

**DEPARTAMENTO DE SANTANDER
MUNICIPIO DE SAN BENITO
CONCEJO MUNICIPAL**



**ACUERDO N° 009
(JULIO 10 DE 2004)**

POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL ACUERDO No. 004 DE MAYO 11 DEL 2001” Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de San Benito” Y SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE ACUERDO A LAS EXIGENCIAS DE LAS NORMAS VIGENTES.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Considerando:

- Que la consultora Martha Edda León, presentó ante el señor Alcalde y al Honorable Concejo Municipal el proyecto de Acuerdo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, sin la aprobación de la Corporación Autónoma de Santander (CAS) y sin el concepto del Consejo Territorial de Planeación.
- Que dicho proyecto de Acuerdo fue aprobado por el honorable Concejo Municipal el 11 de Mayo de 2001 sin el lleno de los requisitos exigidos por la Ley.
- Que inicialmente cuando se presentó el documento a la CAS, a este le fueron formulados varias observaciones, las cuales no fueron corregidas por dicha consultora.
- Que con el fin de subsanar estas irregularidades el Municipio se vio avocado en contratar un nuevo profesional para realizar los estudios complementarios solicitados por la CAS para la culminación del proceso de formulación y aprobación el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio.
- Que igualmente se hace necesario derogar el Acuerdo No. 004 de Mayo 11 de 2001 donde se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial y Adoptar el nuevo documento reúne con todas las directrices impartidas por la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

- Que se hace necesario adoptar el proceso de planificación del desarrollo territorial, en su Esquema de Ordenamiento territorial, conforme a la ley 388 de 1997 y Decreto Reglamentario No. 877 de 1998, y
- Que se hace necesario darle cumplimiento a la ley 99 de 1993 y la resolución 01756 de 1999 de la CAS
- Que se hace necesario de acuerdo a la ley 152 de 1994, art. 41, adoptar el plan de ordenamiento territorial, como instrumento básico para el desarrollo de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas y programas, para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo, en el Municipio de San Benito
- Que se hace necesario darle cumplimiento a la ley 142 de 1994, en cuanto tiene que ver con el establecimiento de políticas, objetivos y estrategias en relación a los servicios públicos domiciliarios
- Que el municipio de San Benito, posee una población inferior a 30.000, y para lo cual hay necesidad de adoptar un Esquema de Ordenamiento Territorial,

Se hace necesario:

“Adoptar el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Benito”. El Honorable Concejo Municipal del Municipio de San Benito en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas con el artículo 313 de la Constitución Nacional y el artículo 25 de la ley 388 de 1997.

ACUERDA:

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º- ADOPCION.

Por medio del presente acuerdo se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de San Benito, del cual hacen parte integral el Documento Técnico de Soporte y el Documento Resumen así como los planos, cuadros y mapas que los sustentan.

Artículo 2º- DEFINICION.

El estudio de ordenamiento territorial del Municipio comprende un conjunto de acciones político – administrativas y de planificación física concertada, emprendida por el municipio, en ejercicio de la función pública que le compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

Artículo 3º- PRINCIPIOS.

El Estudio de Ordenamiento Territorial se fundamenta en los siguientes principios:

1. **Función social y ecológica de la propiedad:** Buscando el desarrollo sostenible para garantizar y hacer efectivos los derechos constitucionales inherentes a la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
2. **Prevalencia del interés general sobre el particular:** Para procurar la utilización racional del uso del suelo.
3. **Distribución equitativa de las cargas y los beneficios:** En aras de mejorar la calidad de vida de los habitantes, preservando el patrimonio cultural y natural.
4. **Gobernabilidad:** Para la implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Benito, es fundamental el desarrollo de un proceso participativo de la comunidad; en donde se respeten y cumplan las normas y se de transparencia a las diferentes acciones de la Administración Municipal, para la formación de una cultura de paz y convivencia basada en la igualdad y el respeto.
5. **Calidad del Hábitat:** El Municipio de San Benito debe ofrecer a sus habitantes condiciones de equidad, acceso a los servicios públicos, oportunidades de socialización y convivencia, el derecho a la vivienda digna, a un espacio público suficiente, accesible y seguro, a una oferta cultural, educativa, que posibilite el desarrollo pleno de las potencialidades de sus habitantes.
6. **Sostenibilidad Ambiental:** El desarrollo del Esquema de Ordenamiento Territorial en el Municipio de San Benito, debe garantizar la recuperación y conservación de los ecosistemas estratégicos y la adopción y uso de tecnologías limpias, para lograr la recuperación ambiental y sostenibilidad a mediano y largo plazo.
7. **Equidad para el Desarrollo Económico:** Para que el Municipio de San Benito desarrolle un proyecto económico colectivo y solidario, requiere de la concertación para la espacialización, de los sistemas de producción y el desarrollo de las actividades económicas, en donde prevalezcan los intereses generales sobre el interés particular.
8. **Funcionalidad Espacial:** Para lograr una adecuada conectividad con sus veredas y con los circuitos económicos de los municipios de la subregión; el Municipio de San Benito, debe garantizar el funcionamiento de la infraestructura vial, los equipamientos y los servicios públicos, a fin de permitir el flujo comercial de los productos y los servicios.
9. **Presencia Institucional:** Para asegurar una eficiente gestión pública y la presencia de las instituciones con injerencia en el desarrollo del Municipio de San Benito, se debe garantizar una adecuada utilización de los recursos y de las acciones que benefician a toda la comunidad.

Artículo 4º - NIVELES DE PREVALENCIA.

El contenido estructural del componente general del Esquema de Ordenamiento Territorial, prevalece sobre las demás normas urbanísticas y solo podrá ser modificado con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde, cuando por medio de estudios técnicos se demuestre que debido a cambios en las circunstancias y evolución del municipio dicha modificación se hace necesaria.

Así mismo, en el Esquema de Ordenamiento Territorial se tendrán en cuenta las prioridades del Plan de Desarrollo del municipio y las normas de superior jerarquía que se relacionen con los siguientes aspectos:

Conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.

Políticas y normas sobre conservación y uso de las áreas e inmuebles que son patrimonio cultural.

Señalamiento y localización de las infraestructuras de la red vial nacional y regional, los terminales de transporte terrestre y los sistemas de suministros de agua, energía y servicios de saneamiento básico.

Artículo 5º - COMPONENTES.

El Esquema de Ordenamiento Territorial contempla tres componentes:

1. **Componente general:** constituido por los objetivos, estrategias y políticas territoriales de largo plazo, para la ocupación y aprovechamiento del suelo municipal; clasificación del territorio municipal en suelo urbano y rural; delimitación de las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales; determinación de áreas expuestas a amenazas y riesgos.
2. **Componente urbano:** identifica y define la estructura general del suelo urbano en lo relacionado con el Plan vial, plan de servicios públicos domiciliarios y las normas urbanísticas para las actuaciones de parcelación, urbanización y construcción.
3. **Componente rural:** identifica, señala y delimita la localización de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales; áreas expuestas a amenazas y riesgos; áreas que forman parte del sistema de aprovisionamiento de los servicios públicos y para la disposición de residuos sólidos y líquidos; áreas de producción agropecuaria, y el equipamiento de salud y educación.

Artículo 6º - VIGENCIA.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

El Esquema de Ordenamiento Territorial tendrá una vigencia mínima equivalente a tres (3) periodos constitucionales de la administración municipal. La revisión del Esquema debe coincidir con el inicio de un nuevo período de esas administraciones y durante el término de esta revisión seguirá vigente el adoptado.

Artículo 7º - REVISION.

La revisión estará sometida al mismo procedimiento previsto para la aprobación de este acuerdo y deberá sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos; la ejecución de proyectos de infraestructura regional que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo esquema.

Artículo 8º - OBLIGATORIEDAD.

El contenido del Esquema de Ordenamiento Territorial es de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales. Las actuaciones urbanísticas que no se sujeten a las previsiones y al contenido de éste, a su desarrollo en planes parciales o a las normas estructurales o complementarias del mismo, será responsable administrativamente, de conformidad con lo establecido en el Código Único Disciplinario.

TITULO II COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

Capitulo 1º- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

Artículo 9º- DEFINICION.

El componente general es la herramienta de planificación, que establece los criterios para la ocupación y aprovechamiento del suelo municipal; la clasificación del territorio municipal; la delimitación de las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales; la determinación de áreas expuestas a amenazas y riesgos así como la espacialización de las actividades económicas, los tratamientos y recuperación de las áreas y recursos afectados entre otros.

Artículo 10º - VISION DE FUTURO

"El Municipio de San Benito se proyectará en el contexto regional hacia el siglo XXI, con base en una formación educativa y capacitación comunitaria que conduzca a la diversificación agrícola y pecuaria, la consolidación de la agroindustria comunitaria y el desarrollo comercial; todo ello orientado al aprovechamiento de sus potencialidades

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

ambientales y paisajísticas logrando una especialización en el turismo ecológico y cultural, mediante la organización y desarrollo armónico del territorio, reorientando el progreso social, económico, cultural, ambiental e institucional del Municipio fundamentados en procesos de modernización de la administración municipal y una verdadera participación ciudadana y comunitaria."

Artículo 11° - ESTRATEGIAS TERRITORIALES.

Para garantizar que la visión del futuro sea realidad y se consolide será necesario realizar las siguientes estrategias territoriales: (Ver mapa modelo territorial).

1. Sostenibilidad ambiental: base de un desarrollo armónico con la naturaleza
2. Impulsar la organización de productores promoviendo, entre ellos, la cultura empresarial, la visión de mercado y promoción comercial, la rentabilidad a través de la reconversión productiva, apoyándola con programas de estímulo y transferencia de tecnología.
3. Mejoramiento de los sistemas de producción agropecuaria bajo los principios de desarrollo sostenible.
4. Utilización de la caña panelera y sus subproductos como alternativa en la alimentación animal y mejoramiento de la fertilidad de los suelos.
5. Consolidar un corredor turístico municipal desde el la vía principal que conduce de Guepsa hasta el mirador Las Juntas de los Ríos Suárez y Quebrada Ropero, Integración a la región mediante el mejoramiento y desarrollo de la infraestructura vial, de transportes y comunicación, que permita la conexión con los municipios circunvecinos y facilite el intercambio económico y turístico, planteando como vías intermunicipales hacia Guepsa, La Aguada y la Paz, y como vías de carácter turístico el circuito San Benito-La Aguada, Guadalupe en el punto de encuentro entre la Quebrada Ropero y el Suárez.
5. Consolidar un corredor turístico municipal por la vía principal de Guepsa a San Benito por la Vereda Novillero –Zaque como circuitos turísticos que fortalezcan el proceso de desarrollo turístico a través del disfrute paisajístico de municipio así como el aprovechamiento del ecoturismo a través de los trapiches e incorporar actividades artesanales urbanas a través de subproductos derivados de la industria panelera y para lo cual se necesita procesos de capacitación en los aspectos culturales más preponderantes a este respecto.
6. La estrategia de la administración municipal es modernizar sus estructuras y simplificar los trámites administrativos para dar mayor velocidad de respuesta a las demandas de servicios y atención del público usuario.

Como el territorio por si solo no funciona, sino que interactúa con el hombre que lo habita y lo sustenta, por eso en este componente general se determinan los programas y proyectos a seguir con el fin de poder alcanzar objetivos, políticas y estrategias planteadas anteriormente.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

Artículo 12° - POLITICAS PARA LA PRESERVACION DEL MEDIO AMBIENTE.

El desarrollo territorial de San Benito propenderá por las políticas que garanticen el desarrollo sostenible del municipio, el manejo de las zonas de amenazas naturales para mejorar las condiciones actuales, mediante:

- Recuperar la red hídrica del municipio principalmente en las Quebradas las Flores, Azote, Zaque, Guacharacas y La Telaraña.
- Incentivar la producción limpia a través de políticas que estimulen la transformación de los sistemas productivos de bienes y servicios y pasar de esquemas derrochadores de recursos naturales y altamente contaminantes hacia esquemas de producción limpia que saquen mayor provecho de los recursos que utilizan.
- Controlar la contaminación del río Suárez y la Quebrada Roperó y los afluentes que a estos confluyen, hasta convertirlos gradualmente en entornos saludables, limpios y placenteros para la vida en sociedad.
- Controlar la contaminación agroindustrial, especialmente hacia la recargas hídricas.
- Desarrollar estudios técnicos de manejo integral de las cuencas y recursos hídricos del municipio
- Incentivar la intervención privada orientada hacia el desarrollo de tecnologías específicas hacia el manejo de desechos, recolección y clasificación de basuras, reutilización y reciclaje de basuras y de productos agropecuarios.
- Educar y capacitar a la comunidad para el desarrollo sostenible

Artículo 13°. POLITICAS EN RELACION CON EL APROVECHAMIENTO Y USO DEL SUELO PARA EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL MUNICIPIO

1. Fortalecer la UMATA para que establezca programas de apoyo a la población agropecuaria del municipio.
2. Impulsar la creación de cooperativas o asociaciones de productores agroindustriales con proyectos productivos rentables, en donde se genere la participación de las organizaciones campesinas.
3. Impulsar la producción de cultivos alternativos como respuesta a la diversificación de la región.
4. Incentivar la investigación en los diferentes sistemas de producción y ajustar la tecnología para el pequeño productor en el manejo y conservación de suelo
5. Impulsar estudios técnicos de erradicación de la hormiga loca, como principal foco de alteración de la producción de la caña panelera en la zona.

Artículo 14° - POLITICAS EN RELACION CON LA ACTIVIDAD TURISTICA

Vinculación intermunicipal a través del fortalecimiento y prolongación de la malla vial, para facilitar el intercambio comercial, la movilidad y acceso a los centros de comercialización, a los servicios sociales y administrativos y la incorporación del municipio al circuito turístico de la subregión.

Generación de acciones de control y de protección de las áreas determinadas con alta susceptibilidad a fenómenos de remoción en masa y la aplicación del la normatividad antisísmica, contemplada en el Código Nacional de Sismoresistencia.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

Creación y desarrollo del Corredor Turístico, que permita desarrollar la confluencia de las aguas de la Quebrada Roperero y el Río Suárez hacia el norte del municipio, creando un mirador natural de la Roperero, sin intervención del hombre, conservando la protección de la Quebrada conforme a lo estipulado por la norma ambiental.

Establecer un corredor turístico en las veredas Novillero y Zaque, preservando la composición natural del espacio, aprovechando los trapiches ubicados en la zona, para el aprovechamiento turístico.

Creación y desarrollo de un centro recreacional y balneario ecoturístico aprovechando las características naturales e infraestructura existente en centro poblado de San Benito Nuevo.

Artículo 15°. POLITICAS EN RELACION CON LA MODERNIZACION DEL MUNICIPIO

1. Establecer condicionantes político-institucionales que permitan la obtención de una planificación local y subregional o, al menos, el consenso en torno a directrices estratégicas suficientes para el desarrollo de la región.

2. Formular el ordenamiento del territorio municipal con visión subregional dada las características de la misma, tanto en las consideraciones generales (escenario específico) como en aquellos aspectos particulares que no tengan viabilidad de tratamiento fuera del enfoque municipal.

3. Crear la necesidad de ámbitos interinstitucionales con definición de políticas subregionales, generales y sectoriales, que atiendan, entre otras, las problemáticas referentes a la modernización del municipio, con el fin de cumplir con la visión propuesta.

Capítulo 2° - DECISIONES TERRITORIALES

Artículo 16° - LA CLASIFICACION DEL SUELO.

Con el fin de orientar la ocupación del territorio, el Estudio de Ordenamiento Territorial clasifica el territorio del Municipio de San Benito en suelo urbano, suelo rural, suelo de expansión urbana y suelo de protección de conformidad con los criterios establecidos en la ley 388 de 1998 capítulo IV, artículo 30 al 35.

Artículo 17° - SUELO DE PROTECCION.

Está constituido por las zonas y áreas de terreno que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura, para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas o riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse; según el Artículo 83 del Decreto 2811 de 1974.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

En el Municipio de San Benito se consideran como suelos de protección las siguientes zonas:

Áreas forestales protectoras. (A, 7.97 km²): Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

Áreas de recarga hídrica y abastecedora, (B, 2.56 Km²): Son franjas de suelo que en los nacimientos de fuentes de aguas corresponden a una extensión por lo menos de 100m a la redonda medidos a partir de la periferia y una faja no inferior de 30m de ancho, paralelo a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los ríos, quebradas y caños, sean permanentes o no y alrededor de los lagos y depósitos de agua. En el municipio los siguientes drenajes deben protegerse por estar en un estado de deterioro y contaminación: Quebrada el Zaque, Rionegro, La Chorrera, Salitre, Las Flores, Santa Águeda, La Honda, Pozo Hondo y El Azote entre otros.

Áreas de Protección de cauces de ríos y quebradas (C) (4.20Km²): Su finalidad es proteger los suelos altamente degradados susceptibles a procesos de remoción de masa y que en sectores mantienen cobertura natural como los rastrojos. En el territorio se presentan en áreas en jurisdicción de las veredas San Lorenzo, Junco y Zaque y en la vereda de Chinchamato.

Artículo 18° - SUELO URBANO.

Corresponde a las áreas del suelo dotadas de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía e infraestructura vial que posibilitan su urbanización y edificación, que constituyen el perímetro de servicios públicos.

El perímetro urbano del Municipio de San Benito, será modificado de conformidad con lo establecido por la Ley 388 de 1997 Capítulo IV, Artículo 31, y será delimitado por el perímetro sanitario. Se definen como perímetro urbano la poligonal que limita el área urbana que incluye las zonas utilizadas para el desarrollo urbano que cuenta con la capacidad instalada de servicios públicos o con facilidad con su instalación a corto plazo.

El perímetro urbano queda definido mediante las poligonales que aparecen en el plano adjunto así: Actual perímetro, nuevo perímetro y perímetro de expansión. (Ver mapa urbano, formulación)

Artículo 17° - SUELO DE EXPANSION.

Corresponde a las áreas del territorio municipal destinadas a la expansión urbana, que se habilitarán para el uso urbano; contiguas al perímetro urbano y que presentan influencia de desarrollo urbano durante el período comprendido entre la fecha de inicio de Esquema de Ordenamiento Territorial y el año 2.012. Ver plano urbano.

Se define el suelo de expansión, la franja de terreno que marca la transición entre el área urbana y el área rural, definido en el plano (polígono concéntrico al perímetro urbano). La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial de transporte de

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

servicios públicos domiciliarios, áreas libres y parques y equipamientos colectivos de interés público o social.

PARAGRAFO 1: Estas áreas se desarrollarán de acuerdo a las posibilidades de ampliación de las redes de servicios públicos e infraestructura vial y por lo tanto se plantea que estos sectores crezcan en forma de anillos envolventes del perímetro urbano propuesto/sanitario.

PARAGRAFO 2 De conformidad con lo previsto en el artículo 39 de la ley 388 de 1997, las áreas de expansión definidas se desarrollarán a través de gestión asociada, bien sea por iniciativa de los propietarios o a través de las unidades de actuación urbanística.

PARAGRAFO 3: Estas áreas de expansión urbana estarán sujetas a estudios geotécnicos a nivel de detalle, en el cual se determine el tipo de vivienda a construir para evitar situaciones de amenaza.

Artículo 20° - SUELO RURAL.

Corresponde a las áreas que serán destinadas al desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias, forestales y de explotación de los recursos naturales. Forman parte de este suelo todas aquellas zonas diferentes al suelo urbano y de expansión urbana. Ver Mapa de Clasificación General del Territorio de San Benito.

Artículo 21° - AREAS SUSCEPTIBLES A FENOMENOS DE REMOCION EN MASA (DESLIZAMIENTOS) Y EROSION.

Corresponde a las áreas del municipio de San Benito analizadas desde el punto de vista geológico con base en la correlación de información de morfometría, geomorfología, dirección de las pendientes, forma de las pendientes, relieve interno, densidad de drenaje, suelos, intensidad de erosión, alturas, uso del suelo, clima que presentan Susceptibilidad Alta y Moderada a los procesos o fenómenos de remoción en masa (deslizamientos) y erosión. (Ver Mapa de Amenazas)

Amenazas por riesgos sísmicos.

El municipio de San Benito está físicamente enmarcado en una zona de actividad sísmica baja. Esta clasificación se hace con base a recopilación histórica de sismos y su magnitud, por la Red sismológica nacional (junio 93-Marzo 97), INGEOMINAS.

En el área de estudio, las fallas que se presentan, no se encontró evidencias de movimiento a la escala de estudio. Pero teniendo en cuenta que por el municipio atraviesa una falla regional, la Suárez, se puede hacer la siguiente clasificación:

Subzona 1: sismicidad baja, media (localmente). Esta subzona esta controlada por una estructura mayor la falla del Suárez y una falla satelital (falla 1), trazado por fotointerpretación, ésta última falla atraviesa el casco urbano, localmente no se encontró evidencias de movimientos o de inestabilidad en el terreno, pero solo por el hecho de estar próximo a un centro poblado, se da esta clasificación. Se necesitaría un estudio a una escala de mayor detalle para detectar evidencias de movimiento.

Amenazas por procesos de degradación.

Son los procesos de remoción en masa y desgaste del suelo por erosión. Los primeros son fenómenos relacionados con el desplazamiento o transposición más o menos rápida y localizada de volúmenes variables de partículas y agregados del suelo, de mantos de meteorización, incluyendo material de suelo, detritos, bloques y masas rocosas, cuesta abajo por incidencia de las fuerzas de desplazamiento (gravedad, movimientos sísmicos), y con participación variable del agua del suelo, del hielo y otros agentes. Dada la forma pendiente del territorio del municipio de San Benito, este fenómeno no registra mayor gravedad, aunque se observó su presencia en varios lugares, de acuerdo a como se establece en la siguiente tabla. (Véase mapa de amenazas).

Tabla 1. Amenazas por degradación

Clasificación	Áreas de influencia
Zonas altamente susceptibles a flujos de reptación	Parte de la vereda Centro y Juntas
Zonas propensas a remoción en masa rocosa por trazado de falla y si se descubre la cobertura vegetal o se avanza la frontera agrícola.	Parte de la vereda Chinchamato y Guanomo.
Zonas propensas a deslizamientos de masa rocosa o de lodo por tala, avance de frontera agrícola y por escurrimiento de agua de lluvia	Parte de las veredas: Centro, Juntas, Guanomo, El Junco, Hatos y Zaque.
Zonas de amenazas media por erosión laminar difusa por Factores climáticos y deforestación para avance de la frontera agrícola.	Parte de las veredas Hatos, Novillero, Zaque y San Lorenzo.

Fuente: Equipo de trabajo

Amenazas por contaminación de aguas superficiales.

Por estudios preexistentes y por el trabajo de investigación realizado, el río Suárez es un drenaje regional en donde un sinnúmero de municipios depositan indiscriminadamente sus desechos sólidos y líquidos (domésticos, industriales y agrícolas entre otros), antes de llegar a San Benito. Adicionado a este problema, este río tiene una alta sedimentación, lo cual disminuye la capacidad de recuperación e incrementa los índices de contaminación en épocas de verano. Las aguas del río quedan clasificadas como contaminantes y por lo tanto restringidas para contacto directo y consumo humano, pues están por debajo de los valores normales tal y como se señaló en el Diagnóstico Territorial, hasta que con políticas y planes inmediatos se disminuya el riesgo que representa para la comunidad del Municipio.

Artículo 22° - LOS SISTEMAS DE INTEGRACION URBANO – RURAL.

El sistema vial de integración urbano – rural, para el municipio de San Benito está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la interconexión vial al interior y exterior del municipio, garantizando la articulación subregional y fortaleciendo la promoción de las actividades turísticas potenciales.

Se definen los siguientes ejes viales con base a la función que cumplen dentro de la estructura general del municipio de San Benito y a los elementos que la caracterizan: (Ver Mapa Ejes Viales).

Clasificación Vial:

En cuanto a la clasificación vial se realizó en razón de sus capacidades, función y uso, determinando tres clases a saber: Vías principales, vías secundarias y Vías internas.

SAN BENITO VIEJO

Vía Urbana Principal: Caracterizada por permitir el flujo del transporte pesado de carácter transitorio hacia La Aguada y de ordenamiento del transporte pesado dentro de la cabecera municipal, canaliza el tráfico urbano rápido, público y privado, y sobre la cual se ordenará de manera continua las actividades urbanas intensivas en comercio. Serán los ejes marcados en el plano.

Vía urbana Secundaria:

Caracterizadas por su función de penetración a otros sectores orientadas a canalizar el flujo vehicular público y privado de estos sectores y sobre las cuales se ordenarán de manera puntual las actividades urbanas en empleo, compatibles con la vivienda, culturales y turísticas, y será las calles del marco de la plaza y la que se dirige a San Benito Nuevo.

Vías urbanas internas

Caracterizada por su función de servicio interno a las área intensivas en vivienda, las cuales distribuyen el tránsito dentro del casco urbano.

Vías Projectadas

El Esquema de Ordenamiento territorial del municipio de San Benito adoptará como vías de proyección sobre las áreas delimitadas como de expansión a fin de dar continuidad al crecimiento urbano, las siguientes vías:

- Calle 2
- Diagonal 2

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

Las vías internas de los nuevos desarrollos deberán estar articuladas a la malla vial actual y permitir la continuidad del tráfico vehicular.

Cuadro Vías Urbanas:

VIA		SENTIDO	ALTURAS PERMITIDAS	SECCION	ACCION
Clasificación	Nombre				
VIAS PRINCIPALES	Carrera 2	Doble	1 – 2 Pisos	Sección: 7 metros Anden: 1 metro	Mantenimiento y pavimentación
VIAS SECUNDARIA	Carrera 3	Doble	1 – 2 Pisos	Sección mínima: 7 metros Anden: 1 metro Zona verde: 1 metro	Mantenimiento y pavimentación
VIAS LOCALES	Vías internas.	Doble	1 – 2 Pisos	Sección mínima: 7 metros Anden: 1 metro Zona verde: 1 metro	Mantenimiento y pavimentación

SAN BENITO NUEVO

Vía Urbana Principal: Caracterizada por permitir el flujo del transporte pesado de carácter transitorio hacia Suaita, canaliza el tráfico urbano rápido, público y privado, y sobre la cual se ordenará de manera continua las actividades urbanas intensivas en comercio.

Vía urbana Secundaria:

Caracterizadas por su función de penetración a otros sectores orientadas a canalizar el flujo vehicular público y privado de estos sectores y sobre las cuales se ordenarán de manera puntual las actividades urbanas en empleo, compatibles con la vivienda, turísticas, y será las carrera 5.

Vías urbanas internas

Caracterizada por su función de servicio interno a las áreas intensivas en vivienda, las cuales distribuyen el transito dentro de los barrios, urbanizaciones

Las vías internas de los nuevos desarrollos deberán estar articuladas a la malla vial actual y permitir la continuidad del tráfico vehicular.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

Cuadro Vías Urbanas:

VIA		SENTIDO	ALTURA PERMITIDA	SECCION	ACCION
Clasificación	Nombre				
VIAS PRINCIPALES	Acceso y continuo por la carrera 4 y luego la carrera 2	Doble	1 – 2 Pisos	Sección: 7 metros Anden: 1 metro Zona verde: 1 metro	Mantenimiento y pavimentación
VIAS SECUNDARIA	Carrera 5	Doble	1 – 2 Pisos	Sección mínima: 7 metros Anden: 1 metro Zona verde: 1 metro	Mantenimiento y pavimentación
VIAS LOCALES	Vías internas.	Doble	1 – 2 Pisos	Sección mínima: 7 metros Anden: 1 metro Zona verde: 1 metro	Mantenimiento y pavimentación

Vías municipales de articulación subregional

Están orientadas a permitir la comunicación con los municipios vecinos y la región y permitir darle al municipio otras vías de acceso.

Artículo 21° - LOS EQUIPAMIENTOS DE SOPORTE TERRITORIAL.

Son aquellas zonas o edificaciones que constituyen un hecho municipal por cuanto su funcionalidad, accesibilidad, compatibilidad con otros usos y sus características en términos de impactos ambientales, direccionan el desarrollo urbano – rural y su localización deberá estar de acuerdo a la magnitud de su impacto.

TITULO III. COMPONENTE URBANO

Capítulo 1° - EL MODELO TERRITORIAL URBANO.

El modelo territorial urbano es el instrumento de planificación y administración del desarrollo sobre la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana; el cual integra las políticas ambientales y de protección del

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

mediano y corto plazo, los procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas.

Artículo 22° - ESTRATEGIAS.

El desarrollo físico del territorio urbano de San Benito se realizará de acuerdo a los siguientes aspectos: (Ver Mapa Modelo Territorial Urbano)

Por estar en el corredor andino - producción agroalimentaria y conservación del recurso hídrico y biodiversidad del departamento y por ser el segundo productor de papa de departamento, San Benito debe ordenar y reglamentando las diferentes actividades urbanas de apoyo al comercio de los productos y a la protección del medio ambiente.

Como polo integrado al corredor turístico central del departamento es necesario proyectar y ordenar el espacio rural y urbano sin perder de vista su potencial.

Estas estrategias deben enmarcarse en normas urbanísticas y arquitectónicas para la cabecera municipal y para el centro poblado de San Benito Nuevo con sus zonas de expansión y las zonas de protección ambiental.

Es así como en lo referente al perímetro es necesario reevaluar la estructura existente, ofreciendo la posibilidad a nuevos desarrollos involucrando terrenos rurales como áreas suburbanas que le brinden al municipio aportes económicos con unas normas urbanísticas y arquitectónicas definidas y tipificadas.

Artículo 23° - POLITICAS GENERALES.

Con el objeto de lograr una adecuada continuidad y jerarquización del espacio urbano y de las actividades que en él se desarrollan se establecerán las siguientes políticas urbanas en relación con el desarrollo físico del Municipio:

- De crecimiento: hace relación del perímetro de servicios las áreas de actividad residencial y densificación del espacio urbano.
- De definición de la estructura urbana: la segunda concierne a los elementos que conforman la estructura urbana; áreas de actividad, sus usos e intensidades y la relación entre ellas en especial.

Capítulo 2° - SISTEMAS GENERALES

Artículo 24° - POLITICAS DE MOVILIDAD.

El sistema vial urbano como parte importante del aspecto físico está formulado paralela y complementariamente a la zonificación urbana, así como también en función de las nuevas políticas de crecimiento en la medida que se presta especial atención a la continuidad de la malla vial (Ver Mapa Sistema Vial Urbano).

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

Artículo 25° - PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE.

EL SISTEMA VIAL: este sistema busca organizar el tráfico a los diferentes sectores adoptados por el esquema al igual que elevará el nivel de la calidad de vida de los habitantes tanto de la cabecera municipal como del centro poblado de San Benito Nuevo, este sistema se estructura así:

Cabecera Municipal: Se implanta de manera radial, ordenando las diferentes actividades a los largo de ejes que parten de un punto central el parque hacia los diferentes sectores. Se estructurara un gran corredor vial y de comercio sobre la vía que llega de Guepsa y pasa hacia La Aguada. Un segundo corredor que llamaremos Cultural y parte del parque hacia los centros educativos por la salida a San Benito Nuevo, este deberá fomentar las actividades turísticas y culturales. Por ultimo el corredor Residencial que fomentará el crecimiento hacia las zonas de expansión con actividades extractivamente relacionada con las viviendas.

Centro Poblado de San Benito Nuevo: se deberá fomentar las actividades de tipo turístico por medio de un paseo cultural y ecológico hacia la rivera del río Suárez y a lo largo de este, rescatando valores de interés patrimonial como lo son la iglesia, la casona de Telecom y en especial la estación antigua del ferrocarril.

SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE: El sistema vial urbano como parte importante del aspecto físico está formulado paralela y complementariamente a la zonificación urbana, tendente a ordenar las actividades comerciales, residenciales y turísticas así como también las nuevas políticas de crecimiento en relación a las zonas de expansión y los nuevos desarrollos permitiendo continuidad de la malla vial.

Este sistema permitirá el fácil acceso a la zona comercial ubicada en el parque principal y hacia la zona de la plaza de mercado. Para cumplir con este objetivo se deberá tener en cuenta:

El proyecto de diseño y construcción la plaza de mercado deberá contemplar la zona de descargue de los productos, al igual que las zonas de acopio de los productos como la panela y la guayaba.

Normalización las zonas de parqueo. Es necesario se haga un estudio de parqueos en especial a las zonas de comercio, especial con los nuevos desarrollos.

Adecuar la vías principales que van a servir de paso del transporte pesado y al transporte del turismo hacia La Aguada y hacia San Benito Nuevo fortaleciendo la comercialización de los productos y el potencial turístico del municipio.

Clasificación Vial:

En cuanto a la clasificación vial se realizó en razón de sus capacidades, función y uso, determinando tres clases a saber: Vías principales, vías secundarias y Vías internas.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

SAN BENITO VIEJO

Vía Urbana Principal: Caracterizada por permitir el flujo del transporte pesado de carácter transitorio hacia La Aguada y de ordenamiento del transporte pesado dentro de la cabecera municipal, canaliza el tráfico urbano rápido, público y privado, y sobre la cual se ordenará de manera continua las actividades urbanas intensivas en comercio. Serán los ejes marcados en el plano

Vía urbana Secundaria:

Caracterizadas por su función de penetración a otros sectores orientadas a canalizar el flujo vehicular público y privado de estos sectores y sobre las cuales se ordenarán de manera puntual las actividades urbanas en empleo, compatibles con la vivienda, culturales y turísticas, y será las calles del marco de la plaza y la que se dirige a San Benito Nuevo.

Vías urbanas internas

Caracterizada por su función de servicio interno a las área intensivas en vivienda, las cuales distribuyen el tránsito dentro de los barrios, urbanizaciones

Vías Proyectadas

El Esquema de Ordenamiento territorial del municipio de San Benito adoptará como vías de proyección sobre las áreas delimitadas como de expansión a fin de dar continuidad al crecimiento urbano, las siguientes vías:

- Calle 2
Diagonal 2

Las vías internas de los nuevos desarrollos deberán estar articuladas a la malla vial actual y permitir la continuidad del tráfico vehicular.

Cuadro Vías Urbanas:

A		SENTID O	ALTUR A	SECCION	ACCION
Clasificación	Nombre				
VIAS PRINCIPALES	Carrera 2	Doble	1 – 2 Pisos	Sección: 19 metros Anden: 1 metro	Mantenimiento y pavimentación
VIAS SECUNDARIA	Carrera 3	Doble		Sección mínima: 12 metros Anden: 1 metro Zona verde: 1 metro	Mantenimiento y pavimentación

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

VIAS LOCALES	Vías internas.	Doble	1 – 2 Pisos	Sección mínima: 11 metros Anden: 1 metro Zona verde: 1 metro	Mantenimiento y pavimentación
---------------------	----------------	-------	-------------	--	-------------------------------

SAN BENITO NUEVO

Vía Urbana Principal: Caracterizada por permitir el flujo del transporte pesado de carácter transitorio hacia Suaita, canaliza el tráfico urbano rápido, público y privado, y sobre la cual se ordenará de manera continua las actividades urbanas intensivas en comercio.

Vía urbana Secundaria:

Caracterizadas por su función de penetración a otros sectores orientadas a canalizar el flujo vehicular público y privado de estos sectores y sobre las cuales se ordenarán de manera puntual las actividades urbanas en empleo, compatibles con la vivienda, turísticas, y será las carrera 5

Vías urbanas internas

Caracterizada por su función de servicio interno a las áreas intensivas en vivienda, las cuales distribuyen el tránsito dentro de los barrios, urbanizaciones

Las vías internas de los nuevos desarrollos deberán estar articuladas a la malla vial actual y permitir la continuidad del tráfico vehicular.

Cuadro Vías Urbanas:

VIA		SENTIDO	ALTURA	SECCION	ACCION
Clasificación	Nombre				
VIAS PRINCIPALES	Acceso y continuando por la carrera 4 y luego la carrera 2	Doble	1 – 2 Pisos	Sección: 19 metros Anden: 1 metro	Mantenimiento y pavimentación
VIAS SECUNDARIA	Carrera 5	Doble		Sección mínima: 12 metros Anden: 1 metro Zona verde: 1 metro	Mantenimiento y pavimentación

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

VIAS LOCALES	Vías internas.	Doble	1 – 2 Pisos	Sección mínima: 11 metros Anden: 1metro Zona verde: 1 metro	Mantenimiento y pavimentación
-------------------------	---------------------------	-------	----------------	---	-------------------------------------

2.2.2 Perfiles Viales

Vías municipales de articulación subregional

Están orientadas a permitir la comunicación con los municipios vecinos y la región y permitir darle al municipio otras vías de acceso.

Artículo 26° - POLITICAS DE ESPACIO PÚBLICO.

El espacio público como parte importante de la calidad de vida destinado al esparcimiento y recreación, esta formulado como una respuesta a las necesidades del área urbana para alcanzar de una parte la cobertura del déficit actual, (Ley 1504/98), mejorar el paisaje urbano y permitir una circulación peatonal adecuada y de esta forma armonizar con la estrategia de modelo ambiental del que el municipio propenderá.

El espacio publico del municipio constituye las áreas requeridas para la circulación tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación público, activa o pasiva, para la seguridad e integridad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones.

El casco urbano del municipio de San Benito cumple con el Decreto 1504 de 1998 por cuanto posee el parque principal con cancha múltiple, la cancha de fútbol del colegio, el polideportivo en la salida a San Benito Nuevo los cuales superan 20.000 metros cuadrados que al ser divididas en las 446 personas del casco urbano, se obtiene un total de 44.8 metros por habitante.

Artículo 27°- POLITICAS PARA LA LOCALIZACION DE EQUIPAMIENTOS

Las edificaciones destinadas a la prestación de servicios sociales y asistenciales en el área urbana se localizaran de acuerdo a la magnitud de su impacto, funcionalidad, accesibilidad y compatibilidad con otros usos; se clasifican en Institucionales grupo 1 e institucionales grupo 2. (Ver Mapa Equipamientos Urbanos.)

Artículo 28° - SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS.

Equipamientos Institucionales Grupo 1.

De bajo impacto, compatibles y requeridos en zonas de vivienda, se subdividen y localizan en:

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

1. Educativos:

Colegio San Benito de Palermo. Este ofrece todos los niveles educativos desde preescolar hasta la media técnica con especialidad en informática. Se recomienda hacer la debida reestructuración de Profesores con los requerimientos necesarios, al igual que la revisión de la orientación vocacional del PEI donde se dé importancia al turismo y a las labores agrícolas.

2. Religiosos:

Es necesario hacer que las dos construcciones religiosas de interés turístico se unan en la campaña de promoción permitiendo un plan integral dirigido al turismo.

3. Salud y similares:

El Centro de Salud deberá implantar una campaña de culturización hacia la población, permitiendo el adecuado manejo de estos y los puestos de salud con el fin de atender todos los sectores desprotegidos, al igual que junto con el comité local de desastres implementar campañas ante desastres naturales, por remoción en masa o por invierno.

Características:

En general presenta una cobertura del 100% para la población del área urbana actual; la localización de los equipamientos en general cumple con las especificaciones de funcionalidad y cobertura. Se recomienda la atención de la población rural como estrategia inmediata.

Proyecciones:

El Municipio de San Benito requiere:

Restauración y adecuación del equipamiento existente en el aspecto religioso.

La construcción de la biblioteca pública de carácter complementario a la educación.

La continuación del proyecto polideportivo que incentive a la población y al turismo al deporte.

La adecuación de las instalaciones del antiguo Instituto Técnico Agropecuario para un centro cultural.

La ampliación y dotación del centro de Salud y del puesto de salud de San Benito Nuevo.

Proyecto de restauración y recuperación de La Antigua Estación Férrea

Construcción del Coliseo en el casco Urbano.

Características:

En general presenta una cobertura del 100% para la población del área urbana actual; la localización de los equipamientos en general cumplen con las especificaciones de funcionalidad y cobertura. Se recomienda la atención de la población rural como estrategia inmediata

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

Equipamientos Institucionales Grupo 2.

Son edificaciones que por su magnitud e impacto urbano tienen restricciones de localización:

1. Administrativos:

Corresponde a la Edificación de la Alcaldía, localizada en el marco del Parque Principal.

2. Servicios de venta:

Plaza de Mercado, ubicada en el marco de la plaza.

3. Servicios Funerarios:

Cementerio: Localizado en la vía principal Parque del cementerio.

4. El matadero: salida hacia el municipio de La Aguada

Características:

La localización de algunos equipamientos no es la adecuada por que no cumplen con las normas sanitarias y de seguridad, los predios que contengan usos institucionales, en edificaciones e instalaciones especializadas para tal fin, deberán mantener dicho uso, no podrán ser subdivididos para desarrollar usos complementarios.

Proyecciones:

Para el mejor funcionamiento del municipio es necesario:

La terminación de la construcción del nuevo matadero fuera del perímetro sanitario y que cumpla con las normas establecidas

La adecuación y puesta en funcionamiento de la plaza de mercado

Artículo 30° - POLITICAS PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS.

La prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, saneamiento básico, constituyen un hecho urbano por cuanto direccionan el desarrollo.

Son edificaciones que por su magnitud e impacto urbano ambiental tienen restricciones de localización:

Servicios de Acueducto: El servicio del acueducto que se presta es de aguas no tratadas y se hace en su gran mayoría por bombeo.

Servicio de Alcantarillado: cuenta con una disposición final de aguas servidas, El Biodigestor, deberá ser reubicado aguas abajo. San Benito Nuevo esta botando sus aguas servidas directamente al río Suárez.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

Aseo y recolección de basuras: No se cuenta con adecuada recolección y el terreno para la disposición final de basuras no cumple con las especificaciones mínimas. En San Benito Nuevo la disposición es individual y se quema en cada casa.

Proyecciones:

Para el mejor funcionamiento de los servicios en el municipio es necesario:

Planta de tratamiento de aguas para el consumo humano
El diseño, construcción de la planta de tratamiento de aguas servidas, de la cabecera municipal y del centro poblado de San Benito Nuevo.
Proyecto de Diseño y construcción para el relleno sanitario.

Características:

Los servicios se encuentran incompletos y no cuentan con las debidas normas sanitarias y de seguridad, los predios que contengan usos, en edificaciones e instalaciones especializadas para tal fin, deberán mantener dicho uso, no podrán ser subdivididos, pudiendo desarrollar usos complementarios.

Capítulo 3º - LOS USOS DEL SUELO

Artículo 31º - ZONAS DE ACTIVIDAD HOMOGENEA.

Por las características urbanísticas, servicios, loteo y patrones de ocupación que se presentan en las áreas del suelo urbano construido, el casco urbano de San Benito Viejo y San Benito Nuevo se subdivide en áreas morfológicas homogéneas con el propósito de definir normas comunes a ser aplicadas a todos los predios comprendidos en él.

Las áreas morfológicas homogéneas establecidas corresponden a la siguiente estructura: (Planos 3 y 7 Áreas Morfológicas Homogéneas).

*** Zonas de Actividad Residencial**

Esta conformada por las áreas de uso predominantemente de vivienda, desarrollada al rededor de las áreas de actividad intensiva en comercio. Por las características de su localización en la estructura urbana, estratificación, tamaño de los lotes, volumetría existente, intensidad de usos y densidad habitacional se subdividen en: Zona Residencial 1 (Área de expansión urbana) y Zona Residencial 2 (Área denominada de expansión en el centro poblado de San Benito Nuevo).

*** Zonas y Ejes de Actividad Múltiple o Mixta (vivienda-comercio)**

Están conformadas por áreas o zonas que tienen una alta tendencia de mezcla de uso comercial y residencial. Zona 1 corresponde al sector Antiguo, y la Zona 2 (perímetro actual del Centro Poblado de San Benito Nuevo).

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

Dentro de esta categoría se contemplan los ejes correspondientes a las vías principales y a las vías secundarias de tipo cultural de San Benito Nuevo y San Benito Viejo

* Zona de Reserva Ambiental

Son las áreas que por su localización, calidades de suelos y características topográficas, son en mayor o menor grado aptas para desarrollar usos forestales y/o agropecuarios, se distinguen las áreas siguientes:

Natural de Protección-recuperación: comprende las rondas de las cañadas y quebradas.

Zona de Amenazas y riegos: Zona ubicada en alta pendiente y en localización de fallas geológicas.

Artículo 32° - TRATAMIENTOS

Tiene como objetivo establecer el tipo de intervención para las áreas homogéneas, a fin de regular el desarrollo de la estructura urbana, usos, intensidades y formas.

Los aspectos que se tomaron en cuenta para delimitar y definir el tratamiento de las áreas son los siguientes: Actividades económicas, y los aspectos físicos (capacidad de la infraestructura vial, equipamiento urbano, tipología residencial). (Planos 4 y 8 Tratamientos Urbanísticos).

Tratamientos para las Áreas Desarrolladas

Rehabilitación

El Tratamiento de Rehabilitación es el determinado por aquellas áreas que por la dinámica urbana están en proceso de cambio y requieren de normas que les permitan actualizar sus usos y estructuras para desarrollar nuevas funciones.

Para el casco urbano del Municipio de San Benito de Palermo, se aplicará el Tratamiento de Rehabilitación en áreas mixtas (vivienda y comercio) que son los perímetros actuales de los dos centros urbanos.

Conservación

Este tratamiento se refiere al conjunto de acciones dirigidas a prolongar la vida y a prevenir el deterioro del patrimonio histórico, urbanístico y arquitectónico por medio de un manejo técnico y especializado.

Para el casco urbano del Municipio de San Benito Viejo y en San Benito Nuevo estas acciones se harán de manera puntual sobre Las dos iglesias, Los parques principales,

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

La estación férrea y la casona donde funcionaba la alcaldía en San Benito Nuevo.

Tratamientos para Áreas sin Desarrollar

Se consideran Sectores sin Desarrollar aquellas áreas que no han adelantado obras de urbanización y saneamiento ni han realizado las cesiones correspondientes. En los sectores sin desarrollar se aplicarán los tratamientos de desarrollo completo y desarrollo progresivo así:

Desarrollo Completo

Es aquel a ser aplicado en sectores sin desarrollo, dirigido a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización, con base en parámetros de trazado urbano, de acción pública y privada, y en especificaciones normales de urbanización y de servicios de manera que contribuyan a la forma y estructura urbana actual.

Para efectos de la aplicación del Tratamiento de Desarrollo Completo, como proceso de incorporación de nuevos predios al casco urbano del Municipio de San Benito, se permitirá el desarrollo intensivo en vivienda DIV, en la zona de expansión tanto de la cabecera municipal como de el centro poblado de San Benito Nuevo que deberán cumplir con las disposiciones mínimas de vivienda.

Sectores no Urbanizables

Son los terrenos sin desarrollar que por poseer características tales como pendientes mayores del 45% o alto grado de erosión, condiciones y funciones ambientales que se deben preservar, no podrán ser utilizados para desarrollos urbanos; se prohíbe la construcción de urbanizaciones, conjuntos residenciales o edificaciones en las siguientes zonas:

Natural de Protección – recuperación: comprende las rondas de las cañadas y quebradas.

Zona de Amenazas y riegos: Zona ubicada en alta pendiente y en localización de fallas geológicas.

Artículo 33° - USOS DEL SUELO

Los usos específicos del suelo urbano en las diferentes zonas de actividad definidas como áreas morfológicas homogéneas son los asignados como principales, complementarios, compatibles o restringidos así para el manejo del espacio privado.

2.5.1 Zonas de Actividad Residencial

Definición: Zona de actividad residencial es aquella prevista para uso predominantemente residencial

Localización: De acuerdo a sus características, estratificación, tamaño de los lotes, volumetría existente, intensidad de usos y densidad habitacional, se clasifican en:

Zona Residencial 1: área de expansión urbana

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

Zona Residencial 2: área denominada de expansión en el centro poblado de San Benito Nuevo

Usos específicos del suelo: Para las áreas residenciales los usos son los asignados como principales, complementarios, compatibles y restringidos así:

Usos Principales:	Vivienda unifamiliar
Usos Complementarios:	Comercio Tipo A, grupo 1. Instituciones, grupo 1 y 2. Recreativos, grupo 1.
Usos Condicionados:	Pequeña industria, grupo 1.
Usos Prohibidos:	Comercio tipo B, grupo 1 y 2. Pequeña industria, grupo 2.

2.5.2 Zonas de Actividad Múltiple o Mixta (Vivienda-Comercio)

Definición: Son aquellas, que por su localización y función urbana, tiene alta tendencia a la mezcla de usos comercial y residencial.

Localización:

Zona 1: sector Antiguo.

Zona 2: perímetro actual del Centro Poblado de San Benito Nuevo.

Las vías principales y las vías secundarias de tipo cultural de San Benito Nuevo y San Benito Viejo

Usos específicos del suelo: Para las áreas de actividad múltiple o mixta los usos son los asignados como principales, compatibles y restringidos así:

Usos Principales:	Vivienda unifamiliar Comercio tipo A, grupo 1 y 2. Comercio tipo B. Institucionales, grupo 1 y 2. Recreativos, grupo 1 y 2. Pequeña industria, grupo 1.
Usos Compatibles:	Comercio Tipo A, grupo 3. Recreativos, grupos 2. Pequeña industria, grupo 1.
Usos Condicionados:	Mediana industria, grupo 2.
Uso Prohibidos:	Uso agropecuario, Gran industria, minería, disposición final de residuos sólidos y

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

establecimiento de cría de animales

2.5.3 Área de Reserva Ambiental

a. Definición: Zona de reserva ambiental es aquella que por su localización, calidades de suelos y características topográficas, es en mayor o menor grado apta para desarrollar usos forestales y/o agropecuarios, y en la cual debe restringirse el desarrollo de usos urbanos.

b. Localización

Natural de Protección – recuperación: comprende las rondas de las cañadas y quebradas.

Zona de Amenazas y riegos: Zona ubicada en alta pendiente y en localización de fallas geológicas.

c. Usos específicos:

Estas áreas serán sometidas a un proceso natural de protección y recuperación por presentar problemas de erodabilidad y contaminación, y por estar sujeta a una fuerte presión de las áreas urbanas inmediatas.

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

Usos compatibles: recreación pasiva o contemplativa.

Usos condicionados: captación de aguas, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, puentes y obras de adecuación

Usos prohibidos: Uso agropecuario, industrial, urbano y suburbano, loteo, parcelaciones y construcción de viviendas, minería, disposición final de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, caza de la fauna silvestre

Artículo 37° - ACTUACIONES URBANISTICAS

Actuación urbanística: Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano y quedan explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con el contenido y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13,15,16,17 de la ley 388 de 1997.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas el municipio deba realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la ley 388 de 1997.

Artículo 38° - CESIONES OBLIGATORIAS

Son zonas libres de propiedad pública para uso Comunitario que toda urbanización o conjunto que se vaya a construir deberá ceder a título gratuito al Municipio. Las áreas de cesión para nuevos desarrollos se clasifican en:

1. Cesiones por VIAS:

Toda urbanización que se construya deberá tener una red vial interna, la cual será construida por el urbanizador y ceder a título gratuito al Municipio.

2. Áreas de cesión por REDES DE INFRAESTRUCTURA.

En toda urbanización o conjunto cerrado el urbanizador deberá construir y ceder a título gratuito al Municipio la red de infraestructura de servicios públicos, a saber: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos.

3. Cesión TIPO 1.

Son aquellas áreas que deben ser cedidas por quien construya una urbanización o conjunto para ser usados como áreas recreacionales, zonas verdes y de equipamiento comunal público y deberán ser cedidas a título gratuito al Municipio mediante escritura pública. El porcentaje de área de cesión se calculará sobre el área bruta del terreno menos las áreas medidas por afectación, equivalente al 19%.

Las áreas de cesión tipo 1 deberán estar lo más cerca posibles a vías para que cumplan su función social. Por lo menos el 50% de la cesión tipo 1 deberán concentrarse en un solo globo de terreno, las áreas restantes no podrán tener cada una área menor de 300 metros cuadrados.

Las áreas de cesión tipo 1 serán distribuidos así: Un 60% de la cesión será destinada a zonas verdes y recreativas, las cuales deberán ser construidas por el urbanizador, de acuerdo con los planos aprobados por Planeación Municipal, así como la dotación de áreas de servicio de agua, alcantarillado, luz y teléfono.

El 40% restante de la cesión tipo 1 será destinada a equipamiento comunal como salud, educación, culto, comercio y establecimientos públicos. Estas áreas no serán construidas por el urbanizador.

4. Cesión TIPO 2.

Las áreas de cesión tipo 2, son aquellas áreas que deberán ser cedidas y construidas por el urbanizador, de un conjunto, destinada para los siguientes servicios comunales y recreacionales de los habitantes del conjunto.

Recreativos: Parques, zonas verde, jardines, plazoletas, juegos. Educativos: Guarderías, jardín infantil.

Asistenciales: Enfermería y puesto de salud

Administrativos: Oficinas, celadurías y portería.

Mixto: Salón múltiple.

Por lo menos el 50% de las áreas de cesión tipo 2 deberán estar en un solo globo de terreno equidistantes a los lotes y cerca de una vía interna principal. La

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

localización y los diseños de la cesión tipo 2 deberán ser aprobados por Planeación Municipal.

Las cesiones tipo 2, no se cederán al Municipio, si no a los usuarios del conjunto, mediante el reglamento de copropiedad. Equivalente a 15 metros cuadrados por cada 80 metros cuadrados de área construida, o igual al 18% del área construida total.

5. Cesión Rondas de Quebradas.

Faja de terreno paralela a la línea permanente de las quebradas y El aislamiento mínimo exigible para quebradas es de 30 metros.

Cuadro 9. Cesiones obligatorias

Cesión Tipo 1	19% del área bruta del terreno
Cesión Tipo 2	18 % del área construida.
Cesión Ronda de quebradas	30 metros mínimo.

Artículo 39° - NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS

Son aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano. Estas normas generales serán las concernientes al espacio urbano: Paisajismo, antejardines, cerramiento y voladizos.

La arborización y elementos naturales de valor ecológico y paisajístico, deberán ser conservados, no pudiéndose destruir por el desarrollo de las edificaciones; los predios a desarrollar deberán contemplar la arborización existente, visuales paisajísticas, curvas de nivel, cortes longitudinales y transversales del terreno y redes de servicios existente.

No se permitirán construcciones, ni estacionamientos sobre las áreas de antejardín, pero en las áreas de Actividad intensiva en Vivienda-empleo, los antejardines podrán ser tratados como zonas duras arborizadas sin que obstaculicen el libre tránsito peatonal; en las áreas de Actividad Intensiva en Vivienda deberán ser empradizadas y arborizadas.

No se permitirán cerramiento en las zonas destinadas a parques, servicios comunales de protección ambiental y vías de uso público.

Los muros o paredes que sirvan de división a los lotes o que delimiten patios tendrán una altura mínima de 2.40 metros los cuales serán tratados con materiales resistentes a la interperie.

En los antejardines se permitirá cerramiento contra los linderos vecinos y sobre el paramento oficial del lote con una altura máxima de 2.20 metros, con el siguiente tratamiento: Un zócalo de 0.60 metros de altura máxima y un cerramiento transparente en un 70% como mínimo de 1.60 metros de altura máximo.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

Se permitirán voladizos únicamente sobre antejardines o zonas verde por los frentes de los lotes, con las siguientes dimensiones:

1.00 metros sobre vías mayores de 15 metros.

0.80 metros sobre vías menores de 15 metros.

Artículo 40° - LICENCIAS.

Se requiere la licencia expedida por la Secretaria de Planeación Municipal para adelantar obras de urbanización de terrenos, o construcción, ampliación, adecuación, reparación y demolición de edificaciones o cerramiento de lotes, antejardines e instalación de estacionamiento provisionales y elementos del mobiliario urbano y el adelanto de cualquier actividad industrial, comercial y/o institucional en el área urbana del Municipio de San Benito.

La secretaria de Planeación municipal expedirá permisos o licencias para desarrollar cualquier actividad en las zonas urbanas y zonas de expansión así:

Licencias de Construcción: para proyectos de Urbanismo, Nuevas Edificaciones, ampliación, modificación, o adecuación de edificaciones existentes.

Certificados: requeridos para la aprobación de proyectos, obtención de licencias e instalación de servicios públicos, Certificado de consulta previa, Certificado de uso y Certificados de nomenclatura

Permisos: de cerramiento de lotes o antejardines, instalación de mobiliario urbano.

La Secretaria de Planeación Municipal expedirá las licencias de construcción y de urbanización, y ejercerá además, el control sobre el adelanto de edificaciones autorizadas en las respectivas licencias de construcción.

La Secretaria de Planeación Municipal expedirá la licencia de funcionamiento para el adelanto de actividades comerciales, industriales y/o institucionales y controlará que estas se desarrollen según lo autorizado en la respectiva licencia de funcionamiento.

El incumplimiento y/o uso indebido de las licencias expedidas por La Secretaria de Planeación municipal y/o adelanto de obras o actividades sin la respectiva licencia serán sancionadas con base en lo establecido en el presente ordenamiento y en el Código Nacional de Policía.

Los documentos requeridos para la expedición de las licencias de urbanismo y control las otorgará la Secretaria de Planeación Municipal a nombre del propietario del terreno o la edificación donde se van a efectuar las obras.

1. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

a. Urbanización de Terrenos.

Es la autorización que se expide a una persona natural o jurídica para dividir un terreno en áreas destinadas a usos privado y comunal, y dotarlo de vías y servicios de infraestructura.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

Documentos requeridos: Demarcación o consulta previa oficial vigente, Planos y memorias estructurales, Estudio de resistencia de suelos, Una copia de los Planos del Proyecto urbanístico definitivo, Copia de la escritura de propiedad del terreno, Escritura de las áreas de cesión a favor del Municipio, Formato y estampillas, Recibo de pago de impuesto de construcción, Folio de matrícula y/o Certificado de libertad y tradición, Recibo de pago de impuesto predial.

El plano del proyecto urbanístico general deberá delimitar claramente las áreas de uso público, comunales y/o de uso privado y acotarlas debidamente. El plano deberá incluir las cesiones transversales de las vías, un cuadro resume de área y el plano de deslinde.

La resolución reglamentaria, es el acto administrativo, por el cual se aprueba el proyecto general de la urbanización, y se establecen sus normas; se concede licencia y se determina plazo para la ejecución de obras de urbanismo, saneamiento y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable especialmente en lo referente a la ejecución de obras, cesiones gratuitas de zonas de uso público.

La resolución reglamentaria tendrá una vigencia de 24 meses prorrogables a 36 meses a partir de la fecha de notificación del urbanizador responsable, el cual deberá iniciar obras dentro de dicho plazo o solicitar prórroga de la misma.

Cuando en el desarrollo de las obras sea necesario introducir modificaciones, se requerirá de la aprobación previa de la Secretaria de Planeación Municipal y de las empresas de Servicios Públicos, para la presentación del nuevo proyecto general modificado.

b. Construcción de Edificaciones

Es la autorización que se le expide a una persona natural o jurídica para construir una edificación o un conjunto de edificaciones. Toda construcción de obra nueva, de reforma y/o de ampliación que se adelante en un lote específico y localizado en el área de aplicación del presente ordenamiento, deberá contar con la respectiva licencia expedida por la Secretaria de Planeación Municipal.

La licencia de construcción, es la autorización concedida por Planeación Municipal para levantar una edificación con determinadas características, previo cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas fijadas por el presente ordenamiento; los procedimientos y requisitos exigidos por la Administración Municipal.

Los planos arquitectónicos deberán estar firmados por un Arquitecto debidamente matriculado e inscrito ante la oficina de Planeación Municipal.

En el caso de que las normas urbanísticas y arquitectónicas contenidas en el presente ordenamiento no sean suficientes para elaborar el proyecto arquitectónico, el interesado deberá solicitar demarcación del lote, en la cual Planeación Municipal determinará el paramento, las afectaciones viales, las normas urbanísticas y arquitectónicas correspondientes.

La expedición de la licencia de construcción, requerirá tanto el cumplimiento de los requisitos antes establecidos, como el pago de los derechos que fije la

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

Administración Municipal.

Documentos requeridos: Una copia de los planos del proyecto arquitectónico aprobado por Planeación Municipal, Estudio de Suelos, Tres (3) copias de los planos de estructura sismo resistente y memorias del cálculo firmado por un Ingeniero Civil debidamente inscrito en la Secretaria de Planeación Municipal, Certificado de libertad y tradición, Recibo de pagos de los impuestos de construcción, Formato de solicitud, Paz y salvo de Impuesto predial del año en curso en el que figure la nomenclatura alfa numérica del predio.

c. **Ampliación, modificación, adecuación, reparación y demolición de edificaciones.**

Es la autorización que se le expide a una persona natural o jurídica para ampliar, modificar interna o externamente, hacer cambios de muros o parte de la estructura sin incrementar el área construida, cambio de fachada reparar una edificación, derribar una construcción existente.

Documentos requeridos; Una copia de los planos arquitectónicos de la ampliación, modificación, adecuación o aprobación por Planeación Municipal. (cuando se trate de reparación o demolición no se exigirán planos arquitectónicos), Una copia de los planos estructurales, si la ampliación, modificación, adecuación o reparación lo requieren; Formato diligenciado, Recibo de pago del impuesto de ampliación, modificación, adecuación, reparación, o demolición.

2. CERTIFICADOS

Los certificados previos para aprobación de proyectos, la obtención de licencias y la instalación de servicios públicos son:

a. **Certificado de norma urbanística.**

El concepto de Norma urbanística, es expedido por Secretaria de Planeación Municipal el cual se determina: La posibilidad de urbanizar un lote de terreno en cuanto este dentro del perímetro urbano, las afectaciones que tenga de ronda de las quebradas, Redes matrices de servicios públicos, Plan vial, Usos permitidos, Normas urbanísticas y arquitectónicas .

El concepto de Norma Urbanística, es requisito indispensable para la aprobación de proyectos urbanísticos y arquitectónicos. El parámetro es la norma que determina el límite entre la parte útil para construir de un lote y las áreas de usos público.

Documentos requeridos: Solicitud escrita firmada por el interesado y Folio de matrícula

b. **Certificado de uso:**

Es el certificado que expide Planeación Municipal en el cual se determina la utilización asignada a una zona o área de actividad. Es un requisito indispensable

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

para la obtención de la licencia de funcionamiento de un establecimiento comercial, industrial, institucional y/o recreativo.

Planeación Municipal no expedirá el certificado de uso cuando:

La actividad propuesta no sea permitida por las normas urbanas en el sitio donde se va a desarrollar.

Cuando para desarrollar una actividad se ocupen antejardines en zonas o ejes no determinados para ello en las normas urbanas, zonas verdes de reserva y protección al medio ambiente, calzadas vehiculares o andenes.

Documentos requeridos: Solicitud escrita firmada por el interesado, en la cual informa la clase de actividad que va a desarrollar, Certificado de nomenclatura y formato diligenciado.

c. Certificado De Nomenclatura

Es el documento en el cual se determina la dirección de un inmueble. Es un requisito indispensable para la instalación de servicios públicos y la expedición de certificados de usos.

Documentos requeridos: Paz y Salvo predial del año en curso, formato de Solicitud firmada por el propietario. Formato, Certificado de libertad y tradición.

3. PERMISOS Y/O LICENCIAS

a. Licencia para el cerramiento de lotes y antejardines.

Es la autorización que se expide a una persona natural o jurídica para el cerramiento de un lote.

Documentos requeridos: Solicitud escrita firmada por el propietario, Paz y Salvo predial del año en curso, Copia de la escritura del lote.

b. Licencia para la instalación de mobiliario urbano.

Es la autorización que se expide a una persona natural o jurídica para instalar en el espacio público elementos de mobiliario urbano:

Documentos requeridos: Solicitud escrita firmada por el interesado en la cual deberá especificar:

Si es un aviso adosado: El sitio de la edificación donde se va a fijar, el texto del mismo sus dimensiones, tipo de material y luminosidad.

Si es un aviso mural: El sitio de la edificación donde se va a pintar, el texto del mismo y sus dimensiones.

Si es una valla: El tipo de estructura donde se va a fijar, el texto de la misma, sus dimensiones y el tipo de material.

Si es un pasacalle o pendón: el texto del mismo, sus dimensiones, el tipo de material y los días que durará instalado.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

Si es un parasol: El sitio de la edificación donde se va a instalar y las dimensiones del mismo.

Si es una cabina telefónica, buzón, cartelera, paradero, monumentos, esculturas, aparatos de recreación, juegos infantiles, caseta, kiosco, caja estacionaria, canasta recolectora de basura, relojes u otros elementos similares: El sitio donde se va a instalar y un plano especificando la forma, dimensiones, color y material.

c. Licencia de funcionamiento.

La licencia de funcionamiento es la autorización que expide la Secretaria de Planeación Municipal sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos para el desarrollo de toda actividad comercial, industrial, institucional y recreativa.

Toda licencia caduca en el término de un (1) año y deberá ser renovada dentro del mes siguiente a su vencimiento, previo el pago de los derechos correspondientes.

La Secretaria de Planeación Municipal no podrá expedir licencia cuando el uso o actividad propuesta no estén autorizadas en el presente acuerdo.

d. Servicios públicos domiciliarios.

Para la instalación de los servicios públicos domiciliarios, las empresas de servicios Públicos exigirán la respectiva Licencia de Construcción, en aquellos casos en que lo contemple el presente ordenamiento.

Las empresas de Servicios Públicos solo podrán prestar servicios domiciliarios provisionales de energía, acueducto, alcantarillado y teléfono a las edificaciones en proceso que tengan la licencia de construcción vigente.

PARAGRAFO: La legalización del suministro definitivo de los servicios públicos deberá especificar el número de viviendas, oficinas, altura, y usos específicos de las edificaciones en que ellos se instalen.

e. Licencia ambiental.

La licencia ambiental llevará implícitos todos los permisos, autorizaciones y concesiones, de carácter ambiental, necesarios para la construcción, desarrollo y operación de la obra, industria o actividad. La vigencia de estos permisos será la misma de la licencia ambiental y/o CAS.

El ministerio del medio ambiente establecerá los requisitos y condiciones para la solicitud y obtención de la licencia ambiental.

TITULO IV EL COMPONENTE RURAL

Capitulo 1º - EL MODELO TERRITORIAL RURAL

El modelo territorial rural establece los elementos que permitan alcanzar el desarrollo y la sostenibilidad ambiental, constituidos éstos, por las políticas, las acciones y las normas que orientan y garantizan la adecuada interpelación entre la población rural, con la cabecera municipal y otros municipios.

Artículo 41° - ESTRATEGIAS

El desarrollo físico del suelo rural de San Benito se realizará de acuerdo a los siguientes aspectos:

Corto plazo

Propender por el desarrollo ambiental sostenible, estableciendo un aprovechamiento racional del territorio y una relación armónica hombre - naturaleza, mediante la consolidación de la vocación económica agroindustrial, de prestación de servicios y ecoturismo, y el fortalecimiento de las relaciones gobierno- comunidad-sector productivo.

En el nivel político administrativo es prioritario ampliar los mecanismos y canales de participación ciudadana, profundización de la descentralización, para fortalecer las relaciones locales con mayores inversiones y presencia institucional en la totalidad de sectores, que proyecte a la administración municipal como un cuerpo operativo de alto impacto en las relaciones con sus gobernados, siendo importante articular los niveles y acciones de competencia territorial y el apoyo ciudadano con identidad cultural y reales espacios de participación y decisión para la reconstrucción del tejido social y la paz.

Promocionar alianzas estratégicas con los sectores público, privado y la sociedad civil con el fin de canalizar equitativamente créditos blandos, asistencia técnica y el fondo mixto de inversión municipal, para superar con planes parciales los problemas relacionados con la infraestructura y el equipamiento social, el acopio y la comercialización, adoptando las tecnologías apropiadas para una producción rural sostenible, racionalizando las prácticas culturales en la utilización de los suelos, adecuando las tierras con riegos y drenajes para una mayor fertilidad y producción competitiva agropecuaria, forestal y extractiva.

Armonizar las políticas y acciones interinstitucionales de los Planes de Desarrollo Nacional, Departamental y Municipal, con los objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial, para promover la planificación ecológica del territorio, implementar el manejo técnico de las basuras, desarrollar empresas productivas, eficientes y ambientalmente sanas, manejar de forma adecuada los recursos hídricos, garantizar aire limpio para los ciudadanos, y consolidar una gestión ambiental participativa.

*** Mediano plazo**

Incorporar el componente ambiental en los planes, programas y proyectos de todas las entidades y niveles de planificación, fomentando un desarrollo urbano - rural con criterios ambientales, garantizando la protección de áreas de manejo especial, previniendo y capacitando a la comunidad sobre la ocurrencia de desastres naturales e inducidos.

Adoptar las medidas e incentivos requeridos para fomentar la creación de nuevas empresas, fortalecer los mecanismos de crédito y garantías, promover la modernización y el ajuste institucional, promocionar un proyecto educativo institucional que ofrezca formación integral con énfasis en carreras técnicas afines con el desarrollo agroindustrial.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

*** Mediano y largo plazo**

Modernizar con calidad, ampliar la cobertura y hacer eficiente la prestación de servicios públicos municipales, para dinamizar la producción agropecuaria, mediante una estrategia institucional creando estímulos al sector agroindustrial y promoción cultural. Estimular la ocupación ordenada del territorio por medio de corredores viales y agroalimentarios que regulen las áreas de conservación y protección, y optimicen la utilización de los recursos naturales.

Artículo 42° - POLITICAS PARA EL MANEJO DEL SUELO RURAL

Con el objeto de lograr un adecuado uso del suelo rural y de las actividades que en él se desarrollan se establecerán las siguientes políticas rurales en relación con el desarrollo físico del Municipio para mejorar las condiciones actuales:

3.1.1 Corto plazo

Garantizar la conveniente utilización del suelo rural, respetando las áreas de protección, los ecosistemas estratégicos municipales, el suelo suburbano y las áreas de expansión definidas. Para ello, es importante la participación ciudadana y las orientaciones funcionales espaciales relacionadas con los usos del suelo, normas de parcelación, de producción y ocupación.

La política general es potenciar el desarrollo productivo del sector rural del municipio de San Benito, organizando y aprovechando sosteniblemente los atributos del suelo e integrando los asentamientos rurales y la cabecera municipal, para mediante la interacción de la participación comunitaria y las actuaciones públicas, orientar el suministro de infraestructura y equipamiento básico para mejorar la competitividad y la calidad de vida de la población.

El modelo está orientado a que el Municipio como principal ente territorial, sea dirigido con criterios empresariales y de cultura ciudadana, hacia un proceso de unión y concertación de la sociedad civil que contribuya a la construcción y consolidación de una democracia participativa, de mayor planeación territorial que permita fortalecer los procesos de autonomía, descentralización y participación ciudadana de la población urbana y rural.

Mediano y largo plazo

Generar un modelo de producción económica rural sustentable que mediante las inversiones públicas y privadas, la producción agropecuaria y agroalimentaria, pueda corresponder satisfactoriamente a las demandas de la economía interna regional y ser competitivo agroindustrialmente en el mercado nacional e internacional.

En correspondencia con el proceso aperturista y de globalización económica, el sector rural de San Benito debe buscar la especialización económica y la reconversión industrial, para lo cual es necesario mejorar su infraestructura y equipamiento y así generar sistemas de producción sostenibles, agricultura biológica, preservación de la biodiversidad, el desarrollo de la biotecnología, y en general, el uso de la investigación aplicada y el uso de tecnologías limpias que además de incrementar la productividad, permitan eliminar socioculturalmente procesos contaminantes y degradantes, buscando preservar el medio ambiente para beneficio de las presentes y futuras generaciones.

Capítulo 2° - LOS USOS RURALES

Artículo 43° - ZONIFICACION DEL SUELO RURAL

Por las características geológicas, climáticas y la presencia de unidades paisajistas determinadas, al igual que por la forma de ocupación y apropiación del territorio rural del Municipio de San Benito, se propone como estrategia de intervención, la división del mismo en la nueve zonas de producción.

Artículo 44° - USOS DEL SUELO

Con el fin de distribuir, reglamentar y localizar los usos del suelo, de acuerdo con el potencial de uso del territorio; el mismo se organiza en zonas con usos previstas por la norma, la cual define las siguientes áreas de actividad:

ZONIFICACION AMBIENTAL

-Áreas forestales protectoras (A) (Km²): Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales, sujetos al mantenimiento del efecto protector. Estas áreas corresponden

- a. Uso principal: Conservación y establecimiento forestal, con especies nativas.
- b. Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.

Usos prohibidos: Agropecuarios, minería, industria, urbanización.

- Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas,(B) (Km²): Son franjas de suelo que en los nacimientos de fuentes de aguas corresponden a una extensión por lo menos de 100m a la redonda medidos a partir de la periferia y una faja no inferior de 30m de ancho, paralelo a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los ríos, quebradas y caños, sean permanentes o no y alrededor de los lagos y depósitos de agua. En el municipio los siguientes drenajes deben protegerse por ser estar en un estado de deterioro y contaminación: Quebrada el Zaque, Rionegro, La chorrera, Salitre, Las Flores, Pozo hondo y el Azote entre otros.

- a. Uso principal: Protección de los suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
- b. Uso compatibles: Recreación pasiva contemplativa
- c. Uso condicionados: Captación de aguas por medio de infraestructura de tanque para acueductos.
- d. Uso prohibidos: Uso agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo, parcelaciones y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación y caza de la fauna silvestre.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

-Áreas de Protección Absoluta (C) (Km²): Su finalidad es proteger los suelos altamente degradados susceptibles a procesos de remoción de masa y que en sectores mantienen cobertura natural como los rastrojos. En el territorio se presentan en áreas en jurisdicción de las veredas San Lorenzo y Zaque y en la vereda de Chinchamato.

a. Uso principal: Protección, recuperación natural

b. Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.

Usos prohibidos: Agropecuarios, minería, industria, urbanización.

Áreas agropecuarias

-Agropecuaria sostenible (E1) (Km²): Son aquellas áreas con suelos poco profundo, 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 con pendientes mayores al 15%.Abarca la mayor parte del territorio de San Benito.

a. Uso Principal: Agropecuario sostenible y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector-productor, para promover la formación de bosques productores y productores de agua (nacimientos, aljibes).

b. Uso compatibles: Explotación agropecuaria y granjas integrales sostenibles.

c. Usos condicionados: Cultivos limpios, agroindustria, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre.

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

3.5 ÁREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS

En términos rurales, las áreas de amenazas ya fueron identificadas en el Componente General, por lo que no se incluyen aquí y lo mismo sucedió en el caso del Componente Urbano.

Artículo 44° - SUELOS RURALES DE PROTECCION

Teniendo en cuenta la presencia de ecosistemas estratégicos que trascienden el ámbito del municipio a un nivel regional o departamental a fin de reglamentar y localizar los usos del suelo, de acuerdo a sus características se establecen las siguientes zonas de especial importancia ambiental: Zonas con tendencia a la aridez, áreas periféricas a nacimientos, cauces de agua, quebradas, y áreas de infiltración y recarga acuífera.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

Normas:

Se define una franja mínimo de 30 metros de terreno como aislamiento, paralela a la línea del cauce permanente de las quebradas antes mencionadas.
Alrededor de los nacimientos de fuentes de agua se dejarán hasta 100 metros de radio tomando como centro el nacimiento.

Capítulo 3° - SISTEMAS ESTRUCTURALES RURALES

Artículo 46° - SERVICIOS PUBLICOS

Los servicios públicos rurales están referidos al suministro de agua potable, sistemas para la eliminación de excretas y desechos sólidos, lo mismo que al sistema de energía eléctrica y telefonía con lo cual se disminuya de una parte los riesgos en salud especialmente en la población infantil y se facilita una mayor calidad de vida.

Artículo 47° - POLITICAS DE PRESTACION DE SERVICIOS PUBLICOS RURALES

Saneamiento básico de las viviendas rurales del municipio mediante Recuperación del recurso hídrico, mantenimiento, mejoramiento de los acueductos veredales y Construcción de los faltantes; Tratamiento y suministro de agua potable a la población del Municipio; Diseño e implementación de sistemas individuales para la eliminación de excretas y residuos sólidos.

Ampliación de la cobertura de la red eléctrica en la población carente de las del servicio.

Gestión para la conexión del servicio de telefonía a la población rural del municipio.

Artículo 48° - POLITICAS DE EQUIPAMIENTOS

Mantenimiento periódico y ampliación de las edificaciones de servicio institucional de asistencia social y educativa del sector rural.

Dotación del centro de capacitación o formación básica para la población rural, articulado a la vocación agropecuaria y potencial turístico del municipio de San Benito.

TITULO V. GESTION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO

Capítulo 1° - DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 49° - DEFINICION

Se entiende por gestión del ordenamiento territorial del municipio de San Benito al conjunto de políticas, estrategias, acciones e instrumentos que permiten la

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

transformación del territorio y la ejecución de las decisiones de planificación mediante la definición de las condiciones que garanticen su viabilidad política, institucional, financiera y técnica.

Artículo 50° - PRINCIPIOS PARA LA GESTION

La gestión para la aplicación del estudio de ordenamiento territorial se fundamenta en los siguientes principios:

1. Respuesta: El municipio debe dar respuesta a la solución de los diferentes Programas y Proyectos definidos en la Etapa de Formulación.
2. Autonomía: Dada la dimensión y alcance de se requiere de la autonomía administrativa y económica para la implementación de los Programas y Proyectos formulados en el estudio.
3. Integralidad: La Gestión estará orientada a lograr la integración de los diferentes sectores productivos, con los actores públicos y privados del municipio.
4. Factibilidad: La Gestión estará orientada a desarrollar las acciones que permitan la operacionalización de los diferentes Programas y Proyectos.
5. Viabilidad: El desarrollo estará sujeto a la viabilidad técnica, económica, social, ambiental y legal, con lo cual se garantiza la adecuada intervención.

Artículo 51° - INSTRUMENTOS LEGALES O NORMATIVOS

Los instrumentos legales de planificación permiten llevar a la práctica y desarrollar en sus diferentes componentes el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Benito y están referidos en los siguientes aspectos:

INSTRUMENTOS NORMATIVOS A NIVEL NACIONAL

1. La Constitución Política de Colombia de 1.991, como norma general que establece el marco jurídico para la organización y ordenamiento del territorio en los siguientes artículos:

Artículo 80 sobre planificación, manejo y aprovechamiento de los recursos naturales.

Artículos 103 al 106 sobre participación ciudadana,

Artículo 334 sobre la racionalización de la economía.

Artículo 339 sobre el desarrollo de estrategias y orientaciones de la política económica social y ambiental.

Artículo 313 sobre Régimen Municipal.

Decreto Ley 2811 de 1974 o código Nacional de los Recursos Naturales y los Decretos Reglamentarios. Decreto 877 de 1976, 1449 de 1977 áreas forestales protectoras – productoras. Decreto 1791 aprovechamiento forestal; Decreto 1541 de 1978, preservación aprovechamiento y manejo de aguas. Decreto 948 de 1995 sobre contaminación del aire. Decreto 2857 sobre protección de cuencas. Decreto 2655 de 1988 Código de minas.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

- Ley 60 de 1993, Normas Orgánicas de Recursos y Competencias de la Nación y las Entidades Territoriales en Educación, Salud, Agua Potable Vivienda y Participación Social. Decretos 2676 y 2680/93, 367, 369/94.
- Ley 388 de 1997 (Desarrollo territorial), define los procedimientos y contenidos para la formulación del P.O.T. señala los principales instrumentos de gestión urbanística y define responsabilidades generales a diversas instituciones municipales departamentales y nacionales. (Enajenación, expropiación).
- Ley 136 de 1994 (Organización y Funcionamiento de los Municipios), establece principios generales sobre organización y funcionamiento de los municipios y señala la función de ordenar el desarrollo de su territorio.
- Ley 9 de 1989 (Ley de Reforma Urbana), Señala los criterios para la localización de actividades en áreas urbanas, tratamientos y prioridades para la ocupación y usos de la misma, aporta los mecanismos para la elaboración de los planes y reglamentos de uso del suelo a escala municipal. (plusvalía, bonos y pagarés); valorización.
- Ley 101 de 1993 (Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero), establece normas sobre protección y desarrollo del sector agropecuario, previsión de crédito para estos sectores, incentivos a la capitalización rural, comercialización, tecnología, asistencia técnica, desarrollo social y rural y participación ciudadana.
- Ley 134 de 1994 (Mecanismos de Participación Ciudadana), regula la iniciativa popular legislativa y normativa; el Referendo; La Consulta Popular, del orden nacional departamental, municipal y local; la revocatoria del Mandato, el Plebiscito, El Cabildo Abierto.
- Ley 141 de 1994 (Fondo Nacional de Regalías, Comisión Nacional de Regalías), distribución de Regalías provenientes de la explotación de recursos naturales para las entidades territoriales.
- Ley 142 de 1994 (Régimen de Servicios Públicos Domiciliarios), Organización, funcionamiento y competencias, control y vigilancia en la prestación de los servicios domiciliarios. Decretos 1524, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1738/94 Res 005/94.
- Normas RAS; decreto 2104 de 1983 y 605 de 1996 sobre disposición de residuos sólidos.
- Ley 9ª de 1979 Código Sanitario Nacional. Normas sobre uso eficiente del Agua.
- Ley 160 de 1994 (Sistema Nacional de Reforma Agraria, Desarrollo Rural Campesino), establece el sistema nacional de reforma agraria y desarrollo rural campesino; sobre reforma agraria; reforma el INCORA, establece normas de subsidio y crédito, negociación y adquisición de tierras y expropiación, sobre unidades agrícolas familiares; sobre clarificación de las propiedades deslinde y recuperación de baldíos.
- Ley 373 de 1997 Programa de ahorro y uso eficiente del agua.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

Ley 152 Ley Orgánica del Plan de Desarrollo.

Ley 99 de 1993 y Plan Nacional de Desarrollo Proyecto Colectivo Ambiental
1988-2002.

Ley 105 de 1993 (Ley Básica de transporte), establece competencias sobre transporte y vías a la Nación, departamentos y municipios.

Ley 115 de 1994 (Ley General de educación), estructura y organización del sector educativo. Funciones y competencias territoriales.

Decreto 1333 de 1986 Régimen municipal.

Ley 3ª de 1990 Vivienda.

Decreto 1111 de 1996 Estatuto orgánico de Presupuesto.

Ley 358 de 1997 Endeudamiento.

Ley sobretasa a la gasolina.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS A NIVEL DEPARTAMENTAL:

La Ordenanza 090 de diciembre de 1995 por la cual se establece la Política ambiental para el Departamento de Santander.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS A NIVEL MUNICIPAL:

El Acuerdo del Concejo Municipal que aprueba y Adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial y los Planes de Desarrollo Municipal para los próximos nueve (9) años para el Municipio de San Benito.

Capítulo 2º - LA GESTION URBANISTICA

Artículo 52º - DEFINICION

La gestión urbana esta asociada al manejo del suelo y tiene como fin hacer uso de la planificación municipal desde el punto de vista de la conservación recuperación del espacio público y su conformación para procesos de futuro desarrollo anticipándose a los procesos de construcción del mismo.

La gestión del Suelo urbano: Para desarrollar los suelos urbanos estos podrán ser desarrollados así: Por iniciativa pública, Por iniciativa privada: Por iniciativa Mixta:

Artículo 53º - PLANES PARCIALES

Para incorporar el suelo de expansión urbana al suelo urbano municipal, estos se desarrollarán a través de planes parciales y estos será necesarios para todos proceso de incorporación y son de obligatorio cumplimiento. Así como también las áreas que a

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados.

La delimitación de las áreas contempladas en planes parciales, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios: La coherencia con las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo del Esquema de ordenamiento territorial; La atención integral de los problemas; El carácter morfológico homogéneo del área; La viabilidad económica y financiera; Las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente área objeto del plan, serán las contempladas como de tratamiento de desarrollo áreas urbanizables y las contempladas en los artículos N. 32,33,34, 35,36,37,38 y 39 del presente acuerdo.

Artículo 54° - UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

Con fundamento en el Decreto 1507 del Ministerio de Desarrollo Económico y la ley 388 de 1997 son actuaciones urbanísticas:

“La urbanización y edificación de inmuebles conformadas por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura vial, los servicios públicos domicilios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.”

El suelo de expansión urbana del municipio de San Benito se desarrollará a través de unidades de actuación urbanística. Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo entre sus propietarios.

Artículo 55° - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La limitada capacidad financiera del municipio analizada en la etapa de Diagnostico, dimensión político administrativo del E.O.T, él municipio deberá utilizar como herramientas de financiamiento para la gestión del desarrollo urbano los siguientes instrumentos:

Rentas específicas a través de:

Contribución de Valorización: Corresponde a la contribución económica que realiza el propietario del predio por la construcción de nuevas vías, el mejoramiento y adecuación de la infraestructura vial municipal.

Participación en Plusvalía: Con fundamento en la Ley 388 de 1998 y el Decreto 1599 de 1998 el municipio podrá utilizar la plusvalía como mecanismo para garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del E.O.T.

El Concejo Municipal de San Benito mediante acuerdo de carácter general podrá

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

fijar las normas para la aplicación de la participación en plusvalía. Son hechos generadores de plusvalía:

La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbano.

El establecimiento o modificación del régimen o zonificación de usos del Suelo.

La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

La ejecución de obras públicas previstas en el E.O.T, que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

Gestión con privados a través de:

Participación con proyectos.

Transferencias de derecho de construcción y desarrollo.

Artículo 56° - INSTRUMENTOS JURIDICOS

Declaratoria de utilidad pública y construcción prioritaria:

El municipio podrá declarar inmuebles o predios de utilidad pública y social, cuando estos se requieran para los siguientes fines, tal como lo define el artículo 10 de la ley 9ª de 1989.

- a. Ejecución de proyectos de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.
- b. Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.
- c. Ejecución de programas y proyectos de provisión de espacios públicos urbanos.
- d. Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
- e. Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial.
- f. Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.
- g. Preservación del patrimonio cultural y natural de interés, incluido el paisajismo ambiental, histórico y arquitectónico.
- h. Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.

Son instrumentos de generación de oferta de suelo para la ejecución de las unidades de actuación urbanística:

- El englobe de predios: Corresponde a la unión de varios predios para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística en la cual se requiera una nueva configuración predial de superficie para la distribución de cargas y beneficios en

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

forma equitativa entre sus propietarios.

La colaboración entre participantes: Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios.

La adquisición de inmuebles: Corresponde a la adquisición de predios a favor de terceros; Sobre los predios **de utilidad pública** se podrán utilizar las siguientes figuras:

La enajenación voluntaria: los Procedimiento serán los definidos en Ley 9ª de 1989 y artículo 61 capítulo VII ley 388/97; El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, la forma de pago podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación o permuta.

Expropiación judicial: El procedimiento se ejecutará de acuerdo a ley 9ª de 1989 y el código de Procedimiento Civil.

La Expropiación Administrativa: El procedimiento se realizará con fundamento en la Ley 9ª de 1989 y artículo 61 capítulo VIII ley 388/9; En el acto en que se determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que reconoce a los propietarios, el cual será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones.

Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta por ciento (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco contados anuales sucesivos o iguales con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

Artículo 57º- INSTRUMENTOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Ejecución mediante el Reajuste de tierras: Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requieran una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma o cuanta esta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierra o integración inmobiliaria previstas en la ley 9ª de 1989. La restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuanto ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiarios de los mismas y deberá ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otros sistema que garantice el reparto equitativo de las cartas y beneficios de la actuación.

Cooperación entre participantes: Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios la ejecución podrá adelantarse a través de sistema de cooperación entre los participantes, siempre y cuando se gatarice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes con la aprobación de la secretaria de planeación municipal

Capítulo 3° - LA GESTION RURAL

Artículo 58° - DEFINICIÓN Y PLANES

La Gestión Rural esta asociada al manejo y uso del suelo y tiene la finalidad de hacer uso de la planificación desde el punto de vista de la recuperación de la red hídrica, la recuperación y conservación de la capa vegetal del suelo, para encausar el destino de la tierra, tanto del suelo rural como de los suelos de protección, teniendo en cuenta su potencial y las limitaciones que exhibe cada unidad productiva (predios rurales), conciliando las concepciones con objetivos sociodinámicos y territoriales en procura de un desarrollo sostenible.

1. DE LOS SUELOS RURALES.

La Gestión Rural tiene como objeto reactivar la inversión rural del municipio en nuevos proyectos productivos especialmente en cultivos agrícolas que se adapten a las condiciones climatológicas y las condiciones físico químicas de los suelos.

El propósito es conciliar y motivar a la comunidad, para mejorar los procesos de producción y explotación de los recursos naturales para lograr el aumento de la cobertura vegetal, disminuir los procesos erosivos, minimizar los impactos ambientales negativos generados por las prácticas culturales, cultivos y sistemas de siembra; Igualmente corregir los factores del deterioro socioeconómico que permitan impulsar las organizaciones e instituciones para lograr un mayor nivel de competitividad.

La Gestión Rural, implica además atraer recursos económicos que permitan impulsar el desarrollo agropecuario, mediante una estrecha asociación entre los diferentes productores, los inversionistas nacionales y extranjeros, los industriales y las instituciones generadoras de tecnología, para beneficio de la comunidad rural y sus organizaciones de base que garanticen el impulso y el desarrollo de este sector.

Ante la facilidad de asociación y cooperación que presenta la comunidad del municipio de San Benito, se propone metodológicamente el abordaje de la ejecución estratégica de las decisiones planificadas del E.O.T. para el área rural; mediante la intervención de la unidad productiva o familiar iniciado a partir del nivel predial y posteriormente involucrar en este concepto a la vereda, hasta llegar a la microregión y finalmente a toda la colectividad.

La Gestión constituye un momento de negociación sobre el uso actual y futuro de su territorio; por tal razón, la metodología para la ejecución de las estrategias y

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

las decisiones planteadas en el E.O.T, apuntan a conciliar la intervención predio a predio en las áreas identificadas como críticas, para establecer acuerdos colectivos entre propietarios e instituciones.

2. EN LOS SUELOS DE PROTECCIÓN.

El municipio debe conciliar la conservación de los recursos naturales sin la separación de la producción, integrando los espacios adyacentes, sobrepuestos y complementarios como un vínculo que comparte las expectativas que sobre el particular tengan los propietarios de las tierras, al igual que las expectativas generadas a nivel nacional sobre la recuperación ambiental del territorio.

En este sentido, las acciones organizadas dentro y fuera de los límites del predio, estarán orientadas especialmente para aquellas áreas estratégicas (suelos de protección), en donde las prácticas de manejo de tierras y las formas de uso no son coincidentes con las categorías que las califican.

Se condicionan los usos para la recreación activa y los procesos agropecuarios y se restringe la posibilidad de uso para fines industriales, urbanos y las prácticas de casa y pesca en estas zonas consideradas como de protección.

Otras áreas de protección en las cuales la gestión estará encaminada a la protección de las franjas localizadas en las periferias de los nacimientos y los causes de las quebradas, al igual que al área de influencia de la que surte a los acueductos de San Benito, con el propósito de garantizar la recuperación de red hídrica del municipio y el abastecimiento de este recurso a la población urbana y rural.

La gestión y concertación con la comunidad y propietarios propenderá por los usos compatibles con la vocación del territorio como la recreación contemplativa, la rehabilitación ecológica y la investigación controlada; así mismo los usos condicionados obedecen al desarrollo de las prácticas agropecuarias tradicionales, buscando modificar su comportamiento en un plazo máximo de nueve años.

Según los lineamientos del E.O.T los usos prohibidos en estas áreas están relacionados con el desarrollo de procesos agropecuarios intensivos, los usos industriales, la minería, las urbanizaciones institucionales y otras actividades como la tala y caza que ocasionen deterioro ambiental.

Artículo 59° - INSTRUMENTOS FINANCIEROS O ECONOMICOS

Para la Gestión rural el municipio deberá hacer especial énfasis **en la inversión privada** a través de incentivos como:

Incentivos económicos:

El municipio en coordinación con la Corporación Autónoma Regional de Santander (C.A.S), deberán impulsar la aplicación de incentivos económicos para la revegetalización y/o reforestación de suelos degradados en áreas de importancia ambiental e Interés Público localizado en predios de

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

particulares, que hagan atractiva y compensatoria una actitud de manejo sostenible (descuentos o exenciones en el impuesto predial, entre otros.)

El municipio deberá gestionar la adopción de incentivos que promuevan y estimulen los usos agropecuarios con carácter sostenible en el suelo rural a los productores, y desestímulos por el uso inadecuado de la tierra.

Así mismo el municipio deberá propiciar los mecanismos para concertar y programar inversiones con la Corporación Autónoma Regional de Santander (C.A.S.) con fundamento en el artículo 44 de la ley 99 de 1993 "Las corporaciones destinarán recursos para la ejecución de proyectos y programas de protección o restauración del medio ambiente y los recursos renovables, de acuerdo con los planes de desarrollo de los municipios del área de su jurisdicción; para la ejecución de las inversiones que afecten estos recursos se seguirán las reglas especiales sobre planificación"

Incentivos a la capitalización rural (ICR): Este incentivo está desarrollado para el estímulo de la competitividad agropecuaria. En el municipio de San Benito aplica para áreas tales como la adecuación de tierras, la comercialización, la mecanización, la modernización del aparato productivo, la adquisición de insumos, y la transferencia de tecnología.

Para la gestión y asignación del ICR, se deberá tenerse en cuenta que su distribución refleja las posibilidades que ofrecen productos con capacidad de competitividad a nivel regional, nacional e internacional.

Certificados de incentivo forestal:

Los Certificados de Incentivo Forestal están contemplados para las áreas de protección de acuíferos y zonas de recarga hídrica, lo mismo que para las zonas de recuperación forestal los cuales requieren para su aplicación de la asesoría de la Unidad de Asistencia Técnica Agropecuaria Municipal.

Alianzas estrategias:

Las alianzas estratégicas como proceso de gestión están contempladas entre municipios vecinos para la explotación de recursos naturales, la protección y conservación de ecosistemas estratégicos o la construcción de obras de beneficio comunitario.

a. Incentivos vía crédito:

La política crediticia agropecuaria del Gobierno Nacional busca incentivar la inversión rural con recursos provenientes de El Plan Colombia para proyectos Productivos Participativos rurales y promoción de la sostenibilidad ambiental del Fondo de Inversión, para la cual el sistema financiero nacional con el apoyo de FINAGRO, fundamentan el logro de dichos propósitos.

Así como también las líneas de crédito para proyectos productivos con potencial competitivo en cultivos a través del Banco Agrario con las nuevas políticas de mejores servicios financieros rurales, ampliación de la cobertura y acceso especialmente de los pequeños productores.

b. El Fondo Agropecuario de Garantías.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

- c. Seguro Agropecuario al financiamiento rural por operación del mercado de capital, de la bolsa agropecuaria.

Instrumentos de políticas sectoriales en:

Ciencias y tecnología. Como política estatal estará articulada al plan de desarrollo municipal, buscando como objetivo la aplicación de tecnologías que permitan la satisfacción de las necesidades básicas y el logro de la competitividad del aparato productivo. Las actividades científicas y tecnológicas son multisectoriales y por lo tanto involucran a todos los niveles de la población.

Comercio exterior. En este campo la gestión estará dirigida a promover la producción y el desarrollo de productos que permitan su comercialización nacional e internacional.

Reforma agraria a través del sistema Nacional de la Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino.

Artículo 60° - INSTRUMENTOS JURIDICOS

Declaratoria de utilidad pública e interés social, función ecológica de la propiedad:

El municipio podrá "Declarar de utilidad pública e interés social la adquisición por negociación directa o por expropiación¹ de bienes de propiedad privada, o la imposición de servidumbre, que sean necesarias para la ejecución de obras públicas destinadas a la protección y manejo del medio ambiente y los recursos naturales renovable, conforme a los procedimiento que establece la ley.

Las normas ambientales son de orden público y no podrán ser objeto de transacción o de renuncia, su aplicación por las autoridades o por los particulares.

En los términos de la ley, el Concejo municipal queda investido de la facultad de imponer obligaciones a la propiedad en desarrollo de la función ecológica que le es inherente.

Son motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de inmuebles rurales según el **Artículo** 10 de la ley 9ª de 1989. En los siguientes términos:

- Ejecución de proyectos de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.
- Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial.
- Preservación del patrimonio cultural y natural de interés, incluidos el paisajismo ambiental, histórico y arquitectónico.
- Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.

También esta considerada la utilidad pública en el **Artículo** 107 Ley 99 de 1993

¹ Expropiación Judicial: Ley 9ª de 1989 y código de Procedimiento Civil.

Expropiación Administrativa: Ley 9ª de 1989 y artículo 61, capítulo VIII ley 388 de 1997

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

cuando:

- La ejecución de obras públicas destinadas a la protección y manejo del medio ambiente y los recursos renovables.
- La declaración y alindamiento de áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales.
- La ordenación de cuencas hidrográficas con el fin de obtener un adecuado manejo de los recursos naturales renovables y su conservación.

Para el procedimiento de negociación directa y voluntaria así como el de expropiación se aplicarán las prescripciones contempladas en las normas vigentes sobre reforma agraria para predios rurales.

Artículo 61° - DIVISION POLITICO ADMINISTRATIVA

El municipio de San Benito tiene una extensión territorial de 58 Km² y esta conformado por su cabecera municipal (área urbana), nueve (9) veredas y un centro poblado en el área rural.

Área rural: distribuidos en 9 veredas así: Centro, Chinchamato, Junco, Juntas, Guanomo, Novillero, Zaque, San Lorenzo y Hatos y Un centro poblado denominado San Benito Nuevo.

Capitulo 4° - SISTEMA DE SEGUIMIENTO

Artículo 62° - CORPORACION PARA LA GESTION DEL P.O.T.

El municipio debe crear el marco institucional para la regulación, control y seguimiento al Esquema de Ordenamiento Territorial como parte del proceso de Planificación que evalúe los alcances y desarrollo de los programas y proyectos planteados en el Estudio.

Artículo 63° - VEEDURIAS CIUDADANAS

Son funciones de las Veedurías ciudadanas, controlar y vigilar la ejecución de los diferentes programas y proyectos que se ejecuten en el municipio; fiscalizar y vigilar la calidad de las obras e inversiones objeto de veeduría; recibir sugerencias, observaciones y consideraciones que hagan los ciudadanos, analizándolas y calificándolas, para proceder a efectuar las respectivas reclamaciones u observaciones.

Artículo 64° - CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACION

El Consejo Territorial de Planeación que es una instancia asesora de la administración municipal en materia del ordenamiento territorial, conformado por la Alcaldía Municipal, Integrado por funcionarios de la administración y por los representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, cívicas y comunitarias vinculadas y comprometidas con el desarrollo.

Son funciones de este Consejo, además de las previstas en la ley y en este Acuerdo,

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

el seguimiento del Esquema de Ordenamiento, lo mismo que proponer los ajustes y las revisiones correspondientes cuando sea el caso.

Artículo 65°- ARTICULACION DE LOS PLANES DE DESARROLLO

Los planes de Desarrollo de las próximas tres administraciones o periodos constitucionales de la administración municipal deberán estar articuladas a los programas y proyectos del Esquema de Ordenamiento Territorial. La revisión del Esquema debe coincidir con el inicio de un nuevo período de esas administraciones y durante el término de esta revisión seguirá vigente el adoptado.

A fin de dar continuidad, con el objetivo de ser un proceso planificado.

Capítulo 5° - PROGRAMA DE EJECUCION

Artículo 66° - DEFINICION

Es el conjunto de programas, proyectos y acciones que ejecutará el municipio de San Benito durante el periodo comprendido entre la fecha de entrada en vigencia del presente acuerdo. Constituyen el diseño de medidas específicas que articuladas a los objetivos, estrategias y políticas, le otorgan direccionalidad al proceso de planificación, así mismo lograr consolidar la Visión al Futuro del Municipio, los cuales deben ser desarrollados en el corto, mediano y largo plazo.

El programa de ejecución (programas y proyectos) se integrará al plan de Inversiones, de tal manera que conjuntamente con éste será puesto a consideración del Concejo por alcalde, y su vigencia se ajustará a los periodos de las administraciones municipales.

Capítulo 7° - DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Procedimiento para la revisión y modificación del componente de ordenamiento territorial: El componente de ordenamiento territorial contenido en el presente acuerdo tendrá una vigencia mínima de tres periodos constitucionales de las administraciones municipales es decir desde la fecha de aprobación del presente acuerdo.

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para la aprobación del presente acuerdo y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana, la dinámica de ajuste de los usos del suelo, la ejecución de proyectos de infraestructura que generen impacto sobre el ordenamiento territorial y la ocurrencia de un hecho sobreviviente o catástrofe en el territorio municipal.

PARÁGRAFO TRANSISTORIO:

El presente acuerdo será modificado mediante otro acuerdo, una vez que la autoridad ambiental del Departamento, emita concepto favorable en la parte ambiental, conforme le corresponde de acuerdo a los términos de la ley 99 de 1993 y la ley 388 de 1997.

ARTICULO 67°- El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación por parte del Ejecutivo Municipal.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO

PUBLIQUESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Expedido en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de San Benito, Santander a los diez (10) días del mes de Julio de Dos Mil Cuatro (2004).

FREDY ORFILIO ANGULO
Presidente Honorable Concejo

GINELBY MERCHAN CASAS
Secretaria Honorable Concejo

**LOS SUSCRITOS PRESIDENTE Y SECRETARIA DEL HONORABLE CONCEJO
MUNICIPAL DE SAN BENITO SANTANDER**

CERTIFICA:

Que el presente Acuerdo fue discutido y aprobado por la comisión correspondiente donde surtió dos debates por la sesión plenaria de esta Corporación en distintas fechas, de conformidad con el Art. 73 de la Ley 136 de 1994.

San Benito, 10 de Julio de 2004

FREDY ORFILIO ANGULO
Presidente Honorable Concejo

GINELBY MERCHAN CASAS
Secretaria Honorable Concejo

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BENITO