

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

(ACUERDO No. 21 DE 1.999)

ACUERDO No DE 1.998

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO CUNDINAMARCA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS EN LA LEY 388 DE 1997 Y CONSIDERANDO:

El proceso de modernización del Estado que se ha venido generando desde hace algunos años, del cual hacen parte la descentralización, la autonomía territorial y la planeación territorial integral, que son herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo.

A partir de la promulgación de la Constitución Política de 1.991, el ordenamiento territorial ha tomado fuerza en nuestro país, ya que es un proceso que se ha venido realizando en Colombia desde hace aproximadamente veinte (20) años. La transferencia de competencias y recursos de la Nación a los departamentos y municipios ha abierto perspectivas para el desarrollo, así como la posibilidad de definir una nueva estructura territorial mediante la consolidación de las nuevas entidades territoriales: regiones, provincias y entidades territoriales indígenas.

La Constitución Política, adicionalmente faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La Ley 152 de 1.994 en el Art. 41, prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento territorial. La Ley 99 de 1.993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La Ley 388 de 1.997 que modifica la Ley 9 de 1.989 establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo y en su Art. 7-4 de las competencias en materia de ordenamiento territorial, para los municipios establece: "Los municipios y los distritos deberán formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio contemplados en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y la presente Ley, reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos".

De acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, en el capítulo III, Art. 9 donde se realiza una clasificación de los planes de ordenamiento en su literal c) establece: " Esquemas de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes". Por lo que al municipio de San Francisco le corresponde la elaboración del Esquema de Ordenamiento territorial.

El Ordenamiento territorial OT, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal EOTM, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

El Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, EOTM, es un instrumento o herramienta de gestión administrativa, que se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Los objetivos del ordenamiento territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos del suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el EOTM.

El presente proyecto de acuerdo establece una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido, en la primera parte o componente general, se establecen las grandes directrices de la visión objetivo o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal; así como los objetivos o metas y las estrategias o medios para alcanzarlos; presenta el contenido estructural, es decir, las relaciones al exterior e interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial; igualmente se ocupa de la clasificación y zonificación del territorio; de las áreas con régimen territorial especial y las amenazas naturales; también se identifican las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de infraestructura física y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios).

La segunda parte se refiere al componente urbano en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana; la clasificación y ocupación del suelo urbano y de expansión urbana y otras zonas relacionadas; los planes urbanos de infraestructura vial y de servicios; los programas de vivienda de interés social y las normas urbanísticas y arquitectónicas.

La tercera parte se refiere al componente rural, igualmente a las políticas de ocupación y fomento del sector agropecuario; la clasificación y zonificación del suelo rural; de los planes rurales de infraestructura y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios) y las normas de parcelación.

La parte cuarta establece los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto a procesos de ocupación y transformación del territorio. En la parte quinta se determinan algunas disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del Esquema de Ordenamiento territorial Municipal.

Por último se presenta una relación de los anexos gráficos compuestos por los mapas y planos que hacen parte integral del Esquema de ordenamiento territorial Municipal de San Francisco.

Por lo expuesto anteriormente, este Despacho

ACUERDA:

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

ARTICULO 1: Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de San Francisco, consignado en las siguientes partes por títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan adelante:

PARTE I COMPONENTE GENERAL

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 2: El ordenamiento territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar procesos de ocupación y transformación territorial, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socioeconómicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 3: El esquema de ordenamiento territorial, es el instrumento de gestión administrativa que permite complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible; permitiendo equidad en la asignación de recursos y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

PRINCIPIOS BASICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 4: El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

- a) Coordinación administrativa e interinstitucional. Las autoridades municipales garantizarán la debida armonía y coherencia con las demás instancias territoriales, para efectos de la ejecución y evaluación del EOTM.
- b) Participación social. Se debe realizar la concertación con las comunidades beneficiadas y se debe propender por la creación de mecanismos comunitarios de participación como veedurías, seguimiento y fiscalización de las acciones, propendiendo por una democracia cotidiana.
- c) Equidad, para asegurar el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, se tendrá en cuenta para el desarrollo de proyectos el número de personas con necesidades básicas insatisfechas y la población beneficiada.
- d) Sostenibilidad.
- e) Competitividad.
- f) Equilibrio del desarrollo territorial.
- g) Función social y ecológica de la propiedad.
- h) Prevalencia del interés público sobre el interés particular.
- i) Distribución equitativa de las cargas y beneficios.

OBJETIVOS, POLITICAS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

OBJETIVO GENERAL

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

ARTICULO 5: El esquema de ordenamiento territorial, tiene por objeto “ Conducir al municipio de San Francisco al progreso y a la modernidad del nuevo siglo, por medio de la articulación armónica de estrategias económicas, sociales, políticas, culturales y ambientales, que permitan elevar el nivel de vida de la población a través del desarrollo y explotación sostenible de sus recursos”.

OBJETIVOS ESPECIFICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 6: Son objetivos específicos del esquema de ordenamiento territorial municipal:

- a) Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación.
- b) Garantizar la conservación de los ecosistemas que existen en el territorio.
- c) Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- d) Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- e) Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos nueve (9) años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.
- f) Impulsar la activación socioeconómica del municipio, por medio del mejoramiento del sistema productivo y la comercialización de los productos agropecuarios.
- g) Posibilitar el desarrollo socioeconómico en armonía con el medio ambiente, por medio del buen uso de los recursos naturales renovables y prever, mitigar o restaurar los daños ambientales que se deriven de ellos.
- h) Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.
- i) Establecer las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.
- j) Velar por la calidad del espacio público definiendo su función, complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 7: Para lograr la ejecución del esquema de ordenamiento territorial municipal la administración tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

- a) Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal.
- b) Identificar las potencialidades, limitantes y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
- c) Orientar el desarrollo económico hacia aquellos sectores en donde se cuenta con mayores posibilidades en calidad, cantidad y oportunidad dentro de un marco competitivo. Garantizando la seguridad alimentaria del territorio, por medio del desarrollo de actividades agropecuarias.
- d) Dar prioridad a la conservación y buen uso de aquellos ecosistemas de importancia estratégica por los servicios ambientales que prestan, por su aporte al sistema productivo y por su contribución a la satisfacción de las necesidades básicas de la población.
- e) Destinar el 1% del presupuesto municipal, para la adquisición de predios con destino a la conservación de los recursos naturales y a la ejecución de otros proyectos.
- f) Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- g) Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racionalidad del uso.
- h) Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano.
- i) Propiciar una infraestructura vial y de transporte que garantice la movilidad de los pobladores y una mejor accesibilidad a las veredas, para facilitar su desarrollo económico y social. Adicionalmente que permita aprovechar las potencialidades del municipio y jalonar el desarrollo

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

industrial como una estrategia fundamental para mejorar las condiciones de vida de la comunidad.

- j) Desarrollar el nivel cultural de los habitantes del municipio, por medio de mecanismos que incentiven la participación de los particulares en el fomento de la cultura y las artes.
- k) Propender por la modernización y autonomía de la gestión administrativa, en concordancia con el nivel departamental por medio del apoyo de las transferencias de recursos y la asistencia técnica necesaria, para que sea el municipio con su alcalde, las Juntas de Acción Comunal, las organizaciones cívicas, y la comunidad en general, quienes puedan dirigir y ejecutar las obras y servicios bajo el control de la comunidad.
- l) Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del esquema de ordenamiento territorial.
- m) El Esquema de Ordenamiento Territorial, realizará proyectos al corto, mediano y largo plazo. Los proyectos del corto plazo, se presentan en el Plan de Ejecución del EOT.

INSTUMENTOS NORMATIVOS

ARTICULO 8: Serán instrumentos normativos el presente acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, constituyéndose en el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION

ARTICULO 9: El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

INSTRUMENTOS TECNICOS

ARTICULO 10: La información técnica contemplada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte integrante del presente acuerdo, así como el sistema de información geográfica municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del plan y la toma de decisiones.

METODOLOGIA

ARTICULO 11: El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes. Teniendo en cuenta que el Decreto 1507 de 1.998, establece los niveles de prevalencia en las determinaciones del ordenamiento territorial, de mayor a menor jerarquía de la siguiente manera: a) Del nivel nacional; b) Del nivel departamental; c) Del nivel metropolitano; d) Del componente general del plan de ordenamiento territorial; e) Del componente urbano o rural del plan de ordenamiento territorial; f) De los planes parciales y g) De las unidades de actuación urbanística.

EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL

ARTICULO 12: Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Expediente Urbano, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartografía georeferenciada que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 13: Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al plan de inversiones del Plan de desarrollo Municipal, mediante el programa de ejecución.

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION Y CONTROL SOCIAL

ARTICULO 14: Para contribuir a la realización total del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer la veeduría ciudadana.

VIGENCIA

ARTICULO 15: El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos periodos de gobierno municipal (corto, mediano y largo plazo).

1. El contenido estructural del plan tendrá una vigencia del largo plazo, es decir, como mínimo tres periodos constitucionales de la administración municipal.
2. Los contenidos urbano y rural tendrán como mínimo una vigencia del corto plazo, es decir dos periodos constitucionales de la administración municipal.

ACCIONES PRIORITARIAS

ARTICULO 16: Como acciones prioritarias para la ejecución del Esquema de Ordenamiento territorial Municipal, se tendrán:

1. La divulgación amplia y efectiva del Plan.
2. El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública, participación y control social.

CONTENIDO ESTRUCTURAL EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULACION CON EL CONTEXTO REGIONAL

ARTICULO 17: El municipio de San Francisco se encuentra al noroccidente del departamento de Cundinamarca y hace parte de la Provincia del Gualivá. Por lo tanto las acciones y planes, programas y proyectos deberán estar orientados en el marco del desarrollo de la región.

ARTICULO 18: El municipio de San Francisco, dentro del contexto regional, enfocará su desarrollo para lograr:

1. Fortalecer la oferta ambiental, a los municipios de la Provincia del Gualivá, conservando los recursos naturales existentes y adecuando aquellas zonas que presentan deterioro, con un adecuado manejo para lograr un desarrollo sostenible municipal.
2. Orientará su desarrollo, hacia el sector turístico, implementando el turismo pasivo - contemplativo, ecológico y la pesca deportiva, aprovechando la posición estratégica del municipio en la Provincia del Gualivá.
3. Reactivar el sector agropecuario, por medio de programas de cultivos alternativos y un manejo adecuado a los existentes para lograr un mayor rendimiento de los mismos sin deteriorar los suelos.

JURISDICCION TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 19: El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por la ordenanza No 36 de Julio 31 de 1945 y que se presenta en el mapa de jurisdicción y límites municipales. Mapa A-01

ORGANIZACION Y DIVISION TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 20: El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano) establecido por el Acuerdo Municipal No. 25 de 1.996, Mapa A-02; y el sector rural que comprende las veredas: Arrayán, Centro, El Peñón, Juan de Vera, La Laja, Muña, Pueblo Viejo, Sabaneta, San Antonio, San Miguel y Tóriba. Estas se presentan en el Mapa A-03, de división veredal.

CLASIFICACION Y ZONIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

ARTICULO 21: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la ley 388 de 1997, en el municipio de San Francisco el suelo se clasifica como: suelo urbano, suelo rural y suelos de protección, que se delimitan como aparece en el Mapa A-04 de clasificación general del territorio.

SUELO URBANO

ARTICULO 22: Comprende las áreas cuya actitud y destinación por el EOTM le corresponden al uso urbano, y además cuenta con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, establecido en el Acuerdo Municipal No. 25 de 1996, que será el mismo que el perímetro de servicios públicos domiciliarios. Mapa A-02, sector urbano.

Parágrafo 1: Dentro de los próximos seis (6) años se propenderá por consolidar el actual perímetro urbano, por medio de un desarrollo organizado y logrando la cobertura total y mejoramiento de los servicios básicos.

SUELO RURAL

ARTICULO 23: Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona urbana y los límites municipales comprendido por las veredas Sabaneta, El Peñón, Pueblo Viejo, Tóriba, Arrayán, San Miguel, Muña, Centro y San Antonio. Mapa de zonificación general del territorio Mapa A-04.

SUELOS DE PROTECCION

ARTICULO 24: Se considera la zona de la Cuchilla del Tablazo, Cerro Camacho, Cerro Cuadrado, Cerro del Consumo, Cordillera de la Laja, Cerro Buenavista, que se encuentran dentro del territorio municipal, y las que estipule la autoridad ambiental competente, como áreas de reserva forestal, para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales. Igualmente aquellas zonas de bosques protectores que aun conservan la vegetación nativa, nacimientos de agua, márgenes hídricas. Mapa A-05, de áreas de protección y conservación.

Parágrafo 1. Para efectos de la reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes de la CAR y del Ministerio del Medio Ambiente, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

AREAS CON REGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL

ARTICULO 25: En zonas de nacimientos y conservación de recursos hídricos, especialmente en las veredas Sabaneta, La Laja, El Peñón, San Miguel, Pueblo Viejo y Tóriba, la zona de protección será de 100 metros a la redonda, el municipio priorizará la adquisición de los predios que tengan ubicados nacimientos, para darles un manejo integral.

Parágrafo 1. Para la adquisición de dichos predios, el municipio destinará el 1% del presupuesto municipal.

ARTICULO 26: La franja mínima de ronda de los ríos y quebradas será de 30 metros a lado y lado, contados a partir de la cota máxima de avenida.

ARTICULO 27: El municipio deberá establecer el registro de las concesiones otorgadas en las diferentes fuentes de su territorio por la correspondiente autoridad ambiental. De la misma manera levantará el censo de los vertimientos contaminantes para corregir las irregularidades que se presenten. Este debe ser un proceso continuo.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

ARTICULO 28: Los bosques primarios en zonas públicas o privadas, se consideran zonas de conservación exclusiva con usos compatibles (recreación contemplativa, pasiva, rehabilitación ecológica e investigación controlada).

ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES

ARTICULO 29: Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales que no son factibles de mitigar, se delimitaran y se excluirán de asignárselas a usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas, y no son susceptibles de mitigación. Estas áreas en el municipio corresponden a las zonas de fallas ubicadas en la zona media de la vereda San Miguel y en la parte baja de las veredas Tóriba, Pueblo Viejo y Juan de Vera, identificadas en el mapa de amenazas naturales como susceptibilidad a amenazas sísmicas. Las otras zonas de amenazas naturales que parecen relacionadas en el Mapa A-06, corresponden a zonas susceptibles de deslizamientos y movimientos en masa, a las zonas montañosas con susceptibilidad de incendios forestales y susceptibilidad a inundación en el casco urbano, que se consideran mitigables con un adecuado manejo de los suelos, vegetación y aguas.

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 30: Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descritas en el presente Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.

ARTICULO 31: USO PRINCIPAL, Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.

ARTICULO 32: USO COMPATIBLE, Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

ARTICULO 33: USO CONDICIONADO, Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

ARTICULO 34: USO PROHIBIDO, Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS

ARTICULO 35: PROTECCION: Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTICULO 36: CONSERVACION: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

ARTICULO 37: REVEGETALIZACION: Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

ARTICULO 38: REHABILITACION: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

ARTICULO 39: AGRICULTURA TRADICIONAL Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y demás recursos.

ARTICULO 40: AGRICULTURA SEMIMECANIZADA Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación del terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite.(buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo).

ARTICULO 41: PASTOREO EXTENSIVO: Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área.(menos de 0,2 unidades de gran ganado¹ por Ha)

ARTICULO 42: PASTOREO SEMINTENSIVO: Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área.(1 unidad de gran ganado por Ha)

ARTICULO 43: MINERIA: Se definen como usos mineros aquellos destinados primordialmente a la explotación y extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo.

ARTICULO 44: COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

Nivel I local básico: actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares), servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares.

Nivel II local principal: actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia.

Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza, y similares.

Nivel III metropolitana y subregional: actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia metropolitana y subregional.

¹ Unidad de gran ganado (UGG) equivale a un animal de 350 Kg. de peso.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como centros comerciales, centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

Nivel IV nacional: actividades propias de proyectos de gran magnitud, de mediano y gran impacto y con cobertura nacional e internacional, su localización no es compatible, con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público (institucionales). Tales como zonas francas, complejos o ciudadelas Industriales, Instalaciones de defensa o seguridad nacional.

ARTICULO 45: INDUSTRIAL Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental, y al grado de compatibilidad, se indican para cada sector.

ARTICULO 46: INDUSTRIA JARDÍN: Corresponde a los establecimientos industriales permitidos en zonas diferentes de la zona industrial y cuyas características de ubicación incluyen además de los requisitos en la eliminación de impactos, lotes grandes, amplios aislamientos contra las vías.

ARTICULO 47: SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementados, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura)

ARTICULO 48: RECREACION Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público.

ARTICULO 49: TURISMO: Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

ARTICULO 50: RESIDENCIAL CAMPESTRE: Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

- 1. Individual:** construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas.
- 2. Agrupación:** construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

ARTICULO 51: RESIDENCIAL URBANO: Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

- 1. Unifamiliar y Bifamiliar:** construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas

2. Multifamiliar: construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

SISTEMAS DE COMUNICACION

ARTICULO 52: El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías o malla que permite la intercomunicación vial al interior y exterior del municipio, hacen parte de este, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbano y rural de este acuerdo, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural. En el Mapa A-07 vial municipal, se observa la clasificación de las vías y la integración de la malla vial municipal, y de esta con los sistemas regionales y nacionales.

ARTICULO 53: El sistema vial municipal esta conformado por:

1. Las vías nacionales. La autopista Medellín.
2. Regionales que lo cruzan. Vía Alto de Minas – San Francisco - Supatá
3. Las vías locales principales y secundarias.

ARTICULO 54: La administración municipal garantizará a las diferentes veredas la accesibilidad a la cabecera municipal, por medio de la apertura, mejoramiento y mantenimiento del sistema vial intermunicipal para permitir la interrelación de las áreas rurales con el ámbito urbano, de manera que permita el desarrollo de forma compatible con el mantenimiento de sus valores ambientales, paisajísticos y culturales. Igualmente garantizará la apertura y mantenimiento de las vías en el área urbana.

ARTICULO 55: Para efectos del numeral anterior se tendrá en cuenta la siguiente clasificación y especificaciones para las vías a desarrollar y en la medida que sea posible implementarlas en las existentes:

1. **VIA REGIONAL PRINCIPAL (VRP):** Conecta entre sí los centros urbanos de Nivel A (municipios con población mayor de 100.000 habitantes) o con centros del nivel B (municipios con población entre 100.000 y 30.000 habitantes).

Retrocesos: 15 metros a partir del borde de la calzada.

Estacionamiento: Sobre bahías.

Avisos : Vallas de propaganda a 20 metros de la calzada.

Tipo de vía: Acceso y abastecimiento a los centros urbanos, sin penetrar al área urbana.

2. **VIA REGIONAL SECUNDARIA (VRS):** Conecta entre sí los centros urbanos del nivel B o con los centros del nivel C (municipios con población inferior a 30.000 habitantes).

Retrocesos: 15 metros a partir del borde de la calzada.

Estacionamiento: No se permiten.

Avisos : Vallas de propaganda a 10 metros de la calzada.

Tipo de vía: Acceso y abastecimiento a los centros urbanos, sin penetrar al área urbana

3. **VIA DE PENETRACION RURAL (VPR):** Une las vías VRP o VRS con zonas rurales.

Retrocesos: 10 metros a partir del borde de la calzada.

Tipo de vía: Salida de las zonas rurales aisladas.

4. **VIA URBANA DE PRIMER ORDEN (VU-1):** Interconecta los centros donde discurren las principales actividades urbanas con los diferentes barrios.

Ancho total: 15 metros mínimo.

Ancho y número de calzadas: 2 calzadas de 7 metros cada una.

Ancho separador central: 1 metro.

Ancho de andenes: 3 metros mínimo en las zonas centrales y comerciales; 2 metros en zona de vivienda.

Radio mínimo de empate: 5 metros.

Retrocesos: en zonas comerciales 2 metros mínimo.

En zonas de Vivienda: 5 metros a partir del paramento propuesto para ante jardín.

Se permite estacionamiento en un solo costado.

5. VIA URBANA DE SEGUNDO ORDEN (VU-2): Penetra en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades.

Ancho total: 10 metros mínimo.

Ancho y número de calzadas: 1 calzadas de 7 metros.

Ancho de andenes: 1.50 metros mínimo.

Radio mínimo de empate: 5 metros.

Retrocesos: en zonas comerciales 2 metros mínimo.

Se permite estacionamiento en un solo costado.

6. VIA URBANA DE TERCER ORDEN (VU-3): Interconecta los barrios entre sí.

Ancho total: 9 metros mínimo.

Ancho y número de calzadas: 1 calzada de 6 metros.

Ancho de andenes: 1.50 metros.

Radio mínimo de empate: 5 metros.

Retrocesos: 2 metros mínimo a partir del paramento.

Se permite estacionamiento en un solo costado.

7. VIA URBANA PEATONAL (VU-4): Cuya función es permitir el desplazamiento peatonal dentro de las diferentes zonas de un mismo barrio.

Ancho total: 6 metros mínimo.

Ancho de andenes: 1.50 metros.

Radio mínimo de empate: 5 metros.

Retrocesos: en zonas comerciales 2 metros para voladizos.

No se permite estacionamientos.

ARTICULO 56: A partir de los retrocesos de las vías VRP, VRS y VRP, no se permitirá la localización de ninguna actividad distinta a las permitidas por la autoridad ambiental.

ARTICULO 57: Todas las vías urbanas vehiculares deberán tener señales de tránsito.

PARTE II COMPONENTE URBANO

POLITICAS DE OCUPACION Y EXPANSION URBANA

CRECIMIENTO URBANO

ARTICULO 58: El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

ESTRATEGIAS DE OCUPACION Y EXPANSION URBANA

ZONIFICACION DEL SUELO URBANO

ARTICULO 59: ZONA URBANA Corresponde al área delimitada por el perímetro urbano y comprende las zonas de actividad residencial, zona central de actividad múltiple, zonas de protección ambiental y paisajística, zonas por desarrollar y zonas de protección de infraestructura para servicios públicos que se distinguen en el Mapa A-08 de zonificación Urbana.

ARTICULO 60: PERÍMETRO URBANO: De conformidad con el artículo 4 de la Ley 12 de 1982 y el Decreto 1333 de 1.986, el perímetro urbano fue delimitado con la aprobación de la comisión técnica integrada por representantes del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", Seccional Catastro de Cundinamarca, de Planeación del departamento de Cundinamarca, de la Subdirección de Planeación de la "CAR." y de la Oficina de Planeación Municipal. Y quedó reglamentado en el Acuerdo Municipal No 25 de 1.996, Mapa A-02.

ARTICULO 61: Adóptase el perímetro Sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios. El perímetro Urbano para el Municipio de SAN FRANCISCO es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la zona urbana. Mapa A-02.

ARTICULO 62: El sector Urbano está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el mapa de reglamentación del uso del urbano Mapa A-08.

- 1. Zona de Actividad Residencial,** Corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia. Corresponden al no 1 del Mapa A-08.
- 2. Zona Central de Actividad Múltiple,** Está ubicada en el centro del casco urbano, se desarrollan diferentes tipos de actividades como institucional, residencial y comercial. Corresponde al no 2 del Mapa A-08.
- 3. Zonas por Desarrollar,** Corresponden a las áreas vacantes dentro del perímetro urbano. Corresponden al no 3 del Mapa A-08.
- 4. Zonas de Protección Ambiental y Paisajística,** Son aquellas zonas que presentan una alta calidad ambiental o Paisajística, corresponden a las zonas aledañas al río Caña y la quebrada Tóriba. En el Mapa A-08 se identifican con el no 4.
- 5. Zona de Protección de Infraestructura para Servicios Públicos,** Corresponden a zonas, que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y la prestación de servicios públicos. Corresponden al no 5 del Mapa A-08.

Parágrafo 1. Las construcciones cuyos valores arquitectónicos y urbanísticos no son de estricta conservación y se hallen dentro o fuera de la zona urbana se pueden someter a adecuación y/o modificaciones menores, pero deben mantener características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área central de SAN FRANCISCO. Para determinar tal condición se faculta a la Junta de Planeación Municipal.

ARTICULO 63: Zona residencial, corresponde al 33.67% (24.09 Ha) del área de la zona urbana, presentándose dos zonas una ubicada al norte del casco urbano desde la carrera 9 hasta los límites con el río Cañas y la Quebrada Tóriba. La otra zona va desde la carrera 1ª a la carrera 4ª y desde la calle 1ª a la calle 6ª; y de la carrera 4ª a la 6ª entre las calles 1ª y 4ª.

Uso Principal: Uso residencial.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

Usos Compatibles: Recreativo, institucional e industrial en la modalidad uso artesanal.

Usos Condicionados: Industrial, usos correspondientes a servicios funerarios, establecimientos abiertos al público en los términos del Código Departamental de Policía.

Usos Prohibidos: Bodegas de almacenamientos o depósitos, talleres de mecánica y cerrajerías, industria pesada o mayor.

ARTICULO 64: Zona central de actividad múltiple. Corresponde al 12.20% (8.73 Ha), de la zona urbana, ubicándose entre la carrera 6^a a la 9^a entre las calles 1^a a 5^a.

Uso Principal: Residencial; institucional como servicios culturales, educacionales a excepción de universidades y cementerios; y comerciales como los establecimientos dedicados a la venta de bienes al detal y de ventas especializadas.

Usos Compatibles: Clubes, parques, zonas verdes y de servicios.

Usos Condicionados: Industrial, así como los usos comerciales o institucionales que impliquen labores de cargue y descargue, nuevos servicios funerarios.

Usos Prohibidos: Estaciones de servicio, servitecas y similares; talleres de mecánica y cerrajerías; y locales destinados a labores de bodega y depósitos.

ARTICULO 65: Zonas por desarrollar. Corresponde al 33.88% (24.24 Ha) de la zona urbana, se encuentra al oriente del río cañas, al sur de la zona urbana en la salida a Bogotá por la vereda de El Peñón y al norte del municipio en la salida a Supatá.

Uso Principal: Residencial, comercial, institucional

Uso Prohibido: Industria pesada y/o mayor.

ARTICULO 66: Zonas de protección ambiental y paisajística. Esta zona corresponde a las rondas del río Cañas, la quebrada Tóriba y su afluente, que enmarcan la zona urbana al oriente, occidente y norte, con un 18.77% (13.43 Ha) del área urbana.

Uso Principal: Recreativo con manejo de áreas libres y parques acompañados de amoblamiento urbano del espacio público.

Usos Compatibles: Usos institucionales de carácter municipal de bajas densidades de construcción y de bajo impacto urbanístico

Usos Prohibidos: Residencial, industrial y comercial.

Parágrafo 1. Los predios de la zona urbana que tengan viviendas ubicadas sobre la ronda de la quebrada Tóriba y su afluente, deberán reforestar, así como regular los residuos sólidos y líquidos sobre la corriente de agua, de acuerdo a los programas planteados por la administración municipal. No se permitirá la construcción de nuevas viviendas sobre la ronda de la Quebrada Tóriba y su afluente.

Parágrafo 2. La ronda del río Cañas, se declara como espacio público, por lo que no se permitirán nuevas construcciones de viviendas.

ARTIICULO 67: Zonas de protección de infraestructura para servicios públicos. Esta zona corresponde a los predios del matadero, el cementerio, los predios proyectados para la ubicación de las plantas de tratamiento de las aguas residuales del área urbana, su área equivale al 1.48% (1.06 Ha) del área urbana.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

Uso Principal: Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plazas de ferias y exposiciones.

Usos Compatibles: Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.

Usos Condicionados: Embalses, infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros, polideportivo y matadero.

Usos Prohibidos: Industria, Minería, Agropecuarios y vivienda.

ZONA DE EXPANSION URBANA

ARTICULO 68: Dado que en el municipio de San Francisco, dentro del actual perímetro urbano se encuentra un 33.88% del área urbana sin desarrollar, y de acuerdo al comportamiento poblacional no se hace necesario en los próximos seis (6) años delimitar una zona de expansión, sino hacer énfasis en la consolidación del actual perímetro urbano y pensando en los costos que se tendrían para la ampliación de los servicios básicos, no se determinará una zona de expansión urbana. Se consolidará el actual perímetro urbano, para lograr una cobertura del 100% en los servicios básicos domiciliarios, así como mejorar la calidad de los mismos.

EL ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 69: Entiéndese por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ARTICULO 70: El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por El Concejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven al ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

ARTICULO 71: El espacio público está conformado por el conjunto de elementos constitutivos y complementarios, que se establecen en el Decreto 1504 de 1.998, del Ministerio de Desarrollo Económico, y que se dividen de la siguiente manera:

Elementos constitutivos:

- a) Elementos constitutivos naturales (áreas de conservación y preservación del sistema orográfico, como cerros, montañas, colinas, etc.);
- b) Areas para la conservación y preservación del recurso hídrico (cuencas, rondas hídricas, lagos, etc.).
- c) Areas de especial interés ambiental, científico y paisajístico (parques naturales, etc.).

Elementos constitutivos artificiales o construidos

- a) Area integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular (calzadas, puentes peatonales, caminos, vías, etc.)
- b) Areas articuladoras del espacio público y encuentro (plazas, plazoletas, escenarios deportivos, etc.)
- c) Areas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos.
- d) Areas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajística.
- e) Los antejardines de propiedad privada.

Elementos complementarios

- a) Componentes de la vegetación natural e intervenida.
- b) Componentes de amoblamiento urbano; mobiliario, señalización,

ARTICULO 72: El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

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 el municipio, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo.

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Esquema de Ordenamiento. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Los espacios integrantes del espacio públicos según la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

ARTICULO 73: En el desarrollo futuro del municipio, se debe establecer el déficit cuantitativo o insuficiente disponibilidad de elementos de espacio público con relación al número de habitantes permanentes en el territorio. La medición del déficit cuantitativo, se hará con base en un índice mínimo de espacio público efectivo, es decir el espacio público de carácter permanente, conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas.

ARTICULO 74: Se considera como índice mínimo de Espacio Público efectivo, para ser obtenido por las áreas urbanas de los municipios, dentro de las metas establecidas por el EOTM, un mínimo de quince (15 m²) metros cuadrados por habitante, para ser alcanzado durante la vigencia del presente plan.

Parágrafo 1. El Ministerio de Desarrollo económico elaborará una metodología para la contabilidad y especificación de estas mediciones.

ARTICULO 75: Declárese la zona de la ronda del río Cañas que limita el casco urbano por el costado occidental, como elemento constitutivo del espacio público, por lo que se faculta a la oficina de planeación para que determine proyectos y/o programas tendientes a integrar la ronda del río al hábitat urbano.

Parágrafo 1. Destínese esta área para uso de recreación pasiva – contemplativa del sector urbano.

INFRAESTRUCTURA FISICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 76: PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el Plano A-09 del plan vial.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

ARTICULO 77: Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

Parágrafo 1.: Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles sumideros y zonas verdes arborizadas.

Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la oficina de planeación Municipal.

ARTICULO 78: Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

ARTICULO 79: Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector urbano sin desarrollar y en sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

ARTICULO 80: La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

- a- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- b- Por expropiación según lo determina la Ley.
- c- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

Parágrafo 1.: La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Junta de Planeación.

ARTICULO 81: Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización, de acuerdo al estatuto de Valorización vigente.

ARTICULO 82: Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTICULO 83: La Administración Municipal, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

- a - Cantidad y flujo de tráfico
- b - Ancho de vías y características de su diseño
- c - Preservación del área de conservación y las áreas residenciales
- d - Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

ARTICULO 84: Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de servicios públicos.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

Parágrafo 1.: La Oficina de Planeación se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

NOMENCLATURA:

ARTICULO 85: La oficina de planeación municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente a los nuevos desarrollos urbanísticos que se presenten.

Parágrafo 1: Fijación de nomenclatura. La fijación de la nomenclatura es un oficio de la Oficina de Planeación Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando éstas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial del año en curso.

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 86: Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularan funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total. Y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial armonizado con el Plan de Desarrollo Municipal.

ARTICULO 87: Se garantizará el cubrimiento total en salud a la comunidad, por medio del mejoramiento del Centro de Salud, de programas de prevención, vacunación y control.

ARTICULO 88: El municipio, incluirá dentro de su proyecto educativo institucional PEI, planes y programas de educación ambiental, que se ejecutarán a través de proyectos ambientales escolares (PRAES) y proyectos comunitarios de educación ambiental (PROCEDA). Indispensables para lograr los objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, en cuanto a la conservación y desarrollo sostenible de los recursos naturales.

ARTICULO 89: El municipio acondicionará el sistema educativo, a los deseos de formación de la población de acuerdo a las potencialidades del municipio y la demanda de empleos que surgen en la sociedad. Por medio de la construcción y funcionamiento del Colegio Agrotécnico.

SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACION DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 90: Los servicios domiciliados agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal en armonía con el Plan de Desarrollo Municipal, e incorporando las acciones y expectativas.

ARTICULO 91: El municipio implementará el plan maestro de acueducto y alcantarillado, en un lapso de tiempo máximo de seis (6) años. Mapas A-10 y A-11.

ARTICULO 92: Como medida prioritaria, el municipio realizará la construcción o instalación de los sistemas de tratamiento de aguas residuales en un plazo máximo de cuatro (4) años.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

ARTICULO 93: Para hacer más eficiente el manejo de los residuos sólidos en el municipio se implementará el sistema de clasificación de residuos y reciclaje, acompañado con programas educativos a la comunidad.

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 94: Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, Templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro).

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal armonizando con el Plan de Desarrollo Municipal, incorporando las acciones y expectativas.

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 95: Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas por desarrollar.

En el municipio es prioritario la ejecución de un plan de vivienda de interés social urbano, dado que el 70% (635 familias) de la población no cuentan con vivienda propia. En el área rural establecer programas de mejoramiento de vivienda rural.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTONICAS

ARTÍCULO 96: El desarrollo urbanístico y arquitectónico se desarrollara con las normas establecidas en el presente Acuerdo.

ARTICULO 97: Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTICULO 98: TAMAÑO DEL LOTE, Dentro de la zona urbana municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios en el área urbana con áreas menores a 78 m² y frentes no menores de 6 m. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

ARTICULO 99: DENSIDAD MAXIMA. La densidad es la resultante de la aplicación de todas las demás normas urbanísticas. En el tratamiento de desarrollo residencial urbano, la densidad permitida es de 85 viviendas por hectárea.

ARTICULO 100: INDICE MÁXIMO DE OCUPACION. Los índices de ocupación permitidos para el área urbana de la zona central, será del 70% del área total del predio y en la zona de desarrollo la densidad máxima permitida será del 60% del total del predio.

ARTICULO 101: ALTURAS DE LAS CONSTRUCCIONES. En el tratamiento del área central de actividad múltiple, la altura máxima permitida es de tres (3) pisos. En el tratamiento de uso residencial desarrollado, la altura máxima permitida es de dos (2) pisos habitables sin sobre pasar los 8 metros de altura. En los tratamientos de uso institucional, turístico y recreativo, la altura máxima permitida es de tres (3) pisos habitables sin sobre pasar los 12 metros de altura en total.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

En zonas de manejo de los ejes viales, la altura máxima permitida es de tres (3) pisos habitables sin sobre pasar los 12 metros de altura total.

ARTICULO 102: Las construcciones de proyectos urbanísticos nuevos, deberá contemplar en sus diseños y desarrollos constructivos, sistemas de manejo de residuos sólidos y líquidos que incluyan el control en la fuente y la reducción de volúmenes totales.

ARTICULO 103: Los futuros desarrollos urbanísticos deben garantizar la construcción de alcantarillados separados con el fin de utilizar las aguas de lluvias para riegos u otros fines y a su vez disminuir los costos de construcción de las plantas de tratamiento de las aguas servidas.

ARTICULO 104: Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos.

ARTICULO 105: En los nuevos desarrollos urbanos, suburbanos y rurales, los titulares de las licencias de urbanismo, construcción o parcelación deben garantizar el tratamiento de las aguas residuales.

ARTICULO 106: CESIONES PUBLICAS, Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

a- Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La junta de Planeación para la aceptación de nuevos proyectos y sus usos, podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

b- Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la junta de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

c- Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública): Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área la cual estará definida en la demarcación que expida la Junta de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el BANCO DE TIERRAS.

ARTICULO 107: CESIONES COMUNALES: En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

Parágrafo 1: OTROS SERVICIOS COMUNALES: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán:

- a. 1.2 M2 de oficinas de Administrador por cada unidad de vivienda
- b. 2.50 M2 de salón comunal por cada unidad de vivienda con sus respectivos servicios sanitarios.

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizada como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

ARTICULO 108: REVEGETALIZACION OBLIGATORIA, Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en la zona urbana, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos. Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETALIZACION, el cual deberá ser aprobado por la junta de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 109: VIVIENDA CELADOR, Será contemplada como área construida, deberá por lo tanto ser tenida en cuenta para la liquidación de todos los impuestos pertinentes.

- a- En el sector rural: Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad. No se podrá enajenar. Área máxima 50 M2.
- b- En el sector urbano: Deberá estar incorporada al diseño general a la copropiedad y preferiblemente a la volumetría. No se podrá enajenar, área máxima 50 M2.

Parágrafo 1: Toda agrupación o multifamiliar que se albergue 6 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima 15 M2.

ARTICULO 110: OPCIONES DE INTERVENCION, Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y d, las siguientes obras:

- a- Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido.(conservación arquitectónica).
- b- Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.
- c- Reformas y adecuaciones: Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.
- d- Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

ARTICULO 111: ALTURA MAXIMA, Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

- a- un piso..... a cumbre:5.00mts
- b- un piso y altillo.....a cumbre: 5.00mts
- c- dos pisos.....a cumbre: 5.50mts
- d- dos pisos y altilloa cumbre: 8.00mts

Parágrafo 1: Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilizados o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

Parágrafo 2: Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbrera, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina de Planeación.

ARTICULO 112: AISLAMIENTOS: Se indicarán explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos.

- a. De predios vecinos: Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.
 - b. De vías locales: Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados.
 - c. En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.
 - d. No podrán ser ocupados por construcciones.
 - e. En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.
 - f. En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15 M2 de construcción.
 - g. De vías del plan vial: Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.
 - h. Posteriores: Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas.
- Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

ARTICULO 113: EMPATES, Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

Parágrafo 1: Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector o subsector, existentes con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en los cuales se exija aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción:

Aislamiento lateral o posteriores. Un metro de aislamiento por cada metro de altura de la construcción propuesta, sin sobrepasar las alturas permitidas en el sector o subsector.

ARTICULO 114: SOTANOS Y SEMISOTANOS, Se permitirán en todos los sectores.

- a- Sótanos: Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.
- b- Semisótanos: Parcialmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de 1.30 Mts. sobre el nivel del sardinel de la vía.

Parágrafo 1: En los sótanos y semisótanos solo se permiten parqueaderos, depósitos y cuartos de máquinas, estos y sus circulaciones, no serán tenidos en cuenta para los índices de ocupación y construcción, pero sí como área construida para la liquidación de los impuestos pertinentes.

ARTICULO 115: VOLADIZOS, Sobre vías: Los indicados serán los máximos.

- a. Laterales: Los indicados serán los máximos - No se permiten dentro de los aislamientos.
- b. Posteriores: Los indicados No se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros.

ARTICULO 116: PATIOS, Para unifamiliares o bifamiliares: área mínima: 9m²- Lado mínimo 3 metros. Para multifamiliares: área mínima: 16 m² - Lado mínimo 4 metros.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

ARTICULO 117: CERRAMIENTO DEL PREDIO, Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

1. En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25 Mts.
2. En el sector rural: Cercas transparentes- Arborización en los linderos
3. Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Junta de Planeación. Todos los lotes sin construir deben ser cerrados con muro permanente y en materiales de fachada, localizados sobre la línea de paramento de construcción y con una altura no mayor a un piso.

ARTICULO 118: PUESTOS PARA VEHICULOS, Deberán ubicarse dentro del predio pueden ser cubiertos o al aire libre. Deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse en sótanos o semisótanos en caso de multifamiliares u otros usos.

Para obras nuevas con uso de vivienda se exige un cupo por cada unidad, para las obras nuevas o adecuaciones en otros usos permitidos se exige un cupo por cada 50 m².

PARTE III COMPONENTE RURAL

POLITICAS, DE OCUPACION Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO

ARTICULO 119: Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozaran de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural, igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas protección y conservación.

ZONIFICACION DEL SUELO RURAL

SUELO RURAL

ARTICULO 120: Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes subzonas, que se presentan en el Mapa A-12 de zonificación general para reglamentación de usos del suelo rural.

ARTICULO 121: Definiciones de zonificación.

ZONA / SUBZONA	DEFINICION	NUMERO EN EL MAPA
SUELOS CON VOCACION FORESTAL PROTECTORA	Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza ya sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración.	2
SUELOS CON VOCACION FORESTAL PRODUCTORA- PROTECTORA	Su fin es proteger los suelos y demás recursos naturales, deben ser conservados con bosque nativo o sustitutivo pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.	3
SUELOS PERIFERICOS NACIMIENTOS, CAUCES DE RIOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS, CIENAGAS, HUMEDALES	Son franjas de suelos ubicadas paralelamente o en la periferia de los cauces de agua. En dicha franja debe mantenerse vegetación natural o sustituida, arbórea, arbustiva o herbácea.	1

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

ZONA / SUBZONA	DEFINICION	NUMERO EN EL MAPA
EN GENERAL		
AREAS DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PUBLICOS	Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos	4
SUELOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL	Son aquellas áreas de suelos poco profundos, pedregosos, con relieve quebrado, susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica. Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosas.	5
SUELOS DE USO AGROPECUARIO SEMI-MECNIZADO O SEMI-INTENSIVO	Son aquellas áreas de mediana capacidad agrológica, en las cuales se pueda prever la implementación de sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o usos semi-intensivos.	6
DISTRITO DE CONSERVACION DE SUELOS Y RESTAURACION ECOLÓGICA	Son aquellos suelos que han sufrido un proceso de deterioro ya sea natural o antrópico diferenciado de la explotación minera y que ameritan su recuperación con el fin de rehabilitarlos, para integrarlo a los suelos de protección natural o de producción.	7
AREAS DE RESTAURACION MORFOLOGICA Y REHABILITACION	Son aquellas áreas de antiguas explotaciones minero – extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que se han visto sometidas.	8
CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES	Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales y de los desarrollos de enclave rural	9

ARTICULO 122: Areas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general. Las áreas de protección son las que aparecen en el mapa de zonificación de la reglamentación del uso del suelo rural (mapa A-12) con el número 1

Uso principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

Usos compatibles: Recreación pasiva o contemplativa.

Usos Condicionados: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecte el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

Usos Prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

Parágrafo 1. Dentro de esta categoría se encuentran tres zonas específicas y las rondas de protección de los ríos y quebradas del municipio. A continuación se presenta la descripción de estas áreas.

- 1A, corresponde a zonas de humedales, localizada en la parte norte del municipio en la vereda San Miguel, en inmediaciones de la Cuchilla del Tablazo sobre la cota 2.300 hasta la 2.600 m.s.n.m. aproximadamente, con una extensión de 279.77 Ha, sobre la formación bh-MB, bosque húmedo montano bajo; su geología corresponde a la formación Guadalupe Medio que se distingue por presentar acuíferos representativos. Agrológicamente pertenece a clases de

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

- suelos IV, VI y VII, que se caracterizan por estar limitados para los cultivos agrícolas, debido a sus condiciones de pendientes, pedregosidad y fertilidad, con pendientes entre el 12-30%.
- 1B, se ubica en la zona central del municipio en los límites de las veredas Tóriba y Pueblo Viejo, entre las cotas 1.800 a 2.200 m.s.n.m., con una extensión de 158.84 Ha; entre las formaciones Bosque Húmedo Premontano (bh-PM) y Montano Bajo (bh-MB); su geología corresponde a la formación Guadalupe Medio que se distingue por presentar acuíferos representativos. Su clasificación agrológica corresponde a suelos de las clases IV, VI y VII, que se caracterizan por estar limitados para los cultivos agrícolas, debido a sus condiciones de pendientes, pedregosidad y fertilidad, con pendientes entre el 12-30% y 30-70%.
 - 1C, corresponde a zonas de humedales, localizadas en la vereda la Laja, en inmediaciones de la Cordillera del mismo nombre, entre las cotas 2.500 a 2.600 aproximadamente, con un área de 39.59 Ha; sobre la formación Bosque Húmedo Montano Bajo (bh-MB); su geología corresponde a la formación Guadalupe Superior, que presenta buena permeabilidad secundaria. Sus suelos corresponden a la clase agrológica VII, estos suelos solo se pueden utilizar para reforestación, conservación de cuencas y sostenimiento de la vida silvestre, debido a sus fuertes pendientes del 30-70%.
 - 1D, zonas de rondas hídricas, que corresponden a las franjas de 30 m. A lado y lado de las corrientes hídricas de San Francisco y se encuentran distribuidas en todo el municipio, con un área aproximada de 717.64 Ha.

ARTICULO 123: Suelos con vocación forestal. Se distinguen las siguientes áreas de protección de los suelos de vocación forestal:

1. **Suelos con Vocación Forestal Protectora:** Identificados en el mapa de reglamentación del uso del suelo rural (mapa A- 12) con el número 2.

Uso principal: Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras en áreas desprovistas de vegetación nativa.

Usos Condicionados: Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general.

Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, quema y tala de vegetación nativa, caza, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

Parágrafo 1. Se define como zona de reserva forestal, el área que se considera de vital importancia para mantener o recuperar los recursos naturales y los valores ecológicos y ambientales. En el municipio se han identificado seis (6) zonas que se describen a continuación.

- 2A, comprende un área de bosque natural secundario, ubicada al norte de la vereda San Miguel, en el sector conocido como el bosque, con un área de 67.32 Ha, entre las cotas 2.000 a 2.100 m.s.n.m.; se encuentra en la unidad de bosque húmedo premontano (bh-PM) y bosque húmedo montano bajo (bh-MB); su geología corresponde al Grupo Guadalupe Medio y Superior; sus suelos se encuentran dentro de las clases agrológicas IV, VI y VII, que presentan restricciones para los cultivos, con pendientes entre el 12-30%.
- 2B, comprende un área de 474.49 Ha, entre las veredas San Antonio y Muña, con cotas que van desde la 1.300 a 1.700, dentro de la unidad de bosque húmedo premontano (bh-PM); corresponde a la unidad geológica Guadalupe Medio y Superior; sus suelos son de clase VI, con pendientes entre el 30-70%.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

- 2C, corresponde a la falla, que comprende las veredas Centro, Tótiba, Pueblo Viejo y Juan de Vera, en inmediaciones al casco urbano, que por motivos de amenaza natural se incluye dentro de esta clasificación para restringir su uso y evitar desastres futuros en la población. Esta zona tiene un área de 90.43 Ha, entre las cotas 2.400 a 3.100; se ubica en la unidad bosque húmedo montano bajo (bh-MB); en la unidad geológica Guadalupe Medio y Superior; sus suelos corresponden a la clasificación agrológica IV y VI, con pendientes mayores al 70%.
- 2D, esta Zona corresponde a la Cuchilla del Tablazo, la Cordillera de La Laja, los Cerros Consumo y Camacho; en las veredas Sabaneta, El Peñón, Juan de Vera, La Laja y San Miguel, en un área de 1.660,81 Ha, entre las cotas 2.400 a 3.100 m.s.n.m.; se ubica en la unidad bosque húmedo montano bajo (bh-MB); se encuentra sobre la unidad geológica Guadalupe Superior; sus suelos se clasifican agrológicamente dentro de las clase III y VII, con pendientes del 30-70% y mayores. Esta zona de reserva es la más importante dentro del municipio, por que permite la regulación del recurso hídrico en la cuenca del río Negro.
- 2E, Esta zona corresponde al Cerro Buenavista, declarado como reserva forestal por el municipio y la CAR, comprende un área de 243.9 Ha, entre las cotas 1.900 a 2.200 m.s.n.m.; se ubica en las unidades bosque húmedo premontano (bh-PM) y bosque húmedo Montano Bajo (bh-MB); su geología pertenece a la unidad Guadalupe Superior; sus suelos se clasifican dentro de la clase VI, que presenta limitantes para los cultivos por las altas pendientes, pedregosidad y baja fertilidad, presenta pendientes del 12-30% y del 30-70%.
- 2F, esta zona corresponde al Cerro el Consumo, ubicado en la vereda Sabaneta, en límites con el municipio de Facatativá, con un área de 327 Ha, entre las cotas 2.900 a 3.100 m.s.n.m.; pertenece a las unidades de bosque muy húmedo montano (bmh-M) y bosque húmedo montano bajo (bh-MB). Se ubica en la unidad geológica Guaduas, que se comporta como acuífero; sus suelos pertenecen a la clase agrológica VI, con pendientes del 12-30% y del 30-70%.
- 2G, esta zona comprende la falla geológica ubicada al norte de la vereda San Miguel, en un área de 115.61 Ha, entre las cotas 1.900 - 2.200 m.s.n.m. Esta zona es incluida dentro de esta categoría para prevenir desastres futuros en la población. Se ubica en la unidad geológica Guadalupe Medio y Superior; en la formación bosque húmedo montano bajo (bh-MB); sus suelos corresponden a las clases agrológicas IV y VII, con pendientes del 12-30%.

2. Suelos con vocación forestal protectora-productora: aparecen en el mapa de reglamentación de uso del suelo rural (mapa A-12) con el número 3.

Uso principal: Conservación y establecimiento forestal.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.

Usos condicionados: Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.

Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemas, caza y pesca.

Parágrafo 1. Dentro de esta categoría en el municipio se encuentran seis (6) zonas definidas que se explican a continuación.

- 3A, esta zona se encuentra en la vereda San Antonio, con un área de 119.20 Ha, entre las cotas 1.200 a 1.400 m.s.n.m.; corresponde a la formación bosque húmedo montano bajo (bh-MB), sobre la formación Villeta Medio; sus suelos se clasifican dentro de la clase agrológica VI, con pendientes del 12-70%.
- 3B, se ubica en la vereda San Miguel, en un área de 53.25 Ha, entre las cotas 2.600 a 2.800 m.s.n.m.; se ubica dentro de la formación bosque húmedo montano bajo (bh-MB), sobre la unidad geológica Guadalupe Superior; sus suelos se clasifican dentro de la clase agrológica VI.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

- 3C, esta zona se encuentra entre las veredas San Miguel y La Laja, en un área de 193.57 Ha, entre las cotas 2.900 a 3.100 m.s.n.m.; se ubica en las formaciones bosque muy húmedo montano (bmh-M) y bosque húmedo montano bajo (bh-MB), sobre la formación Guadalupe Superior; sus suelos corresponde a las clases agrológicas III y VI con pendientes entre el 30-70%.
- 3D, se ubica en la vereda La Laja, con un área de 437.97 Ha, entre las cotas 2.300 a 3.100 m.s.n.m., sobre las formaciones bosque muy húmedo montano (bmh-M) y bosque húmedo montano (bh-M); en la unidad geológica Guadalupe Superior y sus suelos pertenecen a las clases agrológicas VI y VII, con pendientes del 12-30% y 30-70%.
- 3E, esta zona se encuentra en la vereda Sabaneta con un área de 123 Ha, entre las cotas 2.500 a 2.700 m.s.n.m.; se ubica en la formación bosque húmedo montano bajo (bh-MB); sobre la unidad geológica Guadalupe Medio y Superior, sus suelos corresponden a la clase agrológica VI con pendientes del 12-30%.
- 3F, se ubica sobre la vereda Sabaneta, en un área de 50.3 Ha, entre las cotas 2.500 a 2.600 m.s.n.m.; sobre la unidad geológica Guadalupe Medio y Superior, sobre la formación de bosque húmedo montano bajo (bh-MB); sus suelos corresponden a la clase agrológica VI, con pendientes del 12-30%.

ARTICULO 124: Los predios ubicados en áreas de reserva forestal no pueden ser loteados con fines de construcción de vivienda en agrupación ni subdivididos físicamente en forma tal que resulte insostenible la explotación forestal.

Puesto que su uso legal permitido para dichas áreas es el forestal, no podrá alejarse su destinación a otros fines para fragmentarlos en extensiones menores.

ARTICULO 125: Areas de protección de infraestructura para servicios públicos. En el mapa de zonificación del uso del suelo rural (mapa A-12) corresponde al No. 4.

Uso Principal: Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potables, plaza de ferias y exposiciones, áreas que forman parte del aprovisionamiento de los servicios públicos.

Usos Compatibles: Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.

Usos Condicionados: Embalses, Infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos municipales.

Usos Prohibidos: Industria, minería, agropecuaria, vivienda.

Parágrafo 1: Dentro de esta clasificación se encuentra la zona de la bocatoma del acueducto urbano. Si el municipio de San Francisco es escogido para la ubicación del lote del sistema de tratamiento de residuos sólidos, se incorporará dentro de esta clasificación.

El área señalada en el mapa cuenta con un área de 1.98 Ha, ubicada a una altura de 2.000 m.s.n.m. en la vereda Pueblo Viejo; en la formación bosque húmedo montano bajo (bh-MB), sobre la unidad geológica Guadalupe Medio y Superior, en suelos de la clase agrológica IV, con pendientes entre el 12-30%.

ARTICULO 126: Suelos de uso agropecuario tradicional. Corresponde a al número 5 en el mapa de zonificación de uso del suelo rural (mapa A-12).

Uso principal: Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

Usos compatibles: Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.

Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación general y cultural, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.

Usos prohibidos: Agricultura mecanizada, canteras, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

Parágrafo 1. En usos intensivos de galpones, porquerizas, piscicultura e industrias, se exigirá el establecimiento de manejos puntuales de los residuos sólidos y líquidos, de acuerdo a las normas ambientales y sanitarias existentes, y a las disposiciones de la CAR, así como el establecimiento de cercas vivas en especies nativas. Las instalaciones de este tipo que se encuentren en funcionamiento antes de la aprobación del presente Acuerdo tendrán un plazo de un (1) año, para ajustar sus actividades a las presentes disposiciones.

Las industrias existentes y las que se deseen construir, que generen algún tipo de riesgos a la población deberán presentar a la Alcaldía Municipal el plan de manejo y mitigación correspondiente, para lograr su funcionamiento, siempre y cuando no presenten incompatibilidad de uso con la zona donde se encuentran ubicadas o donde se pretendan establecer.

Parágrafo 2. En el municipio existen cuatro (4) zonas determinadas que se describen a continuación.

- 5A, se ubica en la vereda San Antonio, en un área de 248,50 Ha, entre las cotas 1.300 a 1.600 m.s.n.m.; sobre la formación de bosque húmedo premontano (bh-PM), en la unidad geológica Guadalupe Medio y Superior; con suelos de la clase agrológica VI, correspondiendo a las series Granja y Flecha; en la primera se aconseja la aplicación de fertilizantes ricos en fósforo, para obtener buenos resultados con los cultivos; en la segunda se recomienda la práctica de cultivos permanentes y de cobertura. Se presentan pendientes del 6-12%.
- 5B, esta zona se ubica en la parte central del municipio, en las veredas Tóriba, San Miguel, Arrayán y El Centro, con un área de 1.745,7 Ha, entre las cotas 1.600 a 1.800 m.s.n.m.; en la formación bosque húmedo premontano (bh-PM), en la unidad geológica Guadalupe Medio y Superior. Sus suelos se clasifican en la clase agrológica VI, sobre la asociación Granja y una porción hacia el oriente de la zona de la serie Pinipay. En la primera se aconseja la aplicación de fertilizantes ricos en fósforo, para obtener buenos resultados en los cultivos.
- 5C, corresponde a una franja ubicada al norte de la vereda Muña, con un área de 126.59 Ha, entre las cotas 1.900 a 2.000 m.s.n.m., sobre la formación geológica Guadalupe Medio y Superior, en la unidad bosque húmedo premontano (bh-PM); sus suelos se clasifican en la clase agrológica VI, que corresponden a la serie Granja, en la que se aconseja la aplicación de fertilizantes ricos en fósforo, para obtener buenos resultados en los cultivos. Se presentan pendientes 12-30% y una pequeña zona del 30-70%.
- 5D, se ubica en la parte central de la vereda Muña en un área de 151.38 Ha, entre las cotas 1.500 a 1.800 m.s.n.m.; corresponde a la formación bosque húmedo premontano (bh-PM), en la unidad geológica Guadalupe Medio y Superior. Sus suelos corresponden a la clase agrológica VI, sobre la asociación Granja, en la que se aconseja la aplicación de fertilizantes ricos en fósforo, para obtener buenos resultados en los cultivos. Se presentan pendientes del 6-12% y del 12-30%.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

ARTICULO 127: Suelos de uso agropecuario semimecanizado o semi-intensivo: Corresponde al número 6, del mapa de reglamentación del uso del suelo rural (mapa A-12).

Uso principal: Agropecuario tradicional a semi - mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de la malla ambiental.

Uso compatible: Infraestructura para Distritos de Adecuación de Tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario.

Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación en general, minería, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.

Las construcciones u obras de infraestructura que se permitan no podrán sustraer mas del 10% a la producción del área.

Usos prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de viviendas.

Parágrafo 1. En usos intensivos de galpones, porquerizas, piscicultura e industrias, se exigirá el establecimiento de manejos puntuales de los residuos sólidos y líquidos, de acuerdo a las normas ambientales y sanitarias existentes, y a las disposiciones de la CAR, así como el establecimiento de cercas vivas en especies nativas. Las instalaciones de este tipo que se encuentren en funcionamiento antes de la aprobación del presente Acuerdo tendrán un plazo de un (1) año, para ajustar sus actividades a las presentes disposiciones.

Las industrias existentes y las que se deseen construir, que generen algún tipo de riesgos a la población deberán presentar a la Alcaldía Municipal el plan de manejo y mitigación correspondiente, para lograr su funcionamiento, siempre y cuando no presenten incompatibilidad de uso con la zona donde se encuentran ubicadas o donde se pretendan establecer.

Parágrafo 2. Dentro de esta clasificación se encuentran cuatro (4) zonas, dentro del municipio.

- 6A, esta zona se ubica al norte de la vereda San Miguel, en un área de 332.44 Ha, entre las cotas 2.000 a 2.200 m.s.n.m.; sobre la formación de bosque húmedo montano bajo (bh-MB), en la unidad geológica Guadalupe Medio y Superior. Sus suelos pertenecen a la clase agrológica IV, sobre la asociación Balsora con pendientes del 6-12%.
- 6B, se encuentra localizada en la parte central de la vereda San Miguel, con un área de 528.97 Ha, entre las cotas 1.800 a 2.200 m.s.n.m., sobre las formaciones de bosque húmedo montano bajo (bh-MB) y bosque premontano (bh-PM), en la unidad geológica Guadalupe Medio y Superior. Sus suelos corresponden a las clases agrológicas IV y una pequeña porción a la clase VII, que corresponden a la asociación Balsora, con pendientes del 12-30%.
- 6C, esta zona se ubica en la parte sur y central del municipio en las veredas Sabaneta, El Peñón, Juan de Vera y Pueblo Viejo, en un área de 1.286,38 Ha, entre las cotas 1.900 a 2.500 m.s.n.m., sobre la formación bosque húmedo montano bajo (bh-MB), y en corresponde a las unidades geológicas Guadalupe Medio y Superior al centro y norte de la zona, y la unidad Guadalupe Superior hacia el sur. Sus suelos se clasifican en las clases agrológicas IV, VI y una pequeña porción de la clase VII, que corresponden a las series Benito y Tamacal. La serie Benito, es recomendada para cultivos propios del clima, debido al buen desarrollo, penetración y distribución de las rocas, aunque es muy ácido y pobre en fósforo, pero con un adecuado manejo, pueden ser muy productivos.
- 6D, se encuentra en la vereda Arrayán, al occidente del municipio, en un área de 52.73 Ha, entre las cotas 1.900 a 2.100; en la formación de bosque húmedo montano bajo (bh-MB), sobre

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

la unidad geológica Guadalupe Medio y Superior. Sus suelos se clasifican en la clase agrológica VI, que corresponde a la serie Benito, ésta es recomendada para cultivos propios del clima, debido al buen desarrollo, penetración y distribución de las rocas, aunque es muy ácido y pobre en fósforo, pero con un adecuado manejo, pueden ser muy productivos

ARTICULO 128: Suelos de Distritos de conservación de suelos y restauración ecológica. En el mapa de reglamentación del uso del suelo rural (mapa A-12), se encuentran identificados con el número 7.

Uso principal: Conservación de suelos y restauración ecológica.

Uso compatible: Actividades agropastoriles.

Uso condicionado: Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

Usos prohibidos: Aquellos que generan deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, tala rasa, rocería, minería, industria y usos urbanos.

Una vez recuperadas dichas áreas, podrán ser objeto de nuevos usos, siempre bajo criterio de desarrollo sostenible.

Parágrafo 1. Dentro de esta clasificación se encuentran seis (6) zonas en el municipio

- 7A, corresponde a una franja ubicada en las veredas Muña y San Miguel, con un área de 413.97 Ha, entre las cotas 1.500 a 1.700 m.s.n.m.; dentro de la formación vegetal de bosque húmedo premontano (bh-PM), en la unidad geológica Guadalupe Medio y Superior. Sus suelos corresponden a la clase agrológica VI, con pendientes entre 6-12% y 12-30%.
- 7B, se ubica al nor-occidente de la vereda San Antonio, en límites con el municipio de La Vega, con una extensión de 44.39 Ha, entre las cotas 1.600 a 1.900 m.s.n.m.; sobre la formación bosque húmedo premontano (bh-PM), en la unidad Geológica Guadalupe Medio y Superior. Sus suelos pertenecen a la clase agrológica VI, con pendientes entre 30-70% y mayores.
- 7C, corresponde a una zona ubicada entre las veredas San Miguel y Tóriba, con una extensión de 503.70Ha, entre las cotas 2.000 a 2.500 m.s.n.m.; sobre la formación bosque húmedo montano bajo (bh-MB), y en la unidad geológica Guadalupe Medio y Superior. Sus suelos se clasifican dentro de las clases agrológicas IV y VII, con pendientes 12-30%.
- 7D, se ubica al oriente del municipio en las veredas Tóriba y Pueblo Viejo, en un área de 251.25 Ha, entre las cotas 2.000 a 2.500 m.s.n.m.; sobre la formación bosque montano bajo (bh-MB) y corresponde a la unidad geológica Guadalupe Medio y Superior. Sus suelos corresponden a la clase agrológica VII, con pendientes entre 12-30% y del 30-70%.
- 7E, se ubica al sur del municipio, en las veredas El Peñón y Juan de Vera, en un área de 905.19 Ha, entre las cotas 2.600 a 3.000 m.s.n.m; sobre la formación bosque húmedo montano Bajo (bh-MB), corresponde a las unidades geológicas Guadalupe Medio y Superior al norte y Guadalupe Superior al sur. Con suelos de las clases agrológicas III, VI y VII, con pendientes del 12-30% y del 30-70%.
- 7F, se ubica al sur del municipio en la vereda Sabaneta con una extensión de 203.88 Ha, entre las cotas 2.600 a 3.000 m.s.n.m.; corresponde a la formación de bosque húmedo montano bajo (bh-MB), en la unidad geológica Guaduas. Sus suelos corresponden a la clase agrológica III en su gran mayoría y las clases VI y VII, con pendientes del 12-30% y del 30-70% en menor proporción.

ARTICULO 129: Areas de restauración morfológica y rehabilitación. En el mapa de reglamentación de uso del suelo rural (mapa A-12) se encuentran identificadas con el número 8.

Uso principal: Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

Uso compatible: Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración.

Uso condicionado: Silvicultura, agropecuarios, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y vías.

Uso prohibido: Todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

Cuando la rehabilitación morfológica, deba realizarse en un área de reserva forestal, el uso principal de dicha área seguirá siendo el previsto legalmente para ella.

Cuando se trate de áreas diferentes a las previstas anteriormente, una vez rehabilitadas éstas pueden ser objeto de nuevos usos incluidos los prohibidos durante el periodo de rehabilitación, excepto la apertura de la explotación minera extractiva.

Los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnologías que no impidan el uso principal (adecuación con fines de rehabilitación) y requieren los permisos respectivos.

Parágrafo 1. Dentro de esta clasificación en el municipio se encuentran dos zonas, que corresponden a canteras que en la actualidad están siendo explotadas.

- 8A, corresponde a la zona de la cantera ubicada en los límites con el municipio de La Vega, sobre la autopista Medellín, con un área aproximada de 8.51 Ha, sobre las cotas 2.700 a 2.800 m.s.n.m.; sobre la unidad geológica Guaduas y en la formación bosque húmedo montano bajo (bh-MB), sus suelos se encuentran en la clase agrológica VI, con pendientes del 30-70%.
- 8B, corresponde a una zona ubicada en el cerro cuadrado, al sur de la vereda Sabaneta, con un área aproximada de 12 Ha, sobre las cotas 2.700 a 2.800 m.s.n.m.; sobre la unidad geológica Guaduas y en la formación bosque húmedo montano bajo (bh-MB), sus suelos se encuentran en la clase agrológica VI, con pendientes del 12-30%.

ARTICULO 130: Corredores viales de servicios rurales, en el mapa de reglamentación de uso del suelo rural (mapa A-12) aparecen identificados con el número 9. Se refiere a la franja paralela a las vías de primero y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

1. Ancho de la franja: 200 metros a partir del borde de la vía.
2. Calzada de desaceleración y parqueo.
3. Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

El uso del corredor vial sólo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva. Para los establecimientos comerciales que se encuentre funcionando en la actualidad con los debidos permisos de la Oficina de Planeación Municipal, siempre y cuando no generen situaciones de riesgos y cumplan con las normas ambientales, podrán continuar con su funcionamiento, pero en lo posible deben adecuarse a los requerimientos del presente artículo.

Uso principal: Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos.

Usos compatibles: Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

Usos condicionados: Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicios. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1.997.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

Usos prohibidos: minería y parcelaciones.

Para todos los usos incluido el principal se requiere del cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y la autoridad ambiental.

Parágrafo 1. En el municipio se encuentran tres zonas sobre la autopista Medellín.

- 9A, se ubica en la parte occidental del municipio en las veredas Arrayán y El Peñón, en un área de 219.01 Ha, entre las cotas 2.000 a 2.100 m.s.n.m. sobre la formación bosque húmedo montano bajo (bh-MB), en la unidad geológica Guaduas, en suelos de clase VI, con pendientes 30- 70%.
- 9B, se localiza al sur del municipio en la vereda Sabaneta, en un área de 80.25 Ha, entre las cotas 2.800 a 2.900 m.s.n.m.; sobre la formación bosque húmedo montano bajo (bh-MB), en la unidad geológica Guaduas, en suelos de clase VI, con pendientes 30- 70%.
- 9C, esta zona corresponde al sur del municipio en la vereda Sabaneta, con un área de 36.13 Ha, entre las cotas 2.700 a 2.800 m.s.n.m.; sobre la formación bosque húmedo montano bajo (bh-MB), en la unidad geológica Guaduas, en suelos de clase VI, con pendientes 12-30%.

ARTICULO 131: Parcelaciones con fines de construcción de viviendas campestres. El desarrollo de las parcelaciones rurales deben tener en cuenta las normas urbanísticas del presente acuerdo los siguientes puntos:

- a) Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 (una) hectárea y su ocupación máxima será del 30% del predio tal como se determinan en el siguiente cuadro:

AREAS	OCUPACION MAXIMA DEL AREA DEL PREDIO (índice de ocupación)		AREAS A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	DISPERSA	AGRUPADAS	DISPERSA	AGRUPADAS
AGROPECUARIA TRADICIONAL, cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
AGROPECUARIA SEMIMECANIZADA o SEMINTENSIVA, cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
DE RECREACION	15%	30%	85%	70%

- b) Se entiende como ocupación máxima del área predial, el área de construcciones tanto cubierta como descubierta (Área complementaria, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.
- c) El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.
- d) Se debe asegurar un adecuado manejo de los residuos sólidos y líquidos.
- c) Se debe cancelar la suma de tres salarios mínimos legales vigentes mensuales, por una sola vez por hectárea, para el derecho de cambio de uso del suelo con fines de parcelación.

ARTICULO 133: Para la determinación de futuras zonas de uso minero, en el área municipal, principalmente en las zonas ubicadas sobre las unidades geológicas Guaduas y Guadalupe Medio y Superior, y que no presenten incompatibilidad con los usos de las zonas donde se pretendan establecer, deberán cumplir con la normatividad existente de las entidades competentes y adicionalmente se deberá contar con una aprobación por parte de la administración municipal.

INFRAESTRUCTURA VIAL RURAL

ARTICULO 134: Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción siempre y cuando sean ambientalmente posibles y autorizados mediante licencia ambiental CAR; según

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

prioridades que determine el Esquema de Ordenamiento Territorial y de acuerdo al Plan de Desarrollo.

ARTICULO 135: La parte de afectaciones a construcciones de las vías rurales, cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

ARTICULO 136: Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

EQUIPAMIENTO DE SALUD Y EDUCACION

ARTICULO 137: Dadas las condiciones, de cercanía y accesibilidad de las veredas hacia el casco urbano de San Francisco y ante las condiciones económicas del mismo, se resuelve la remodelación del Centro de Salud de San Francisco, ubicado en la zona urbana, con el fin de ampliar la cobertura y mejorar la calidad del servicio a la población urbana y rural.

ARTICULO 138: El equipamiento educativo del municipio de San Francisco, está conformado por trece (13) escuelas, cuya distribución es la siguiente: dos (2) en la vereda Arrayán, dos (2) en la vereda San Miguel, una (1) en Pueblo Viejo, una (1) en Juan de Vera, una(1) en San Luis, dos (2) en el Peñón, dos (2) en el Muña y una (1) en San Antonio. Mapa A-13 Equipamiento Educativo Rural.

Para lograr un mayor cubrimiento y mejoramiento de la infraestructura, se seguirá la programación de obras e inversiones, establecidos en el Plan de Desarrollo Municipal.

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

INSTANCIAS DE GESTION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 139: Son instancias de gestión del Plan:

- a) El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.
- b) El Consejo de Gobierno conformado por la secretaría del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- c) La oficina o secretaría de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
- d) La Junta Municipal de Planeación
- e) El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

INSTANCIAS DE PARTICIPACION

ARTICULO 140: Son instancias de participación:

- a- El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentado que determine su constitución.
- b- Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

- c- Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

ARTICULO 141: LICENCIAS : La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

1. Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
2. Licencias de demolición de edificaciones.
3. Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

ARTICULO 142: Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

ARTICULO 143: Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

ARTICULO 144: Autorización de uso y funcionamiento. Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo. La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo

ARTICULO 145: toda persona natural o jurídica, pública o privada, que este utilizando el suelo o pretenda utilizarlo para los usos condicionados de esta Acuerdo, deberá solicitar al municipio el concepto de viabilidad técnica y el correspondiente permiso de construcción.

ARTICULO 146: Licencia de Funcionamiento: Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso.
2. A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.
3. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
4. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.
5. Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

Parágrafo 1. : Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

Parágrafo 2. : La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Oficina de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

ARTICULO 147: Licencia para Obras de Urbanismo. Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador. Mediante resolución de la Junta de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la secretaria de Obras Públicas o la entidad que haga sus veces sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.
3. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
4. Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personaría Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.
5. Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

Parágrafo 1: Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

ARTICULO 148: Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o solicitud de Demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado.

La Oficina de Planeación Municipal previa consulta de la Junta de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotoreducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

Parágrafo 1: El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

ARTICULO 149: Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTICULO 150: Licencia de construcción: Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.

2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (si existe) y el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal.

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la oficina de Planeación lo requiere.

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

3. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial-comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

4. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.

5. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

ARTICULO 151: Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTICULO 152: El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad Horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

ARTICULO 153: Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTICULO 154: Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 155: Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.

2. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.

3. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

Parágrafo 1: Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la CAR, o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

ARTICULO 156: El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

- a. Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.
- b. Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

Parágrafo 1: Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- d. Sistema de Administración y mantenimiento.

Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:

ARTICULO 157: a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determina la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad. Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

e. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CAR, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

f. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación,
- Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional CAR, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
- Aceptación de la CAR para el uso y vertimientos de agua;
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 158: Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo y/o agrupación deben:

- a.- Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y o comunal colindantes .
- b.- Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.
- c.- Cumplir con las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Acuerdo.

SANCIONES

ARTICULO 159: El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salados mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios público excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salados mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
4. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o las administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento 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.

Parágrafo 1: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

El producto de estas multas ingresara al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se registró por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

Parágrafo 2: Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

ARTICULO 160: Los actos del Alcalde a los cuales se refiere Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso-Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTICULO 161: Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Director de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 162: El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTICULO 163: El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

ARTICULO 164: El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTICULO 165: Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

ARTICULO 166: Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

ARTICULO 167: En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

ARTICULO 168: Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicara a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

ARTICULO 169: La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las Facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

ARTICULO 170: REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS: En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

SISTEMA VIAL Diseños de redes y vías:

a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.

b. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el presente Acuerdo. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardinales, andenes, zonas verdes y arborización.

c. En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 171: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:

a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad del Subsector.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

c. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio.

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

- d. Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Municipio con sus redes de servicios completas (acueducto, alcantarillado y energía) y la infraestructura vial completamente terminada según las especificaciones indicadas por el Municipio.
- e. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas laterales de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.
- f. El interesado que adelante urbanización o construcción de vivienda o cualquier subdivisión, agrupación o conjunto de vivienda en estos Subsectores, según lo reglamentado en este Acuerdo, debe elaborar, además del proyecto Arquitectónico:
- g. Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad del uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento; previo concepto favorable y definición de condiciones de la oficina de Planeación o de la de Servicios públicos de acuerdo al Plan Maestro de Servicios.
- h. Consulta para obtener concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación, y posteriormente cumpliendo con las normas urbanísticas, arquitectónicas y técnicas obtener la correspondiente autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal, como se establece más adelante.
- i. Las áreas de Cesión Obligatoria se amojonaran y se cederán a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por los interesados y la Oficina de Planeación Municipal, verificará en terreno y recibirá las áreas de cesión.

DISPOSICIONES GENERALES FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 172: Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

ARTICULO 173: Desarrollo y construcción prioritaria. A partir de la fecha de vigencia de la presente ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO

1. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los seis (6) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en el suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles puedan ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la Ley 388 de 1.997.

Parágrafo 1: La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el presente acuerdo.

ARTICULO 174: Para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial, se seguirán se tendrán en cuenta los motivos y modos de expropiación por vía administrativa, que se encuentran contenidos en la Ley 388 de 1.997 en sus capítulos VII y VIII.

ARTICULO 175: Participación de la plusvalía. La participación de la plusvalía por parte de los municipios y distritos es un mecanismo creado por el artículo 82 de la Constitución Política y desarrollado en la Ley 388 de 1.997, con el propósito de garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del ordenamiento territorial.

Los Concejos municipales y distritales mediante acuerdo de carácter general fijarán las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en sus respectivos territorios.

ARTICULO 176: Son hechos generadores de la participación de la plusvalía:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. Conforme a lo dispuesto por el artículo 87 de la Ley 388 de 1.997, la ejecución de obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

ARTICULO 177: Para estimar, determinar el monto de participación, el cálculo del efecto, su liquidación y cobro de la participación la plusvalía en los diferentes casos que la generan, se seguirán los procedimientos contemplados en el capítulo IX de la Ley 388 de 1.997.

ARTICULO 178: Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de San Francisco.

ARTICULO 179: Facultase al Alcalde para expedir con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Consejo Municipal de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 180: Envíese copia del presente Decreto al Departamento Administrativo de Planeación; al Departamento Administrativo de Planeación de Cundinamarca; a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR; a Planeación Municipal; la Honorable Concejo Municipal de San Francisco y al Ministerio de Desarrollo Económico.

ARTICULO 181: Para efectos de su revisión jurídica, envíese copia del presente Decreto al Señor Gobernador de Cundinamarca.

