

Se dotará de una caseta de control, la cual deberá ubicarse a una distancia mínima de diez metros del muro de paramento frontal.

Para la transición entre el piso y la rampa recta o curva, se dispondrá de una longitud expresada en decímetros, igual al doble del valor absoluto de la pendiente de la rampa. su pendiente será el cincuenta por ciento (50%) de la correspondiente a la rampa.

Las celdas que queden ubicadas por su costado longitudinal contra paredes de la edificación tendrán un ancho adicional de 0.25 metros. Los muros de cierre en las fachadas deberán construirse como parte integral de la estructura dando continuidad en forma vertical a las losas.

Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área del lote; en ningún caso se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública. Si se proyectan frente a vías existentes pertenecientes al sistema vial troncal, regional o arterial primario que tengan retiros de antejardín, dichas rampas no podrán desarrollarse sobre éste, la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación.

Todo parqueadero deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares y rampas, a manera de andén o escaleras, con destinación a la circulación de peatones y contigua a la circulación que ha de adecuarse para minusválidos.

Parqueaderos para motocicletas

Para el funcionamiento de parqueaderos públicos (primer piso) destinados al estacionamiento de motocicletas exclusivamente, se exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Área por vehículo tres con cincuenta (3.50) metros cuadrados incluida la celda y la respectiva circulación.
2. Frente mínimo del local seis (6.0) metros.
3. Pisos en concreto, pavimento asfáltico, adoquines o triturado con pendientes adecuadas que faciliten un buen drenaje.
4. Cerramiento: Altura mínima de tres (3.0) metros, con acabado de fachada.

evitarla contaminación de las aguas y de acuerdo con las especificaciones de las Empresas Públicas de Medellín.

Normas técnicas para terminales

Estarán ubicados en lotes con acceso y salida debidamente controlados, y cumplirán los siguientes requisitos:

- a. Deberán tener un área útil mínima de mil metros cuadrados (1.000 m²) para buses y busetas y de seiscientos metros cuadrados (600 m²) para taxis y colectivos.
- b. Las puertas de acceso serán mínimo de ocho metros (8 m) para terminales de buses y de seis metros con treinta (6.30 m) para terminales de taxis y colectivos.
- c. Los pisos deberán ser como mínimo en material de afirmado con una buena red de drenajes y pendientes mínimas del dos por ciento (2%).
- d. Disponer de caseta de control y vigilancia, servicios sanitarios independientes a los de la administración y área para los servicios de cafetería. El área destinada a estos amoblamientos no deberá ser menor del cinco por ciento (5%) del área útil del lote.
- e. Deberán poseer muros de cerramiento con altura mínima de tres metros (3 m) y no ser transparentes hasta una altura mínima de dos metros (2 m), cuando los muros sean colindantes con otro tipo de construcciones deberán disponerse topellantas a una distancia que evite la colisión de los vehículos contra estos.
- f. Las terminales cerradas deberán disponer de lugares para el lavado, brillo y mantenimiento menor de los vehículos, cumpliendo con la construcción de trampa de grasas y de arenas para la disposición de aguas residuales de acuerdo con las especificaciones de Empresas Públicas de Medellín.
- g. Deberán colocarse extintores de polvo químico seco de diez (10) libras, en número de uno por cada cinco (5) celdas de parqueo.

Deberán tener oficina o local adecuado para el despacho de los vehículos con servicios sanitarios para el uso de los conductores, ubicados sobre áreas privadas; en ningún caso ocupando la sección pública de la vía o el antejardín.

d. No podrán estar localizados directamente con frente a los accesos de viviendas, establecimientos educativos, hospitales, teatros, salas de cine, templos, áreas recreativas o de juegos infantiles, en consecuencia deberán localizarse sobre vías periféricas a las urbanizaciones y con frente a áreas libres, tales como: zonas verdes, áreas de parqueo público, retiros de quebradas, terrenos sin urbanizar, parques ornamentales y en zonas industriales.

e. Deberán ubicarse en una bahía a un lado de la calzada, solamente sobre un costado de ésta. Dicha bahía podrá albergar un máximo de seis (6) vehículos.

f. No se permitirá el lavado, brillado ni reparaciones menores de los vehículos en la vía pública de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 141o. Título IV del Código de Policía Departamental.

Servicios de mantenimiento al vehículo

Clasificación:

Servitecas: Son los establecimientos dedicados al mantenimiento de los vehículos automotores que presten uno o varios de los siguientes servicios: Alineación de dirección y luces, rectificación de rines, sincronización electrónica, venta, reencauche, balanceo y montaje de llantas, revisión de frenos y amortiguadores, impermeabilización, venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos menores en general.

Taller: Son los establecimientos dedicados a reparaciones de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como pueden ser los servicios de latonería, pintura, chequeo del sistema eléctrico y en general todo lo que implique mano de obra y cambio de accesorios para el mantenimiento de vehículos y motocicletas.

Centros de lubricación: Son los establecimientos dedicados al expendio y aplicación de aditivos y lubricantes que los vehículos y motocicletas requieren para su correcto funcionamiento.

Lavadero de vehículos: Son los establecimientos dedicados exclusivamente al lavado manual o automático de vehículos en general y que adicionalmente pueden prestar servicios de vaporizado, petrolizado, impermeabilidad, desmanchado y brillo de estos.

localización:

En sectores residenciales no se permitirá la ubicación de ninguno de estos establecimientos.

- El área mínima del local será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- El local estará adecuado para el correcto funcionamiento del uso y tendrá al menos una parte del área que comprenda servicios sanitarios y oficinas.
- El local tendrá la fachada debidamente acabada.
- Las labores se realizarán al interior del local.

— En la cuadra en la cual se solicita la ubicación debe predominar el uso comercial o de servicios.

No se permitirá la ubicación de estos establecimientos a menos de sesenta metros (60 m) de distancia de edificios institucionales, educativos, o de salubridad.

3. Las servitecas y lavaderos de vehículos para automotores que no excedan las 3 toneladas, podrán permitirse dentro del centro de Medellín pero por fuera de la zona restringida en el inciso 3 del presente artículo y previo estudio del caso por parte del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana.

Las servitecas, talleres, centros de lubricación y lavaderos deben estar provistos de un área libre para estacionamiento de vehículos en una proporción de cincuenta metros cuadrados (50 m²) para el primer servicio más veinticinco metros cuadrados (25 m²) por cada servicio adicional. Se podrá permitir la transformación del antejardín y la zona verde pública en piso duro arborizado para facultar el acceso y salida de vehículos, dichos pisos deberán conservar la pendiente y el nivel original por lo que no se permitirá la conformación de barreras o similares sobre el andén que puedan obstaculizar la circulación peatonal y corten la continuidad entre el andén y el antejardín. Asimismo, no se permitirá la ocupación transitoria o permanente del andén y la zona verde pública, con vehículos, equipos o similares.

Para todos los casos, el área que debe dedicarse a la circulación y estacionamiento transitorio de vehículos automotores que necesiten los servicios, será como mínimo el 20% del área neta del lote.

Normas de construcción:

1. El ancho de accesos y salidas será de:

— Siete metros (7 m) como mínimo para servitecas y lavaderos, y de cinco metros (5 m) para talleres y centros de lubricación.

— Cuando el funcionamiento de accesos y salidas vaya a ser independiente se permitirá una reducción hasta tres metros con cincuenta (3.50 m) en servitecas y lavaderos y hasta tres metros (3 m) en talleres y centros de lubricación.

2. Cuando estos establecimientos den frente a vías con intenso tráfico o de rutas de buses, deberán implementarse bahías para el acceso y salida de los vehículos.

3. Los muros medianeros estarán aislados por medio de un cordón en concreto, o de topellantas con altura mínima de veinte centímetros (20 cm), ubicados como mínimo a ochenta centímetros (80 cm) de distancia de estos muros. Cuando sea necesario se deberán colocar elementos metálicos verticales hasta una altura de un

metro con cincuenta centímetros (1.50 m), espaciados a dos metros (2 m) y unidos entre sí en la parte superior.

4. Los espacios interiores deberán ser pavimentados, lo mismo que los accesos y salidas. Además se deben proveer de una adecuada red de desagües que garanticen la evacuación rápida de aguas residuales.

5. Deberán construirse trampas de grasas y arenas en aquellos establecimientos que hagan lavado y/o cambio de lubricantes y aditivos.

6. Los establecimientos en mención deberán tener como mínimo un sanitario público adicional a los servicios sanitarios del personal empleado.

Normas varias:

1. En lotes de terreno ocupados por servitecas, talleres, centros de lubricación y lavaderos, en ningún caso se podrá permitir el funcionamiento conjunto de vivienda y demás actividades a las permitidas en los incisos anteriores.

2. No se permitirá el expendio de lubricantes como gasolina, ACPM, fuel oil, etc

3. Las edificaciones destinadas a estos establecimientos no podrán tener más de dos (2) pisos de altura, el segundo piso se permitirá como uso complementario al servicio que presta, tales como: oficinas, salas de espera para el público y cafetería.

Normas de seguridad Los establecimientos tratados en esta sección deberán cumplir los siguientes requisitos de seguridad.

1. Un extintor de polvo químico seco de diez libras por cada cinco (5) vehículos de capacidad y adicionalmente uno si tiene servicio de pintura y otro si tiene reparación del sistema eléctrico.

2. Cuando el establecimiento sea cubierto y tenga el servicio de enderezada y pintura deberá disponer de ventiladores extractores que mantengan el ambiente libre de gases.

3. En lo posible los vehículos se colocarán en posición de salida procurando ubicar los mecánicamente inmóviles en el fondo.

Talleres para bicicletas. Se clasifican así los establecimientos dedicados al servicio de reparación, mantenimiento y venta de repuestos para bicicletas exclusivamente.

Los talleres para bicicletas podrán ubicarse en cualquier sector de la ciudad siempre y cuando no ocupen con montajes o similares los antejardines y la zona pública. Deberán tener un área mínima de cuarenta metros cuadrados (40 m²) y un frente mínimo de tres metros (3 m).

Señalización vial**Normas sobre señalización vial.**

La señalización vial dentro del Municipio deberá ceñirse a las normas nacionales que para el efecto dispone el Ministerio de Obras Públicas, Tránsito y Transporte y a las normas y señales internacionales que hayan sido acogidas por dicho Ministerio.

ARTÍCULO 152. Inspección, Control y Vigilancia y Sanciones Urbanísticas.

Competencia de la Administración Municipal. De conformidad con las funciones asignadas por el Decreto - Ley 78 de 1987 y por el artículo 187 de la Ley 136 de 1994 y normas que los modifiquen o adicionen, la Administración Municipal, por conducto de la Oficina de Planeación Municipal, realizará las siguientes actuaciones y trámites

a) Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen,

b) Radicar los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) del numeral 20 del Decreto - Ley 78 de 1987, acompañados de los planes y

artículo 2º del Decreto - Ley 2610 de 1979 Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento, con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de su adquisición,

c) Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previo el lleno de los requisitos contemplados en el presente Acuerdo,

d) Controlar el Otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o de vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de otros organismos estatales;

e) Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen,

f) Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen,

g) Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la

c) Certificaciones las solicitudes: certificaciones sobre hechos que consten a la Administración y sobre todo actos de la misma, en relación con los trámites y actuaciones a que se refiere el presente Acuerdo y las demás no sujetas a términos específicos en las normas vigentes, serán atendidas dentro de los (5) cinco días siguientes a su presentación.

ARTÍCULO 155. De las Notificaciones. Las decisiones que pongan término a las actuaciones administrativas relacionadas con los permisos a que se refiere el decreto Ley 78 de 1987 y demás disposiciones relativas a la materia, se notificarán personalmente a quienes estén debidamente autorizados para tal fin.

ARTÍCULO 156. Del Registro de Permisos y Radicaciones. De conformidad con lo previsto en el artículo 3º del decreto Ley 78 de 1987 o normas que lo modifiquen o adicionen, las resoluciones en virtud de las cuales se conceden los permisos y radicaciones mencionados en los artículos anteriores, deberán ser registradas en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente dentro de los dos meses siguientes, a partir de la fecha de ejecutoria de dichas providencias en la Oficina de Registro de Instrumentos de La Jurisdicción. Con posterioridad al registro, el interesado deberá protocolizar el permiso y demostrar ante la Administración Municipal que este fue registrado dentro del término.

La Oficina de Planeación Municipal, expedirá las certificaciones que fueren precisas para la comprobación de que determinado inmueble enajenado o gravado pertenece o forma parte de una urbanización aprobada y debidamente registrada.

Aunque se ha cumplido con la obligación de registro a que se refiere el presente artículo, con posterioridad a la radicación de los documentos para desarrollar la actividad de enajenación la persona propietaria del inmueble no podrá constituir sobre él ningún gravamen o limitación del dominio como la hipoteca, el censo, la servidumbre ni darlo en arrendamiento sin la previa autorización de la la Oficina de Planeación Municipal

ARTÍCULO 157. Requisitos para el Registro de Personas Naturales y Jurídicas. Para obtener el registro de que trata el literal a) del Artículo 75 del presente Acuerdo, el interesado deberá presentar ante la Alcaldía Municipal, solicitud en formato suministrado por la Administración, diligenciado conforme a las instrucciones enunciadas en el mismo, el cual contendrá una declaración jurada donde conste su nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa. Las personas jurídicas acompañarán, además, las pruebas correspondientes de su existencia y representación legal.

ARTÍCULO 158. Naturaleza y Efectos del Registro. Mediante las solicitudes presentadas en la forma establecida en el artículo anterior, la Oficina de Planeación Municipal, procederá a realizar los registros y a expedir las certificaciones a que hubiere lugar.

El registro a que se refiere este artículo, se hará por una sola vez, y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o hasta tanto la Alcaldía Municipal así lo disponga, por incumplimiento de las disposiciones contempladas en la Ley 66 de 1968, los Decretos - Leyes 2610 de 1979 y 78 de 1987 y las demás normas que las complementen o adicionen.

ARTÍCULO 159. Del Recibo y la Radicación de Documentos para Anunciar y Desarrollar las Actividades de Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda. En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 57 de la Ley 9 de 1989, sustituido por el artículo 120 de la Ley 388 de 1997, presentados los documentos a que se refiere la norma, la la Oficina de Planeación Municipal, verificará el cumplimiento de todos los requisitos exigidos y en caso de que se cumplan, previo estudio y análisis en los términos del artículo 77 numeral b) del presente Acuerdo, se autoriza la radicación con las firmas correspondientes, en el evento de no cumplir con la totalidad de los requisitos, se deberá informar al interesado para que subsane la falta y en caso de insistencia en la presentación de los documentos, se declara expresa constancia de las advertencias realizadas por la Administración, sin perjuicio de la recepción de los mismos, la cual no se tendrá como la radicación a que se refieren las normas en mención y por consiguiente, no se expedirá certificación o constancia alguna en tal sentido para los fines de este artículo la la Oficina de Planeación Municipal llevará un control de radicación independiente.

La documentación objeto de solicitud de radicación podrá ser presentada únicamente por el interesado, representante legal o apoderado.

Previamente a la radicación de los documentos contemplados en el numeral b) del artículo 77 del presente Acuerdo, la la Oficina de Planeación Municipal, podrá realizar visitas a las obras con el fin de controlar su avance y sus especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.

ARTÍCULO 160. Obligaciones de las Organizaciones Populares de Vivienda. De conformidad con el Decreto 2391 de 1989, toda Organización Popular de Vivienda para adelantar planes por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción deberá cumplir con las siguientes obligaciones ante el municipio, con el fin de facilitar el ejercicio de las funciones de control y vigilancia

1 Obtener personería jurídica como entidad sin ánimo de lucro de conformidad con el procedimiento establecido por el Decreto - Ley 2150 de 1995 y normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.

2 Registrarse ante el municipio en los términos del presente Acuerdo.

Allegar debidamente aprobado por la asamblea, el reglamento interno de vivienda, el cual deberá contener:

- a) Número de afiliados
 - b) Requisitos para el ingreso al programa
 - c) Clases de cuotas, señalando en todo caso la cuantía de las mismas y el procedimiento para modificar este monto
 - d) Derechos y deberes de los afiliados
 - e) Procedimiento para la adjudicación de las viviendas.
 - f) Régimen disciplinario.
 1. Causales de sanción
 2. Clases de sanciones.
 3. Órganos competentes para imponer sanciones.
 4. Procedimiento para sancionar
 - g) Forma y término de devolución de las cuotas de vivienda
4. Presentar anualmente al Municipio, antes del primer día hábil del mes de mayo, la siguiente información:
- a) El presupuesto de gastos e inversiones, con la constancia de aprobación del órgano social correspondiente.
 - b) Estados financieros, suscritos por el Representante Legal y contador público, debidamente aprobados por el máximo órgano de la entidad.
5. Relación de ingresos y egresos trimestrales, con indicación del total recaudado por concepto de cuotas de vivienda y de las otras Fuentes de financiación, debidamente discriminadas.
6. Prueba del registro de los nombramientos ante la Cámara de Comercio
7. Informes de la evolución semestral del proyecto que contendrá básicamente el avance de la obra, número de adjudicaciones realizadas, número de socios, dificultades que se hubieren presentado en cualquier orden (financiero, administrativo, etc.) el cual se presentará en los primeros cinco (5) días de los meses de enero y julio de cada año.

ARTÍCULO 161. Asesoría de la Administración Municipal a las Organizaciones Populares de Vivienda. De conformidad con el Artículo 8 del Decreto 2391 de 1989, Las Organizaciones Populares de Vivienda antes de adquirir los predios para su programa de vivienda deberán consultar por escrito a la Oficina de Planeación Municipal, sobre las características especiales del mismo. En la consulta debe indicarse los linderos y las particularidades especiales del predio si las hubiere

La Oficina de Planeación Municipal, deberá certificar sobre los siguientes puntos:

- a) Situación del predio frente al Plan de Desarrollo Municipal.

- b) Localización del predio con respecto al Perímetro de Servicios Públicos.
- c) Tipo de afectaciones futuras que pueda sufrir el predio.
- d) Zonas de reserva.
- e) Posibles usos contaminantes del entorno inmediato.
- f) Confrontación de linderos del predio con la cartografía del municipio.
- g) Dictaminar las normas urbanísticas que para tal desarrollo existan en el Municipio.

ARTÍCULO 162. Requisitos para el Permiso de Captación. La Alcaldía Municipal, expedirá los permisos de captación anticipada de dineros, una vez se acredite el cumplimiento de los requisitos y la presentación de los documentos contemplados en la solicitud suministrada por la oficina de Planeación Municipal, la cual se diligenciará de acuerdo a las instrucciones contenidas en la misma y contendrá por lo menos la siguiente información o documentación anexa.

- a) Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio.
- b) Nombre del plan y la ubicación del mismo.
- c) Acreditar la propiedad y tradición de los terrenos en donde se pretende desarrollar el plan, adjuntando el folio de matrícula inmobiliaria actualizado y la carta, o documento de intención de venta del globo del terreno entre el propietario y la entidad solicitante.
- d) El plano de loteo provisional y localización, donde se establecerá el número de soluciones proyectadas, firmadas por un ingeniero o arquitecto titulado.
- e) Los conceptos favorables emanados de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, relativos a la Factibilidad de servicios públicos.
- f) El número de participantes del plan, el cual no podrá exceder al número de unidades proyectadas, que a su vez no podrán ser más de 200.
- g) Un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos:
 - 1. Valor del terreno.
 - 2. Costo de instalación y conexión de los servicios públicos.
 - 3. Costo de honorarios de diseños y asesorías.
 - 4. Ingresos por cuotas de afiliación y de vivienda, y su forma de pago.
 - 5. Inversión de los recursos que se capten.

Dicho presupuesto deberá ir firmado por un contador público, quien bajo la gravedad del juramento certificará que las cifras presentadas corresponden a la realidad.

- h) Un cronograma que señale la manera como se ejecutará el programa de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.
- 1) Acreditar la constitución de pólizas de manejo por parte del representante legal de la organización popular de vivienda, el tesorero y de todo aquel

directivo o empleado que tenga la facultad de disponer de los dineros de la entidad.

ARTÍCULO 163. Expedición del Permiso de Captación. Examinados los documentos anteriores, el Jefe de la Oficina de Planeación Municipal, expedirá el correspondiente permiso de captación, siempre que en dicho estudio establezca la viabilidad del programa.

En caso de considerarse no viable el programa, el funcionario así lo hará saber al peticionario mediante resolución motivada en la cual se señalará un término de dos (2) meses, prorrogable por un término igual a su juicio, a fin que se subsanen las irregularidades detectadas.

Agotado el plazo anterior sin que se hubieren subsanado las deficiencias anotadas, se archivará la petición, sin perjuicio de que el interesado presente posteriormente una nueva solicitud

ARTÍCULO 164. Cambios en el Proyecto Inicial de las Organizaciones Populares de Vivienda. En el evento en que se decida por parte de los afiliados de la Organización Popular de Vivienda reunidos en asamblea, adquirir un terreno distinto a aquel en que se proyectaba adelantar el plan de vivienda, deberá comunicarlo a la la Oficina de Planeación Municipal, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, e igualmente, dentro de un plazo máximo de dos (2) meses, acreditar el cumplimiento de los requisitos contemplados en los literales c), d), e), f) g) y h) del Artículo 85 de este Acuerdo, respecto del nuevo predio que se pretende adquirir y con base en ello resuelva si el plan debe continuar o revoca el correspondiente permiso de captación.

ARTÍCULO 165. Comunicación De Modificaciones. Toda modificación que se introduzca al programa de vivienda que supere más del 10% de su valor, diferente a la contemplada en el artículo anterior, deberá someterse a la aprobación de los afiliados reunidos en asamblea de acuerdo con sus estatutos, y comunicarse a la la Oficina de Planeación Municipal, dentro del mes siguiente a la fecha de su aprobación.

A igual procedimiento se someterá cualquier modificación a las características físicas del lote, o variación de las áreas de las unidades de vivienda, dejando claramente establecido en el acta de la asamblea correspondiente, cuales van a ser las nuevas especificaciones del programa de vivienda.

La aprobación de las modificaciones aludidas se acreditará mediante la presentación de la copia del acta correspondiente debidamente autenticada.

La Oficina de Planeación Municipal, en el evento en que establezca que tales modificaciones alteran el plan de manera que se estime que no pueda llevarse a

efecto, lo hará ajustar a las reales condiciones económicas de los afiliados al programa y a las condiciones técnicas exigidas por la administración municipal.

ARTÍCULO 166. Del Permiso de Escrituración. El permiso de escrituración se otorgará previa solicitud del interesado, para lo cual la Oficina de Planeación Municipal realizará la visita a las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se hubiese realizado las obras de urbanismo y de construcción en la proporción exigida por el Municipio, al igual que verificará que la Organización Popular de Vivienda se encuentre a paz y salvo con el Municipio.

En virtud de este permiso, las Organizaciones Populares de Vivienda podrán transferir el derecho de dominio de los inmuebles construidos en el programa respectivo.

ARTÍCULO 167. Ingresos de las Organizaciones Populares de Vivienda. Las sumas de dinero recaudadas por cada organización popular, como cuotas de vivienda, al igual que las donaciones recibidas para el desarrollo del programa, deberán destinarse exclusivamente a la adquisición del inmueble donde ha de ejecutarse el mismo, a efectuar las obras de urbanismo, a la construcción de las viviendas y a las obras directamente relacionadas con el cumplimiento del plan.

ARTÍCULO 168. Control del Otorgamiento de Créditos. Para la obtención del permiso de la constitución o ampliación de gravámenes o limitaciones al dominio, como la hipoteca el propietario del inmueble deberá presentar solicitud en formato suministrado por la Oficina de Planeación Municipal, diligenciado de acuerdo con las instrucciones allí contenidas, anexando los documentos enunciados en el mismo y suscrito por el interesado o representante legal.

ARTÍCULO 169. Cancelación del Registro de Personas Naturales o Jurídicas a Solicitud del Interesado. De conformidad con el Artículo 3 del Decreto - Ley 2610 de 1979, para obtener la cancelación de los registros a que se refiere este Acuerdo, el interesado deberá elevar solicitud ante la Alcaldía Municipal, acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar ejerciendo en la actualidad la actividad de enajenación de unidades destinadas a vivienda.

ARTÍCULO 170. Cancelación Oficiosa del Registro. La Oficina de Planeación Municipal cancelará de oficio el registro de las personas que incumplan la disposiciones de la ley 86 de 1968 del decreto 2610 de 1979 o normas que los adicionen modifiquen o complementen.

ARTÍCULO 171. Presentación de Quejas. Las quejas deberán ser presentadas ante la Alcaldía Municipal en la forma establecida por el código contencioso administrativo fundamentado las irregularidades perpetradas por personas naturales o jurídicas dedicadas a la construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda consignando en el escrito el domicilio y la dirección del presunto infractor, y se entenderán formuladas bajo la gravedad de juramento.

ARTÍCULO 172. Trámite de Quejas. Cumplidos los requisitos señalados en el Artículo anterior se podrá ordenar la practica de un visita por parte de un funcionario autorizado por la Oficina de Planeación Municipal quien deberá rendir un informe por escrito en el cual expondrá su concepto sobre los puntos materia de la queja.

Del escrito de queja y del informe rendido, se dará traslado al presunto infractor con carácter de requerimiento, para que en término de (5) días contados desde su recibo, rinda los descargos correspondientes, si las explicaciones rendidas no son satisfactorias se citara al quejoso y al infractor a una audiencia de conciliación para que se establezcan de común acuerdo las soluciones y se determine un plazo para el cumplimiento de las mismas, que en todo caso no podrá exceder de dos (2) meses contados a partir de la fecha del requerimiento.

Transcurrido esté plazo sin que se acredite el cumplimiento de lo acordado, o en el evento de que no comparezca a 1a citación el infractor, la Administración ordenará la investigación de los hechos denunciados a través de la Oficina de Planeación Municipal, o de los funcionarios y dependencias municipales de cuya colaboración se requiera.

Los escritos de respuesta a los requerimientos, presentados extemporáneamente no serán tenidos en cuenta

ARTÍCULO 173. Sanciones. La Alcaldía impondrá, con destino al tesoro municipal, multas con carácter sucesivo mensual, según las infracciones urbanísticas y por los valores contemplados en el presente Acuerdo, a las personas naturales o jurídicas y Organizaciones Populares de Vivienda que incumplan las órdenes o requerimientos expedidos con base en sus facultades y además, cuando se compruebe que se ha violado una norma o reglamento al que deben someterse con relación a su actividad de enajenación de vivienda o de autoconstrucción, participación comunitaria o autogestión, así como respecto de las demás actividades a que se refiere esté Acuerdo.

Así mismo, impondrá multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propaganda sobre actividades de que trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto - Ley 2610 de 1979, sin contar con la radicación de los documentos para realizar la enajenación y sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las Autoridades Municipales, en relación con los respectivos planes, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar.

ARTÍCULO 174. Audiencia de Conciliación. En cualquier estado de la queja, de oficio o por solicitud de parte la Oficina de Planeación Municipal, citará a las partes interesadas para que concurren a través de las personas autorizadas para tal fin, a una audiencia de conciliación que tendrá por objeto establecer acuerdos y soluciones a las situaciones origen de la queja y señalar los plazos para el cumplimiento de las mismas

Esta audiencia será dirigida por el funcionario designado para tal fin y de ella se levantará un acta que deberá ser suscrita por quienes en ella intervengan. El mismo funcionario determinará por escrito la fecha y hora de la audiencia de conciliación, las cuales podrán ser modificadas por una sola vez. En todo caso con anterioridad a la celebración de la audiencia de conciliación, la Oficina de Planeación Municipal, deberá disponer todo lo conducente a la verificación y establecimiento de las informaciones y elementos de juicio para su cumplido desarrollo.

Para el fin señalado, el escrito de queja deberá reunir la mención de los hechos que se denuncian, las normas o situaciones pactadas que han sido objeto de violación por parte del presunto infractor, y a dicho escrito se acompañarán las pruebas que sustentan tales afirmaciones.

Si el quejoso no comparece en las fechas que se determinen a la audiencia de conciliación, el funcionario responsable de su dirección dejará constancia de ello y la queja tendrá el trámite que corresponda con los elementos disponibles.

ARTÍCULO 175. Infracciones Urbanísticas. De conformidad con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997 toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Esquema de Ordenamiento Territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la Ley 388 de 1997 y a lo establecido en presente Acuerdo.

ARTÍCULO 176. Sanciones Urbanísticas. De conformidad con el artículo 66 de la Ley 9 de 1989, sustituido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del Alcalde, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1 Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios

mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por La Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados por el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, Sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2 multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo

3 Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4 Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las Autoridades Municipales, además de la demolición, del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por a Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes

por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que mas adelante se señalan.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por parte del Alcalde a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios

El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

ARTÍCULO 177. Adecuación a las Normas. De conformidad con el artículo 105 de la Ley 388 de 1997 en los casos previstos en el numeral 2 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el numeral de artículo anterior.

En los casos previstos en el numeral 3 del Artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el Parágrafo I del artículo anterior.

ARTÍCULO 178. Obligación de Reconstrucción de Inmuebles de Conservación. De conformidad con el artículo 106 de la Ley 388 de 1997, sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural,

histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, estas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el Artículo 69 de la Ley 9 de 1989.

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

ARTÍCULO 179. Restitución de Elementos del Espacio Público. De conformidad con el artículo 107 de la Ley 388 de 1997 los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

EL incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el presente Acuerdo y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

ARTÍCULO 180. Restitución de los Servicios Públicos Domiciliarios. De conformidad con el parágrafo del artículo 108 de la Ley 388 de 1997, La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata este Acuerdo y cese la conducta infractora.

ARTÍCULO 181. Expedición de Resoluciones de Permisos y Sanciones. El Alcalde expedirá las resoluciones relativas a los permisos y sanciones a que se refiere el presente capítulo

El Alcalde, podrá señalar mediante resolución y circulares las situaciones no previstas expresamente en este Acuerdo, pero que se deriven de la naturaleza y alcance del mismo, y asignará las funciones y responsabilidades correspondientes

ARTÍCULO 182. Registros y Radicaciones. Los registros, las radicaciones, sus cancelaciones y los certificados a que se refiere el presente Acuerdo, se harán por el Jefe de Planeación Municipal

ARTÍCULO 183. Respuestas a Solicitudes y Consultas. Los oficios de respuesta a solicitudes de información y a consultas y los que contengan observaciones a las peticiones presentadas a la documentación que se acompañe a las mismas o a su contenido, serán resueltos por el Jefe de Planeación Municipal.

TITULO III COMPONENTE RURAL

Capítulo 1 De los Usos del Suelo Rural

ARTÍCULO 184. Definición de usos. La zonificación de usos del suelo en el marco de las políticas del Artículo 11 y expresada en el mapa Ordenamiento y Manejo del Suelo Rural que hace parte integral de este Acuerdo, está definida la siguiente manera:

Zona Agroforestal de Vertiente

Sector localizado en la Unidad Geomorfológica de Vertientes, se caracteriza por ser un área densamente poblada y tradicionalmente agrícola, fundamentada en buena parte por una actividad cafetera de carácter marginal; corresponde al área de influencia de la cabecera municipal.

Esta zona comprende las veredas de Pailania, La Veta, Guacales, Asiento Grande— Dos Quebradas, La Maravilla, Farallones, El Pajul, La Esperanza, La Eresma, San Isidro-La Ventana, y parte de las veredas El Tagual, Santa Isabel, Cañada Honda y La Lora.

La mayor parte de sus suelos presentan restricciones para el desarrollo de las **actividades agropecuarias, siendo susceptibles de deterioro progresivo bajo los sistemas convencionales de producción.** En buena medida, las prácticas agropecuarias en las zonas de ladera se posibilitan bajo sistemas agroforestales y silvopastoriles que favorecen la productividad y la sostenibilidad, particularmente por sus efectos sobre el ciclaje de nutrientes y el control de la erosión.

Existen algunos suelos de producción con vocación agropecuaria, cuyas labores culturales deben estar orientadas al control de los agroquímicos con tendencia hacia la agricultura biológica

Reglamentación

Usos principales

Sistemas agroforestales.

Bosques productores y protectores-productores en suelos con pendientes entre el 30 y el 70%. La explotación de los bosques debe estar sujeta a licencia de aprovechamiento forestal

Bosques protectores en terrenos con pendientes superiores a 70%.

Usos complementarios

Sistemas silvopastoriles y agrosilvopastoriles, en terrenos con pendientes hasta del 30%.

Sistemas agrícolas y pecuarios en pendientes menores del 15%.

Actividades ecoturísticas planificadas.

Zoocriaderos.

Agroindustria.

Usos restringidos

Minería sujeta a plan de manejo ambiental.

Cacería solo para autoconsumo.

Usos prohibidos

Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes mayores del 30%.

Cacería con fines comerciales y sobre especies en vía de extinción.

Zona de Producción Forestal y Agroforestal con Tendencia a la Conservación

Forma parte de los sectores más susceptibles de generar procesos erosivos y movimientos de masa (Unidad de Sedimentitas de San Luis).

Esta zona está conformada por dos sectores:

El primero de ellos corresponde a la franja de transición entre los pisos térmicos templado y cálido, donde se desarrollan actividades agropecuarias marginales y en menor medida la explotación de los bosques naturales.

Las veredas localizadas en este sector son Rancho Largo, El Jardín - Buenos Aires, y parte de las veredas El Tagual, Santa Isabel, Cañada Honda, Boquerón y La Lora.

El otro sector localizado en la zona cálida, comprende las vertientes orientales de los ríos Chumuro y El Tigre, y buena parte del sector del Cañón del Río Claro. Las actividades productivas de mayor importancia son la explotación de sus bosques – ya muy intervenidos- y la agricultura de subsistencia.

Las veredas que conforman este sector son: San Rafael – La Iraca, La Floresta, Miraflores, El Jardín de Aquitania, San Pedro, La Florida, el área de influencia rural

del centro poblado de Aquitania y sus sectores de La Quiebra y Buenos Aires, así como parte de las veredas La Arauca, La Holanda, Pocitos, Yerbales – La Unión, La Fe y Altavista sector Río Claro.

En este último sector se encuentra el *Área de Manejo Especial de Carácter Regional del Cañón del Río Claro*, propuesta por la Fundación Natura (CORNARE-Fundación Natura, 1995), donde se pretenden conservar los valores naturales existentes y proveer acciones encaminadas a su conocimiento para convertirla en un área minera con características únicas, en el que el uso agropecuario, minero y turístico estén acorde con la conservación y el desarrollo sostenible.

En la actualidad la zonificación y normatividad de usos del suelo de esta propuesta de Área de Manejo Especial, es objeto de revisión por parte de la Corporación Autónoma Regional de los ríos Negro-Nare (CORNARE), siendo deseable que los diferentes municipios que tienen jurisdicción en dicha área sean parte activa en su proceso de reglamentación y en la administración de los recursos y actividades allí existentes.

Dado que esta Área de Manejo Especial aun no está aprobada y que el municipio de San Francisco considera de gran importancia la conservación de los recursos naturales y paisajísticos allí contenidos, se definen como suelos de protección, todos los terrenos del cañón en jurisdicción del municipio que posean pendientes superiores al 50%.

Reglamentación

Uso principal

Bosques protectores y protectores-productores. La explotación de los bosques protectores-productores debe estar sujeta a licencia de aprovechamiento forestal.

Usos complementarios

Sistemas agroforestales en suelos con pendientes menores del 30%.
Agricultura y sistemas silvopastoriles en suelos con pendientes menores del 15%.
Actividades ecoturísticas planificadas.
Zoocriaderos.

Usos restringidos

Minería sujeta a plan de manejo ambiental.
Cacería solo para autoconsumo.
Solo se posibilita la ganadería extensiva de baja densidad y en terrenos con pendientes suaves.
Obras de infraestructura sujetas a estudios ambientales y de viabilidad técnico-financiera.

Usos prohibidos

Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes mayores del 30% y cualquier actividad productiva en pendientes mayores del 70%.
Cacería con fines comerciales y sobre especies en vía de extinción.

Zona de Conservación Activa con Tendencia a la Preservación

Sector con alta susceptibilidad a la erosión y movimientos de masa por estar situado sobre la unidad Sedimentitas de San Luis. Se caracteriza por la existencia de bosques primarios con alta diversidad biológica, así mismo se presenta una baja densidad poblacional y saneamiento básico e infraestructura mínima. Esta zona se convierte en franja estratégica como corredor biológico que conecta los ecosistemas altoandinos del Área de Manejo Especial Páramo de "Sonsón-Argelia-Nariño", con los bosques húmedos tropicales de la cuenca del río Samaná Norte y zona de protección de la cuenca alta del río Claro.

Incluye las veredas El Castillo Venecia, La Loma, Comejenes, El Porvenir, El Portón, La Honda, La Nutria-Caunzales, Venado Chumurro, El Arrebol, San Agustín, El Brillante y parte de las veredas Boquerón y La Floresta.

A partir del buen estado de conservación de los ecosistemas boscosos existentes en esta zona, se definen unos suelos de protección orientados a la preservación de los recursos naturales, representados por los suelos del Cañón del Río Claro con pendientes mayores del 50% y una figura de Reserva Natural Municipal, con la delimitación de su franja de amortiguamiento, para la cuenca alta de los ríos Tigre, Chumurro y Caunzales.

Reglamentación**Uso principal**

Bosques protectores y protectores-productores. La explotación de los bosques protectores-productores debe estar sujeta a licencia de aprovechamiento forestal.

Usos complementarios

Sistemas agroforestales en suelos con pendientes menores del 30%.
Agricultura en suelos con pendientes menores del 15%.
Actividades ecoturísticas planificadas e investigación científica.
Zoocriaderos.

Usos restringidos

Cacería solo para autoconsumo.

Obras de infraestructura sujetas a estudios ambientales y de viabilidad técnico-financiera.

Usos prohibidos

Minería

Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes mayores del 30% y cualquier actividad productiva en pendientes mayores del 50%.
Cacería con fines comerciales y sobre especies en vía de extinción.

Zona Forestal y Agroforestal de Colinas

Corresponde a la topografía menos quebrada del municipio (Unidad de Colinas Redondeadas). Es la zona de influencia de la vía de Aquitania, con una dinámica poblacional ligada al corredor vial Medellín-Bogotá y al municipio de San Luis. El uso del suelo comprende pequeñas unidades de producción agropecuaria y ecosistemas boscosos en alto nivel de intervención.

Esta zona está constituida por la vereda La Cristalina y parte de La Arauca, Altavista-sector Río Claro, La Fe, Pocitos-La Florida, Yerbales-La Unión, San Pedro, sector Buenos Aires y La Holanda.

Sus suelos son de baja fertilidad, sin embargo presentan las mejores posibilidades desde el aspecto físico para la articulación de asentamientos humanos, obras de infraestructura y desarrollo económico.

Actividades como la ganadería siguen estando ligadas a procesos de deterioro progresivo de los suelos, por lo que deben ser restringidas a las áreas de pendientes suaves. Existen pequeños sectores con una clara vocación agropecuaria, especialmente sobre las vegas de la cuenca alta de la quebrada La Holanda. No obstante la mayor parte de la unidad debe orientar sus acciones al fortalecimiento del sector primario, fundamentado este en sistemas forestales y agroforestales, a partir de los cuales es posible desarrollar procesos agroindustriales e industria forestal, dadas las ventajas competitivas que exhibe esta unidad por su proximidad a la vía Medellín-Bogotá, eje que conecta al oriente antioqueño con el centro del país.

Reglamentación

Uso principal

Sistemas agroforestales

Bosques productores y protectores-productores en suelos con pendientes entre el 30 y el 70%. La explotación de los bosques debe estar sujeta a licencia de aprovechamiento forestal

Bosques protectores en terrenos con pendientes superiores a 70%.

Usos complementarios

Sistemas silvopastoriles y agrosilvopastoriles, en terrenos con pendientes menores del 30%.

Sistemas agrícolas y pecuarios en pendientes menores del 15%.

Actividades ecoturísticas planificadas

Zoocriaderos

Agroindustria e industria forestal

Obras de infraestructura sujetas estudios de impacto ambiental.

Usos restringidos

Minería sujeta a plan de manejo ambiental.

Cacería solo para autoconsumo.

Usos prohibidos

Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes mayores del 30%.

Cacería con fines comerciales y sobre especies en vía de extinción.

Zona Minera y de Servicios

Se encuentra en el extremo nororiental del municipio sobre la vertiente izquierda de la cuenca media del Río Claro, entre las unidades geomorfológicas de Colinas Redondeadas y Kárstica. Zona dinamizada y condicionada por el corredor vial Medellín – Bogotá con desarrollos ecoturísticos y servicios comerciales y personales. Esta zona presenta potenciales ecoturísticos, mineros y agropecuarios muy localizados, y forma parte de la vereda Altavista-Sector Río Claro.

El corredor vial Medellín – Bogotá y los recursos mineros allí contenidos son los elementos que determinan y definen la vocación de esta zona, posibilitando su dinamismo y desarrollo a partir de los diferentes sectores económicos.

Reglamentación

Usos principales

Actividades de servicios (comerciales, personales, de comunicación, transporte, de recreación, de turismo, etc.)

Mediana y gran minería, pequeña minería con Plan de Manejo Ambiental de mediana minería.

Usos complementarios

Bosques productores y protectores-productores, con explotación sujeta a Licencia de Aprovechamiento Forestal.
Zoocriaderos.
Agroindustrias e industrias forestal y minera.
Vivienda rural o campestre de baja densidad, respetando los retiros viales.

Usos restringidos

Producción agropecuaria en suelos con pendientes menores al 15%.
Cacería solo para autoconsumo.

Usos prohibidos

Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes mayores del 30%.
Cacería con fines comerciales y sobre especies en vía de extinción.

ARTÍCULO 185. Áreas de protección y conservación de los recursos naturales.
Se definen como áreas de protección y conservación en la zona rural las siguientes áreas, mostradas en el mapa Suelo de protección del área rural, que hace parte integral de este Acuerdo.

Constituido por las zonas o áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios. Estas zonas se muestran en el mapa denominado Suelos de Protección, que hace parte del material gráfico del presente Acuerdo.

Áreas de Protección para Aprovechamiento de Servicios Públicos Domiciliarios

Con base en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, se declaran áreas de interés público todas las microcuencas abastecedoras de acueducto, bien sea de carácter municipal, corregimental, veredal, multiveredal o abastos independientes.

Bajo el actual Esquema de Ordenamiento se señalan las principales microcuencas o áreas destinadas a esta función dentro del territorio de San Francisco, sin que ello implique la exclusión de otras áreas que cumplan el mismo fin.

Microcuenca La Aguada, abastecedora del acueducto municipal.
Alto El Tabor, área de captación del acueducto del corregimiento Aquitania.
Microcuenca El Porvenir, abastecedora de la vereda El Porvenir de Aquitania.
Microcuenca Palo Santo, abastecedora de la vereda La Esperanza.

Microcuenca Los Pantanos, abastecedora de la vereda Farallones.
Microcuenca El Pajul, abastecedora de la vereda del mismo nombre.
Microcuenca La Cabaña, abastecedora de la vereda La Lora.
Microcuenca Los Potreros, abastecedora de la vereda Pailania.
Microcuenca El Alto, abastecedora de la vereda El Arbol.
Microcuenca Pocitos, abastecedora de la vereda del mismo nombre.

El uso del suelo dentro del área de influencia o de captación de los acueductos debe ser fundamentalmente forestal o de conservación, siendo prohibidas las actividades mineras, agropecuarias (excepto sistemas agroforestales basados exclusivamente en prácticas intensivas de conservación de suelos y agricultura biológica), así mismo se prohíben los asentamientos humanos, y en caso de existir previamente, ellos deben garantizar la adecuada disposición de aguas residuales y desechos sólidos.

Reglamentación para los suelos de protección para aprovisionamiento de servicios públicos domiciliarios

Uso principal

Bosques naturales o plantados.
Manejo de la sucesión natural.

Usos complementarios

Escenarios para la educación ambiental, la investigación y la recreación pasiva.

Usos restringidos

Se permiten de manera provisional los sistemas agroforestales existentes previamente en predios particulares, si se basan en prácticas intensivas de conservación de suelos y agricultura biológica, mientras que el municipio los adquiere.

Usos prohibidos

Deforestación y quemas.
Ganadería y agricultura.
Cacería.
Minería.
Asentamientos humanos.
Obras de infraestructura diferentes a las destinadas para el aprovisionamiento de servicios públicos domiciliarios o a la recreación pasiva.

214

En el caso particular de la microcuenca de la Quebrada La Aguada, declarada **Área de Utilidad Pública e Interés Social** por el Acuerdo 013/97, se define la figura de **Parque Ecológico Recreativo** para propiciar su utilización como área de esparcimiento y sensibilización ambiental para la población urbana del municipio, y demás personas que confluyan hacia este centro poblado.

Un Parque Ecológico Recreativo es un Área de Manejo Especial de nivel municipal, definido como un área terrestre, de extensión mediana a grande con un nivel medio de intervención, con facilidades para el acceso, localizada en cercanías de centros urbanos y que posea atractivos escénicos y paisajísticos y con viabilidad para desarrollar actividades recreativas relacionadas y compatibles con la conservación de los recursos naturales.

Reglamentación complementaria para el Parque Ecológico Recreativo La Aguada

Uso principal

Bosques naturales o plantados.
Manejo de la sucesión natural.
Recreación pasiva.

Usos complementarios

Desarrollo o mejoramiento de un sistema de penetración (caminos y senderos) garantizando la no afectación de los cuerpos de agua (tanto en su fase de construcción o de operación).
Infraestructura habitacional acorde con el entorno, y con sistemas de manejo de residuos sólidos y líquidos que garanticen la no afectación del recurso hídrico.
Repoblación con especies autóctonas.

Usos prohibidos

Deforestación y quemas.
Ganadería y agricultura.
Cacería.
Minería.
Asentamientos humanos.
Obras de infraestructura diferentes a las destinadas para el aprovisionamiento de servicios públicos domiciliarios o a la recreación pasiva.

Áreas de Protección por Conservación de Recursos Naturales

Pretenden garantizar la conservación y manejo sostenible de determinadas áreas del territorio, que presentan características ecosistemas y de biodiversidad importantes para el municipio.

Cañón del Río Claro

La importancia que reviste la cuenca del Río Claro en el contexto regional, se resume en la existencia de ecosistemas naturales con bajos niveles de intervención antrópica, en la alta diversidad y endemismo que posee su biota y en la función oxigenadora que ejerce el Río Claro sobre el Río Magdalena (con base en el bajo nivel de sedimentos que le aporta).

Por estas razones es necesario proteger y restaurar la diversidad biológica y minimizar los procesos erosivos de la cuenca, desestimulando la deforestación y propiciando la restauración de ecosistemas naturales, particularmente en los cañones que forman tanto el río como sus afluentes de la cuenca alta y media (municipios de Sonsón, San Francisco, San Luis y Puerto Triunfo).

En este sentido, el municipio de San Francisco define como zonas de protección las áreas del Río Claro y sus afluentes, cuyos suelos presenten pendientes iguales o superiores al 50%, así como el área de influencia del "Refugio Ecológico Río Claro". Estos sitios deben conservarse bajo cobertura boscosa natural de forma permanente y el aprovechamiento forestal que se realice sobre suelos con pendientes superiores al 70% ser exclusivamente para autoconsumo, sin que se posibilite la explotación comercial de la madera allí existente.

Reglamentación para la Zona del Cañón del Río Claro**Uso principal**

Bosques protectores en suelos con pendientes superiores al 70%
Bosques protectores-productores en suelos con pendientes entre el 50 y 70%, cuya explotación debe estar sujeta a licencia de aprovechamiento forestal.

Usos complementarios

Investigación científica, educación ambiental y ecoturismo.
Manejo de la sucesión vegetal y reforestación con especies ecológicamente deseables.
Aprovechamiento racional de recursos vegetales no maderables.

Usos restringidos

Cacería solo para autoconsumo.
Obras de infraestructura sujetas a estudios ambientales y de viabilidad técnico-financiera.

Usos prohibidos

Actividades agropecuarias.
Minería.
Cacería con fines comerciales y sobre especies en vía de extinción.
Obras de infraestructura diferentes a las destinadas para el ecoturismo.
Asentamientos humanos.

Reserva Natural Municipal del Río Chumurro – Samaná Norte

Es la región menos intervenida de San Francisco y por tanto, de la Subregión Bosques Húmedos Tropicales, gracias a la escasa infraestructura de comunicaciones y una baja densidad poblacional. Está localizada hacia los sectores occidental y sur del corregimiento Aquitania.

En aras de conservar la biodiversidad y los recursos hídricos allí existentes, el municipio de San Francisco define como Reserva Natural Municipal la zona que se extiende por las cabeceras de los ríos Tigre, Caunzal, Chumurro y Río Claro, y así mismo delimita una zona de amortiguamiento que debe cumplir la función de minimizar actividades que generen impactos graves a los bosques primarios de la reserva.

La reserva natural está destinada a la conservación, investigación y estudio de las riquezas naturales, por lo que no se deben adelantar actividades que no contribuyan a estos propósitos, y en tal sentido, en la zona de amortiguamiento se debe desestimular y reducir las actividades orientadas al establecimiento de potreros, evitar el crecimiento de la actividad agrícola, la mediana y gran minería y la ejecución de obras de infraestructura que estimulen la transformación de los bosques en potreros o en zonas agrícolas, o que contribuyan a la explotación masiva de maderas. De igual manera se deben prohibir la caza comercial.

Reglamentación para la Reserva Natural Municipal del Río Chumurro – Samaná Norte**Uso principal**

Preservación de los recursos naturales (particularmente biota y aguas)

Usos complementarios

Investigación científica, educación ambiental y ecoturismo planificado.
Manejo de la sucesión vegetal.

Usos restringidos

Reforestación con especies ecológicamente deseables y reintroducción de fauna nativa decomisada sujetas a evaluación previa.

Usos prohibidos

Actividades agropecuarias.
Minería.
Cacería.
Obras de infraestructura.
Asentamientos humanos.

Reglamentación para la Zona de Amortiguamiento

Uso principal

Bosques protectores y protectores-productores. La explotación de los bosques protectores-productores debe estar sujeta a licencia de aprovechamiento forestal.

Usos complementarios

Sistemas agroforestales en suelos con pendientes menores del 30%.
Agricultura en suelos con pendientes menores del 15%.
Actividades ecoturísticas planificadas e investigación científica.
Zoocriaderos.
Manejo de la sucesión vegetal.
Reforestación con especies ecológicamente deseables.

Usos restringidos

Cacería solo para autoconsumo.
Obras de infraestructura sujetas a estudios ambientales y de viabilidad técnico-financiera.
Asentamientos humanos de baja densidad, prohibiéndose los asentamiento nucleados.

Usos prohibidos

Minería.

Remoción total de la cobertura boscosa en terrenos con pendientes mayores del 30% y cualquier actividad productiva en pendientes mayores del 50%.
Cacería con fines comerciales y sobre especies en vía de extinción.

Capítulo 2 De la Infraestructura Vial y de Servicios Básicos

ARTICULO 186. De la comunicación vial urbano- rural. Es el sistema vial que conecta la zona urbana con las diferentes veredas que constituyen la zona rural del municipio.

ARTICULO 187. De la jerarquía del sistema vial rural. Para la comprensión de los componentes del sistema vial rural, se distinguen:

Vías primarias rurales, aquellas que comunican las veredas entre sí y con las áreas urbanas del municipio

Vías secundarias, como su nombre lo indica, las que se desprenden de las vías primarias y dan el acceso directo a las veredas. En general, son las demás vías para uso integrado del vehículo, el animal y el peatón.

Caminos, aquellos que facilitan la movilidad animal y peatonal de los habitantes en forma individual o de grupos.

ARTICULO 188. De los proyectos viales y de transporte en el corto y mediano plazo. Con el fin de mejorar las comunicaciones entre la cabecera municipal, el área urbana del corregimiento, las veredas y municipios vecinos, se establecen los programas y proyectos enunciados en el artículo 41 del presente acuerdo en el marco de la Política para el mejoramiento de la comunicación entre áreas urbanas y rurales, ligado a la optimización de los sistemas de transporte.

La clasificación correspondiente al municipio de San Francisco aparece en el Artículo 39 del presente Acuerdo.

CAPITULO 3 De las Parcelaciones Rurales

ARTÍCULO 189. Normas para la Parcelación de Inmuebles dentro del Área Rural del Municipio. En cuanto a procedimientos, impuestos de construcción, requisitos, inspección, control y vigilancia para las actividades de parcelación de inmuebles rurales, se dará cumplimiento en todo lo pertinente a las disposiciones establecidas en el presente Acuerdo para las actividades de urbanización o construcción en la parte urbana del presente plan, teniendo en cuenta lo siguiente:

En la fórmula del Artículo 133 se tomará el índice i que corresponde a estrato 6 cuando se trate de construcciones para fincas de recreo. En este caso se considera

área construida toda obra de infraestructura sobre el terreno, tales como: canchas, patios, piscinas, establos etc. Para vivienda rural diferente a la de recreo se considerará el índice i correspondiente al estrato de acuerdo con la clasificación del SISBÉN o a la estratificación rural cuando esta se implemente.

La liquidación de expensas para parcelaciones rurales considerará en la fórmula del Artículo 133 el área en hectáreas multiplicada por 10 y tomará el valor del índice i de la siguiente manera:

TIPO DE PARCELA	INDICE (I)
Parcela de recreo	10
Parcela agrícola	5

c) Área mínima de parcela: Para las parcelas campestres, el área mínima de parcela es de 10.000 metros cuadrados. Se fija este tamaño de parcela tomando en consideración el área requerida para el sistema pozo séptico con campo de infiltración, de tal forma que se logre un control en la contaminación de las aguas subterráneas y superficiales. Este mínimo de 10.000 metros cuadrados podrá ser ampliado, según las exigencias de disposición de aguas residuales adecuada y la disponibilidad del recurso en la zona. El índice máximo de ocupación es del 15% del área total. Para la parcela agropecuaria el área mínima será la establecida por la UMATA.

d) Todas las corrientes de agua deben conservar su cauce natural. Si es necesaria una desviación o rectificación del cauce, esta debe ser aprobada por la autoridad ambiental.

A partir de la línea de creciente máxima se deja un retiro de 30 MS, con destino a protección boscosa y 10 MS adicionales hasta la línea de parámetros de la parcela.

Vías y accesos obligatorios: La Oficina de Planeación Municipal señalará las vías y los puntos de acceso obligados sobre el terreno a parcelar, que sea necesario reservar para el plan vial regional y Municipal. Todas las vías de acceso a la parcelación serán de dominio público.

Las vías al interior de cada parcela serán de dominio privado, y su sostenimiento correrá a cargo de los usuarios.

f) Los accesos a la parcelación deben estar resueltos de manera que no ocasionen conflictos de circulación en las horas de tráfico.

g) Las especificaciones de las vías, deben ajustarse a las normas generales establecidas por la Secretaría de Obras Públicas Departamentales, el Ministerio de Obras Públicas y Transporte (M.O.P.T.) y las que están consignadas en el presente Acuerdo.

h) El diseño de la infraestructura debe permitir la posibilidad de incorporación de la parcelación a los sistemas de acueducto y alcantarillados urbanos o rurales existentes o futuros.

i) Todas las obras de infraestructura de servicios públicos serán construidas por el parcelador, inclusive cuando se trate de soluciones individuales para disposición de aguas residuales (pozos sépticos, de infiltración, etc.).

j) Cuando no se utilice el acueducto Municipal, es CORNARE la entidad competente para otorgar el certificado de concesión de aguas y de aprobar los sistemas propuestos de captación y distribución de aguas de abasto.

k) Para el diseño y construcción de los acueductos, se regirán por el reglamento de agua potable y saneamiento básico, RAS/98.

l) Toda parcelación debe presentar a CORNARE el proyecto de disposición de aguas residuales, con los correspondientes estudios Geomorfológicos, de percolación y permeabilidad, etc. Del suelo que respalde las soluciones propuestas para cada parcela, en caso de solución individual el proyecto de red de alcantarillado, con el correspondiente tratamiento de afluente final.

m) Debe tramitarse ante la Empresa prestadora del servicio de Energía, lo concerniente a la comprobación del sistema de redes de distribución. Las líneas de conducción eléctrica deben ser tendidas a lo largo de las vías públicas, a costo del parcelador. El servicio sólo se prestará cuando la parcelación haya cumplido con todas las exigencias Nacionales, Departamentales y Municipales. Visto bueno que exigirá la entidad que preste el servicio.

n) Las parcelaciones construidas o en construcción al momento de la aprobación del presente Acuerdo, que no hayan cumplido con las normas legales preexistentes, tendrán plazo de doce meses para la presentación de los certificados requeridos. Vencido este plazo, el Alcalde dará aviso a la entidad respectiva a fin de que se tome la medida contemplada en cada caso.

Retiros frontales según la jerarquía de la vía y de acuerdo con las normas generales indicadas.

Usos Permitidos: Una vivienda para el usuario y una adicional si hay mayordomo, En la parcela de recreo huerta casera y reforestación. En la parcela agrícola explotaciones agrícolas y pecuarias conforme los usos del suelo establecidos en el presente acuerdo.

Usos restringidos: Explotación artesanal hasta 5 trabajadores, siempre que no produzcan residuos tóxicos de alta concentración, ni produzcan ruidos o vibraciones de maquinaria perceptibles, en propiedades colindantes; comercio artesanal y minorista básico, explotaciones pecuarias y especies de animales menores.

Los retiros forestales, laterales y de fondo sólo podrán usarse en cultivos limpios, jardines o arborización. Pueden usarse para el acueducto, energía, teléfono y para pago de alcantarillados. No se permite su uso para campos de infiltración de pozos sépticos.

Controlarán los usos restringidos las entidades competentes: la UMATA y Planeación Municipal.

Usos prohibidos: Industria artesanal con más de 5 trabajadores, industria mediana o industria pesada.

El parcelador tiene la obligación de poner en conocimiento del propietario las normas que deben cumplirse en la construcción de la vivienda.

TITULO IV DE LOS PLANES PARCIALES Y LOS INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION

Capítulo 1 De los Planes Parciales

ARTÍCULO 190. Concepto. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Esquema de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, y de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Podrán ser formulados en cualquier momento durante la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial y presentados ante las autoridades de Planeación municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo, dentro de las disposiciones reglamentarias de la Ley 388 de 1997 y teniendo en cuenta los criterios, directrices y parámetros que aquí se definan.

Parágrafo 1: La Oficina de Planeación y Obras Públicas municipales será la encargada de recibir, analizar y conceptuar positiva o negativamente sobre la pertinencia de un proyecto de plan parcial. igualmente será la responsable de presentarlos al Consejo Municipal de Planeación y de recoger las recomendaciones y consideraciones que allí se expresan sobre tales proyectos.

Parágrafo 2. La Alcaldía Municipal aprobará los planes parciales siempre y cuando acojan los parámetros y directrices aquí señalados y no contradigan las determinaciones ni las normas estructurantes de este Esquema de Ordenamiento.

ARTÍCULO 191. Criterios para definir áreas objeto de planes parciales. En la definición de las áreas objeto de planes parciales para el municipio de San Francisco se deben tener en cuenta estos criterios:

El Plan de Desarrollo vigente y el contenido estructural del Esquema de Ordenamiento Territorial.

La coherencia con las políticas y estrategias sobre uso y ocupación del suelo formuladas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

La atención integral de problemas particulares de determinadas áreas urbanas o de expansión urbana.

El carácter morfológico homogéneo del área afectada.

La aplicabilidad de los instrumentos de gestión y financiación que ofrecen las leyes.

La viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

ARTÍCULO 192. Contenido de los planes parciales. Deben incluir de acuerdo con las disposiciones reglamentarias sobre el tema, lo siguiente:

Definición de la política de desarrollo para el área objeto del plan, en función de su vocación, precisar los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orienten la respectiva intervención urbana.

Definición de la estrategia territorial que concrete las alternativas de planeamiento.

Definición de la estructura del sistema de espacio público que incorpore los sistemas estructurantes del Esquema de Ordenamiento.

Definición de los usos específicos del suelo y la forma de ocupación y aprovechamiento del suelo.

Estrategia de gestión que defina la manera como se llevará a cabo, tanto desde el punto de vista financiero como institucional, haciendo uso de los instrumentos que al respecto brinda la Ley 388 de 1997.

Descripción general de la intervención a realizar en el área objeto del plan.

Programación en el tiempo que defina los plazos para las distintas etapas de ejecución.

Simulación urbanística - financiera, mediante la cual se estudian los posibles escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico y de los costos y rentabilidad de la posible intervención, con miras a lograr la viabilidad del plan.

Posibles propuestas de delimitación de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras si fuere el caso.

Normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana, objeto del Esquema.

ARTICULO 193. De las áreas objeto de planes parciales y sus lineamientos. El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Francisco determina la necesidad de complementar sus disposiciones por medio de los siguientes planes parciales.

Capítulo 2 De las Unidades de Actuación Urbanísticas

ARTICULO 194. Concepto de unidad de actuación urbanística. Como unidad de actuación urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en el plan parcial, la cual, debe ser urbanizada o construida en el suelo urbano o de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano, como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a los propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Parágrafo 1: Las unidades de actuación urbanística son en síntesis, formas de gestión para ejecutar programas, proyectos y obras que se formulan en los planes parciales que desarrollarán las disposiciones del Esquema de Ordenamiento territorial.

Parágrafo 2: Los planes parciales serán el único instrumento para definir las unidades de actuación urbanística, como mecanismo que permite el reparto de cargas y beneficios.

ARTICULO 195. Criterios y procedimientos adoptados para la delimitación y caracterización de unidades de actuación urbanística. Teniendo en cuenta la definición legal del artículo anterior, la unidad de actuación urbanística requiere:

En cuanto a su área, que ésta sea suficiente para llevar a cabo un desarrollo acorde con los objetivos y estrategias del Esquema de Ordenamiento y del Plan Parcial para esta determinada zona.

Un proyecto urbanístico y arquitectónico que responda a las directrices y parámetros de la estrategia señalada para el sector.

Debe acompañarse el proyecto con los estudios de factibilidad técnica, económica, social y financiera que lo sustenten.

Un planteamiento de los instrumentos de gestión y financiación que van a utilizarse en su ejecución.

Un respaldo institucional, público o privado, que permita asegurar su realización.

Parágrafo: La unidad de actuación urbanística debe identificar con precisión los inmuebles vinculados y comprende un área total consistente con las exigencias de la modalidad de la intervención prevista.

ARTICULO 196. Unidades de actuación urbanística. Las Unidades de Actuación Urbanística contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial son las nuevas áreas incorporadas al perímetro urbano y que fueron descritas en el Artículo 18 del presente Acuerdo; deberán desarrollarse como unidades de actuación urbanística en el marco de los criterios del artículo anterior.

Parágrafo 1. Los respectivos planes parciales definirán con precisión las áreas que conformarán cada unidad de actuación a ser desarrolladas como una unidad de planeamiento y propondrán los instrumentos para su conformación.

Parágrafo 2. En un plan parcial podrán definirse varias unidades de actuación urbanística.

Capítulo 3 De Otros Instrumentos y Modalidades de Gestión

ARTICULO 197. De los instrumentos de gestión del suelo. Son los mecanismos que permiten institucionalizar y ejecutar en la práctica las distintas acciones urbanísticas que se proponen en el Esquema de Ordenamiento Territorial en los términos de la Ley 388 de 1997, para su utilización por parte de las autoridades locales.

ARTÍCULO 198. Tipología de instrumentos. En concordancia con la Ley 388 de 1997, se establecen los siguientes instrumentos

Instrumentos para la adquisición del suelo:

Enajenación voluntaria. Una vez se haga la declaratoria de utilidad pública acorde con alguno de los motivos enunciados en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, se podrá proceder al mecanismo de enajenación voluntaria en los términos que la misma Ley establece.

La expropiación judicial. El municipio podrá adquirir, cuando no se llegue a un acuerdo para una enajenación voluntaria de inmuebles que han sido declarados de utilidad pública o interés social mediante la expropiación judicial.

La expropiación por vía administrativa. En caso de que existan condiciones especiales de urgencia, siempre dentro de los criterios de la Ley, se podrá proceder mediante este instrumento.

Instrumentos para modificar la estructura predial. La redefinición de predios al interior de una unidad de actuación urbanística para lograr una mejor repartición de cargas y beneficios, podrá lograrse mediante:

El sistema de reajuste de tierras, que consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía y teléfonos, en caso de incorporación de suelo de expansión.

El sistema de integración inmobiliaria para suelo urbano en tratamientos de redesarrollo o renovación, y luego desarrollados por la Ley 388 de 1997.

Instrumentos para el reparto equitativo de cargas y beneficios. Son los mecanismos que deberán establecer los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen, fundamentados en el principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas. Estos mecanismos son:

- 3.1. Las unidades de actuación,
- 3.2. La compensación urbanística
- 3.3. Los derechos transferibles de construcción y desarrollo.

ARTÍCULO 199. Concepto de compensación urbanística. Es el mecanismo mediante el cual el municipio y las autoridades ambientales podrán compensar a los propietarios de los terrenos o inmuebles definidos en el Esquema de Ordenamiento como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por esta carga derivada del ordenamiento, con el objeto de que los propietarios encuentren un incentivo para asegurar esta conservación sin que el Estado tenga que adquirir tales inmuebles o terrenos.

Parágrafo. La Administración Municipal en concertación con las autoridades correspondientes definirá en un estudio posterior los elementos que concretarán tales compensaciones, sobre las distintas áreas o inmuebles motivo de esas definiciones de conservación. Para tal efecto el Alcalde presentará una propuesta de desarrollo normativo en este aspecto en un término de 6 meses posteriores a la adopción del E.O.T.

ARTÍCULO 200. De los derechos transferibles de construcción y desarrollo. Es el instrumento mediante el cual la administración municipal podrá trasladar el potencial de construcción, expresado en índices de edificabilidad de un inmueble, al que se ha eliminado la concreción de tal derecho en virtud de un ordenamiento, a otro inmueble o terreno definido como receptor, de conformidad con objetivos y lineamientos del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo. Al eliminar la concreción de tales derechos, estos se podrán convertir en

títulos de desarrollo que podrán negociarse y ubicarse sobre otro inmueble. La administración municipal con la asistencia del Ministerio de Desarrollo deberá avanzar en el estudio detallado de estos instrumentos y presentar una propuesta normativa como desarrollo complementario del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 201. Del concepto de afectación legal de predios. Se entiende como tal, toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental (artículo 37 de la Ley 9 de 1989)

Parágrafo. Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables hasta un máximo de seis (6). En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

ARTICULO 202. De la afectación de predios. Para el desarrollo de los proyectos viales en el corto y mediano plazo, se afectan los predios comprometidos por los proyectos indicados en el artículo 54 del presente Acuerdo,

Parágrafo. La entidad pública que hace la afectación deberá notificarla personalmente al propietario y hacer la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia según el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

Capítulo 4 De los Instrumentos de Financiación

ARTÍCULO 203. Concepto. Son aquellos dirigidos a la consecución de recursos que aseguren la ejecución de programas y proyectos estratégicos y prioritarios del desarrollo urbano del Municipio y pueden hacer parte de la estrategia de financiación del plan, acorde con las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

ARTÍCULO 204. La participación en plusvalía. Acorde con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se constituye en un instrumento de financiación en la medida en que debe destinarse a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y en general la calidad urbanística del territorio municipal.

ARTÍCULO 205. La participación en plusvalía por ejecución de obras públicas. Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, las

correspondientes autoridades ejecutoras, podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio

Parágrafo. El Concejo Municipal establecerá mediante Acuerdo de carácter general, las normas para la aplicación de la participación de la plusvalía, referidas al monto de la participación y al momento de hacerla exigible a las formas de pago y a la destinación de los recursos, de acuerdo con las disposiciones reglamentarias al respecto.

ARTÍCULO 206. Contribución por valorización. Es aquella que permite la financiación anticipada de obras públicas en función del beneficio que genere en determinado sector de la ciudad.

ARTÍCULO 207. Los pagarés y bonos de reforma urbana. Este instrumento consiste en la posibilidad que se da a las entidades públicas municipales de emitir títulos de deuda pública en los términos que establece la Ley como forma de pago de terrenos adquiridos por el Municipio en procesos de negociación voluntaria directa o expropiación. Los primeros y los segundos pueden ser destinados a la financiación de proyectos de desarrollo urbano en general.

ARTÍCULO 208. Fondos de compensación. La Administración municipal podrá constituir fondos para garantizar el pago de compensaciones, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

ARTÍCULO 209. Financiación para los programas y proyectos. Para la ejecución de los programas y/o proyectos la administración municipal emprenderá y/o continuará las siguientes acciones:

Saneamiento fiscal de la Administración Municipal

Austeridad en el gasto público

Cooperación y trabajo mancomunado con el sector privado y la comunidad en general

Reducción de los gastos de funcionamiento

Incremento de la eficiencia en el recaudo

Implementación del control ambiental y el cobro de las tasas ambientales por contaminación

Legalización del sector minero para el pago de las regalías y tasas por concepto de explotación de recursos no renovables

Atracción de recursos del plan nacional de desarrollo e internacionales para el fomento y promoción de las pequeñas y medianas empresas

Atracción de recursos que el plan nacional de desarrollo destina para Vivienda de Interés Social.

Capítulo 5 De las Normas Urbanísticas Complementarias

ARTICULO 210. Concepto. Son aquellas normas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial, y que deben incorporarse al Programa de Ejecución de dicho Plan. También son normas complementarias, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

ARTICULO 211. Normas urbanísticas complementarias. Son normas complementarias del Esquema de Ordenamiento Territorial entre otras según la Ley 388 de 1997:

La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de riesgo.
Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de los planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de redesarrollo o mejoramiento integral, que se aprobarán según las disposiciones de la Ley.

TITULO V Del Programa de Ejecución

ARTICULO 213. Concepto. Son las actuaciones sobre el territorio previstas en este Plan de Ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la actual Administración Municipal, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

Este programa de ejecución es de carácter obligatorio, según lo establecido por el artículo 18 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 214. Adopción del Programa de Ejecución. Continúan vigentes los proyectos de ordenamiento incluidos en el Plan de Desarrollo municipal avalado por la comunidad, y su correspondiente Plan de inversiones; así como los contemplados en el Plan de inversiones que hacen parte del presupuesto general que el municipio aprobó para el año 2000. Estos proyectos se consideran como el programa de ejecución de la actual administración municipal; se exceptúa el comprometer a través de este Acuerdo el programa de ejecución del próximo periodo de gobierno municipal 2001 - 2003, aunque sea considerado como corto plazo para los efectos

del Esquema de Ordenamiento Territorial. Para garantizar la ejecución del Esquema de Ordenamiento, el Plan de Desarrollo y el correspondiente plan de inversiones del periodo 2001 - 2003 contendrá, entre otros, los proyectos y programas del corto plazo que se adopten con el presente Acuerdo.

PARTE TERCERA DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 215. Control y seguimiento del Plan. La administración municipal por conducto de su Oficina de Planeación y Obras Públicas dispondrá lo pertinente para llevar a cabo un proceso continuo de seguimiento y evaluación del Esquema de Ordenamiento Territorial, de manera permanente a lo largo de la vigencia del mismo, con la participación de todas las partes interesadas y en especial del Consejo Municipal de Planeación, entidad asesora en esta materia y cuya función entre otras, es la de hacer el seguimiento al Plan y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea el caso y dentro de los parámetros legales para el efecto.

ARTICULO 216. De la obligatoriedad del Plan de Ordenamiento Territorial. Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten al presente Esquema de Ordenamiento, a su desarrollo en Planes Parciales y a las norma complementarias que se expidan.

ARTICULO 217. De la vigencia y modificaciones del Plan de Ordenamiento Territorial. El contenido del Plan de Ordenamiento Territorial tendrá las vigencias que se señalan a continuación, en concordancia con lo establecido por la Ley 388 de 1997:

El Componente General de largo Plazo estará vigente hasta el fin de 2010; el componente general, urbano y rural de largo y mediano plazo estará vigente hasta el año 2006 y el componente urbano y rural de corto plazo estará vigente hasta el año 2003.

Parágrafo. El presente Esquema de Ordenamiento Territorial podrá ser modificado, de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 y decretos reglamentarios, al vencimiento de las vigencias establecidas. No obstante, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Plan, éste continuará vigente hasta tanto se proceda a su nueva formulación en los términos establecidos por la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 218. De los órganos de control, seguimiento y evaluación. los constituyen:

El Honorable Concejo Municipal que ejercerá el control político de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial.

Los Consejos Municipales de Planeación que una vez finalizado el Plan de

Ordenamiento Territorial, tienen la función de dar seguimiento y proponer los ajustes y revisiones cuando sea el caso.

Las Juntas Administradoras Locales que por Ley, tienen la función de velar por el desarrollo armónico de su territorio y de participar en la veeduría de los programas y proyectos que plantea el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Los grupos cívicos de que trata el numeral 3 del artículo 22 de la Ley 388 de 1997 para la veeduría y seguimiento del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 219. De la participación comunal en el proceso siguiente a la adopción del Esquema. Las organizaciones cívicas mantendrán su participación en el ordenamiento del territorio en los siguientes eventos:

Para proponer, en los casos excepcionales que consideren las normas urbanísticas generales, la asignación específica de usos y aprovechamientos del suelo en microzonas de escala vecinal, esto es, en los casos donde el efecto se limite exclusivamente a sus respectivos territorios y no contraríen las normas estructurales. En las zonas exclusivamente residenciales, estas propuestas podrán referirse a normas de paisajismo, regulaciones al tránsito vehicular y demás previsiones tendientes al mantenimiento de la tranquilidad de la zona, siempre y cuando no se afecte el uso del espacio público de acuerdo con las normas generales.

Para formular y proponer planes parciales para actuaciones urbanísticas dentro de su área, de acuerdo con las previsiones y autorizaciones del componente urbano del Plan.

Para ejercer acciones de veeduría ciudadana que garanticen el cumplimiento o impidan la violación de las normas establecidas, a través de procedimientos acordes con las políticas locales de descentralización.

Parágrafo. Las Juntas Administradoras Locales asumirán el papel de representantes de su comuna en los casos en que la Ley permita la redefinición de las intervenciones o cambios sobre las definiciones del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 220. De la conformación de Comités. El alcalde determinará la conformación y composición de los Comités que se requieran para la adecuada ejecución del Esquema de Ordenamiento, teniendo en cuenta las instancias locales, regionales, departamentales y nacionales según sea el caso.

ARTÍCULO 221. De la adquisición y expropiación de Inmuebles. Toda adquisición o expropiación de inmuebles para ser destinados a los fines señalados en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, deberá cumplir con los objetivos y normas de uso del suelo establecidos en el presente Esquema de Ordenamiento y en los instrumentos que lo desarrollen.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

PROYECTO DE ACUERDO

Cuando la Administración municipal decida utilizar el mecanismo de expropiación por vía administrativa, la competencia para declarar las condiciones de urgencia que lo hacen posible será la de la dirección Municipal de Planeación y Obras Públicas.

ARTICULO 222. Documentos anexos. Adóptense como anexos de este acuerdo en los términos de los Artículos 17 y 20 del Decreto 879 de 1998, los siguientes documentos:

Documento técnico de soporte, constituido por los siguientes informes

Diagnóstico
Formulación
El documento resumen

Los mapas denominados así:

DIAGNÓSTICO

Rurales

	Escala
Político Administrativo y Conflictos e Inconsistencias Limítrofes Estructurante General Rural	1:25.000
Geológico	1:25.000
Geomorfológico	1:50.000
Agrológico	1:25.000
Zonas de Vida e Isoyetas	1:25.000
Hidrológico	1:25.000
Licencias de Exploración Minera	1:25.000
Uso Actual del Suelo	1:100.000
Amenazas de Origen Natural Municipio de San Francisco	1:25.000

Urbanos

Estructurante General Cabecera Municipal de San Francisco	1:2.000
Estructurante General Centro Poblado de Aquitania	1:2.000
Amenazas Cabecera Municipal de San Francisco	1:2.000
Propuesta de Ocupación del Suelo a Partir de las Variables Geológicas y Geomorfológicas – Cabecera Municipal	1:2.000
Amenazas Centro Poblado de Aquitania	1:2.000
Propuesta de Ocupación del Suelo a Partir de las Variables Geológicas y Geomorfológicas – Centro Poblado de Aquitania	1:2.000
Riesgos Cabecera Municipal	1:2.000
Riesgos Centro Poblado de Aquitania	1:2.000

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

PROYECTO DE ACUERDO

FORMULACIÓN

Rurales

Escala

División Política Administrativa	1:25.000
Propuesta de Ordenamiento y Manejo del Suelo Rural ,	1:25.000
Suelos de Protección	1:25.000

Urbanos

Consolidación de la Malla Urbana	1:2.000
Sistema Estructurante del Espacio Público	1:2.000
Sistema Vial Urbano	1:2.000
Zonificación del Uso del Suelo Urbano - Cabecera Municipal	1:2.000
Ordenamiento y Manejo del Suelo Urbano - Cabecera Municipal	1:2.000
Ordenamiento y Manejo del Suelo Urbano - Centro Poblado de Aquitania	1:2.000

ARTICULO 223. El documento anexo PROTOCOLO DE CONCERTACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL en los componentes ambientales suscrito entre la Administración Municipal de San Francisco y la Corporación Autónoma Regional Rionegro Nare CORNARE es parte sustancial del presente Acuerdo. Los acuerdos consagrados en el Protocolo se incorporan al cuerpo normativo y al Plan de Ejecuciones

ARTÍCULO 224. Facúltase al señor Alcalde para hacer ajustes, modificaciones, al Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T.

ARTICULO 225. Vigencia del Acuerdo. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación legal por parte del ejecutivo municipal y deroga las normas que le sean contrarias.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de San Francisco, a los veintidós días del mes de diciembre, después de haber sido discutido y aprobado en sus debates reglamentarios

JOSE OCTAVIO GARCIA ARIAS
Vicepresidente Primero

GLORIA LISET DUQUE PEREZ
Secretaria

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

PROYECTO DE ACUERDO

CONSTANCIA SECRETARIAL. La suscrita Secretaria del Honorable Concejo Municipal de San Francisco, CERTIFICA: Que el presente Acuerdo recibió sus dos (2) debates reglamentarios en fechas diferentes.

GLORIA LISBET DUQUE PEREZ
Secretaria

Recibido el anterior Acuerdo de la Secretaría del Honorable Concejo Municipal de San Francisco, Ant., hoy: Dic. 23 de 2000 y a Despacho del Señor Alcalde Municipal en la misma fecha

EL SECRETARIO:

SAN FRANCISCO, ANT., Diciembre veinticuatro de dos mil
PUBLIQUESE, EJECUTESE Y CUMPLASE en tres ejemplares del mismo tenor, remitidos a la División Jurídica de la Gobernación de Antioquia para su correspondiente revisión.

CUMPLASE

EL ALCALDE:

EL SECRETARIO:

CONSTANCIA: La suscrita secretaria de la Alcaldía Municipal de San Francisco, Ant., HACE CONSTAR: Que el anterior Acuerdo fue publicado por el Alto-Parlante de la Alcaldía Municipal, hoy Diciembre 24 de 2000, día feriado y de concurso público. En la misma fecha lo cierro y remito a la Dirección Jurídica de la Gobernación de Antioquia para su correspondiente revisión, previa las anotaciones del caso.

NANCY ELENA ARIAS DUQUE
Secretaria



PROTOCOLO DE CONCERTACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO.

Entre los suscritos a saber **LEONARDO MUÑOZ CARDONA** vecino del municipio de La Ceja e identificado con cédula de ciudadanía número 15.425.606 de Rionegro, actuando en nombre y representación legal de la Corporación Autónoma Regional Rionegro Nare CORNARE, quien en adelante se denominará CORNARE o la Corporación de un lado, y de otro lado, **FRANCISCO LUIS DUQUE TORO** identificado con cédula No. 70.381.843 de Cocorná, en su calidad de Alcalde del municipio de SAN FRANCISCO actuando en nombre y representación de éste, quien en adelante se denominará el municipio y en cumplimiento de la Ley 507 de 1999, proceden a CONCERTAR EL COMPONENTE AMBIENTAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL presentado a consideración de la Corporación en los siguientes componentes que fueron objeto de observaciones una vez revisado y evaluado el mismo:

Población de referencia:

El Municipio debe:

- Realizar las proyecciones de población según los registros DANE.
- Sobre esta proyección se deben estimar los requerimientos en servicios públicos y saneamiento básico en la zona urbana y rural.

Plazo: Marzo 1 de 2001

Áreas de referencia

El municipio debe:

- Definir claramente el área del municipio.
- Definir los conflictos limítrofes con los municipios vecinos.
- Definir la zona urbana, la zona rural y determinar el área de los centros poblados.

Plazo: Marzo 1 de 2001



- Plan parcial para la ocupación de áreas de desarrollo recomendadas para programas de vivienda de interés social.

Plazo: Marzo 1 de 2001

VARIABLES DE LA ZONA URBANA.

Oferta hídrica municipal:

El municipio debe:

- Garantizar una cobertura del 100% en el servicio de acueducto en la zona urbana y en la zona de Aquitania.
- Definir el plazo y programa de expansión de acuerdo a los diseños de la planta de tratamiento de agua diseñada para San Francisco, teniendo en cuenta los ajustes efectuados por Comare en julio del presente año.
- Precisar las ofertas reales para el abastecimiento.
- Formular metas y acciones para la protección de las microcuencas que surten los acueductos veredales en el corto, mediano y largo plazo, incorporando dichos estudios en todas las veredas.
- Presentar el Plan quinquenal de ahorro y uso eficiente del agua de acuerdo a lo dispuesto por la ley 373 de 1997. Este plan deberá contener datos de oferta y demanda, patrones de consumo y metas de reducción entre otras.

Plazo: Abril 1 de 2001

Cobertura de Alcantarillado:

El municipio debe:

- Precisar el tiempo y programa de ejecución del plan de arranque y estabilización de la planta de tratamiento de aguas residuales
- Plazo: Julio 1 de 2001

Residuos sólidos:

El municipio debe:

- Calcular la cantidad de residuos generados en el municipio y discriminar el porcentaje de los residuos orgánicos e inorgánicos, los residuos aptos para reciclaje, para compostaje, para lombricultura y para disposición final.
- Mejorar el MIRS separando desde la fuente.

Plazo: Junio 1 de 2001



Plazo: Marzo 1 de 2001

Residuos sólidos:

El municipio debe:

- Incluir en el Plan de gestión integral de residuos sólidos municipales un diagnóstico de los residuos sólidos que se generan en el área rural y definir su tratamiento a corto, mediano y largo plazo.
- Diseñar estrategias para la recolección de los residuos sólidos rurales.
- Diseñar estrategias para reciclar los residuos sólidos rurales.
- Determinar cartográficamente las zonas potenciales para la ubicación de un proyecto de disposición final de residuos.

Plazo: Marzo 1 de 2001

Area de protección:

El Municipio debe:

- Reglamentar las áreas de protección incluyendo las zonas de retiro a las fuentes de agua y proponer las medidas para su conservación.
- Efectuar los ajustes en la cartografía, incluyendo zonas de protección de fuentes hídricas, zonas de amortiguamiento del cañón del Río Claro y las zonas de protección de las microcuencas abastecedoras de los acueductos veredales de Pailania, Farallones, y el Pauji.
Incluir en la cartografía la propuesta de ordenamiento y zonificación del cañón y la zona de amortiguamiento de la reserva municipal del río Cúcuta-Samaria Norte.
- Definir los mecanismos de protección y sustracción de áreas paralelas a vías carretables y caminos.

Plazo: Marzo 1 de 2001

Areas de relictos de Bosque:

El Municipio debe:

- Reglamentar estas áreas y proponer las medidas y acciones para su conservación y recuperación

Plazo: Marzo 1 de 2001

CLASIFICACION INDUSTRIAL UNIFORME DE ACTIVIDADES

zonas de aprovechamiento madero:



En consecuencia se DECLARA CONCERTADO EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO.

Para constancia se firma el presente protocolo a los 19 días del mes de diciembre del 2000.

POR CORNARE

Original Firmado
Director General

LEONARDO MUÑOZ CARDONA
Director General

POR EL MUNICIPIO

FRANCISCO LUIS DUQUE TORO
Alcalde Municipal.

PERSONAS QUE ASISTIERON A LA REUNIÓN DE CONCERTACIÓN

RAFAEL LÓPEZ RESTREPO

JOSÉ FERNANDO LÓPEZ ORTIZ

JORGE MAURICIO OROZCO ZAPATA

ADELAIDA MUÑOZ BETANCUR

PEDRO NEL VALLEJO MADRIN

ALBERTO LOPEZ LIENAO

GUSTAVO CANO RIOS