



COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N° 0018

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

1 de 82

“POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA SECTOR LA GAZAPA – RIO TÁCHIRA ANILLO VIAL ORIENTAL (B) A DENOMINAR PLAN PARCIAL LA PAMPLONA”

El alcalde municipal de San José de Cúcuta – Norte de Santander, en uso de sus facultades Constitucionales y legales; en especial las conferidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional No 019 de 2012, el Decreto Nacional No 2181 de 2006, modificado por los Decretos Nacionales No 4300 de 2007 y 1478 de 2013, normas compiladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal No 022 de 2019, y demás normas legales vigentes aplicables y

CONSIDERANDO:

Que, son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Que, la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Que, la Ley 388 de 1997, en su artículo 3º, establece que "El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: (...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural".

Que, los planes parciales articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial y con sujeción a las disposiciones contenidas en los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 4065 de 2008 y normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen (compiladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015)

Que, el artículo 19 de la Ley 388 de 1.997, define los planes parciales como "los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, (...) de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales y dispone adicionalmente el contenido mínimo de los mismos."

Que, el artículo 32 de la Ley 388 de 1997, definió el Suelo de Expansión Urbana, como aquel "Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este



ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0018

FECHA

27 FNE 2023

PÁGINA

2 de 82

suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas."

Que, el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que "En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".

Que, el principio de concordancia normativa del artículo 100 de la Ley 388 de 1997 establece que "(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley."

Que, el Decreto Nacional No. 2181 de 2006 fue subrogado por el Decreto Nacional No. 4300 de 2007 y modificado por el Decreto Nacional No. 1478 de 2013.

Que, el Decreto Nacional No. 019 de 10 de enero de 2012, en su artículo 180, modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, que trata sobre el procedimiento para la aprobación y adopción de los planes parciales.

Que, el artículo 184 del Decreto Nacional No. 019 de 2012 dispone que los planes parciales "asignarán los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Acuerdo que adoptó el plan de ordenamiento territorial. En todo caso, el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse al procedimiento previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

En ningún caso, requerirán adelantar ninguna aprobación adicional ante el concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital."

Que, mediante Acuerdo Municipal No. 083 de 17 de enero de 2001, el Municipio de San José de Cúcuta, cumpliendo con lo exigido por la Ley 388 de 1997, aprobó y adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, instrumento normativo que fue modificado excepcionalmente mediante Acuerdo Municipal No. 089 de 30 de diciembre de 2011.

Que, mediante Acuerdo Municipal No. 022 del 19 de diciembre de 2019, el Municipio de San José de Cúcuta, cumpliendo con lo exigido por la Ley 388 de 1997, adoptó una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta.



DECRETO

DECRETO N. 0018

FECHA

27 ENO 2023

PÁGINA

3 de 82

Que, el Acuerdo 022 de 2019 en su artículo 47. establece que el Suelo de Expansión, está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

1. La delimitación del suelo de expansión del municipio de San José de Cúcuta, está determinada por las coordenadas descritas en el Anexo 3.4 Delimitación de Perímetros, que hace parte integral del presente Acuerdo, y comprende los siguientes sectores y polígonos:

SECTOR	POLIGONO
1. El Resumen	El Resumen I
	El Resumen II
	El Resumen Sector Oeste
2. Progreso	El Progreso I
3. El Rodeo - Minuto de Dios	El Rodeo - Minuto de Dios
4. Carmen de Tonchalá.	El Carmen del Tonchalá I
	El Carmen del Tonchalá II
5. Las Lomas	Las Lomas I
	Las Lomas II
6. La Gazapa	La Gazapa
	La Gazapa – Río Táchira anillo vial oriental
	La Gazapa Río Pamplonita – Cárcel modelo
7. Anillo vial occidental	Simón Bolívar
	Distrito de Innovación Tecnológica
8. Quebrada Seca	Quebrada Seca

La clasificación del suelo de expansión se encuentra en el Mapa Nro. 1 – CLASIFICACIÓN DEL SUELO, que hace parte integral del Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019.

Frente a la delimitación del suelo de expansión, principalmente se conservan los perímetros definidos en los acuerdos 028 de 2012 y 020 de 2013; sin embargo, la delimitación sufre un pequeño ajuste al añadirse los asentamientos legalizados en virtud al proceso de regularización y legalización conforme al Decreto 564 de 1998.

Que, el artículo 178 del Acuerdo 022 de 2019, señala las actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana. El suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa aprobación y adopción del respectivo plan parcial. Mientras no se aprueben el correspondiente plan parcial en las zonas de expansión



urbana, solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.

Que, Dentro de La delimitación de los Suelos de Expansión del municipio de San José de Cúcuta, se encuentran los terrenos comprendidos dentro del polígono denominado "La Gazapa – Río Táchira – Anillo Vial Oriental". Así dispone, el artículo 179 del Acuerdo 022 de 2019, que señala la Asignación de vocación de uso para zonas de expansión urbana. Para la futura formulación de planes parciales en suelo de expansión, se establecen las siguientes directrices de uso para el suelo de expansión Urbana del Sector La Gazapa – Río Táchira – Anillo Vial Oriental (B):

SECTOR	ZONA	VOCACION DE USO PARA ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA	DETERMINANTES PARA EL DESARROLLO	RESTRICCIONES
La Gazapa	La Gazapa – Río Táchira – Anillo Vial Oriental (B)	Residencial Comercial Dotacional institucional. Destinar los porcentajes mínimos establecidos de orden nacional para vivienda de Interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP).	Proporcionar manejo adecuado de aguas de escorrentía mediante canales, colectores, sumideros y obras complementarias – definir plan de alcantarillado pluvial Definir plan de alcantarillado sanitario y Garantizar la conexión de alcantarillado sanitario a la red urbana. -Sistema vial: Retiro por franjas de retiro obligatorio Ley 1228 de 2008, Artículo 9 del Decreto 4066 de 2008, y el Decreto 2976 de 2010. Retiro de rondas de drenajes Decreto 2811 de 1974 y Ley 79 de 1986 (artículo 1° – literal b). Decreto 2245 del 29 de diciembre de 2017, Resolución Nro 0957 del 31 de mayo de 2018, o la norma que o sustituya o modifique.	No se permitirá el desarrollo sobre: Zonas con inestabilidad geológica y Geotécnica Zonas con rellenos entrópicos inestables Zonas de retiro por rondas de ríos y drenajes Zonas de retiro obligatorio por afectaciones viales, Ley 1228 de 2008. Zonas de retiro obligatorio de servidumbres por redes de acueducto y de alcantarillado

La anterior asignación de vocación de uso al suelo de expansión urbana, se establece para la futura formulación de planes parciales sobre los terrenos que se encuentran dentro del polígono.



COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0018

FECHA

27 ENF 2023

PÁGINA

5 de 82

Que, de conformidad al Plan de Ordenamiento Territorial, los suelos de expansión podrán ser incorporados al suelo urbano, únicamente cuando se acredite la calidad de áreas urbanizadas, entendiéndose por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción al Municipio de San José de Cúcuta, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, en los términos de que tratan los artículos 2.2.6.1.4.6 y siguientes del Decreto 1077 de 2015 y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Que, El Acuerdo 0022 de 19 de diciembre de 2019, revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de San José de Cúcuta, en su artículo 178 señaló: Artículo 178 Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana. El suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa aprobación y adopción del respectivo plan parcial. Mientras no se aprueben el correspondiente plan parcial en las zonas de expansión urbana, solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.

Que, Según el Parágrafo 3 del artículo 179 del Acuerdo 022 de 19 de diciembre de 2019, señaló: Los suelos de expansión urbana que se destinan con prevalencia en usos residenciales, podrán ser intervenidos una vez se cumpla con la elaboración y aprobación de los PLANES PARCIALES, PIDU o MACROPROYECTOS DE INTERES SOCIAL NACIONAL, los cuales deberán considerar las normas exigidas para cada una de las zonas respectivas a nivel urbano. Dentro de estas zonas se deben concebir áreas Dotacionales, que serán destinadas para la consolidación de equipamientos colectivos, Institucionales y recreativos. Estas áreas integrales podrán destinar suelo para actividades comerciales, de servicios e industriales de bajo impacto; en todo caso su proyección se hará buscando la consolidación de ciudadelas integrales, con hábitats sostenibles para la comunidad, y con calidad de vida.

Que, el artículo 180 del Acuerdo 022 de 19 de diciembre de 2019, señala: Art. 180. Aprovechamiento urbanístico en el Tratamiento de Desarrollo. Se define como tratamiento de desarrollo como aquel aplicable a todo predio urbanizable no urbanizado, (globo de terreno que no ha sido urbanizado ni construido), localizado en suelo urbano o de expansión urbana, para que antes de que se permita adelantar procesos de construcción, sea dotado de obras de urbanismo e infraestructura local, conectado a los sistemas generales (redes maestras de la ciudad), se delimite y ceda gratuitamente al Municipio los espacios públicos (vías y zonas verdes para parques y equipamientos) y zonas de afectación, y así mismo sean delimitadas las áreas privadas; estas últimas constituidas por predios, que una vez culminado el proceso de urbanismo, quedan habilitados para adelantar procesos constructivos. El tratamiento de desarrollo se cumple, tanto en suelo urbano como en el suelo de expansión, de la siguiente manera:

a. (...)

b. Desarrollo en Suelo de Expansión: Se aplica a los predios ubicados en los suelos de expansión. En general estas áreas deben destinarse según la vocación de uso para zonas de expansión urbana, que reglamente el correspondiente plan parcial con arreglo a las previsiones normativas del presente Acuerdo. Su desarrollo se supeditará a la elaboración y aprobación previa de un plan parcial específico, el cual podrá adelantarse ya sea por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que son zonas que actualmente se encuentran desvinculadas del suelo urbano porque no cuentan con la infraestructura requerida, los diferentes planes parciales establecerán los

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO	0018	FECHA	27 ENF 2023	PÁGINA	6 de 82

correspondientes instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para desarrollarlos, según sea el caso. Todo lo anterior, conforme lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, Decreto 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007 (Compiladas en el Decreto 1077 de 2015) y demás normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

Que, el artículo 185 del Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019 establece el Tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión urbana, así: Se aplica a los predios ubicados en los suelos de expansión. En general estas áreas deben destinarse a los usos que reglamente el correspondiente Plan Parcial con arreglo a las previsiones normativas del POT. Su desarrollo se supeditará a la elaboración y aprobación previa de un plan parcial específico, el cual podrá adelantarse ya sea por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que son zonas que actualmente se encuentran desvinculadas del suelo urbano porque no cuentan con la infraestructura requerida, los diferentes planes parciales establecerán los correspondientes instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para desarrollarlos, según sea el caso. Todo lo anterior, conforme lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, Decreto 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007, Decreto 1077 de 2015 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

La aplicabilidad y condiciones para la delimitación de planes parciales de desarrollo en suelo de expansión urbano será de cuatro (04) hectáreas.

Que, el Parágrafo único del artículo 185 del Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019, establece los criterios para la formulación y aprobación de planes parciales de la siguiente manera: Los Planes Parciales, podrán ser formulados y aprobados en cualquier porción del suelo de expansión urbana del municipio de San José de Cúcuta y en cualquier momento durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, los cuales se desarrollarán en el marco de las disposiciones reglamentarias de la Ley 388/97, norma compilada en el Decreto 1077 de 2015 y en el marco de los siguientes criterios:

- a) a través de los Planes Parciales, se debe definir reglamentaciones para determinadas zonas de la ciudad, que hagan posible la ejecución de actuaciones urbanísticas integrales, con potencial para absorber los costos de la dotación de los equipamientos e infraestructuras urbanas necesarias, que permitan la generación de áreas de alta calidad urbanística de acuerdo a lo señalado en las políticas y estrategias planteadas como resultado del diagnóstico integral.
- b) los planes parciales que sean formulados y puestos en consideración para su aprobación a la administración municipal en suelos de expansión, se podrán formular en todo o en parte, es decir, podrán cobijar parcialmente áreas o unidades prediales, siempre que superen cuatro (4) hectáreas, por tanto, el área mínima a planificar mediante éste instrumento, corresponderá a las unidades prediales que permitan la estructuración de una propuesta urbanísticamente funcional, respetando el ordenamiento de los sistemas estructurantes que se encuentren definidos, concibiendo en sus planteamientos sistemas generales de espacios públicos, equipamientos o centralidades, respetando parámetros de uso y volumétricos, buscando la protección del medio natural.
- c) se podrán formular planes parciales en suelos de expansión, en áreas inferiores a cuatro (4) hectáreas, únicamente debido a la imposibilidad física de poder ser desarrollados en unión de otros predios colindantes, en

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	7 de 82

este caso corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la entidad encargada de verificar este impedimento con base en la información predial y características físicas del predio.

d) los planes parciales previos a la obtención de las licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades, deberán contar con la disponibilidad inmediata de conexión a la red de alcantarillado municipal, expedida por la empresa prestadora del servicio público domiciliario de alcantarillado.

e) los planes parciales formulados en zonas de expansión que se encuentren afectadas por drenajes natural es permanentes o intermitentes, deberán contemplar los retiros obligatorios por rondas en concordancia con el Decreto 2811 de 1974 y Ley 79 de 1986 (artículo 1 – literal b), Decreto 2245 del 29 de diciembre de 2017, Resolución Nro 0957 del 31 de mayo de 2018, o la norma que o sustituya o modifique. En todo caso contiguo a dichas franjas se contemplaran vías vehiculares paralelas para el Rio Pamplonita, el Rio Táchira y la Quebrada Carmen de Tonchalá; mientras que para los demás drenajes menores y de acuerdo a estudios hidráulicos, hidrológicos, geológicos y geotécnicos que defina el caudal y la sección hidráulica de manejo mediante canalización, se contemplara lo definido de la siguiente manera: Ronda hídrica de quebradas, arroyos, caños y drenajes naturales en el área urbana y suelos de expansión. Son zonas de protección ambiental, restauración ecológica y manejo hidráulico, de uso público, constituidas por una franja alrededor de cuerpos menores de agua, que ameritan su intervención para garantizar el manejo adecuado de las aguas de escorrentía, mediante obras de canalización, construcción de obras de protección, sedimentadores, gradas disipadoras o aquellas que resulten de estudios técnicos que deben elaborar los interesados en desarrollar los suelos urbanos o de expansión urbana con tratamiento de desarrollo. Los retiros mínimos serán los siguientes:

Ancho sección canalización	Retiro exigible mínimo
Menor a dos (2.00) metros	Andenes a cada lado de tres (3) metros. De acuerdo a la pendiente del terreno, se permitirá el manejo con gradas disipadoras.
Superior a dos (2.00) metros e inferior a cuatro (4.00) metros.	Andenes a cada lado de tres (3) metros y contiguo a éstos vía vehicular- peatonal o por Cicloruta con ancho mínimo de tres (3.00) metros, seguido de andenes de tres (3) metros. De acuerdo a la pendiente del terreno, se permitirá el manejo con gradas disipadoras.
Superior a cuatro (4.00) metros Andenes a cada lado de tres (3) metros y contiguo	Andenes a cada lado de tres (3) metros y contiguo a éstos vías vehiculares con ancho mínimo de seis (6.00) metros a cada lado, seguido de andenes de tres (3) metros

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	8 de 82

En todos los casos, los lotes colindantes deberán prever antejardines en las áreas colindantes a las zonas aquí descritas.

f) el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, será el encargado de recibir, analizar y conceptuar positiva o negativamente sobre la pertenencia del proyecto de Plan Parcial de acuerdo con los objetivos, estrategias, políticas y normas del presente Plan de Ordenamiento Territorial para la posterior concertación de los asuntos exclusivamente ambientales ante la autoridad ambiental competente y finalmente por el Alcalde mediante Decreto.

g) la Administración Municipal a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá hacer sugerencias adicionales a cada caso presentado para su revisión y aprobación.

h) el Departamento Administrativo de Planeación Municipal será el encargado de adelantar el trámite respectivo conforme a las normas compiladas en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.

i) la propuesta del Plan Parcial, podrá hacer uso para su formulación de incentivos en cuanto a mayor aprovechamiento de índices, alturas y otras condiciones de desarrollo, dando lugar a la participación en plusvalía, según sea el caso.

j) es condición principal para la aprobación de los planes parciales en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios en el conjunto del área cobijada por el Plan Parcial a través de los instrumentos complementarios previstos por la Ley, como: las Unidades de Actuación Urbanística, la Cooperación entre partícipes, las transferencias de derechos de construcción y desarrollo al interior del Plan Parcial y otros, que aseguren que el mayor aprovechamiento propuesto, estará soportado al interior de su ámbito, para el cumplimiento de los estándares urbanísticos exigidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

k) los planes parciales podrán cobijar más de un polígono de tratamiento, de manera que su área y delimitación sirva a los fines del reparto equitativo de cargas y beneficios, estando sujetas sus propuestas al cumplimiento de las normas estructurales, generales y particulares de cada área de tratamiento.

l) las unidades de Actuación Urbanística para su adopción, deben estar definidas en el respectivo Plan Parcial, según los procedimientos previstos por la Ley 388/97 y sus Decretos reglamentarios. Un Plan Parcial podrá definir el número de Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para el logro de sus objetivos, pudiendo también no existir ninguna si no es necesario, si por intermedio de instrumentales como la cooperación entre partícipes y otros instrumentos se logra el reparto de cargas y beneficios y el alcance de los objetivos de desarrollo propuestos.

Que, Por iniciativa privada, de las sociedades PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. PROINSA y CELSAN S.A.S. identificadas con los NIT 890.506.038-1 y 900.190.679-9, respectivamente, de conformidad a los criterios establecidos en el Acuerdo 0022 de 19 de diciembre de 2019, radicaron ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal el 20 de diciembre de 2020, el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana al Oriente del área urbana del Municipio de San José de Cúcuta SECTOR LA GAZAPA – RIO TÁCHIRA ANILLO

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	9 de 82

VIAL ORIENTAL (B) A DENOMINAR "PLAN PARCIAL LA PAMPLONA" para hacer viable el desarrollo de los terrenos colindantes entre sí, que se enuncian a continuación:

MATRICULA	PREDIO	DIRECCION	AREA M2	PROPIETARIO	NIT.
260-221666	00-02-0013-0008-000	LT C EL ESCOBAL ANILLO VIAL (Según IGAC)/ LOTE C-A UBICADO SOBRE EL ANILLO VIAL SECTOR EL ESCOBAL(Según Certificado)	40.612,59	PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. PROINSA	890.506.038-1
260-221667	00-02-0013-0028-000	LT C-B ANILLO VIAL BR EL ESCOBAL (Según el IGAC)/ LOTE C-B UBICADO SOBRE EL ANILLO VIAL ORIENTAL SECTOR EL ESCOBAL (Según Certificado)	40.031,78		
260-251656	00-02-0013-0029-000	LT D-1 ANILLO VIAL BR EL ESCOBAL (Según el IGAC)/ LOTE UBICADO SOBRE EL ANILLO VIAL ORIENTAL, SECTOR EL ESCOBAL -EL SALADO LOTE D1 (Según Certificado)	22.302,47		
260-254683	00-02-0013-0032-000	HACE PARTE DEL PREDIO ROSETAL No. 2(Según el IGAC)/LOTE SOBRE EL ANILLO VIAL ORIENTAL SECTOR EL ESCOBAL-EL SALADO (Según Certificado)	42.063,96	CELSAN S.A.S.	900.190.679-9
Área Total			145.010.80		

Que, el área de planificación objeto del plan parcial, cuenta con un total de 145.010.80 m2.

Que, la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental – CORPONOR, mediante oficio dirigido al DAAPCC, radicado en la alcaldía de San José de Cúcuta No 01-100-013457-E-2015 de fecha 16 de mayo de

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	10 de 82

2015 radicado territorial (Corponor) 2995 del 14 de abril de 2015, recuerda a la Alcaldía que respecto a la presentación de Planes Parciales, estos conllevan a un ajuste al Plan de Saneamiento y manejo de Vertimientos – PSMV lo anterior con base en el concepto emitido por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Territorial sostenible.

Que, La delimitación de las áreas sometidas a un determinado Plan Parcial, se debe realizar en función de los ámbitos territoriales, con el fin de asegurar la aplicación efectiva del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios entre todos los propietarios involucrados, para su delimitación se tendrán en cuenta entre otros los siguientes aspectos de desarrollo, según le corresponda al área objeto de planificación:

- a) La topografía del terreno.
- b) La división predial.
- c) Las condiciones de la estructura ecológica principal.
- d) Sistema vial – Retiro por franjas de retiro obligatorio. (Ley 1228 de 2008 y demás normas vigentes).
- e) Retiro de rondas de drenajes (Decreto 2811 de 1974 y la Ley 79 de 1986 y demás normas vigentes sobre la materia).
- f) Infraestructura existente de redes de servicios públicos domiciliarios, tales como redes de media y alta tensión, redes matrices de acueducto y alcantarillado.
- g) Las características de los sistemas generales o locales y las condiciones financieras y económicas que hagan posible el reparto de las cargas y beneficios y su ejecución.

Que, el área a planificar mediante este instrumento, corresponde a aquella que permita la estructuración de una propuesta urbanísticamente funcional, respetando el ordenamiento de los sistemas estructurantes que se encuentren definidos, concibiendo en sus planteamientos sistemas generales de espacios públicos y equipamientos. En todo caso deberá dar cumplimiento a las normas urbanísticas definidas en el Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019 y las demás normas que los adicionen, complementen o modifiquen, así como las normas nacionales sobre la materia.

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, conforme a lo dispuesto en el artículo 8° (Información pública, citación a propietarios y vecinos) del Decreto – Ley 2181 del 29 de Junio de 2.006, requirió al apoderado dentro del trámite del Proyecto del Plan Parcial la Pamplona, la publicación de un edicto, mediante oficio: DCF-26 del 15 de enero de 2021, donde convoca a los propietarios y vecinos colindantes a la zona de Desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector La Gazapa – Río Táchira – Anillo Vial Oriental (B) a fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley.

Que, mediante oficios descritos en el siguiente cuadro, el municipio de San José de Cúcuta, en virtud a la Pandemia ocasionada por el coronavirus SARS-CoV-2 que provoca la enfermedad COVID-19, ha dispuesto en el portal web de la Alcaldía de Cúcuta, la publicación del proyecto denominado PLAN PARCIAL LA PAMPLONA, el cual puede ser consultado a través del siguiente link:

<http://www.cucuta-nortedesantander.gov.co/pot-980890/propuesta-correspondiente-al-plan-parcial-de-desarrollo>

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	11 de 82

De igual manera, se señaló que, las recomendaciones y observaciones al proyecto denominado: PLAN PARCIAL LA PAMPLONA, las cuales serán resueltas en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta del Plan Parcial, deberán ser radicadas a través de la ventanilla única mediante el siguiente correo electrónico: ventanillaunica@alcaldiadecucuta.gov.co

NORMA	INSUMO	RESGITRO		OBSERVACIONES
		SI	NO	
Artículo 8 Decreto - Ley 2181 de 2006. Artículo 2.2.1.1.8 - Decreto 1077/2015	Convocatoria Propietarios y vecinos colindantes.	x		Anexa Original del Diario la Opinión de la Ciudad de Cúcuta Avisos Clasificados.
	Secretaría de Infraestructura Mpal	x		PPLP-01 del 21 de enero de 2021
	Aguas Kpital SA ESP	x		PPLP-02 del 21 de enero de 2021
	Centrales eléctricas de Norte de Santander CENS	x		PPLP-03 del 21 de enero de 2021
	Secretaría de Vivienda	x		PPLP-04 del 21 de enero de 2021
	Área Metropolitana de Cúcuta	x		PPLP-05 del 21 de enero de 2021
	Instituto Nacional de Vías INVIAS	x		PPLP-06 del 21 de enero de 2021
	EIS CUCUTA SA ESP	x		PPLP-07 del 21 de enero de 2021
	ISA INTERCONEXION ELECTRICA SA ESP	x		PPLP-08 del 21 de enero de 2021
	Secretaría de Tránsito y transporte Municipal	x		PPLP-09 del 21 de enero de 2021
	Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICAHN	x		PPLP-10 del 21 de enero de 2021
Progasur	x		PPLP-11 del 21 de enero de 2021	
	Subsecretaria de Gestión Catastral Multipropósito de la Secretaría de Hacienda Municipal.	x		PPLP-12 del 21 de enero de 2021
	VEOLIA – ASEO URBANO	x		PPLP-13 del 21 de enero de 2021
	Director Regional Norte de Santander Aeronáutica Civil. DIRECCIÓN: Aeropuerto Internacional Camilo Daza	x		PPLP-14 del 21 de enero de 2021
	Consorcio Interalumbrado de Cúcuta	x		PPLP-15 del 21 de enero de 2021

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	12 de 82

	CORPONOR	x		PPLP-16 del 21 de enero de 2021
	Universidad Francisco de Paula Santander- UFPS	x		PPLP-17 del 21 de enero de 2021
	Secretaría de Valorización y Plusvalía	x		PPLP-18 del 21 de enero de 2021
	Personería Municipal de Cúcuta	x		PPLP-19 del 21 de enero de 2021
	Procuraduría Provincial de Cúcuta	x		PPLP-20 del 21 de enero de 2021
	Secretario de Gestión del Riesgo y Desastres	x		PPLP-21 del 21 de enero de 2021
	Gases del oriente	x		PPLP-22 del 21 de enero de 2021

Que, el día viernes 22 de enero de 2021, se publica EDICTO del periódico La Opinión.

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dentro del proceso de socialización y dar conocer el Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector La Gazapa – Río Táchira – Anillo Vial Oriental (B), denominado: PLAN PARCIAL LA PAMPLONA, mediante oficio Radicado No 20213010003643 - Documentos Internos del 12 de enero de 2021, dirigido a la Doctora MONICA MARIA FONSECA VIGOYA- jefe de oficina -oficina de TIC, solicita la publicación en la página web de la alcaldía el proyecto plan parcial la pamlona y generación de link para acceso al público.

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dentro del proceso de socialización y dar conocer el Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector La Gazapa – Río Táchira – Anillo Vial Oriental (B), denominado: PLAN PARCIAL LA PAMPLONA, solicito a las siguientes entidades para que lo conozcan y se ilustren al respecto:

ENTIDAD	INSUMO	REGISTRO		OBSERVACIONES
		SI	NO	
	Secretaría de Infraestructura Mpal	x		PPLP-24 del 12 de febrero de 2021
	Aguas Kpital SA ESP	x		PPLP-25 del 12 de febrero de 2021
	Centrales eléctricas de Norte de Santander CENS	x		PPLP-26 del 12 de febrero de 2021
	Secretaría de Vivienda	x		PPLP-27 del 12 de febrero de 2021
	Área Metropolitana de Cúcuta	x		PPLP-28 del 12 de febrero de 2021
	Instituto Nacional de Vías INVIAS	x		PPLP-29 del 12 de febrero de 2021
	EIS CUCUTA SA ESP	x		PPLP-30 del 12 de febrero de 2021
	ISA INTERCONEXION ELECTRICA SA ESP	x		PPLP-31 del 12 de febrero de 2021
	Secretaría de Tránsito y transporte Municipal	x		PPLP-32 del 12 de febrero de 2021

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	13 de 82

	Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICAHN	x		PPLP-33 del 12 de febrero de 2021
	PROGASUR	x		PPLP-34 del 12 de febrero de 2021
	Subsecretaria de Gestión Catastral Multipropósito de la Secretaría de Hacienda Municipal.	x		PPLP-35 del 12 de febrero de 2021
	VEOLIA – ASEO URBANO	x		PPLP-36 del 12 de febrero de 2021
	Director Regional Norte de Santander Aeronáutica Civil. DIRECCIÓN: Aeropuerto Internacional Camilo Daza	x		PPLP-37 del 12 de febrero de 2021
	Consorcio Interalumbrado de Cúcuta	x		PPLP-38 del 12 de febrero de 2021
	CORPONOR	x		PPLP-39 del 12 de febrero de 2021
	Universidad Francisco de Paula Santander- UFPS	x		PPLP-40 del 12 de febrero de 2021
	Secretaria de Valorización y Plusvalía	x		PPLP-41 del 12 de febrero de 2021
	Personería Municipal de Cúcuta	x		PPLP-42 del 12 de febrero de 2021
	Procuraduría Provincial de Cúcuta	x		PPLP-43 del 12 de febrero de 2021
	Secretario de Gestión del Riesgo y Desastres	x		PPLP-44 del 12 de febrero de 2021
	Gases del oriente	x		PPLP-45 del 12 de febrero de 2021
	Edilma Lucía Ussa Rincón	x		PPLP-46 del 12 de febrero de 2021
	Luz Marina Sepúlveda	x		PPLP-47 del 12 de febrero de 2021
	Ana Miriam Florez	x		PPLP-48 del 12 de febrero de 2021

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dentro del proceso de socialización del Proyecto del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector La Gazapa – Río Táchira – Anillo Vial Oriental (B), denominado: PLAN PARCIAL LA PAMPLONA, llevó a cabo con la participación del equipo técnico que realizó la formulación del mismo, el día y hora previstas para tal fin, conforme a la lista de asistencia, registros fotográficos.

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO	0018	FECHA	27 FMC 2023	PÁGINA	14 de 82

Que, Departamento Administrativo de Planeación Municipal, realizó ciertas observaciones al proyecto, relacionadas con el componente de movilidad (Ciclorutas) las cuales fueron tenidas en cuenta por parte del equipo técnico encargado de la formulación del Proyecto del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector La Gazapa – Río Táchira – Anillo Vial Oriental (B), denominado: PLAN PARCIAL LA PAMPLONA.

Que, para efectos de la formulación del instrumento de planificación, correspondiente al Proyecto del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector La Gazapa – Río Táchira – Anillo Vial Oriental (B), denominado: PLAN PARCIAL LA PAMPLONA, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el desarrollo del proceso, se agotaron las etapas de concertación, participación y consulta, propietarios y vecinos al de los terrenos colindantes; por tanto, el proyecto de intervención en el predio del proyecto, ha sido debidamente divulgado, conforme a lo establecido en el marco legal vigente, especialmente, la Ley 388 de 1997, Decreto 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007, Decreto 019 de 2012, (Decreto Nacional 1077 de 2015) Acuerdos 029 de 19 de diciembre de 2019.

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, emitió concepto de viabilidad mediante para el Plan Parcial de Desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector La Gazapa – Río Táchira – Anillo Vial Oriental (B), denominado: PLAN PARCIAL LA PAMPLONA, mediante Resolución 003 del 24 de marzo de 2021 "Por medio del cual se emite concepto sobre la viabilidad de las normas urbanísticas del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector La Gazapa – Río Táchira – Anillo Vial Oriental (B), denominado: PLAN PARCIAL LA PAMPLONA".

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio: PPLP-49 del 19 de abril de 2021, sometió a consideración de la autoridad ambiental competente - CORPONOR, el respectivo Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector La Gazapa – Río Táchira – Anillo Vial Oriental (B), denominado: PLAN PARCIAL LA PAMPLONA, para que se adelante la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales conforme lo establece el artículo 6 del decreto Ley 1478 del 2013 que modificó el artículo 11 del Decreto 2181 de 2006 (Norma compilada en el Decreto nacional 1077 de 2015).

Que, mediante Resolución Nro: 997 del 27 de octubre de 2022 "Por la cual se declara la Concertación de los Asuntos Exclusivamente Ambientales del Proyecto: Plan Parcial la Pamplona, ubicado sobre el suelo de expansión urbana sector La Gazapa – río Táchira- anillo cual oriental, ubicado en San José de Cúcuta", la autoridad ambiental competente – Corponor, concertó los asuntos exclusivamente ambientales del proyecto del Plan Parcial La Pamplona.

Que, al igual que el concepto técnico del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector La Gazapa – Río Táchira – Anillo Vial Oriental (B), denominado: PLAN PARCIAL LA PAMPLONA y los demás anexos y soportes generados hacen parte del proceso:

Documento técnico de soporte:

- Memoria justificativa
- Formulación

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N.º 0018	FECHA	27 FNE 2023	PÁGINA	15 de 82

- Planteamiento urbanístico proyectado
- Estrategia de gestión y financiación
- Delimitación de unidad urbanística
- Factibilidades de servicios públicos
- Proyecto de Decreto
-

Anexos:

- Cartografía
- Concepto de viabilidad expedido por el municipio de San José de Cúcuta
- Estudio de características geológicas, geomorfológicas, geotécnicas, geofísicas, e hidrológicas de la zona de emplazamiento del proyecto.
- Estudio técnico ambiental.
- Diseño hidráulico de redes de urbanismo.
- Diseño eléctrico del desarrollo urbanístico

Así como la copia magnética de los documentos descritos anteriormente.

Que, en virtud de lo anterior,

DECRETA

CAPÍTULO I.

DEFINICIONES GENERALES, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO PRIMERO. De la aprobación y adopción del Plan Parcial. Conforme a las previsiones consagradas por las Leyes 388 de 1997, 1150 de 2007 artículo 80, 1537 de 2012, Los Decretos 2181 de 2006 (Compilado y derogado por el Decreto Único 1077 del 26 de mayo de 2015), 4300 de 2007 (Compilado y derogado por el Decreto Único 1077 del 26 de mayo de 2015), 019 de 2012, Decreto 1478 de 2013 (Compilado y derogado por el Decreto Único 1077 del 26 de mayo de 2015) y en armonía con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019, apruébese y adóptese para el Municipio de San José de Cúcuta el PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA AL ORIENTE DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA SECTOR LA GAZAPA – RIO TÁCHIRA ANILLO VIAL ORIENTAL (B) A DENOMINAR PLAN PARCIAL LA PAMPLONA, como un instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial que permitirá el desarrollo del terreno que forma parte de la aprobación. y de manera explícita los elementos que legalmente lo integran a saber: el documento técnico de soporte, y las disposiciones que conforman el presente Decreto. De manera específica se aprueban y adoptan así mismo, los planos generales, los de carácter específico que complementan y especializan la información correspondiente y demás documentos de expresión y apoyo, todos los cuales por consiguiente hacen parte del Plan Parcial.

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	16 de 82

ARTÍCULO SEGUNDO. Ámbito de aplicación del presente decreto. Las disposiciones contenidas en el presente Decreto, son aplicables al área del Proyecto PLAN PARCIAL LA PAMPLONA, formulado sobre los predios identificados como sigue a continuación:

MATRICULA	PREDIO	DIRECCION	AREA M2	PROPIETARIO	NIT
260-221666	00-02-0013-0008-000	LT C EL ESCOBAL ANILLO VIAL (Según IGAC)/ LOTE C-A UBICADO SOBRE EL ANILLO VIAL SECTOR EL ESCOBAL(Según Certificado)	40.612,59	PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. PROINSA	890.506.038-1
260-221667	00-02-0013-0028-000	LT C-B ANILLO VIAL BR EL ESCOBAL (Según el IGAC)/ LOTE C-B UBICADO SOBRE EL ANILLO VIAL ORIENTAL SECTOR EL ESCOBAL(Según Certificado)	40.031,78		
260-251656	00-02-0013-0029-000	LT D-1 ANILLO VIAL BR EL ESCOBAL (Según el IGAC)/ LOTE UBICADO SOBRE EL ANILLO VIAL ORIENTAL, SECTOR EL ESCOBAL -EL SALADO LOTE D1 (Según Certificado)	22.302,47		
260-254683	00-02-0013-0032-000	HACE PARTE DEL PREDIO ROSETAL No. 2(Según el IGAC)/LOTE SOBRE EL ANILLO VIAL ORIENTAL SECTOR EL ESCOBAL- EL SALADO (Según Certificado)	42.063,96	CELSAN S.A.S.	900.190.679-9
		Área Total	145.010.80		

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	17 de 82

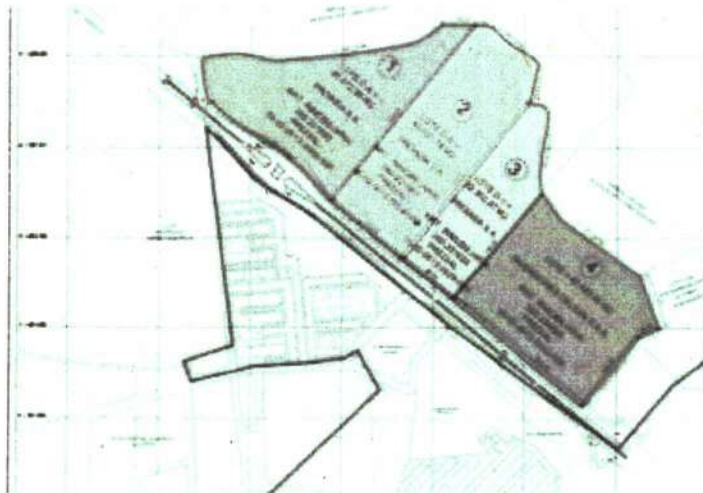
UBICACIÓN AREA DE PLANIFICACIÓN PLAN PARCIAL



En el Plano 06/37. Plano Predial, se observa la identificación predial, inmobiliaria y cabida del área de planificación. Estos terrenos se encuentran dentro del área de expansión Urbana Sector La Gazapa – Río Táchira – Anillo Vial Oriental (B), definida en el Acuerdo 022 de 19 de diciembre de 2019, el plan parcial se formula sobre parte del polígono determinado que forma parte de la Zona de Expansión Urbana antes citada, constituyéndose en la unidad de actuación. En cumplimiento de las disposiciones consignadas en el artículo 26 del Decreto Nacional 2181 de 2006, el artículo 4 del Decreto Nacional 4065 de 2008, las normas urbanísticas del Acuerdo Municipal 022 del 19 de diciembre de 2019 (POT), se delimita el área del Plan Parcial, así:

ESTRUCTURA PREDIAL PROYECTO “PLAN PARCIAL LA PAMPLONA”

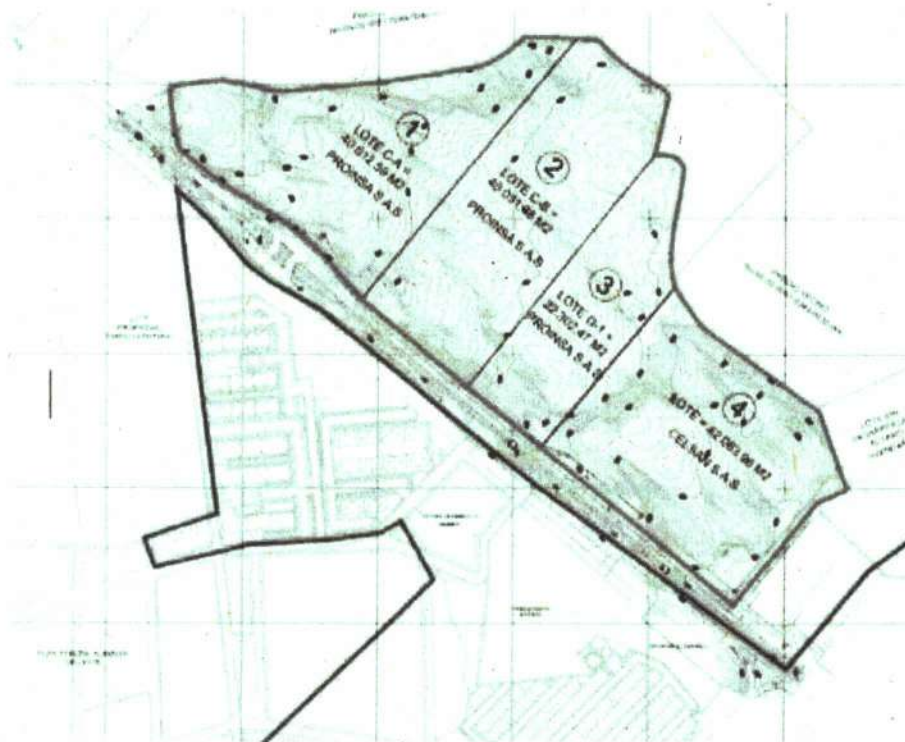
La zona del proyecto PLAN PARCIAL LA PAMPLONA se encuentra ubicada sobre:



		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2
		DECRETO	Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023
		PÁGINA	18 de 82

LINDEROS:

- NORTE:** Con terrenos sin desarrollar identificados con referencia catastral 00-02-0013-0031-000
- SUR:** Con vía servidumbre constituida que permite acceso al Nuevo Escobal que da con predio 00-02-0013-0010-000
- ORIENTE:** Con terrenos sin desarrollar identificados con referencia catastral 00-02-0013-0031-000 y 00-02-0013-0070-000
- OCCIDENTE:** Con Anillo Vial Oriental



Levantamiento topográfico

ARTÍCULO TERCERO. Componentes Del Plan Parcial. Hacen parte integral del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA SECTOR LA GAZAPA – RIO TÁCHIRA ANILLO VIAL ORIENTAL (B) A DENOMINAR PLAN PARCIAL LA PAMPLONA, el documento técnico de soporte (DTS), los estudios técnicos, los mapas generales y de carácter específico que complementan y especializan la información correspondiente y demás documentos de expresión y apoyo, todos los cuales por consiguiente hacen parte del Plan Parcial; así mismo, forman parte integral los anexos, actas, certificaciones, conceptos emitidos por las empresas prestadoras de servicios públicos, las determinantes en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del plan parcial conforme al POT, entre otros y que hacen parte de las disposiciones que conforman el presente Decreto:

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO Nº 0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	19 de 82

1- EL DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE QUE INCLUYE, ENTRE OTROS:

- a. El Marco Legal Normativo.
- b. El Diagnóstico que contiene la memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se explican las condiciones evaluadas en esta fase, la pertinencia y procedencia del plan parcial.
- c. La Formulación, con los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas, la presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados, la factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.
- d. Cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.
- e. La Estrategia de Gestión y Financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.
- f. La Propuesta del Proyecto de Decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.
- g. Elementos de expresión y apoyo que acompañan el plan parcial como tablas, registros fotográficos, gráficos, entre otros.

2- ANEXOS QUE CORRESPONDEN A LOS ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTAN EL PLAN PARCIAL:

Insumos para su aprobación, con fundamento en lo establecido en el Parágrafo 3 del artículo 61 del Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019:

De la obligatoriedad de los estudios técnicos básicos para establecer zonas potenciales urbanizables o para soporte del plan parcial o de documentos técnicos de soporte en proyectos de vivienda en zonas de expansión urbana o en zonas urbanas de estudios. En las zonas definidas como de expansión urbana, o en las zonas urbanas sin desarrollar e identificadas en los Mapa de zonas de riesgo que carezcan de soporte técnico para establecer el nivel de riesgo y puedan ser potencialmente urbanizables, será obligatorio adicionar a los documentos técnicos de soporte los siguientes insumos:

- a) Topografía con curvas de nivel cada metro, georeferenciada en coordenadas magna sirgas; debe poseer al menos un par de placas mojones dentro del predio amarrados al sistema de coordenadas mencionadas.
- b) Estudios y caracterización geofísica a partir de líneas sísmicas en campo que muestre la localización de los estratos y/litologías con su velocidad de onda sísmica.
- c) Estudio geotécnico basado en exploración, ensayos de laboratorio e in situ.
- d) Análisis de estabilidad de taludes.

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	20 de 82
<p>e) Evaluación geológico- estructural del terreno. Identificación y caracterización de unidades de suelos, litología, geomorfología, Identificación de procesos erosivos o de remoción en masa.</p> <p>f) Elaboración de Mapas temáticos indicativos de características fisiográficas (pendientes, unidades de suelos, unidades geológicas superficiales, litológico, procesos erosivos y de remoción en masa, drenajes, etc.)</p> <p>g) Estudio básico hidrogeológico y cálculo de caudales de escorrentías, y determinación de líneas de retiro en drenajes.</p> <p>h) Caracterización ambiental y determinación de las zonas de protección y/o recuperación ambiental.</p> <p>i) Determinación de zonas de riesgo no mitigable.</p> <p>j) Evaluación de amenaza por fenómenos de remoción en masa, inundación, y erosión</p> <p>k) Determinación y formulación de medidas estructurales y no estructurales para la mitigación de la amenaza y el riesgo.</p>					
Estudios Técnicos y Cartografía					
1. Estudio Técnico de Soporte Plan Parcial La Pamplona					
2. Estudios detallados de Geología y Amenazas para el Proyecto Plan Parcial La Pamplona. AMSERVING S.A.S. Geólogo Zamir Ricardo Villamizar Bermúdez. T.P. 1.783 CGP.2021. (Estudio Técnico que consolida evaluación geológica, geotécnica, geo-eléctrica, geofísica, hidrogeológica, ambiental, análisis de amenaza sísmica y de amenaza por fenómenos naturales diferentes a sismo y de delimitación de áreas urbanizables).					
3. Informe sobrevuelo Plan Parcial La Pamplona. Informe de Procesamiento. 01 Septiembre 2021.					
4. Georeferenciación de Mojones Tres (3) en terrenos Plan Parcial La Pamplona. AMSERVING S.A.S. – BEATRIZ EUGENIA ESLAVA VILA. Tecnólogo en Topografía. Agosto de 2021.					
5. Informe Levantamiento topográfico Tipo Batimetría del Río Táchira. AMSERVING S.A.S. – BEATRIZ EUGENIA ESLAVA VILA. Tecnólogo en Topografía. Julio de 2021.					
6. Informe Modelación hidráulica Río Táchira a la altura del predio La Pamplona. Redes S.I. S.A. Ingeniero Civil Yesid Hernández Magister Recursos Hidráulicos Universidad de Los Andes. M.P. 54202-98020 NTS. Agosto 2021.					
7. Estudio Evaluación Geoelectrica PROINSA INVERSIONES CELSAN SAS					
8. Estudio Ambiental					
9. Estudios red hidráulica, sanitaria y pluvial Plano 01/14 Planta y detalles red acueducto Plano 02/14 Planta red de alcantarillado sanitario Plano 03/14 Perfiles red de alcantarillado sanitario Plano 04/14 Detalles red de alcantarillado sanitario Plano 05/14 Planta direcciones de flujo y puntos de control alcantarillado pluvial Plano 06/14 Planta Red alcantarillado pluvial Plano 07/14 Perfiles Red Alcantarillado Pluvial Plano 08/14 Detalles red de alcantarillado Pluvial Plano 09/14 Detalles Alcantarillado Pluvial – Sumideros 3 al 6 y 11 al 14 Plano 10/14 Detalles Alcantarillado Pluvial – Sumideros 1,2,7 al 10 Plano 11/14 Detalles Alcantarillado Pluvial – Ventanas V1 al V4					

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2
		DECRETO	Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N°	0018	FECHA	27 FNE 2023
		PÁGINA	21 de 82

Plano 12/14 Batea de aguas lluvias 1
Plano 13/14 Batea de aguas lluvias 2
Plano 14/14 Canal de aguas lluvias – Planta, perfil y secciones

10. Diseño redes eléctricas

Plano 01/02 Distribución eléctrica redes media tensión y alumbrado público – otros.
Plano 02/02 Diagrama Topológico AP, detalle AP, regulación y perdidas alumbrado público, S.P.T subestación tipo poste.

3. Planos que acompañan el plan parcial

3.1. Planos urbanísticos y normativos

Exigencia Normativa	Planos que acompañan el Plan Parcial		
	Plano No.	Contiene	Escala
Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matrícula Inmobiliaria.	01/37	Plano base Topográfica	1:1.250
Planos diagnóstico área de planificación	02/37	Pendientes	1:1.250
Planos diagnóstico área de planificación	03/37	Geología Local	1:1.250
Planos diagnóstico área de planificación	04/37	Suelo de protección POT 2019	1:1.250
Planos diagnóstico área de planificación	05/37	Inventario Forestal	1:1.250
Planos diagnóstico área de planificación	06/37	Plano Predial	1:1.250
Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.	07/37	Sistemas Estructurantes	1:1.250
Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.	08/37	Propuesta Urbanística General	1:1.250
Plano del trazado de las redes de servicios públicos.	09/37	Servicios Públicos – Red de Acueducto	1:1.250
Plano del trazado de las redes de servicios públicos.	10/37	Servicios Públicos – Red de Alcantarillado Sanitario	1:1.250
Plano del trazado de las redes de servicios públicos.	11/37	Servicios Públicos – Red de Alcantarillado Pluvial	1:1.250
Plano del trazado de las redes de servicios públicos.	12/37	Servicios Públicos – Red Eléctrica	1:1.250
Plano de la red vial y perfiles viales.	13/37	Red Vial y Perfiles Viales	1:1.250
Plano de la red vial y perfiles viales.	14/37	Señalización y Movilidad	1:1.250
Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.	15/37	Propuesta Urbana y Espacio Público	1:1.250
Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.	16/37	Espacio Público y Equipamiento	1:1.250

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 FNE 2023	PÁGINA	22 de 82

Plano de usos y aprovechamientos.	17/37	Uso y Aprovechamiento del Suelo	1:1.250
Plano de asignación de cargas urbanísticas.	18/37	Cargas Urbanísticas	1:1.250
Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.	19/37	Unidad de Actuación Urbanística	1:1.250
Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.	20/37	Etapas 1 Cabida y Linderos	1:1.250
Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.	21/37	Etapas 1 Distribución de Áreas	1:1.250
Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.	22/37	Etapas 2 Cabida y Linderos	1:1.250
Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.	23/37	Etapas 2 Distribución de Áreas	1:1.250
Planos Estudios Técnicos de Soporte	24/37	MDT Elevación	1:1.250
Planos Estudios Técnicos de Soporte	25/37	Pendientes General	1:1.680
Planos Estudios Técnicos de Soporte	26/37	Imagen Satelital	1:1.251
Planos Estudios Técnicos de Soporte	27/37	Geomorfología Local	1:1.603
Planos Estudios Técnicos de Soporte	28/37	Geomorfología General	1:3.842
Planos Estudios Técnicos de Soporte	29/37	Imagen Satelital General	1:1.500
Planos Estudios Técnicos de Soporte	30/37	Plano Geología General	1:3.842
Planos Estudios Técnicos de Soporte	31/37	Cobertura de la tierra	1:2.368
Planos Estudios Técnicos de Soporte	32/37	Amenazas por inundación	1:3.842
Planos Estudios Técnicos de Soporte	33/37	Amenazas por remoción	1:3.842
Planos Estudios Técnicos de Soporte	34/37	Unidades Geológicas Superficiales	1:1.740
Planos Estudios Técnicos de Soporte	35/37	Amenazas por inundación local HEC RAS	1:1.500
Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía.	36/37	Plano delimitación plusvalía	1:1.250
Plano Área Potencialmente urbanizable	37/37	Plano Área Potencialmente urbanizable	1:1.250

- Certificado de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias No. 260- 221666, 260-221667 y 260-251656 en las que figura como propietario PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. – PROINSA S.A.
- Certificado de tradición y libertad matrícula inmobiliaria No. 260- 254683 en que figura como propietario CELSAN S.A.S.

3.2. Otros documentos

- Resolución No 003 del 24 de marzo de 2021, "Por medio de la cual se emite concepto sobre la viabilidad Urbanística del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión urbana sector la Gazapa- rio Táchira-

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	27 FNE 2023	FECHA	0018	PÁGINA	23 de 82

anillo vial Oriental (B) denominado: "PLAN PARCIAL LA PAMPLONA" se emite concepto de viabilidad urbanística del Plan Parcial La Pamplona.

- Resolución Nro: 997 del 27 de octubre de 2022 "Por la cual se declara la Concertación de los Asuntos Exclusivamente Ambientales del Proyecto: Plan Parcial la Pamplona, ubicado sobre el suelo de expansión urbana sector La Gazapa – río Táchira- anillo cual oriental, ubicado en San José de Cúcuta", la autoridad ambiental competente – Corponor, concertó los asuntos exclusivamente ambientales del proyecto del Plan Parcial La Pamplona.
- Certificados de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta de la sociedad PROMOTORA DE INVERSIONES SAS – PROINSA.
- Certificados de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta de la sociedad CELSAN S.A.S.
- Certificados de tradición y libertad matrícula inmobiliaria 260-221666, 260-221667, 260-251656, 260-254683
- Recibos de pago Impuestos prediales No.00-02-0013-0008-000, 00-02-0013-0028-000, .00-02-0013-0029-000, 00-02-0013-0032-000
- Fotocopias de las cédulas de ciudadanía de representantes legales de las sociedades
- Poder para actuar
- Aguas Kpital Cúcuta S.A. E.S.P: Certificados de disponibilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado residual.
- Centrales Eléctricas del Norte de Santander S.A. E.S.P: Aprobación de la factibilidad del servicio de energía eléctrica.
- Aseo Urbano hoy Veolia S.A. E.S.P: Aprobación de la factibilidad del servicio de aseo y recolección de basuras.
- Gases del Oriente S.A. E.S.P: Aprobación de la factibilidad del servicio de gas domiciliario.
- Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta de la sociedad PROMOTORA DE INVERSIONES -PROINSA.
- Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta de la sociedad CELSAN S.A.
- Edicto del Diario La Opinión del día viernes 22 de enero de 2021.
- Carta catastral expedida por el IGAC.
- Convocatorias, consultas realizadas, oficios entrega del proyecto en medio magnético a las diferentes entidades, actas, listas de asistencia, encuestas, registros fotográficos correspondientes a todo el proceso adelantado y relacionado con el proyecto PLAN PARCIAL LA PAMPLONA.

CAPÍTULO II.

CRITERIOS, OBJETIVOS Y DIRECTRICES QUE SUSTENTAN EL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO CUARTO. Criterios generales que sustentan el Plan Parcial. De conformidad con lo establecido en el artículo 185 del Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019, el Tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión urbana, se aplica a los predios ubicados en los suelos de expansión. En general estas áreas deben destinarse a los usos que reglamente el correspondiente Plan Parcial con arreglo a las previsiones normativas del POT. Su desarrollo se supeditará a la elaboración y aprobación previa de un plan parcial específico, el cual podrá

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 FNE 2023	PÁGINA	24 de 82

adelantarse ya sea por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que son zonas que actualmente se encuentran desvinculadas del suelo urbano porque no cuentan con la infraestructura requerida, los diferentes planes parciales establecerán los correspondientes instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para desarrollarlos, según sea el caso. Todo lo anterior, conforme lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, Decreto 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007, Decreto 1077 de 2015 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan. La aplicabilidad y condiciones para la delimitación de planes parciales de desarrollo en suelo de expansión urbano será de cuatro (04) hectáreas.

En consideración a lo anterior, se tiene que el presente plan parcial plantea los siguientes criterios generales:

- A través del Plan Parcial, se define una reglamentación para los predios que forma parte de la zona localizada al este del área urbana del Municipio, determinada como Zona de Expansión Urbana Sector La Gazapa – Río Táchira Anillo Vial Oriental (B), haciendo posible la ejecución de actuaciones urbanísticas integrales, con potencial para absorber los costos de la dotación de equipamientos e infraestructuras urbanas necesarias, que permitan la generación de alta calidad urbanística, de acuerdo a lo señalado en las políticas y estrategias planteadas como resultado del diagnóstico integral, etapa que permitió concluir que sobre el área de actuación existe potencial para el desarrollo de usos residenciales de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.
- El proyecto: PLAN PARCIAL LA PAMPLONA, formulado y puesto en consideración para su aprobación a la administración municipal, contempla como área de planificación, la que cobija a cuadro unidades inmobiliarias colindantes entre sí identificadas plenamente en el artículo 2º del presente Decreto, que cuenta con una cabida total superficial de 145.010.80 m2 que forma parte del área de expansión urbana determinada como SECTOR LA GAZAPA RIO TACHIRA ANILLO VIAL ORIENTAL (B), permitiendo la estructuración de una propuesta urbanísticamente funcional, que respeta los sistemas estructurantes que se encuentran definidos, concibiendo en el planteamiento sistemas generales de espacios públicos, equipamientos o centralidades, respetando los parámetros de uso y volumétricos.
- El área de planificación se destinará para usos residenciales de vivienda de interés social y prioritario, atendiendo las disposiciones normativas del POT.
- El Plan Parcial fija el ordenamiento de los sistemas estructurantes, los espacios públicos, los equipamientos y centralidades y los parámetros de uso y volumétricos, buscando la protección del medio natural y las áreas públicas.
- El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, recibió, analizó y conceptuó positivamente sobre la pertinencia del Proyecto de Plan Parcial de acuerdo con los objetivos, estrategias, políticas y normas del Plan de Ordenamiento Territorial, y posteriormente fue presentado ante la autoridad ambiental - Corponor, etapas que se agotaron de manera previa a la expedición del presente Decreto.
- El Plan Parcial formulado, respeta las disposiciones normativas del Plan de Ordenamiento Territorial, las determinantes urbanísticas definidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, empresas prestadoras de servicios públicos y autoridad ambiental competente entre otras.

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2		
		DECRETO	Versión: 02		
			Fecha: 08/07/2022		
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	25 de 82

- El Plan Parcial da cumplimiento al principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, para ello hace uso del instrumento determinado por la Ley 388 de 1997 de Cooperación entre partícipes, asegurando que la distribución de cargas y beneficios sea proporcional en relación con la participación de los terrenos aportados al proyecto por parte de sus propietarios, favoreciendo el cumplimiento de los estándares urbanísticos exigidos.

- El Plan Parcial se encuentra dentro de un área homogénea con tratamiento de desarrollo en zona de expansión urbana, favoreciendo el reparto de cargas y beneficios.

- La propuesta del Plan Parcial contiene los soportes técnicos necesarios para su realización y se ha desarrollado de forma tal, que ha permitido la definición de una normativa complementaria.

- El Plan Parcial formulado ha incorporado las determinantes definidas como estructurantes por el Plan de Ordenamiento Territorial.

- En el marco de los instrumentos definidos por la Ley 388/97 es condición principal para la aprobación del Plan Parcial el cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, en el conjunto del área cobijada por el Plan, a través de los instrumentos complementarios previstos por la Ley, que aseguren que el mayor aprovechamiento propuesto, estará soportado al interior de su ámbito, para el cumplimiento de los estándares urbanísticos exigidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

- La propuesta del Plan Parcial contiene los soportes técnicos necesarios para su realización y se ha desarrollado de forma tal, que ha permitido la definición de una normativa complementaria.

- Fortalecer las directrices y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, en el que se establece la importancia de la realización de planes parciales como instrumentos de planificación que permiten a los particulares actuar sobre la ciudad, en predios privados, para incorporar Suelos de Expansión Urbana al Suelo Urbano, garantizando el impacto urbanístico positivo, la construcción de la infraestructura primaria y secundaria; y una equilibrada rentabilidad urbanística, social y económica de las inversiones públicas y privadas.

- Generar un modelo de intervención integral a través del plan parcial de desarrollo del Área de Expansión Urbana, que permita orientar el crecimiento de la ciudad, bajo normas y densidades que promuevan el reparto equitativo de cargas y beneficios, y la gestión asociada para el desarrollo de proyectos que mejoren la imagen de la ciudad y del municipio.

- Propiciar el equilibrio funcional de la ciudad, al permitir la conformación de un área de uso residencial que favorecerá la disminución del déficit cuantitativo de vivienda social en la ciudad.

- Desarrollar y Conformar la estructura urbanística del Área de Planificación, objeto de intervención, integrándola al entorno urbano, propiciando un mayor desarrollo armónico con altas calidades urbanísticas.

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	26 de 82

- Promover un uso racional del suelo de expansión, de manera que se programe su incorporación al área urbana, de acuerdo a las posibilidades técnicas y económicas, generando usos asociados a la localización estratégica del área, con excelentes calidades urbanísticas.

- Hacer uso eficiente de redes viales y de servicios públicos existentes, así como proyectadas, para garantizar la movilidad y funcionalidad en la Zona de uso Residencial con los usos conexos, que aprovechen la alta calidad de vida que potencialmente la zona puede ofrecer.

- Revitalizar, y dinamizar social y económicamente el Área de Planificación.

- Se define dentro del plan parcial una (01) unidad de actuación urbanística, teniendo en cuenta que existe la voluntad unánime de los propietarios del predio, de la cooperación entre partícipes que favorece el reparto de cargas y beneficios y el alcance de los objetivos de desarrollo propuestos.

ARTÍCULO QUINTO. Objetivos y Estrategias del Plan Parcial. Los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la actuación u operación urbana dentro del área de planificación del plan parcial, son los siguientes:

Objetivo	Estrategias
Definir a través del Plan Parcial, la reglamentación para el área de planificación, conforme a las previsiones normativas contenidas en el POT, que permitan establecer un modelo de urbanización abierta en condiciones de equidad social, sin barreras, donde la interacción público privada se desarrolle de forma equilibrada, definiendo claramente los límites de cada zona de beneficio colectivo y las áreas disponibles para el desarrollo de proyectos constructivos, evitando la apropiación indebida de las zonas de uso público.	Destinar el terreno para el desarrollo de proyectos de uso residencial tipo ZR4, de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, que haga posible la ejecución de actuaciones urbanísticas integrales, con potencial para absorber los costos de la dotación de los equipamientos e infraestructuras urbanas necesarias, que permitan la generación de áreas de alta calidad urbanística.
El desarrollo del proyecto urbanístico será para destinarlo a vivienda de Interés Social y vivienda de interés prioritario, para coadyuvar al déficit cuantitativo de vivienda en el Municipio y Área Metropolitana, previendo la posibilidad de mezcla racional de usos y actividades	Respetar las disposiciones contenidas en el Acuerdo 022 de 2019 respecto de las densidades permitidas para el desarrollo de proyectos de usos residenciales multifamiliares de vivienda de interés social. En este sentido, se hace uso adecuado de la densidad ocupacional permitida por la norma urbanística, en procura de equilibrar los costos y permitir el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y prioritario en el área de planificación que el municipio demanda en atención al déficit creciente cuantitativo de vivienda de este tipo.
	Respetar las disposiciones contenidas en el Acuerdo 022 de 2019 respecto de índices de ocupación, índices de construcción, estacionamientos, aislamientos, cesiones tipo 2 y demás normas permitidas a la zona de actividad residencial 4, uso que es el más adecuado para el desarrollo de proyecto urbanístico en la zona objeto de plan parcial, teniendo en cuenta la ubicación y la demanda de suelos para el desarrollo de proyectos de usos residenciales multifamiliares de vivienda de interés social.

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 FNF 2023	PÁGINA	27 de 82

<p>complementarias al uso principal, de ser el caso.</p>	<p>Desarrollar de un modelo de urbanización que considere la relación con el contexto en que se encuentran, a través de la generación de espacios públicos de calidad que permitan en enlace con bienes privados y zonas de uso público y la interacción de los habitantes con las zonas de disfrute colectivo.</p> <p>Definición como uso principal dentro de la zonificación, de usos residenciales, que permitan el equilibrio en su conjunto en las porciones de áreas internas resultantes, garantizando excelentes condiciones ambientales, viabilizando funcional y espacialmente la planificación de la zona, considerando la dotación de la infraestructura primaria y secundaria necesaria, adecuada accesibilidad y oferta urbana atractiva de tal manera que se logre la inserción del polígono al suelo urbano.</p> <p>Consideración como determinante de diseño, la ubicación, la forma plana y la silueta urbana del Área de Planificación, planteando una estructura articulada a las zonas adyacentes, de tal forma que en su desarrollo futuro se conciban volúmenes arquitectónicos que se integren al contexto urbanístico.</p>
<p>Potenciar y articular en el diseño de las zonas de cesión a constituir como espacios públicos, privilegiando funciones equilibradas y de alta calidad ambiental, para beneficio general.</p>	<p>Concebir diseño urbanísticamente funcional, para propiciar en ellos la configuración de espacios públicos como parques y zonas de permanencia dentro de las cesiones Tipo 1, generando un urbanismo ecológico, que se integre con las zonas de circulación y áreas privadas.</p> <p>Concepción de un modelo de planificación que integra zonas arborizadas existentes como zona de cesión del proyecto, propiciando la protección de Área de Planificación, para lograr un manejo integral urbanístico y paisajístico.</p>
<p>Generar dentro del área de planificación del Plan Parcial una red vial y peatonal integradora.</p>	<p>Potenciar una red vial vehicular y peatonal que promueva la movilidad segura por la zona, ejecutando las obras que sean necesarias para permitir la puesta en operación de un sistema eficiente y funcional.</p> <p>Aprovechar la existencia del corredor vial nacional existente que permite acceso al Área de Planificación para optimizar su desarrollo y su funcionalidad urbanística y la generación de un sistema vial que permita la conectividad del sector, garantizando capacidad de</p>

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO, N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	28 de 82

	<p>soporte de las nuevas áreas de terreno a desarrollar.</p> <p>Salvaguardar el Área de Planificación contra el crecimiento de usos desordenados e ilegales en su entorno, y que generan un impacto negativo, con el planteamiento de un modelo autosostenible, por medio del deslinde vial con predios vecinos, de tal forma que en el desarrollo futuro de los predios colindantes tengan en cuenta tal consideración.</p>
Atender disposiciones en materia de servicios públicos y obras de infraestructura exigibles a la zona objeto de planificación.	Realizar la construcción de las obras públicas y las que en materia de servicios públicos correspondan al desarrollo del plan parcial a cargo de los ejecutores, observando las disposiciones y requerimientos de las autoridades competentes, con un alto grado de calidad.

CAPÍTULO III. SISTEMAS ESTRUCTURANTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

ARTÍCULO SEXTO. Articulación de sistemas generales o estructurantes en el área de planificación. El plan parcial se articula de manera estratégica a los sistemas estructurantes contemplados en el Acuerdo Municipal 022 del 19 de diciembre de 2019.

- Sistema estructurante ambiental
- Sistema estructurante de comunicación vial
- Sistema estructurante de servicios públicos
- Sistema estructurante de vivienda
- Sistema estructurante de equipamientos

Los planteamientos responden a los sistemas generales de espacios públicos, equipamientos o centralidades, respetando parámetros de uso y volumétricos, buscando la protección del medio natural.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Sistema estructurante ambiental- Estructura Ecológica Principal. El proyecto del Plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana no cuenta con afectaciones de índole ambiental que incidan en la formulación de la propuesta urbanística.

Se realizó estudio de caracterización ambiental por parte de la Ingeniera ambiental Paola Cristina Jaimes Jáuregui, el cual también forma parte el Decreto, y estudios técnicos detallados.

Como resultado del análisis y valoración integral del área, entran a forma parte de éste sistema ambiental, el sistema de espacio público proyectado que se estructura y será posible consolidarlo a partir de la aprobación y adopción del plan parcial, conformando áreas de cesión que beneficiarán al contexto municipal, incorporando en su planeación y diseño, elementos naturales, ambientales o paisajísticos, que se conservarán y mantendrán para garantizar su función pública, estableciendo medidas específicas para evitar su apropiación indebida o destrucción con la ejecución de operaciones urbanas.

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	29 de 82

En consecuencia, se tienen como criterio fundamental para el manejo del componente del Sistema Estructurante Ambiental, la consideración como obligaciones a cargo de propietarios y/o urbanizadores en el desarrollo del Área de Planificación, el cumplimiento de las exigencias y obligaciones que se derivan del desarrollo urbanístico, en particular las afectaciones obligatorias viales y las cesiones urbanísticas determinadas en el P.O.T, el presente Decreto y normas de superior jerarquía.

ARTÍCULO OCTAVO. Programa de gestión del riesgo para el área de planificación. La Gestión del Riesgo de Desastres es un proceso social orientado a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, estrategias, planes, programas, regulaciones, instrumentos, medidas y acciones permanentes para el conocimiento y la reducción del riesgo y para el manejo de desastres, con el propósito explícito de contribuir a la seguridad, el bienestar, la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible, cuyas políticas de gestión del riesgo de desastres, su normatividad y procedimiento se establece en la ley 1523 del 24 de abril de 2012.

Como quiera que la gestión del riesgo es una política de desarrollo indispensable para asegurar la sostenibilidad, la seguridad territorial, los derechos e intereses colectivos, mejorar la calidad de vida de las poblaciones y las comunidades en riesgo, se convierte en una importante determinante para el plan parcial, asociada con la planificación del desarrollo seguro, con la gestión ambiental territorial sostenible, en todos los niveles de gobierno y la efectiva participación de la población.

La gestión del riesgo es responsabilidad de todas las autoridades y de los habitantes de la ciudad. En cumplimiento de esta responsabilidad, dentro del plan parcial se plantean procesos de gestión del riesgo: conocimiento del riesgo, reducción del riesgo y manejo de desastres, en el marco de sus competencias, su ámbito de actuación y su jurisdicción, como componentes del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

Por su parte, los habitantes del área contigua al plan parcial, y de la ciudad, por ley serán corresponsables de la gestión del riesgo, actuarán con precaución, solidaridad, autoprotección, tanto en lo personal como en lo de sus bienes, y acatarán lo dispuesto por las autoridades; por lo tanto, dentro del Plan Parcial a desarrollar, que se encuentra en el sector La Gazapa Rio Táchira Anillo Oriental (B), es importante plantear la Gestión del Riesgo. Para esto, se tienen en cuenta principalmente los siguientes principios especificados en la Ley en referencia:

Principio de protección: Los residentes en la ciudad, y en todo el territorio colombiano deben ser protegidos por las autoridades en su vida e integridad física y mental, en sus bienes y en sus derechos colectivos a la seguridad, la tranquilidad y la salubridad públicas y a gozar de un ambiente sano, frente a posibles desastres o fenómenos peligrosos que amenacen o inferan daño a los valores enunciados.

Principio de Precaución: Cuando exista la posibilidad de daños graves o irreversibles a las vidas, a los bienes y derechos de las personas, a las instituciones y a los ecosistemas como resultado de la materialización del riesgo en desastre, las autoridades y los particulares aplicarán el principio de precaución en virtud del cual la falta de certeza científica absoluta no será óbice para adoptar medidas encaminadas a prevenir, mitigar la situación de riesgo.

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2		
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 FNE 2023	PÁGINA	30 de 82

Principio de Sostenibilidad Ambiental: Especifica que el desarrollo es sostenible cuando satisface las necesidades del presente, sin comprometer la capacidad de los sistemas ambientales de satisfacer las necesidades futuras, e implica tener en cuenta la dimensión económica, social y ambiental del desarrollo. El riesgo de desastre se deriva de procesos de uso y ocupación insostenible del territorio, por tanto, la explotación racional de los recursos naturales y la protección del medio ambiente constituyen características irreductibles de sostenibilidad ambiental y contribuyen a la gestión del riesgo de desastres.

Principio de gradualidad: La gestión del riesgo se despliega de manera continua, mediante procesos secuenciales en tiempos y alcances que se renuevan permanentemente. Dicha gestión continuada estará regida por los principios de gestión pública consagrados en el artículo 209 de la Constitución y debe entenderse a la luz del desarrollo político, histórico y socioeconómico de la sociedad que se beneficia.

Principio de coordinación: La coordinación de competencias es la actuación integrada de servicios tanto estatales como privados y comunitarios especializados y diferenciados, cuyas funciones tienen objetivos comunes para garantizar la armonía en el ejercicio de las funciones y el logro de los fines o cometidos del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

Principio de concurrencia: La concurrencia de competencias entre entidades nacionales y territoriales de los ámbitos público, privado y comunitario que constituyen el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, tiene lugar cuando la eficacia en los procesos, acciones y tareas se logre mediante la unión de esfuerzos y la colaboración no jerárquica entre las autoridades y entidades involucradas. La acción concurrente puede darse en beneficio de todas o de algunas de las entidades. El ejercicio concurrente de competencias exige el respeto de las atribuciones propias de las autoridades involucradas, el acuerdo expreso sobre las metas comunes y sobre los procesos y procedimientos para alcanzarlas.

Objetivo General de la Gestión de Riesgo: Llevar a cabo el proceso social de la gestión del riesgo con el propósito de ofrecer protección a la población en el área en donde se desarrolla el Plan Parcial, y mejorar la seguridad, el bienestar, la calidad de vida y contribuir al desarrollo sostenible.

Objetivos específicos de la Gestión de Riesgo:

1. Desarrollar, mantener y garantizar el proceso de conocimiento del riesgo mediante acciones como:

Identificación de escenarios y factores del riesgo, entiéndase: amenaza, exposición y vulnerabilidad, así como los factores subyacentes, sus orígenes, causas y transformación en el tiempo, análisis y evaluación del riesgo incluyendo la estimación y dimensionamiento de sus posibles consecuencias, tomando como soporte los estudios técnicos de detalle realizados en desarrollo del plan parcial y estimación de recursos necesarios para su intervención.

Monitoreo y seguimiento del riesgo y sus componentes.

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2
		DECRETO	Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023
		PÁGINA	31 de 82

Comunicación del riesgo a las entidades públicas y privadas y a la población, con fines de información pública, percepción y toma de conciencia.

2. Desarrollar y mantener el proceso de reducción del riesgo mediante acciones como:

Intervención prospectiva mediante acciones de prevención que eviten la generación de nuevas condiciones de riesgo.

Intervención correctiva mediante acciones de mitigación de las condiciones de riesgo existente.

3. Desarrollar, mantener y garantizar el proceso de manejo de desastres mediante acciones como:

Preparación para la respuesta frente a desastres mediante organización, sistemas de alerta, capacitación, equipamiento y entrenamiento, entre otros.

Preparación para la recuperación, llámese: rehabilitación y reconstrucción.

Respuesta frente a desastres con acciones dirigidas a atender la población afectada y restituir los servicios esenciales afectados.

Recuperación, ya sea rehabilitación y reconstrucción de las condiciones socioeconómicas, ambientales y físicas, bajo criterios de seguridad y desarrollo sostenible, evitando reproducir situaciones de riesgo y generando mejores condiciones de vida.

Estructura de la Gestión del Riesgo: Forman parte de los actores involucrados en la gestión del riesgo:

1- Las entidades públicas: Por su misión y responsabilidad en la gestión del desarrollo social, económico y ambiental sostenible, en los ámbitos sectoriales, territoriales, institucionales y proyectos de inversión.

Como instancias de Dirección se encuentran: El Presidente de la República, El Director de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastre, El Gobernador de Norte de Santander, El Alcalde de San José de Cúcuta a través de todos los instrumentos de gestión pública.

Instancias de Orientación y Coordinación de la Gestión del Riesgo. Con el propósito de optimizar el desempeño de las diferentes entidades públicas, privadas y comunitarias en la ejecución de acciones de gestión del riesgo en su orden son:

Consejo Nacional para la Gestión del Riesgo.

Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres.

Comité Nacional para el Conocimiento del Riesgo.

Comité Nacional para la Reducción del Riesgo.

Comité Nacional para el Manejo de Desastres.

Consejo Departamental para la Gestión del Riesgo de Norte de Santander,

Secretaría para la Gestión del Riesgo y Desastres.

Centro Integral para la Gestión de Riesgo y Desastres de Cúcuta

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	32 de 82

Consideraciones del desarrollo del área de planificación.

- Se deben implementar medidas de prevención y mitigación que sean requeridas en desarrollo de intervenciones urbanísticas, por parte de propietarios, promotores o urbanizadores del plan parcial, conforme corresponda a la naturaleza de las intervenciones a realizar.

- Se deben incluir en el desarrollo de obras de urbanismo la dotación de red de hidrantes que permitan proporcionar cantidad de agua en muy poco tiempo en puntos accesibles ubicados sobre andenes del proyecto, de forma tal que permitan conectar mangueras y otros dispositivos para luchar contra incendios, según diseños elaborados.

- Dado que la zona de formulación del plan parcial corresponde a un sector de pendiente plana, se ha diseñado un adecuado sistema de alcantarillado pluvial que permita drenar el área de planificación a las áreas que correspondan, según diseños.

ARTÍCULO NOVENO. Sistema estructurante de comunicación vial.

9.1. Sistema vial primario. Dentro del Plan Parcial no existen vías que formen parte del sistema vial primario; no obstante, el área de planificación limita o colinda con el Anillo Vial Oriental, al cual se conectarán las vías internas del proyecto, a través de un diseño funcional que articula la transición de la conectividad entre ellas y garantiza la circulación vehicular de manera segura. Por ello se dispone en la propuesta de:

Afectación faja de retiro sobre Anillo Vial Oriental. Corresponde a una faja de retiro de 20 metros a partir de la calzada adyacente a los terrenos, conforme lo establecido en el Ley 1228 de 2008. La propuesta plan parcial respeta el área de afectación correspondiente a este elemento estructurante que permitirá la conectividad vehicular al proyecto. Esta área de afectación corresponde al lindero occidental de los predios. El área de afectación arroja un total de= 6.741,45 m2.

9.2. Sistema vial interno. Dentro del Área de Planificación se proyectan vías de interés, por cuanto estructuran la movilidad segura por el sector y las futuras zonas de desarrollo vecinas. Estos sistemas viales son todos de carácter barrial, las cuales integran de manera estratégica, áreas privadas con los espacios públicos recreativos como parques y los equipamientos. Los diseños específicos y los costos derivados de cada una de las intervenciones correspondientes a los sistemas que se describen más adelante y deberán ser asumidos por los responsables del desarrollo del plan parcial.

SISTEMA DE COMUNICACIÓN	CLASIFICACIÓN SEGÚN P.O.T.	SECCION /PERFIL	
Vías Internas Secundarias Tipo 1	Malla vial Barrial VT4	Antejardín	3.00 mts
		Andenes	2.00 mts
		1 Calzada, ambos sentidos	6.00 mts
Vías Internas Secundarias Tipo 2	Malla vial Barrial VT4	Antejardín	3.00 mts
		Andenes	2.00 mts

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018 27 ENE 2023	FECHA	0018	PÁGINA	33 de 82

Vías Internas Secundarias Tipo 3	Malla vial Barrial VT4	1 Calzada, ambos sentidos	8.00 mts
		Antejardín	3.00 mts
		Andenes	2.00 mts
		1 Calzada, ambos sentidos	10.00 mts
Via Interna Secundaria Tipo 4	Malla vial Barrial VT4	Antejardín	3.00 mts
		Andenes	2.00 mts
		Separador	2.00 mts
		2 calzadas, un sentido c/u.	7.00 mts
Via Interna Secundaria Tipo 5	Malla vial Barrial VT4	Antejardín	3.00 mts
		Anden	2.00 mts
		1 Calzada, ambos sentidos	7.00 mts
Calzada de desaceleración / aceleración en área privada	Malla vial Barrial VT4	Separador temporal	2.00 mts
		1 Calzada, un sentido	5.00 mts
		Anden	5.00 mts

Parágrafo: Se permitirán accesos a desarrollos urbanísticos sobre los costados de las vías del proyecto. Será discrecional de cada desarrollo constructivo, proponer adicionalmente, si a lugar consideran, incorporan carriles de desaceleración, retrocesos anteriores sobre propiedad privada, para conformar zonas de servicios requeridas para los desarrollos que se planteen al interior de cada manzana.

ARTÍCULO DÉCIMO. Sistema estructurante de servicios públicos. El sistema estructurante de servicios públicos se aprecia en los planos:

Plano del trazado de las redes de servicios públicos.	09/37	Servicios Públicos – Red de Acueducto	1:1.250
Plano del trazado de las redes de servicios públicos.	10/37	Servicios Públicos – Red de Alcantarillado Sanitario	1:1.250
Plano del trazado de las redes de servicios públicos.	11/37	Servicios Públicos – Red de Alcantarillado Pluvial	1:1.250
Plano del trazado de las redes de servicios públicos.	12/37	Servicios Públicos – Red Eléctrica	1:1.250

a. Acueducto: A este nivel se proponen las siguientes intervenciones:

Para suplir las necesidades básicas de abastecimiento para el desarrollo del PLAN PARCIAL, se proyecta captar el suministro de agua potable de la RED MATRIZ existente en diámetro de 16 pulgadas ubicada en la intersección del anillo vial oriental con la calle 8N contiguo al conjunto cerrado Villas de Montecarlo, la cual es alimentada por gravedad desde el tanque de las lomas, aunque en determinando momento; por mantenimiento o consumo total del volumen de compensación; la red es alimentada por la planta de tratamiento del Pórtico.

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO 0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	34 de 82

A la tubería matriz de Ø16", se empalmará un tramo de tubería de Ø12", reduciendo más adelante el diámetro a Ø10"; tramo éste que llega por el costado Sur-Este al área del proyecto; creando un sector hidráulicamente independiente con estación reguladora de presión.

Desde allí se empalmará la Red secundaria, conformada por diámetros de 6", 4" y 3", las cuales rodean las manzanas del proyecto, formando circuitos cerrados; como complemento se dispone la ubicación de 3 hidrantes para la atención de incendios. Con estas obras de empalme y tendido de tuberías y accesorios se proveerá el servicio de agua potable al proyecto; generando presiones uniformes en toda la red de distribución, logrando aumentar el grado de confiabilidad hidráulica de la misma, debido a que se maximiza la conservación de energía de entrada y disipada por el sistema.

Es responsabilidad de los propietarios o urbanizadores dar cumplimiento en todo a lo establecido en la factibilidad de disponibilidad de servicios públicos expedida por la empresa AGUAS KPITAL CUCUTA S.A. E.S.P.

b. Alcantarillado sanitario:

Se proyecta la construcción de la red de colectores de aguas residuales del proyecto; conformado por tuberías y pozos de inspección; las cuales, mediante 2 puntos de descarga, las aguas servidas se entregarán al colector de concreto de diámetro 36" existente, paralelo al Anillo vial Oriental, y este a su vez, las conduce al colector interceptor que se encuentra sobre la margen derecha del río pamplonita, que es operado por AGUAS KPITAL CUCUTA S.A. E.S.P.

El trazado de la red interna de tuberías que bordean parte de las manzanas, está conformado por diámetros de 8" que reciben las aguas residuales domiciliarias y las conducen a los dos puntos de descarga.

El colector interceptor continuará su recorrido bordeando el río pamplonita hasta el punto de su descarga final. Considerando que se descarga a un colector municipal, no se necesita el diseño y construcción de Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, ya que el vertimiento es de tipo residual doméstico, sin producirse ningún tipo de afectación a terrenos aledaños o al entorno.

Es responsabilidad de los propietarios o urbanizadores dar cumplimiento en todo a lo establecido en la factibilidad de disponibilidad de servicios públicos expedida por la empresa AGUAS KPITAL CUCUTA S.A. E.S.P.

c. Alcantarillado pluvial:

Considerando la topografía del terreno, las pendientes y dirección del relieve, el manejo y disposición de las aguas lluvias que caen directamente sobre el área del proyecto; se propone la conformación del alcantarillado pluvial empleando el sistema combinado de evacuación de aguas lluvias por las vías; considerándolas como vía canal; la captación con sumideros y la conducción por colectores pluviales, entregando las aguas de escorrentía finalmente al río pamplonita. El río pamplonita es el encargado de recibir las aguas lluvias que se evacuaran por los sistemas de captación propuestos.

d. Red Eléctrica:

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	35 de 82

El proyecto cuenta con futura conexión a la red de 13.2 KVA del sistema eléctrico existente de la ciudad; según certificado de factibilidad y disponibilidad del servicio; emitidos por la empresa prestadora del servicio; CENS SA ESP - EPM. Los interesados deben gestionar lo relacionado a la aprobación y certificación de los diseños eléctricos específicos a las unidades, fases o zonas de desarrollo urbano que lleguen a adelantarse.

Es responsabilidad de los propietarios o urbanizadores dar cumplimiento en todo a lo establecido en la factibilidad de disponibilidad de servicios públicos expedida por la empresa CENS.

e. Redes telefónicas:

La conexión de la red telefónica del proyecto se basa en el uso de la plataforma tecnológica de la Banda Espectral para telefonía fija de los operadores que se encuentran en el mercado de las comunicaciones y los que en un futuro se encuentren autorizados para ello, no existiendo restricción alguna para la disponibilidad y conexión del mismo. Los interesados deben gestionar lo relacionado a la aprobación y certificación de los diseños de redes telefónicas específicas a las unidades, fases, etapas o zonas de desarrollo urbano que lleguen a adelantarse.

Parágrafo 1. La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. El desarrollo urbanístico de las zonas deberá estar acorde a los resultados de los estudios técnicos y conforme a lo estipulado en las respectivas disponibilidades de servicios públicos emitidas por las empresas de servicios Aguas Kpital S.A. ESP y CENS SA ESP EPM. En todo caso deben cumplir con las normas RETIE, RETILAP, RAS Y RITEL; los diseños deberán ser sometidos a aprobación de las empresas citadas, una vez se obtengan las licencias de urbanización y/o construcción, según corresponda a los desarrollos.

Parágrafo 2. Así mismo, es responsabilidad de los propietarios y/o urbanizadores extender las redes secundarias hasta los puntos de conexión dispuestos por las empresas de servicios públicos, pudiéndose establecer acuerdos con propietarios de terrenos vecinos que requieran conectarse al sistema.

ARTÍCULO UNDÉCIMO. Sistema estructurante de vivienda. En cumplimiento del marco nacional legal vigente y en especial el Artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 y el Decreto Nacional 075 de 23 de enero de 2013 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Artículo 92 de la Ley 388 de 1997, se tiene que el plan parcial da cumplimiento al porcentaje de suelo para vivienda de interés social prioritario, reserva de suelo establecida en veinte por ciento (20%) del área útil privada, en armonía con el Artículo 176 del acuerdo 022 del 19 de Diciembre de 2019.

La vocación principal del plan es para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y prioritario, razón por la que la obligación se cumplirá de manera satisfactoria dentro del mismo proyecto.

En particular, el plan parcial reserva el suelo para vivienda de interés social prioritario de 16.328,64 m2 en la Manzana M2 de propiedad de PROINSA, cumpliendo con exigencia dispuesta por la norma y superando la misma en 0.04 m2.

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	36 de 82

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO. Sistema estructurante de equipamientos. La propuesta urbanística que se determina en el área de planificación sujeto del plan parcial, tiene la obligación de determinar de manera clara y precisa la ubicación, alinderación y destinación de las áreas de cesiones Tipo 1.

De acuerdo a la norma contenida en el Acuerdo 022 de 2019, el porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS Tipo 1 y 2 será del veinticinco (25%) del Área Neta Urbanizable, distribuido así:

- Para espacio público Entre el 15% al 20 del área neta urbanizable.
- Para equipamiento Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable.

Las áreas de equipamientos forman parte de las zonas de cesión Tipo 1 que deben ser cedidas por los propietarios de los desarrollos urbanísticos, para ser usadas como equipamientos comunales, de beneficio público. Estas cesiones deben transferirse a favor del Municipio de San José de Cúcuta, a título gratuito por escritura pública que deberá inscribirse debidamente en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, permitiendo el ingreso al sistema general de espacio público.

CAPÍTULO IV. DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁREA SUJETO DE PLAN PARCIAL (AREA DE PLANIFICACIÓN)

ARTÍCULO DECIMO TERCERO. Unidad De Actuación Urbanística. Para el desarrollo de los aprovechamientos y las obligaciones de este plan parcial se define de mutuo acuerdo entre propietarios, una (01) unidad de actuación urbanística (UAU), la cual precisa los aprovechamientos y las lógicas de la consolidación de obligaciones, de tal manera que se garantizan un desarrollo articulado a las directrices de ordenamiento territorial y en consideración a que los resultados de estudios técnicos de soporte determinan la potencialidad de los terrenos, las condiciones de la estructura socioeconómica que sería la adecuada para el desarrollo homogéneo del área de planificación, evitando usos incompatibles, contribuyendo a la consolidación de un área urbanísticamente estructurada a las necesidades de la ciudad y en particular para atender el déficit de vivienda de interés social y de vivienda de interés social prioritario, que permiten a los desarrolladores el diseño de una estructura de planificación con desarrollos constructivos que económica y financieramente sean viables, con espacios públicos acordes a las exigencias normativas.

ARTÍCULO DECIMO CUARTO. Desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística. El desarrollo de la unidad urbanística se surtirá en dos (2) etapas, que podrán ser simultáneas o autónomas e independientes, de acuerdo a las posibilidades de cada propietario y según las consideraciones del mercado, garantizando el cumplimiento de cargas de obras de infraestructura, servicios públicos domiciliarios, cesiones que le sean del caso, así como la reserva de suelo para vivienda de interés prioritario que queda en terrenos de PROINSA en la manzana a denominar M2.

Se tiene que una etapa estará conformada por los tres globos de terreno de propiedad de PROINSA y la otra por los terrenos de propiedad de CELSAN S.A.S.

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	37 de 82

Sin embargo, considerando que la carga de suelo para vivienda de interés social prioritario se encuentra en terrenos de PROINSA, será indispensable que se dé aprobación a la primera etapa sobre los terrenos de dicha sociedad, por cuanto en ella se concreta la obligación de reserva de suelo dispuesta por ley para el uso residencial en mención.

Distribución Unidad de Actuación Urbanística Plan Parcial La Pamplona

Descripción	Area Total Terrenos (m2)	%
ETAPA 1 - PROINSA	102.946,84	70,99%
ETAPA 2- CELSAN S.A.S.	42.063,96	29,01%
Área Bruta Terreno Plan Parcial	145.010,80	100,00%

En términos generales, el desarrollo integral del área sujeto de Plan Parcial, se hará a través de proyectos en su interior compatibles entre sí de uso residencial. Los propietarios del área sujeto de Plan Parcial, con la aprobación de la primera etapa deberán tramitar en conjunto ante la Curaduría Urbana, la aprobación del Proyecto Urbanístico General, el cual servirá de soporte para la aprobación de la etapa siguiente y las licencias de urbanismo y construcción correspondientes a cada una de las zonas.

Los propietarios de los terrenos y/o urbanizadores, deberán ejecutar gradualmente cada etapa, garantizando la dotación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos viales y las obras de infraestructura requerid/as, así como el cumplimiento de las áreas de cesión correspondientes al área sujeto de desarrollo.

ARTÍCULO DECIMO QUINTO. Subdivisiones Permitidas Como Resultado del Proceso de Urbanización.

Los proyectos urbanísticos resultantes del plan parcial, podrán subdividirse en supermanzanas y manzanas, y éstas a su vez en lotes, cumpliendo con los criterios establecidos en el presente artículo, siempre y cuando se respete la continuidad de la malla vial arterial principal e intermedia.

- a. Las supermanzanas deberán tener acceso vehicular por lo menos por uno de los costados de la misma y estar delimitadas siguiendo los ejes o vías de la malla vial arterial principal, arterial complementaria o local de uso público.
- b. El área máxima de las súper manzanas para uso residencial no puede superar cinco (5) hectáreas.
- c. Las manzanas se conformarán al interior de las supermanzanas y deberán estar rodeadas por vías públicas vehiculares o peatonales y/o por cesiones públicas para parques o equipamientos o áreas protegidas.
- d. Las manzanas podrán dividirse en varios lotes destinados a vivienda por el sistema de agrupación o por sistema de loteo individual. De igual forma, se permiten las agrupaciones de lotes en manzanas.
- e. Se exceptúan del requisito de la división en manzanas, las supermanzanas con destinación exclusiva a uso diferente del residencial, las cuales podrán generarse como una unidad predial, pudiendo generarse incluso bajo el sistema de propiedad horizontal, manteniendo, por tanto, la unidad del terreno. Por tanto, la subdivisión de éstas supermanzanas para usos diferentes al residencial es opcional.
- f. Los lotes resultantes de la subdivisión del globo de terreno están deslindados de todas las propiedades vecinas o de las áreas de uso público. Los deslindes con propiedades vecinas se exceptúan en los casos en que existan

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO 27 ENE 2023		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA		PÁGINA	38 de 82

culatas en colindancias y no sea requerida la conformación de vías para la movilidad segura por dichos costados, siendo posible que se adosen los proyectos urbanísticos.

Se permitirá la subdivisión material en las zonas determinadas anteriormente, lo cual se deberá hacer constar en la licencia de urbanización de terrenos o subdivisión posterior, según corresponda, que otorgue la Curaduría Urbana, conforme se prevea el desarrollo de las mismas, las cuales dejarán clara las responsabilidades de afectaciones, cumplimiento cabal de las zonas de cesión Tipo 1 y su desarrollo en proporción a las áreas sujeto de incorporación al área urbana de manera progresiva.

Se permitirá la subdivisión de la supermanzana en manzanas y éstas a su vez en lotes, de ser necesario. Por tanto, se podrán generar nuevas zonas de uso público para permitir la conformación debida de las nuevas manzanas.

Se permitirá la subdivisión de las manzanas en lotes, de acuerdo a los reloteos que sean requeridos para garantizar el desarrollo gradual y ordenado de la unidad de planificación.

Se permitirá la regularización de linderos con predios vecinos de manera concertada, haciendo uso de la compensación o permuta de áreas, que favorezcan el ordenamiento de la zona.

Se permitirá el reordenamiento de la estructura urbanística, siempre que se garantice el cumplimiento de las cesiones exigidas por la norma urbanística.

ARTÍCULO DECIMO SEXTO. Cesiones obligatorias por afectación. Las cesiones por afectación que debe respetar el área de planificación son las que determina el artículo 180 del Acuerdo 022 de 2019, que sean exigibles al Plan Parcial:

- Cesiones por vías del sistema estructurante vial o por canales.
- Cesiones por vías locales.
- Cesiones por suelos de protección – Rondas de ríos y cota de inundación. El área sujeta de plan parcial, no cuenta con afectaciones por suelo de protección-Ronda de ríos y cota de inundación.
- Cesiones por suelo de protección – Zonas de riesgo. El área sujeta de plan parcial, no cuenta con afectaciones por suelo de protección-zonas de riesgo.
- Áreas de cesión por redes de servicios públicos. Las redes de servicios públicos se han diseñado sobre vías de uso público, en consecuencia, las redes se extenderán sobre estas.

ARTÍCULO DECIMO SEPTIMO. Definición, delimitación y entrega de Áreas Públicas. El planteamiento urbanístico del plan parcial, define, las áreas reservadas o afectadas al uso público, las cuales se aprecian en planos, con cuadros de áreas en que se aprecia la delimitación clara y precisa de cada una de estas.

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	39 de 82

Es responsabilidad del Curador Urbano ante el cual se tramiten las licencias de urbanización de terrenos respectivas, verificar el cumplimiento efectivo de las áreas de cesión y que se contemplen en los diseños áreas activas y pasivas, así como áreas demarcadas necesarias para la consolidación futura por parte del municipio de equipamientos públicos debidamente georreferenciadas, delimitaciones que precisarán las áreas definitivas, entendiéndose en consecuencia que las contenidas en este acto son indicativas.

La entrega de las áreas de cesión a favor del Municipio de San José de Cúcuta, se dará mediante escritura pública, debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta o la entidad que haga sus veces, en proporción al desarrollo de las etapas que se vayan ejecutando cumpliendo la normatividad vigente al respecto, para lo cual deberá detallarse cada una de las áreas que la conforman, una vez éste cumpla con las determinantes establecidas en el P.O.T. Se deberá dar cumplimiento a lo exigido en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo reglamente o modifique.

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO. Distribución General de Áreas Públicas y Privadas del Plan Parcial. El Área de planificación, presenta las siguientes áreas públicas y privadas indicativas:

CUADRO DE ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL LA PAMPLONA

DISTRIBUCION GENERAL DE AREAS

DESCRIPCION	AREA (M2)	%
Area Bruta	145.010,80	100,00%
Area Privada	81.643,01	56,30%
Area Publica	63.367,60	43,70%

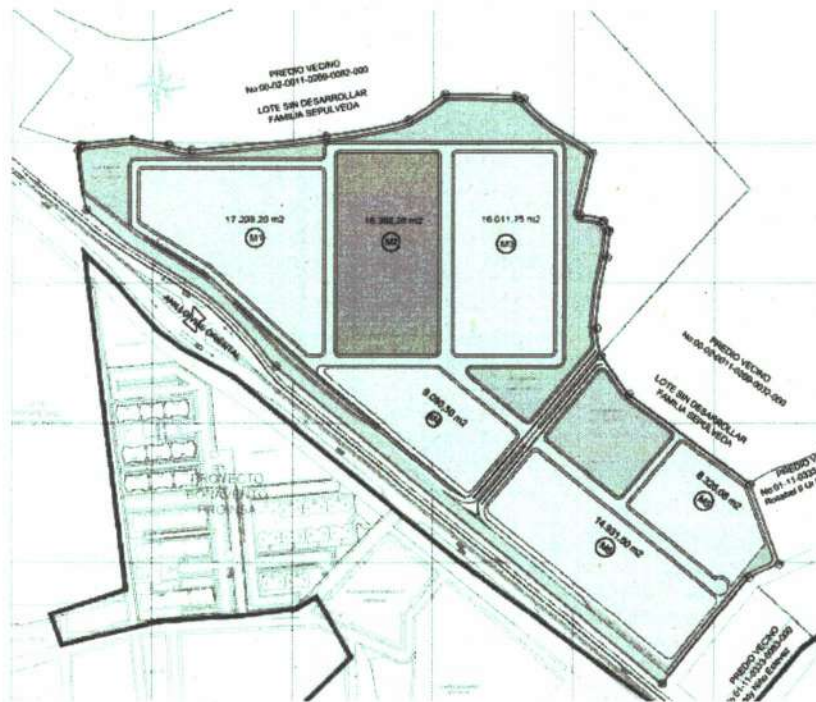
Del cuadro anterior, se puede concluir que las áreas de uso público ofrecidas dentro del plan parcial formulado son de 6 hectáreas + 3.367,60 m², quedando un área útil privada de 8 hectáreas + 1.643,01 m², generando como resultado un incremento importante de las zonas de beneficio público para la ciudadanía en general.

El área privada se destinará para USO RESIDENCIAL de VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (MANZANAS M1, M3, M4, M5, M6) y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIO (MANZANA M2).

ARTÍCULO DECIMO NOVENO. Descripción del sistema de ocupación pública y privada. El planteamiento urbanístico del área sujeto de plan parcial queda distribuido a nivel indicativo, en términos generales de la siguiente forma, determinando espacios privados o áreas máximas a ocupar por las edificaciones y espacios de uso público:

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2
		DECRETO	Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023
		PÁGINA	40 de 82

CUADRO DE AREAS. SISTEMA DE OCUPACION PUBLICA Y PRIVADA



CUADRO DE AREAS. SISTEMA DE OCUPACION PUBLICA Y PRIVADA

ITEM	Descripción	Área Bruta Parcial	
		Area (M2)	%(A.B)
1	AREA LOTES SOBRE LOS QUE SE FORMULA EL PLAN PARCIAL	145.010,80	100,00%
	LOTE 1. LOTE PROINSA S.A.S.	40.612,59	28,01%
	LOTE 2. LOTE PROINSA S.A.S.	40.031,78	27,60%
	LOTE 3. LOTE PROINSA S.A.S.	22.302,47	15,38%
	LOTE 4. LOTE CELSAN S.A.S	42.063,96	29,01%
2	AFECTACIONES	36.153,38	24,93%
2.1	AFECTACION SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL	6.741,45	4,64%
2.1.1	Faja de retiro obligatorio anillo vial. Área que se cederá por afectación del sistema estructurante vial (Ver Numeral 4.1.). Corresponde al 6,3% del A.N.U obligatoria que debe cederse a título gratuito al Municipio por afectación del sistema estructurante vial. Aplica solo a los predios afectados que corresponden a Lotes 1,2,3,4 del Plan Parcial.	6.741,45	100,00%
2.2	VIAS INTERNAS DEL PLANTEAMIENTO URBANISTICO (Ver 4.1.2.2.)	21.658,24	14,94%
2.2.1	Vía interna secundaria Tipo 1 VT-4	2.896,34	

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2
		DECRETO	Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N°	27 ENE 2023	FECHA	0018
		PÁGINA	41 de 82

2.2.2	Vía interna secundaria Tipo 2 VT-4	3.369,90	
2.2.3	Vía interna secundaria Tipo 3 VT-4	4.980,99	
2.2.4	Vía interna secundaria Tipo 4 VT-4	2.421,02	
2.2.5	Vía interna secundaria Tipo 5 VT-4	6.716,32	
2.2.6	Calzada de desaceleración en área privada	1.273,67	
2.3	ANDENES DEL PLANTEAMIENTO URBANISTICO	7.753,69	5,35%
2.3.1	Andenes perimetrales de la Manzana 1	1.157,90	
2.3.2	Andenes perimetrales de la Manzana 2	1.085,51	
2.3.3	Andenes perimetrales de la Manzana 3	1.082,71	
2.3.4	Andenes perimetrales de la Manzana 4	1.425,99	
2.3.5	Separadores	427,67	
2.3.6	Andenes perimetrales de la Manzana 5	755,70	
2.3.7	Andenes perimetrales de la Manzana 6	1.818,21	
3	AREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)	108.857,42	75,07%
4	AREA CESIONES TIPO 1 EXIGIBLE (25% A.N.U.) Se calcula sobre el Area Neta de los lotes que conforman el Plan Parcial	27.214,36	18,77%
4.1	Cesión Tipo 1 No.1. Denominada CT1-1	19.461,88	
4.2	Cesión Tipo 1 No.2. Denominada CT1-2	6.887,29	
4.3	Cesión Tipo 1 No.3. Denominada CT1-3	865,24	
	CESIONES TIPO 1 EN EL PROYECTO	27.214,41	18,77%
4.4	Excedente de Cesión Tipo 1 que presenta el Plan Parcial	-0,05	
5	AREA UTIL PRIVADA EN EL PROYECTO	81.643,01	56,30%
	Manzana M1	16.764,26	
	Manzana M2	16.328,64	
	Manzana M3	16.202,03	
	Manzana M4	9.090,50	
	Manzana M5	8.326,08	
	Manzana M6	14.931,50	
	TOTAL	100,00%	
	EXIGENCIA DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIO (20%AREA UTIL)	16.328.6	

ARTÍCULO VIGÉSIMO. Cuantificación general de aprovechamientos del planteamiento urbanístico por cada uno de los propietarios que conforman el plan parcial

ITEM	DESCRIPCIÓN	AREA	AREA (M2)	
				INVERSIONES

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	42 de 82

			PROINSA S.A.S LOTES 1,2 Y 3	CELSAN S.A.S LOTE 4
1	AREA BRUTA	145.010,80	102.946,84	42.063,96
	%	100,00%	70,99%	29,01%
2	CESION POR AFECTACION	36.153,38	25.099,53	11.053,85
	%	100,00%	69,43%	30,57%
2.1	Afectación sistema estructurante Anillo Vial	6.741,45	4.422,53	2.318,92
	%	100,00%	65,60%	34,40%
2.2	Vías internas del Proyecto.	21.658,24	15.697,36	5.960,88
	%	100,00%	72,48%	27,52%
2.3	Afectación separadores y andenes internos del proyecto.	7.753,69	4.979,64	2.774,05
	%	100,00%	64,22%	35,78%
3	AREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)	108.857,42	77.847,31	31.010,11
	%	100,00%	71,51%	28,49%
4	CESION TIPO 1 EXIGIDA POR POT (25 % A.N.U.)	27.214,36	19.461,83	7.752,53
	%	100,00%	71,51%	28,49%
4.1.	Cesiones Tipo 1 en el Proyecto	27.214,41	19.461,88	7.752,53
	%	100,00%	71,51%	28,49%
5	AREA UTIL PRIVADA EN EL PROYECTO	81.643,01	58.385,43	23.257,58
	%	100,00%	71,51%	28,49%

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. Cesiones por afectaciones del planteamiento urbanístico. Se determinan e identifican las áreas de afectación que estructuran el proyecto, representadas en 36.153,38 m2 y equivalen al 24,93% del área bruta de los terrenos:

	Descripción	Area (m2)
2	Cesiones por afectaciones	36.153,38
2.1	AFECTACION SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL	6.741,45
2.1.1	Faja de retiro obligatorio anillo vial. Área que se cederá por afectación del sistema estructurante vial (Ver Numeral 4.1.). Corresponde al 6,3% del A.N.U obligatoria que debe cederse a título gratuito al Municipio por afectación del sistema estructurante vial. Aplica solo a los predios afectados que corresponden a Lotes 1,2,3,4 del Plan Parcial.	6.741,45
2.2	VIAS INTERNAS DEL PLANTEAMIENTO URBANISTICO (Ver 4.1.2.2.)	21.658,24
2.2.1	Vía interna secundaria Tipo 1 VT-4	2.896,34

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02
				Fecha: 08/07/2022
DECRETO N° 0018	FECHA	27 ENE 2023		PÁGINA 43 de 82

2.2.2	Vía interna secundaria Tipo 2 VT-4	3.369,90
2.2.3	Vía interna secundaria Tipo 3 VT-4	4.980,99
2.2.4	Vía interna secundaria Tipo 4 VT-4	2.421,02
2.2.5	Vía interna secundaria Tipo 5 VT-4	6.716,32
2.2.6	Calzada de desaceleración en área privada	1.273,67
2.3	ANDENES DEL PLANTEAMIENTO URBANISTICO	7.753,69
2.3.1	Andenes perimetrales de la Manzana 1	1.157,90
2.3.2	Andenes perimetrales de la Manzana 2	1.085,51
2.3.3	Andenes perimetrales de la Manzana 3	1.082,71
2.3.4	Andenes perimetrales de la Manzana 4	1.425,99
2.3.5	Separadores	427,67
2.3.6	Andenes perimetrales de la Manzana 5	755,70
2.3.7	Andenes perimetrales de la Manzana 6	1.818,21

Estas cesiones por afectaciones corresponden a:

Afectación anillo vial: Conforme lo dispuesto en la Ley 1228 de 2008 y Decreto Nacional 2976 de 2010, el anillo vial es un corredor vial de primer orden nacional, por tanto, ésta vía es uno de los elementos estructurantes importantes para el plan parcial. Por tanto, se debe respetar un área de retiro de vía o faja mínima de retiro obligatorio o área de exclusión determinada en veinte metros (20.00 m) contados a partir del eje de la calzada adyacente al área de planificación.

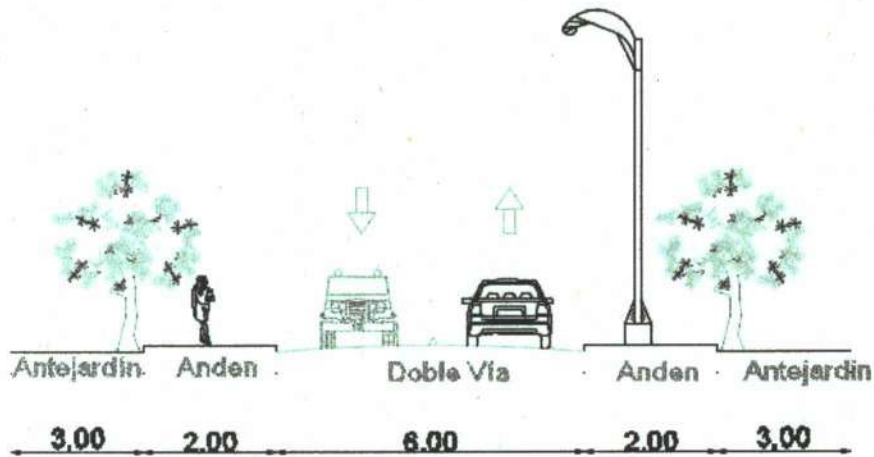
Afectación por vías, separadores y andenes: Esta afectación corresponde a las áreas determinadas y definidas en el plan parcial, corresponden a las vías internas que plantea el proyecto, cesiones por vías locales que permiten la integración del área con la malla vial arterial urbana, encontrando dentro de ellas: de vías de deslinde con terrenos vecinos, Vías internas del proyecto que favorecen la conformación del área de planificación en manzanas, Separadores del proyecto y Andenes del proyecto de responsabilidad de los urbanizadores que permite la integración con la malla vial arterial urbana.

Parágrafo 1: Corresponderá a la(s) licencia(s) de urbanización de terrenos, hacer constar en detalle las áreas de afectaciones.

Parágrafo 2: Los promotores del plan parcial tienen claro que la entrega de las áreas de afectación deberá surtirse a favor del Municipio de San José de Cúcuta, a título gratuito, mediante escritura pública, debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta o la entidad que haga sus veces, en proporción al desarrollo de las etapas que se vayan ejecutando cumpliendo la normatividad vigente al respecto, para lo cual deberá constar en cada acto de transferencia la cabida y linderos de cada una de las áreas que se ceden por afectación.

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	44 de 82

Los tramos de vía interna secundaria Tipos 1, 2 y 3; ofrecen accesos por los costados de las manzanas que conforman el plan parcial y conducen a terrenos vecinos con medias vías de uso público (Tramos de Vía perimetral secundaria Tipo 5)



Vía Barrial interna No.1

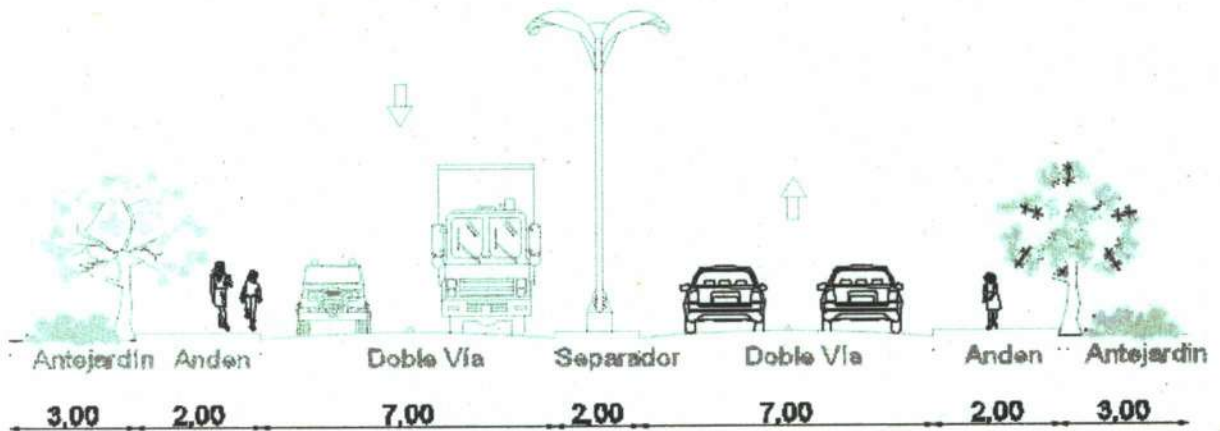


Vía Barrial interna No.2

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	45 de 82



Vía Barrial interna No.3



Vía Barrial interna No.4

Los tramos de Vía Interna secundaria Barrial Tipo 5, ofrecen la conexión y distribución vehicular de los predios vecinos circundantes, desde y hacia el interior del proyecto.

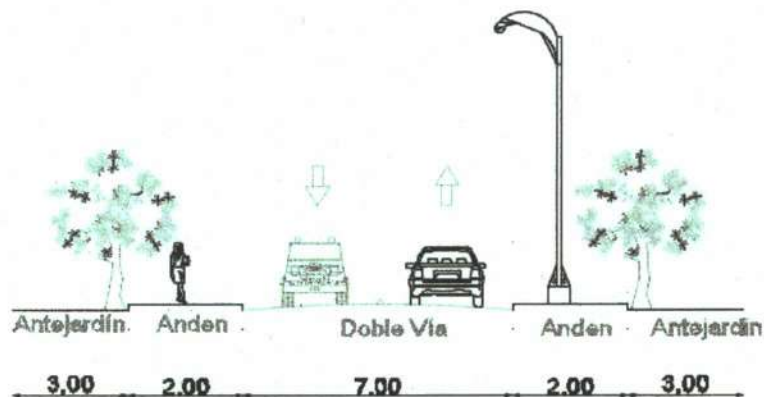
		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°:	0018	FECHA	27 FNE 2023	PÁGINA	46 de 82

Para garantizar la conectividad y movilidad por el sector, se cuenta con tramos de acceso y salida al desarrollo urbanístico; ubicados el costado del anillo vial del proyecto; mediante la propuesta de carriles de desaceleración y aceleración sobre propiedad privada, es decir, no hacen uso de la zona de carreteras establecida en la Ley 1228 de 2008.



Calzada aceleracion / desaceleracion en area privada

Los tramos de Vía Interna Secundaria Tipo 5, demarcadas con anchos de media vía (3,50 mts.), corresponden a áreas de deslinde con los lotes vecinos al proyecto y los tramos de calzadas desaceleración/aceleración; ubicadas en área privada, corresponden a las vías priorizadas para atender la accesibilidad al proyecto.



Vía Barrial interna No.5

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2		
		DECRETO	Versión: 02		
			Fecha: 08/07/2022		
DECRETO N°	0018	FECHA	27 FNE 2023	PÁGINA	47 de 82

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. Cesiones Tipo 1: Son aquellas áreas que deben ser cedidas por quien construye un desarrollo urbanístico para ser usadas como áreas recreacionales y equipamientos comunales. Las cuales se entregan a favor del Municipio, mediante cesión a título gratuito por escritura pública, permitiendo el ingreso al sistema general de espacio público.

El área sujeto de Plan Parcial debe cumplir con la exigencia contenida en el Acuerdo 022 de 2019 respecto del porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS Tipo 1 y 2 será del veinticinco (25%) del Área Neta Urbanizable, distribuido así:

- Para espacio público Entre el 15% al 20 del área neta urbanizable
- Para equipamiento Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable

Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del área de cesión Tipo 1 deberá quedar en un solo lote, el área restante, podrá aparecer en diversas zonas, siempre que se garantice que el área mínima de la cesión será de 250 M2.

Se entiende por área neta urbanizable, el área que resulta de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Cuando el proyecto urbanístico presente zonas de estacionamientos comunales de uso público, las mismas podrán ser descontadas, debiendo quedar demarcadas en debida forma dichas áreas.

El Plan parcial deberá ceder los suelos para espacio público, al Municipio de San José de Cúcuta mediante escritura pública debidamente registrada.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. Determinación y distribución de las Cesiones Tipo 1 entre propietarios de predios por destinación.

La exigencia total de las zonas de cesión tipo 1 que respeta el planteamiento urbanístico a desarrollar es equivalente al veinticinco por ciento (25%) del Area Neta Urbanizable (A.N.U), entendida ésta como la que resulta de descontar al área bruta total del terreno, las áreas de afectaciones, conforme al artículo 221 del Acuerdo 022 de 2019. Para definir la distribución de las zonas de cesión tipo 1 al interior del Plan Parcial, se hizo necesario hacer zonificación la cual fue concebida de conformidad con los sistemas estructurantes vial, sistema de espacio público y la conveniencia de diseños de redes de servicios públicos domiciliarios.

La propuesta urbanística de desarrollo que se formula en el área sujeto de plan parcial LA PAMPLONA determina las áreas de cesiones tipo 1 su distribución, encontrando dentro de ellas, lo relativo a la exigencia tanto de zonas verdes como las del equipamiento comunal, así:

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2
		DECRETO	Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023
		PÁGINA	48 de 82

AREA CESIÓN TIPO 1 PLAN PARCIAL LA PAMPLONA

DISTRIBUCION ZONA VERDE Y EQUIPAMIENTO

DESCRIPCION	AREA (M2)	%
Area Cesion Tipo 1	27.214,41	100,00%
Zonas Verdes	19.050,09	70,00%
Equipamiento Comunal	8.164,32	30,00%

El PLAN PARCIAL LA PAMPLONA, cumple con el rango del porcentaje de cesiones exigido. El área total de las zonas de cesión tipo 1 mínima exigida para el proyecto objeto de plan parcial es de 27.214,36 m2, presentando un total de 27.214,41 m2 (superando exigencia normativa en 0.05 m2).

Del total de cesión tipo 1, se tiene que el proyecto debe respetar para equipamientos, un área de 8.164,32 m2. Los equipamientos complementarios que sean requeridos por parte del municipio de San José de Cúcuta, podrán ser levantados o construidos sobre los 8.164,32 m2 disponibles, para la consolidación de equipamientos como educación, seguridad, culto, cultura, recreación, infraestructura para mitigación y adaptación al cambio climático, o según lo estime conveniente el ente territorial municipal siempre que se busque beneficiar el área de influencia directa de la zona, pudiendo los promotores del proyecto, proponer a la administración el tipo de equipamientos que serán necesarios para el desarrollo armónico de la zona, beneficiando la colectividad.

El área de cesión tipo 1 restante del proyecto, es decir, 19.050.09 m2, se destinará para parques y zonas verdes con la instalación de mobiliario urbano complementario al espacio público recreativo, incluyendo la arborización y escenarios de aprovechamiento y disfrute del tiempo libre, con ciclo ruta de integración y senderos peatonales. Los usos y actividades a permitir en la zona son las dispuestas en el Acuerdo 022 de 2019.

Distribución. El área de cesión Tipo 1 propuesta por el plan parcial, se encuentra conformada por tres (3) globos de terreno, que deberán entrar a formar parte del sistema de espacio público - zonas verdes activas y pasivas, las cuales se aprecian en el Plano Espacio Público y equipamiento, las cuales se describen a continuación:

DISTRIBUCION AREAS DE CESION TIPO 1

N° AREA CESION	AREA (M2)	%
Zona 1	19.461,88	71,51%
Zona 2	6.887,29	25,31%
Zona 3	865,24	3,18%
TOTAL (M2)	27.214,41	100,00%

DISTRIBUCIÓN DE CESIONES TIPO 1 POR DESTINACIÓN

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N.º 0018	FECHA	27 FNE 2023	PÁGINA	49 de 82

ZONA CESIÓN TIPO 1 No.	AREA (M2)	DESTINACION	DISTRIBUCIÓN DE LA CESIÓN EN LAS ETAPAS DE DESARROLLO URBANISTICO	
			PROINSA S.A.S	INVERSIONES CELSAN S.A.S.
Cesión Tipo 1 No.1	19.461,88	Equipamiento Comunal	8.164,32	-
		Recreación activa y pasiva	11.297,56	-
Cesión Tipo 1 No.2	6.887,29	Recreación activa y pasiva		6.887,29
Cesión Tipo 1 No.3	865,24	Recreación activa y pasiva		865,24
Área total	27.214,41		19.461,88	7.752,53

DISTRIBUCIÓN DE CESIONES TIPO 1 POR PROPIETARIOS

CESIONES TIPO 1 DEL PLAN PARCIAL SEGÚN ETAPA					
ZONA CESIÓN TIPO 1 No.	AREA (M2)	%	DESTINACION		
			ETAPAS	Recreación Activa y pasiva	Equipamiento Comunal
Cesión Tipo 1 No.1	11.297,56	41,51%	ETAPA 1	11.297,56	
	8.164,32	30,00%	PROINSA S.A.S		8.164,32
Cesión Tipo 1 No.2	6.887,29	25,31%	ETAPA 2	6.887,29	
Cesión Tipo 1 No.3	865,24	3,18%	CELSAN S.A.S	865,24	
Área total	27.214,41	100,0%		19.050,09	8.164,32
				27.214,41	

Las zonas de Cesión Tipo 1 del Plan Parcial, se distribuyen en proporción a cada una etapa de desarrollo previstas por sus propietarios. Se desarrollarán y se entregarán de forma proporcional al desarrollo de las etapas. Dichas áreas se convertirán en elementos constitutivos del espacio público de la ciudad.

CAPITULO V. ZONIFICACIÓN, SISTEMA Y FORMAS DE OCUPACION.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. Zonificación y Usos del Suelo asignados. Conforme al artículo 167 del Acuerdo 022 de 2019, se tiene que el polígono de Zona de Expansión "LA GAZAPA-RIO TACHIRA ANILLO VIAL ORIENTAL (B)", que corresponde al área dentro de la que se encuentra el Plan Parcial permite entre otros, el desarrollo de usos residenciales como usos principales de mayor impacto y usos conexos a la vivienda comerciales, de servicios e institucionales. Por tanto, los usos industriales quedaron prohibidos por el POT para la zona de Expansión "LA GAZAPA-RIO TACHIRA ANILLO VIAL ORIENTAL (B)".

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2		
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	50 de 82

Considerando la carga vehicular de tipo pesado que, presenta el sector con ocasión al tráfico en el Anillo Vial Oriental; como también la ubicación del área a un costado del anillo vial oriental cercanía a puntos de extracción de materiales de arrastre y a la Cárcel Modelo; se presenta la conveniencia de proponer para el área de interés, el uso residencial del tipo ZR4.

En función de lo anterior y con el fin de proteger la zona de planificación, se determina que el área de planificación sujeto de plan parcial, a partir de la sanción del Decreto de adopción, entre a formar parte de la siguiente área de uso y zona de actividad, de acuerdo a la clasificación del uso del suelo vigente del Acuerdo 022 de 2019 Artículo 171 y dada la vocación del proyecto:

Área De Uso:	4. AREAS DE USO RESIDENCIAL (ZR)
Zonas De Actividad:	4.1. Zonas de Actividad Residencial
	4.1.3. Zonas Residencial 4 (ZR4)

Se permitirán los usos dispuestos para la Zona ZR4, excepto el uso industrial, el cual está expresamente prohibido por el Acuerdo 022 de 2019 para la zona de expansión en que se ubica el plan parcial.

Conforme al Acuerdo 022 del 2019 Artículo 171, las Áreas de Actividad Residencial se definen así: Las áreas de uso residencial son sectores que presentan una vocación residencial pero que adicionalmente manejan una jerarquía distintiva en la mixtura de usos y unas densidades poblacionales específicas. Estos sectores se constituyen en aras de consolidar el modelo de ocupación asociado a la premisa de consolidar a San José de Cúcuta como una ciudad densa, compacta y que facilita la localización de usos mixtos.

En particular las Áreas de Actividad Residencial Tipo ZR4 se definen así por el Acuerdo 022 de 2019 artículo 171 numeral 4:

4. Área De Actividad Residencial Tipo ZR4. Esta área de actividad residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar se caracteriza por la presencia de densidad alta. Áreas en que se permite la mayor densificación o aprovechamiento del suelo, incentivando la generación de nuevas soluciones de vivienda, ya sea por medio de proyectos nuevos o de la intervención de zonas ya existentes por medio de políticas de renovación urbana, que propician escenarios adecuados para albergar poblaciones de escasos recursos y el concepto de viviendas productivas, existiendo diversificación de usos complementarios. En estas áreas se promoverá la formulación de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

Por lo anterior, se determinan los usos y actividades a permitir en el área de planificación, de conformidad con la clasificación del Anexo 3.1. Sistema de clasificación de usos por destinación del Acuerdo 022 de 2019, pudiéndose especializar súper-manzanas y manzanas con usos y actividades específicas, así quedan dispuestos los siguientes usos permitidos:

Usos permitidos. Los usos a permitir serán los siguientes:

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2
		DECRETO	Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N°	FNE	FECHA	PÁGINA
27	2023	0018	51 de 82

ZONIFICACION	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL
Subzona	Área de Actividad Residencial 4 (ZR4).
Zonificación aplica para	Manzanas que conforman el plan parcial

USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala
	USOS PRINCIPALES	Vivienda	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R4, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO. EI uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal.
Comercio		USO DOMESTICO	Vecinal
Dotacional		RECREATIVOS PUBLICOS	Vecinal
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercio	USO DOMESTICO	Zonal
		COMERCIO GENERAL	Zonal, Metropolitana
		COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ	Vecinal
		AGRUPACIONES COMERCIALES	Vecinal , Zonal
		VENTAS DE VIVERES Y ABARROTOS	Vecinal , Zonal
	Servicios	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	Vecinal , Zonal
		PARQUEADEROS	Vecinal
		CAFETERIAS RESTAURANTES	Vecinal , zonal
		SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Vecinal , Zonal
		SERVICIOS VETERINARIOS	Vecinal
		ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Vecinal , Zonal
		CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Vecinal , Zonal, Metropolitana
		INTERMEDIACION FINANCIERA	Vecinal
	ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS	Vecinal , Zonal	
	Dotacional	EDUCACION	Vecinal , Zonal, Metropolitana
		SALUD(Se permitirán estos usos cuando la edificación donde se pretenda desarrollar la actividad cumpla con las normas aplicables para el uso dotacional propuesto).	Vecinal , Zonal, Metropolitana

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2
		DECRETO	Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023
		PÁGINA	52 de 82

		SERVICIOS SOCIALES	Vecinal , Zonal, Metropolitana
		CENTROS DE CULTO	Vecinal
		ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vecinal , Zonal, Metropolitana
		SERVICIO A LA COMUNIDAD	Vecinal , Zonal, metropolitana
		DE SEGURIDAD	Vecinal
	Industria	ARTESANAL	Bajo impacto
		CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo Impacto
		FABRICACIÓN DE MUEBLES	Bajo Impacto
		ACTIVIDADES DE EDIFICION E IMPRESIÓN Y REPRODUCCION DE GRABACIONES	Bajo Impacto
		CALZADO	Bajo Impacto
		INDUSTRIAS FAMILIARES	Bajo Impacto

la presente asignación de usos se dicta para los proyectos tales como barrios o urbanizaciones abiertas. Para el caso de los conjuntos cerrados, unidades o agrupaciones de vivienda sean estas unifamiliares o multifamiliares, se deberá observar el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso de que este no se armonice al P.O.T, se dará prioridad a las reglamentaciones que existan en las edificaciones o agrupaciones, cuando los usos sean de menor impacto a los formulados en el presente Aparte. En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y compra-ventas de productos de perecederos, comúnmente denominados Cosecheros.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. Usos no contemplados. Las tipologías de usos y los listados de actividades que comprenden cada una de las definiciones antes relacionadas, se encuentran en el Anexo 3.1 del Acuerdo 022 de 2019, las cuales podrán ser enriquecidas, adicionándoles actividades que no figuran en ellas, incorporándolas por afinidad, similitud de operaciones o funcionamiento por razones justificables.

El municipio a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, será la autoridad responsable de enriquecer el listado de actividades permitidas en el área sujeto de plan parcial, a medida que se determine la necesidad de incorporar nuevas actividades por afinidad.

En caso de requerirse la instalación de usos diferentes a los antes enunciados y que se enmarquen como usos complementarios, y que no generen un impacto urbanístico negativo para la zona, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, será la autoridad competente para emitir concepto sobre la conveniencia de instalación o funcionamiento de usos no contemplados.

CAPÍTULO V.

NORMAS URBANÍSTICAS EXIGIBLES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS URBANÍSTICOS Y DE CONSTRUCCIÓN

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 FNE 2023	PÁGINA	53 de 82

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. Normas urbanísticas exigibles. Los desarrollos urbanísticos y constructivos, entre ellos, urbanizaciones, conjuntos, las viviendas y toda edificación en general, para el diseño y la construcción deberán cumplir además de las normas urbanísticas exigibles, aquellas disposiciones establecidas por empresas prestadoras de servicios públicos, según corresponda a la naturaleza del proyecto, gestiones de aprobaciones que deben adelantar los interesados posteriormente a la aprobación de las licencias urbanísticas.

Se deben tener en cuenta además las normas urbanísticas que se presentan en los siguientes artículos, que se determinan en particular el desarrollo del área sujeto de Plan Parcial, conforme al Acuerdo 022 de 2019.

Se tiene en cuenta que la vocación principal para el desarrollo del área será para vivienda de interés social, por tanto, aplicarán las directrices que para el efecto ha establecido el Acuerdo 022 de 2019.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO. Aprovechamiento urbanístico en el Tratamiento de Desarrollo. Se define como tratamiento de desarrollo como aquel aplicable a todo predio urbanizable no urbanizado, (globo de terreno que no ha sido urbanizado ni construido), localizado en el expansión urbana, para que antes de que se permita adelantar procesos de construcción, sea dotado de obras de urbanismo e infraestructura local, conectado a los sistemas generales (redes maestras de la ciudad), se delimite y ceda gratuitamente al Municipio los espacios públicos (vías y zonas verdes para parques y equipamientos) y zonas de afectación, y así mismo sean delimitadas las áreas privadas; estas últimas constituidas por predios, que una vez culminado el proceso de urbanismo, quedan habilitados para adelantar procesos constructivos. El tratamiento de desarrollo se cumple, entro del área de planificación, de la siguiente manera:

Desarrollo en Suelo de Expansión: En general, el plan parcial La Pamplona debe destinarse según la vocación de uso para zona de expansión urbana en que se ubica y que reglamenta el presente decreto de adopción con arreglo a las previsiones normativas del Acuerdo 022 de 2019.

El desarrollo de la zona de expansión, se supedita a lo que para el efecto determina el presente decreto de adopción y aprobación del plan parcial y tiene en cuenta las disposiciones generales del Acuerdo 022 de 2019.

Modalidad Del Desarrollo Urbanístico en función de la dotación de Infraestructura. La modalidad que aplicará para el desarrollo de las áreas sujeto de plan parcial urbanizables es la de Desarrollo normal que se aplica a predios cuyas condiciones de ordenamiento y de dotación de sistemas de redes de servicios públicos domiciliarios, requieren de un proceso de gestión a cargo de los urbanizadores.

El proceso de urbanización del plan parcial permitirá delimitar en forma precisa el espacio público, respecto del espacio privado. El diseño del proyecto urbanístico garantiza la continuidad y libre acceso al espacio público por parte de todos los ciudadanos sin restricción alguna, estableciendo condiciones específicas que impedirán su apropiación o usufructo particular en especial de las zonas de cesión para parques o equipamientos, de forma tal, que las zonas de cesión se proyecten sin obstáculos.

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	54 de 82

En la(s) licencia(s) de urbanización de terrenos que se aprueben, deberán alinderarse e identificarse debidamente las zonas tanto públicas como privadas, identificando además el mobiliario urbano y el diseño de las cesiones tipo 1, con excepción de las que se destinen para equipamientos que solo se delimitan.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO. Andenes de uso público. Cesiones obligatorias gratuitas. Conforme al proyecto urbanístico previsto dentro del plan parcial y disposiciones del Acuerdo 022 de 2019, los anchos exigibles de andenes de uso público, es decir, los que colindan con vías de uso público, son los siguientes:

- Por Anillo Vial Oriental: Cinco (5.00) metros.
- Por vías internas: Dos (2.00) metros.

Los andenes contarán con las respectivas especificaciones técnicas en las áreas de cruce para discapacitados.

ARTÍCULO VIGESIMO NOVENO. Directrices Mínimas Aplicables Para Vivienda de Interés social y vivienda de Interés prioritario. Se toman en cuenta las directrices a partir de disposiciones generales del Acuerdo 022 de 2 019 artículo 219

Tiene la connotación de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), las que por sus costos permiten garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, estarán sujetas a las siguientes directrices:

Vivienda de Interés Social (VIS). Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv).

Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv).

Se promoverá la formulación de proyectos de urbanismo y construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, en el área urbana y rural del Municipio, en suelos de expansión urbana.

Los proyectos de urbanismo deberán ofrecer condiciones básicas de habitabilidad: construcción y dotación de zonas de uso público (cesiones Tipo 1) exigidas para parques y zonas verdes, delimitación de áreas de equipamientos, arborización, garantía de movilización de discapacitados y población especial, dotación y construcción de vías vehiculares, peatonales y andenes, servicios públicos domiciliarios de energía, acueducto y alcantarillado, estructura vial y conectividad eficientes.

Los proyectos deben acogerse a las normas dispuestas por el gobierno nacional en materia de subsidio, crédito, precios de las soluciones y procedimientos de compraventa, atendiendo a los requerimientos de la demanda de la población residente en el área rural y urbana del municipio de San José de Cúcuta.

Los recursos apropiados por el Municipio y los destinados por el gobierno nacional y las Cajas de Compensación Familiar al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y de interés prioritario, se destinarán a la

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	55 de 82

población con ingresos salariales entre 1 y 2 salarios mínimos mensuales legales, a población desplazada por la violencia, a población damnificada por eventos naturales, y a población localizada en zonas de alto riesgo no mitigable; de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de estudios de ingresos y gastos familiares.

Los instrumentos financieros para su adquisición o apropiación se rigen de acuerdo con lo establecido por la Ley 388/97 y demás disposiciones que reglamenten el tema de vivienda de interés social.

El suelo urbano destinado para vivienda de interés social deberá en todo caso desarrollarse para este fin, por sus propietarios o por las empresas públicas competentes en los momentos en que se hubiere determinado la utilidad pública de éste.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO. Áreas mínimas de lote para VIS y VIP. Para cualquier desarrollo de proyecto de vivienda de interés social que se desarrolle al interior del Plan Parcial La Pamplona, se registrá por lo siguiente:

Tipo de vivienda	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Aislamiento Posterior
Vivienda Unifamiliar	50 m2	4,00 m.	2.00 m contados a partir del segundo piso, incluido este
Vivienda Bifamiliar	90 m2	5,00 m.	2.00 m contados a partir del segundo piso, incluido este
Vivienda Multifamiliar	200 m2	9,00 m.	Tres (3) metros a partir del segundo piso

Parágrafo: Si el proyecto genera servidumbres de vista, deberá respetar tres (3.00) metros de aislamiento posterior, contados a partir del segundo piso.

AERTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. Cesiones Tipo 1. El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas del Plan Parcial debe garantizar el cumplimiento de cesiones exigidas para el desarrollo de programas VIS y VIP será del veinticinco (25%) del Área Neta Urbanizable, distribuido así:

Para espacio público Entre el 15% al 20 del área neta urbanizable

Para equipamiento Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable

Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del área de cesión Tipo 1 deberá quedar en un solo lote, el área restante, podrá aparecer en diversas zonas, siempre que se garantice que el área mínima de la cesión será de 250 M2.

Parágrafo: Se entiende por área neta urbanizable, el área que resulta de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Cuando el proyecto urbanístico presente zonas de estacionamientos comunales de uso público, las mismas podrán ser descontadas, debiendo quedar demarcadas en debida forma dichas áreas.

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO UU 18	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	56 de 82

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. Cesión Tipo 2. Para el caso de conjuntos cerrados que se desarrollen al interior del Plan Parcial La Pamplona, se exigirá el cumplimiento de doce (12) metros cuadrados por cada lote o unidad de vivienda que se proyecten dentro de la agrupación cerrada. Dentro de la cesión Tipo 2 se contabilizarán las áreas de estacionamientos de visitantes.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO. Densidad habitacional. La densidad habitacional aprovechable para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social dentro de los terrenos que conforman el Plan Parcial La Pamplona, será el resultado de aplicar las normas de lote mínimo y cesiones urbanísticas gratuitas sobre el predio objeto de desarrollo y, en todo caso, se calculará buscando generar el máximo número de soluciones posibles en las condiciones de precio de las viviendas de interés social VIS y VIP que establecen las normas vigentes.

Para el caso de los multifamiliares, se tiene que el número de soluciones de vivienda, dependerá del cumplimiento de las normas urbanísticas que regulen las zonas en que se implanten los proyectos, teniendo en cuenta el cumplan con las condiciones normativas de habitabilidad, determinadas por los Índices de Ocupación (IO) y de Construcción (IC), antejardines y aislamientos, cesiones Tipo 1 y 2 (equipamientos comunales administrativos, recreativos, esenciales y no esenciales).

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO. Índices. Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social del Plan Parcial La Pamplona, se tomarán en cuenta los siguientes índices:

Tipo Vivienda	Índice Ocupación	Índice Construcción
Unifamiliar	0.77	2.50
Bifamiliar/trifamiliar	0.80	3.50
Multifamiliar (Mas de 3 viviendas)	0.85	6.00

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO. Exigencia de estacionamientos. La exigencia de estacionamientos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP) dentro del Plan Parcial La Pamplona, es la siguiente:

Uso del Suelo	Denominación		Estacionamiento exigido
RESIDENCIAL	Residencial Tipo ZR4	Residentes	Un (1) cupo de parqueadero por cada tres (3) unidades de vivienda (VIS). Un (1) cupo por cada cuatro (4) unidades de vivienda (VIP)
		Visitantes	Uno (1) por cada diez (10) unidades de vivienda destinado para visitantes.

Para usos diferentes al uso residencial:

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2		
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	57 de 82

USO	ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS
Diferente al residencial, salvo dotacionales	Uno (1) por cada sesenta (60) metros cuadrados de área privada construida.
Dotacionales e institucionales	Un (1) cupo de estacionamiento para visitantes por cada 200 m2 de área Equipamientos sociales construida.

Parágrafo 1. Los estacionamientos de carácter permanente de soluciones de vivienda unifamiliares, bifamiliares, deberán ser previstos en el interior de cada lote y podrán ocupar el área de antejardín, según lo permitido en el presente acuerdo. En el caso de proyectos multifamiliares, los estacionamientos incluidos los de uso común y de visitantes, deberán ubicarse en zonas debidamente demarcadas y deberán ser construidos por el urbanizador o constructor, de conformidad con las normas contempladas en el presente Acuerdo.

Parágrafo 2. Las rampas de acceso a estacionamientos deberán tener una inclinación máxima del 20%, en ningún caso podrán obstruir el tráfico peatonal, es decir, la rampa debe iniciar después de andén.

Parágrafo 3. En los lotes esquineros el acceso a sótano deberá realizarse por la vía que permita mayor maniobrabilidad al proyecto, sin perturbar la seguridad de la movilidad en la zona.

Parágrafo 4. Los estacionamientos de visitantes deberán ubicarse en zonas debidamente demarcadas y deberán ser construidos por el urbanizador o constructor, de conformidad con las normas vigentes, debiéndose reservar por lo menos una celda para discapacitados, salvo superiores impuestas por el tipo de proyecto.

Parágrafo 5. Para efectos de la normal funcionabilidad de los estacionamientos, en inmuebles en donde vayan a desarrollarse actividades diferentes a la residencial, se deberá tener en cuenta que los parqueos exigidos por norma, podrán ubicarse ocupando parcialmente el área de antejardín, cumpliendo con las disposiciones de longitud y ancho que a continuación se presentan.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO. Normas particulares para conjuntos cerrados tipo VIS y VIP.

Dentro de las áreas que conforman el plan parcial se permitirá el desarrollo o consolidación de conjuntos, siempre que se cumplan con las siguientes normas:

- Se cumple con la aprobación del proyecto urbanístico general por parte de la Curaduría Urbana y las obligaciones incorporadas en la(s) licencia(s) respectiva(s).
- El conjunto se integra parcialmente al trazado del sector, porque se conecta al sistema vial por uno o dos sitios.
- El diseño de las vías no les da continuidad a las vías de los barrios vecinos.
- Tienen un cerramiento perimetral con tratamiento de cerramiento de antejardín sobre las vías públicas.

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	58 de 82

- Se conforman las cesiones Tipo 1, como bienes constitutivos del espacio público, de usufructo colectivo y se hace entrega efectiva a favor del municipio mediante escritura pública del área de terreno exigida por la norma, señalando las áreas determinadas como activas y las pasivas, respectivamente.

- Cumple con la obligación de diseñar y construir las áreas recreacionales internas, zonas comunes esenciales de circulación, comunales y administrativas correspondientes a las Cesiones Tipo 2 (zonas de uso común de la copropiedad).

- Los lotes tienen áreas en común, lo cual requiere que exista un reglamento de copropiedad, conforme la Ley 675 de 2001, la norma que le reglamente o sustituya.

- Todos los lotes tienen acceso desde vías vehiculares, peatonales, estacionamientos o áreas de cesión.

- Se cumple con la obligación de construir las vías, incluyendo andenes, sardineles, calzadas, separadores, de acuerdo a las especificaciones de la autoridad competente.

- Se cumple con las directrices de extensión y construcción de redes de servicios públicos fijadas por las empresas competentes. En especial, se cumple con la obligación de extender las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono e hidrantes, de acuerdo con las normas y especificaciones de las empresas de servicios públicos. El servicio de gas será incorporado a las exigencias una vez se logre la incorporación del municipio en el programa de masificación de gas natural.

- Cuenta con unidad de control de ingreso, la cual puede ser ubicada en zona de antejardín.

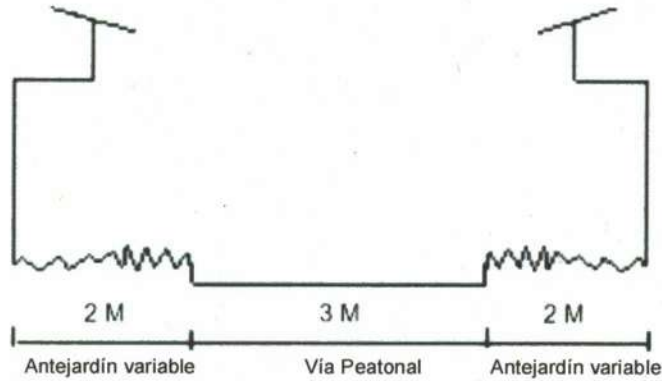
Teniendo en cuenta la naturaleza de los proyectos a desarrollar en los terrenos que conforman el Plan Parcial La Pamplona, de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, se tiene que adicional a lo anterior, se deben cumplir las siguientes directrices particulares:

- Las vías internas de maniobra del conjunto, deberán tener un ancho de calzada mínimo de 5.50 metros para circulaciones en un solo sentido; para vías internas que manejen flujos en dos sentidos, deberán tener un ancho mínimo de calzada de 6.00 metros. Para los accesos principales, deberá contemplarse siempre un ancho de calzada de mínimo de 6.00 metros. Los andenes internos podrán ser de 1.50 metros.

- Las áreas y frentes mínimos de lotes podrán variar, teniendo en cuenta que el proyecto se somete a régimen de propiedad horizontal, pero como mínimo deberá cumplir con lo señalado anteriormente.

- Para proyectos con vías peatonales al interior, esta deberá contar con un ancho mínimo de tres (3.00 metros) respetando el área del antejardín correspondiente al sector donde se localice.

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	59 de 82



ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO. Patios. Los patios son espacios que permiten la asolación de zonas de servicios de unidades residenciales, por tanto, deberán tener las siguientes áreas y dimensiones mínimas requeridas:

USO	ÁREA MÍNIMA EN M2	LADO MÍNIMO EN METROS
Vivienda multifamiliar menor de 4 pisos	Doce (12.00)	Tres (3.00) ml
Vivienda multifamiliar mayor de 4 pisos	Veinte (20.00)	Cuatro (4.00) ml
Apartamentos	Dos (2.00) m2	

- Estos espacios podrán ubicarse contiguos a los patios de los predios colindantes siempre y cuando cumplan estos con las áreas y los lados permitidos exigidos.
- No se permitirá construcción, cerramiento ni cubierta permanente de los patios.
- Se permitirá la instalación de elementos para la seguridad del inmueble tales como rejas, pérgolas o domos sobre los patios, siempre y cuando estos no limiten la iluminación y ventilación.
- Los patios y/o vacíos existentes dentro de las edificaciones con alturas superiores a tres (3) pisos, deberán conservar los patios y vacíos existentes, y en ningún caso, podrán ser edificados o modificados, conservando siempre su destinación para cumplir su función de iluminación y ventilación.

Para el desarrollo de viviendas unifamiliares y bifamiliares de uso residencial de interés social o vivienda de interés social prioritario, se exigirá un área mínima de cuatro metros cuadrados (4.00 m2).

Para el caso de proyectos de viviendas multifamiliares se exigirá un área mínima de doce (12) metros cuadrados con lado mínimo de tres (3.00) metros para la agrupación. Al interior de cada unidad se exigirá un patio con área mínima de dos (2.00) metros cuadrados.

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	60 de 82

ARTÍCULO TRIGESIMO OCTAVO. Antejardines.

38.1. Antejardines en Lotes Con Frente Regular: Todos los antejardines dentro del área sujeto de plan parcial deberán ser como mínimo de tres (3.00) metros libres de ancho sobre los costados de los lotes que den sobre vías de uso público, contados a partir de la terminación del andén colindante con el lado de manzana respectivo, por cada uno de los costados.

Se permitirá antejardín mínimo de dos (2.00) metros, solo para el caso de viviendas unifamiliares y bifamiliares al interior de conjuntos o agrupaciones cerradas.

38.2. Antejardín en lote irregular: De conformidad con el artículo 186 del Acuerdo 022 de 2019, En los lotes que tengan frentes irregulares u oblicuos en los cuales se plantee la construcción de edificaciones en fachadas en forma escalonada, se permitirá que el ancho del antejardín varíe, tomando en consideración el empate con predios vecinos, siempre y cuando el extremo más salido de la edificación no sea menor al 50% del ancho mínimo exigido y no se afecte la visibilidad de predio colindante, caso en que deberá aplicarse empate a este nivel.

38.3. Uso de los antejardines: De conformidad con el artículo 186 del Acuerdo 022 de 2019, los antejardines podrán ser usados:

- Como jardines en todos los sectores en los cuales podrá ser instalado mobiliario urbano autorizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, o la entidad que haga sus veces.
- Como terrazas parcialmente descubiertas donde se prolongue la actividad comercial de fuente de soda, restaurantes, cafeterías, tiendas mixtas, entre otros, siempre que la actividad comercial se desarrolle en el interior del predio y se ajuste a los usos del suelo permitidos para el sector donde se localice. Entendiéndose como terraza el espacio para ubicar sillas, mesas, parasoles y sombrillas. La ubicación de los anteriores elementos no podrá ocupar áreas destinadas a los cupos de estacionamientos exigidos por la norma para el inmueble.
- Como sitios de estacionamiento, siempre que se cumpla con las dimensiones mínimas exigidas para los cupos de estacionamiento, se garantice su funcionamiento, y no se obstruya la movilización libre de peatones.
- Para la construcción de puesto de control de acceso a unidades privadas sometidas a régimen de propiedad horizontal.

38.4. Cerramiento de Antejardines: Se permitirá encerrar los antejardines, siempre y cuando los propietarios de los predios acrediten la titularidad de las áreas a encerrar, así:

- a) En zonas residenciales: La altura máxima del cerramiento será la equivalente al nivel de la primera planta de la edificación, pero en todo caso no podrá superar los 3.00 metros, de los cuales el primer 1.00 metro

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	61 de 82

podrán ser en muro y el resto de la altura en reja, pudiendo rematar con viga de amarre de máximo 0.25 mts de altura en la parte superior del cerramiento. Se permitirá la construcción de estructuras de soporte del cerramiento sobre la línea de cierre del antejardín. Los materiales con que se realice el cerramiento, deberán garantizar una visibilidad del 60%, que permita ver desde afuera hacia el interior del predio y viceversa. El restante 40% podrá realizar en el material constructivo que el propietario disponga, siempre y cuando este no represente ningún tipo de afectación a los vecinos colindantes.

- b) Conjuntos cerrados residenciales. Se permitirá el cerramiento perimetral del antejardín de conjuntos cerrados en tramos discontinuos de muros hasta altura de 3.00 metros y anchos máximos de 3.00 metros. Entre los tramos de muros corridos se deberán instalar muros bajos hasta altura de 1.00 m seguidos por rejas hasta empatar con los muros contiguos, permitiendo de esta forma el disfrute visual de las áreas públicas por parte de los copropietarios de la unidad residencial. Así mismo, solo se permitirá la instalación de caseta de control de acceso a la unidad sobre esta área. Para el caso de las unidades residenciales al interior de conjuntos cerrados, aplicarán las normas previstas en el literal a) del presente artículo.
- c) Sobre el Corredor Anillo Vial Oriental, no se permitirá el cerramiento de antejardines.

Parágrafo. En caso que el municipio de San José de Cúcuta requiera hacer uso de antejardines para proyectos de interés público como el caso de reordenamiento de vías, andenes, se procederá a adelantar os procedimientos administrativos de rigor para que se proceda a la restitución de las áreas, con observancia del proceso administrativo correspondiente.

38.5. Cubierta, escalera de antejardines y rampas de acceso. De conformidad con el artículo 186 del Acuerdo 022 de 2019:

- a) Se podrán cubrir los antejardines con elementos de protección como parasoles, cuando se usen como terrazas de cafeterías, fuentes de soda, restaurantes, tiendas mixtas y tabernas o para la protección del sol en vitrinas de establecimientos abiertos al público. Así mismo se podrán cubrir los antejardines con los voladizos permitidos según el Acuerdo 022 de 2019.
- b) No se permitirá la construcción de escaleras en el área de antejardín para acceder a segundos pisos o más, exceptuando el acceso al primer piso.
- c) Se permitirá la construcción de rampas para vehículos a sótanos y semisótanos así como rampas para acceso a primeros pisos.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO. Voladizos. Si el antejardín es de tres (3.00) metros, se permitirá voladizo de un metro con cincuenta metros (1.50 m) sobre este. Si el antejardín es menor de tres (3.00) metros y superior a dos (2.00) metros, se permitirá la ocupación máxima de 2/3 del ancho del antejardín.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO. Andenes al interior de conjuntos o agrupaciones cerradas. Los andenes mínimos para proyectos de vivienda de interés social serán de 1.50 metros solo para el caso de los andenes al interior de

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 FNE 2023	PÁGINA	62 de 82

los desarrollos que se propongan en lotes de propiedad privada. Por tanto, los andenes de uso público se rigen por disposiciones señaladas anteriormente.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO. Áreas de Cesión Tipo 2. Conforme al Acuerdo 022 de 2019, los porcentajes de las áreas de cesión Tipo 2, se exigirán para proyectos de desarrollos urbanísticos nuevos en agrupación cerrada (conjuntos) de usos residenciales con más de cinco (5) unidades de vivienda o que sean de uso comercial, servicios, industrial, institucional que cuenten con más de 800 metros cuadrados de construcción y que compartan áreas comunes, así:

Uso Residencial: Doce metros cuadrados (12 m²) por cada lote o unidad de vivienda que se contemplen en el conjunto.

Usos, diferente al Residencial: Usos diferente al Residencial: Doce (12) metros cuadrados por cada ciento veinte (120) metros cuadrados de lotes privados del proyecto.

Parágrafo 1. Se excluyen los proyectos Dotacionales - institucionales en salud y educación de carácter público, a los cuales no se les exigirán cesiones Tipo 2.

Parágrafo 2. En todos los casos del total de equipamiento comunal privado resultante se destinará como mínimo, el 30% para zonas recreativas y de encuentro, el 15 % para servicios comunales y áreas administrativas, el porcentaje restante para estacionamientos de visitantes y zonas de circulación requeridas para garantizar la integración de zonas del proyecto.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO. Plataforma básica o altura mínima. Corresponde a la altura exigida para la construcción, ampliación, o modificación de edificaciones. Se establece que la plataforma básica se puede alcanzar en niveles o en altura equivalente a los metros que permitan asemejar la reglamentaria (fachadas falsas). Se estima que la altura mínima por piso en metros es de dos metros con treinta centímetros (2.20m - 2.30metros). Se considera la altura máxima para un piso de tres metros con ochenta centímetros (3.80 m), en caso de altura superior, se considerará como dos pisos.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO. Altura Máxima: Según el Acuerdo 022 de 2019 artículo 212. Nivel máximo permitido para edificar. Esta condición quedará sujeta a restricciones de orden técnico tales como: Capacidad de soporte de suelos y concepto de la Aeronáutica Civil de ser necesario, en aquellos proyectos que se encuentren en el área de influencia del cono de aproximación determinados por la Aeronáutica Civil.

La altura máxima permitida expresada en pisos, será la resultante de la correcta aplicación de los índices y aislamientos estipulados en el presente acuerdo.

La altura máxima permitida se limita en los siguientes casos:

- En las edificaciones sometidas a régimen propiedad horizontal, en donde se toma como altura máxima la permitida por el reglamento.

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 FNE 2023	PÁGINA	63 de 82

- Restricciones establecidas en la Normas de Construcción Sismo-Resistentes.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO. Tratamiento De Culatas. Conforme al artículo 193 del Acuerdo 022 de 2019, las culatas que sobresalgan o se aprecien desde edificaciones vecinas o colindantes, deberán tener acabado estético, igual o similar al de las demás fachadas de los proyectos. Por ningún motivo, se permitirá la entrega de proyectos con culatas en obra negra. Los propietarios/construtores de los proyectos son responsables por el cumplimiento estético del acabado de culatas por todos los costados que así lo requieran, los muros deberán quedar como mínimo debidamente pañetados y pintados.

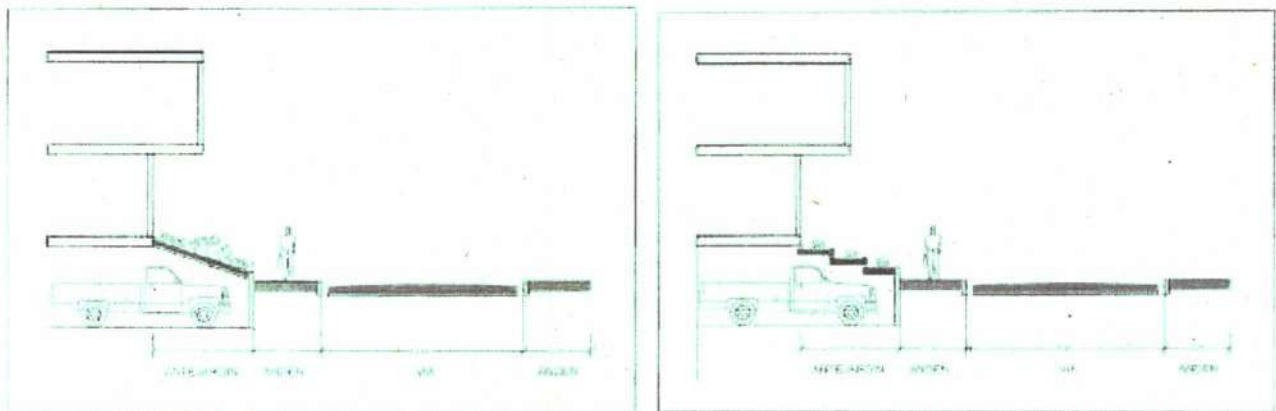
ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO. Sótanos y semisótanos: De conformidad al artículo 193 del Acuerdo 022 de 2019, en las edificaciones se permitirán sótanos y semisótanos para estacionamientos y otros usos, que tengan iluminación y ventilación adecuadas. La altura del semisótano no podrá ser superior a un metro cincuenta (1.50) metros, entre el nivel del andén y el cielo raso del semisótano.

Los sótanos y semisótanos deberán construirse dentro de los linderos y deberán contar con los muros de contención, desagües, motobombas, tanques, subestaciones eléctricas y depósitos de aseo necesarios para una buena construcción y funcionamiento.

Parágrafo 1: Las áreas de sótanos y semisótanos no sumarán para el total del índice de construcción ni para el número de pisos de la edificación.

Parágrafo 2: El área del sótano bajo el antejardín podrá ser ocupada para la ubicación de parqueaderos, construcción de tanques para almacenamiento de aguas, depósitos, cuartos de subestaciones y depósitos de aseo y bombas.

Parágrafo 3: se permitirá la ocupación de parqueaderos en el área de semisótanos, conforme a los siguientes modelos:



		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	7 ENF 2023	PÁGINA	64 de 82

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO. Bahías de estacionamiento. Atendiendo lo establecido en el Artículo 198 del Acuerdo 022 de 2019, se permitirán bahías de estacionamiento al interior de las manzanas que forman parte del Plan Parcial, las cuales deberán ser construidas principalmente para garantizar el ascenso y descenso seguro de pasajeros en vehículos.

Se excluye el Anillo Vial Oriental, sobre el que no se permiten bahías de estacionamiento en el área del plan parcial

Especificaciones para la generación y desarrollo de bahías: El ancho de la bahía será de acuerdo al ángulo de estacionamiento respecto a la vía:

- 90 grados: 5.00 metros (perpendicular)
- 60 grados: 4.50 metros
- 45 grados: 4.00 metros
- 30 grados: 3.00 metros
- 0 grados: 2.50 metros (paralela)

No podrán quedar a menos de diez (10) metros de las esquinas.
Deberán tener demarcadas sobre el pavimento los espacios de estacionamiento.

El ancho del andén no podrá ser reducido y cumplir con las exigencias normativas para el sector correspondiente; este deberá tener un nivel superior con respecto al nivel del pavimento, el cual deberá ser superior a 15 cms, garantizando el desplazamiento en condición de discapacidad y/o movilidad reducida.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO. Aislamientos Posteriores: Los aislamientos posteriores garantizan condiciones de iluminación y ventilación naturales en las edificaciones y se exigen desde el nivel de tierra, o en su defecto, desde la placa superior del semisótano, sótano o primer piso, según sea el caso.

Toda edificación que se construya al interior del Plan Parcial, deberá dejar un aislamiento posterior mínimo exigido para cualquier tipo de uso del suelo de tres (3.00) metros contados a partir del segundo piso, incluido este.

Parágrafo 1. Cuando una de las fachadas laterales no sea paralela a los linderos respectivos, se aplicará normas de aislamientos considerando los promedios en relación con los extremos.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO. Aislamiento En lotes esquineros y casos especiales en lotes medianeros. En los lotes esquineros el aislamiento posterior será de 3.00 metros por 3.00 metros ubicados en la esquina posterior interna del lote, contiguo al muro de culata, contados a partir de la losa de cubierta sobre el primer piso. Cuando una de las fachadas laterales no sea paralela a los linderos respectivos, se aplicarán normas de empates considerados los promedios en relación con los extremos de la fachada, pero en ningún caso el aislamiento podrá ser menor de 3.00 metros.

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	65 de 82

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO. Aislamiento Lateral. Los aislamientos laterales serán obligatorios al interior del Plan Parcial, en las siguientes situaciones:

1. Cuando existan servidumbres de vista sobre los predios o edificaciones vecinas: Tres (3.00) metros partiendo desde la placa superior del primer piso.
2. Cuando se construya edificaciones en altura superior a ocho (8) pisos, se exigirá aislamiento de tres (3.00) metros partiendo desde la placa superior del primer piso.
3. Predios con frentes iguales o superiores a veinticinco (25) metros, deberán prever aislamientos laterales, así:
 - a) Para predios que colinden con lotes sin desarrollar o con predios que contengan construcciones de carácter no permanente (edificaciones con altura inferior de cuatro (4) pisos), el aislamiento lateral será de 2.50 metros sin servidumbre de vista y 3.00 metros con servidumbre de vista, a partir del nivel de la losa del primer piso.
 - b) Para predios que colinden con lotes en los que existan construcciones permanentes (edificaciones con altura igual o superior a cuatro pisos), que hayan previsto aislamientos laterales menores a los enunciados en el literal a), el aislamiento será equivalente al de éstos, permitiéndose dimensión mínima de 3.00 metros con o sin servidumbre de vista, a partir del nivel de empate con el predio vecino. Sin embargo, deberán tenerse en cuenta las condiciones de diseño de las edificaciones vecinas evitando servidumbre visual.
 - c) Para predios que colinden con lotes que contengan construcciones de carácter permanente y que no hayan previsto aislamiento lateral en alguno de sus costados, podrá existir empate con la culata existente.

Para la aplicación de la norma sobre aislamientos laterales a que se refiere el presente artículo, es indispensable que se presente ante la Curaduría Urbana o la autoridad competente en conocer de las solicitudes y trámites de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades la propuesta del proyecto, que contenga el detalle en corte, planta y fachada de los predios colindantes, indicando las dimensiones y perfiles de los mismos y de más aspectos gráficos que se consideren necesarios.

Se prevén las siguientes excepciones:

- No se exigen aislamientos laterales para los predios que colinden con construcciones de uno o más pisos que no cuentan con aislamientos laterales. En este caso son opcionales, y si se plantean con servidumbre de vista no podrán tener una dimensión menor de 3.00 metros al lindero vecino. El aislamiento opcional en estos casos no obliga a los vecinos a preverlos.
- Para los predios que colinden con una edificación de uno o más pisos que haya previsto aislamientos laterales, se exigen aislamientos laterales con las dimensiones reglamentarias, a partir del mismo nivel de empate de la edificación vecina.
- Para predios colindantes con construcciones que presenten aislamientos laterales parciales que den contra el espacio público, se exige empate en la misma longitud (profundidad) a partir del nivel que lo hayan previsto tales construcciones, con un ancho y demás condiciones iguales al aislamiento lateral reglamentario, empatando con el predio vecino y a partir de éste empate, se podrán generar soluciones arquitectónicas hasta llegar al límite de los 3.00 metros exigidos.

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	7 ENE 2023	PÁGINA	66 de 82

- Los predios que colinden con otro u otros de menor altura y que no requieran aislamiento lateral, deben empatarse con éstos hasta dicha altura y prever a partir de este nivel aislamiento lateral con la dimensión reglamentaria de 3.00 metros.
- En los lotes y las estructuras prediales de manzanas, en las que predominen lotes con frentes inferiores a 20 metros, no se exigirán aislamientos laterales y su tipología se considerará continua, para todos los efectos.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO. NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EDIFICACIONES A EJECUTAR DENTRO DEL ÁREA QUE CONFORMA EL PLAN PARCIAL.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO. Iluminación y ventilación. Toda edificación debe disponer de iluminación y ventilación natural, a través de fachadas, patios o vacíos. Se exceptúan de ésta exigencia las edificaciones destinadas a los usos comercial, industrial y de servicios mercantiles, las cuales deberán dejar las áreas libres que les exige la norma para cumplir con el índice de ocupación, por tanto, pueden utilizar medio artificiales y mecánicos para iluminación y ventilación. En las instalaciones industriales que por motivo de sus procesos técnicos requieran de condiciones especiales de iluminación y ventilación, estas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO. Infraestructura para servicios públicos básico – disposiciones técnicas. Las edificaciones deben estar dotadas de las instalaciones necesarias para su funcionamiento tales como tanques de agua, instalaciones de aguas crudas, residuales o servidas, instalaciones de almacenamiento de basuras, canalizaciones para teléfonos, subestaciones de energía, instalaciones de redes de gas y telecomunicaciones, para lo cual deberán observar las exigencias que se determinen con respecto a cada una de ellas.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO TERCERO. Tanques de agua: Las edificaciones en altura que además de la conexión al acueducto público requieran de sistemas de almacenamiento interno con tanques, deberán efectuar los cálculos para los diseños de sus sistemas de dotación interna de acuerdo con las normas técnicas vigentes. Deberán considerarse los requerimientos del sistema contraincendios cuando sea el caso. Será responsabilidad del promotor, constructor del proyecto tramitar y obtener aprobación del diseño de redes e instalaciones ante la empresa de servicios públicos respectiva, actuación posterior a la aprobación de la licencia urbanística.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO CUARTO. Áreas para el almacenamiento de basuras: Toda edificación de uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta, así como los conjuntos residenciales en todas sus tipologías, deberán contar con sistemas de almacenamiento colectivo de basuras, bajo tecnología limpia, de conformidad con las normas expedidas por los organismos de salud o la autoridad que corresponda.

Los proyectos a desarrollar al interior de las áreas privadas del plan parcial, deberán demarcar debidamente las áreas para el almacenamiento de basuras, procurando sitios de fácil acceso.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO QUINTO. Ductos de basura. Todo edificio multifamiliar que contemple seis o más pisos de altura, que cuente con dos o más apartamentos por piso, deberá proveerse de ductos para la evacuación de basuras. Conforme a la NSR-10 Título J.2.5.1.1.10 literal c), dichos buzones o tolvas y sus ductos

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	67 de 82

para descarga de basuras, deberán fabricarse con materiales que tengan resistencia a la acción del fuego de mínimo una hora. Además, dispondrán de ventilación adecuada en su parte superior y de un sistema que permita la descarga de agua desde sus extremos superior e inferior, que puedan utilizarse en caso de atascamiento de basuras o de conato de incendios y que puedan activarse desde un lugar de fácil acceso ubicado en el primer piso. Estos ductos no podrán ubicarse al interior de una escalera que sirva de medio de evacuación. Dichos ductos deberán preverse en espacios debidamente delimitados por muros cortafuegos, con puerta resistente al fuego que deberán permanecer en condiciones normales cerradas, por razones de higiene y seguridad; además, deberán ser construidos sin interrupción desde el cimiento hasta el techo de la estructura. Los muros deberán cumplir con las especificaciones para muros cortafuegos contenidas en el título J.2.5.1.1. de la NSR-10.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEXTO. Áreas para recolección de basuras. Los desarrollos urbanísticos ya sean cerrados o abiertos y las edificaciones residenciales con un número mayor de 10 soluciones de vivienda, deberán disponer de áreas para la colocación de los recipientes de basuras mientras se efectúa la recolección por parte de la empresa responsable. Para la ubicación de estas áreas, se tendrá en cuenta la dirección de los vientos predominantes, con el fin de evitar que los olores sean llevados a las viviendas contiguas. Las dimensiones de éstas áreas se demarcarán en el terreno y deben ser lo suficientemente amplias para contener todos los recipientes en un momento dado. Por ningún motivo dichos recipientes se localizarán sobre andén o áreas de tránsito peatonal.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO. Canalizaciones para teléfonos, pararrayos, citófonos y antenas. Toda edificación en altura de tipo multifamiliar, de servicios, comercial o mixta, deberá proveerse de canalizaciones para la instalación de teléfonos y ductos para pararrayos. Las edificaciones multifamiliares deberán dotarse además de canalizaciones para la instalación de citófonos. Las antenas colectivas y sus instalaciones serán opcionales, así como la instalación de canalización para citófonos en edificaciones comerciales o de servicios.

Las canalizaciones para pararrayos, citófonos, alarmas y señales de televisión deben ser independientes de las de energía y teléfonos, y éstas últimas entre sí, y cumplirán con la reglamentación específica para su funcionamiento.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO. Cuartos para subestaciones de energía. Son los sitios destinados a la localización de los medidores, los elementos de protección general y los transformadores que pueden ser requeridos para una edificación a juicio de la entidad que preste el servicio; pueden estar ubicados en espacios cubiertos o en áreas libres a la intemperie.

Será responsabilidad del promotor, constructor del proyecto tramitar y obtener aprobación del diseño de redes e instalaciones ante la empresa de servicios públicos respectiva, actuación posterior a la aprobación de la licencia urbanística, cumpliendo con las disposiciones legales que para el efecto tenga la empresa competente.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO NOVENO. Localización de recipientes estacionarios de gas líquido de petróleo. Los desarrollos urbanísticos y las edificaciones aisladas que los requieran deberán reservar el área necesaria para la ubicación de los recipientes estacionarios, si éstos contemplan su ubicación, respetando las

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	68 de 82

áreas cedidas al municipio y as destinadas a servicios colectivos, así como los retiros a corrientes naturales de agua, los retiros de protección a estructuras hidráulicas, antejardines, andenes, sótanos y semisótanos y las demás normas específicas.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO. Seguridad, accesibilidad y funcionalidad de edificaciones. Con el propósito de ofrecer protección a los usuarios de las edificaciones y a la comunidad en general, antes, durante y después del proceso constructivo al que se someta toda edificación, se han establecido establecen exigencias respecto a los aspectos de que tratan los artículos siguientes.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO PRIMERO. Estructura sismo-resistente: Toda construcción que se adelante en el Municipio de Cúcuta, deberá sujetarse en su diseño estructural y en su construcción, al Código Colombiano de Construcciones Sismo- Resistentes y a las normas que lo modifiquen o adicione. El sistema contraincendios será exigido en las edificaciones que determina la norma nacional, por tanto, es responsabilidad del constructor/propietario del proyecto garantizar que se instalen las redes, equipos y sistemas contraincendios en la edificación cumpliendo en todo con la normatividad vigente aplicable, en especial NSR-10 TITULO J, NTC 2301 y demás que sean aplicables para el tipo de proyecto por uso y la carga ocupacional, según sea aplicable.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEGUNDO. Normas de seguridad colectiva: Los desarrollos por construcción que se destinen a la prestación de un servicio directo al público y a cualquier actividad que aglutine público, tales como edificaciones en altura, centros recreativos y culturales, teatros, auditorios, centros comerciales, colegios, templos y similares, deberán garantizar la seguridad colectiva considerando entre otros aspectos: El número y la localización apropiada de las puertas de salida y de los puntos fijos de escaleras y ascensores; las dimensiones de circulaciones y vestíbulos; los recorridos máximos, los sistemas de seguridad contra incendios, helipuertos, normas para discapacitados y aspectos afines.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO TERCERO. Escaleras: En el diseño y construcción de escaleras se deberán tener en cuenta las dimensiones técnicamente apropiadas de ancho libre mínimo, huella, contrahuella, descansos y circulaciones, pendientes, pasamanos, número mínimo exigido y otros, de tal forma que se garantice la seguridad de los usuarios.

En las vías peatonales que por la topografía lo requieran, se podrá disponer de tramos con escaleras o rampas cumpliendo con las normas específicas.

Será responsabilidad del constructor responsable/diseñador estructural garantizar que el proyecto cumpla con las exigencias de la NSR-10, en especial las exigencias en relación con los medios de movilización interna en las edificaciones.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO CUARTO. Ascensores: Para edificaciones que cuenten con más de cinco pisos de altura, se deberá contemplar un (1) ascensor. Para edificaciones con altura superior a seis (6) pisos, se deberá aportar estudio de tráfico, el cual permitirá conocer la cantidad de ascensores que serán necesarios en un edificio, la superficie de sus cabinas y la velocidad nominal. Esta serie de cálculos son indispensables para determinar las especificaciones básicas de los ascensores y su cantidad, así como información complementaria para el

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2
		DECRETO	Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N°	0018	FECHA	PÁGINA 69 de 82
		27 ENF 2023	

proyecto al momento de presentar la solicitud de licencia de construcción de edificaciones ante el Curador Urbano, a quien le corresponde hacer la revisión de los mismos para dar trámite a la solicitud y posterior expedición de licencias.

Podrán permitirse edificios de seis pisos sin ascensores en los siguientes casos:

- Cuando el sexto piso sea altillo de apartamentos dúplex los cuales tendrán acceso desde el quinto piso.
- Cuando el acceso principal desde el exterior de la edificación se haga a nivel del segundo piso.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO QUINTO. Accesibilidad en edificaciones-disposiciones para discapacitados.

Los desarrollos físicos de la ciudad, tales como vías, andenes, sitios y edificaciones públicas y de gran afluencia de personas deberán brindar facilidades de accesibilidad a los discapacitados físicos. En todo proyecto de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales, de servicio y a otros usos de atención al público, deberán tratarse los andenes inmediatamente anexos a la edificación, las puertas de acceso, las rampas, las circulaciones internas y los ascensores en los casos en que éstos se exijan, de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de los discapacitados.

Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever que habrán de destinarse para la adecuación de parqueaderos, baños públicos para los discapacitados, así como áreas para el estacionamiento de sillas o elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, sala de cine y actividades de concentración pública o similar deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de éstas personas.

De conformidad con la Ley 1114 de 27 de diciembre de 2006 artículo 1 párrafo 3, todos los proyectos de vivienda tienen la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida. Las viviendas para minusválidos no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y estarán adaptadas para dicha población, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEXTO. Portería y áreas de mantenimiento en unidades sometidas a régimen de propiedad horizontal: Deberán disponer dentro de las áreas comunes, un espacio de recepción o portería próximo al acceso, además deberán contar con baño y cuarto para el mantenimiento y el aseo de la edificación.

Portería y áreas de mantenimiento: Las edificaciones en altura superior a cinco (5) pisos o en aquellas que tengan más de 10 unidades de vivienda, se deberá disponer dentro de áreas comunes de espacio de recepción o portería próximo al acceso, además de un servicio sanitario completo y cuarto para el mantenimiento y el aseo de la edificación.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SÈPTIMO. Lotes en proceso de construcción. Los inmuebles que se encuentre en procesos de construcción, dispondrán de las protecciones necesarias para evitar el desprendimiento de materiales sobre los andenes o la vía pública, permitiendo así el libre flujo peatonal y la debida seguridad a los transeúntes.

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2		
		DECRETO	Versión: 02		
			Fecha: 08/07/2022		
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	70 de 82

Cuando sea necesario por razones de seguridad, la ocupación parcial de vía o áreas públicas en desarrollo de la obra, será competencia de la Administración Municipal realizar los análisis del caso y exigir que se obtengan las autorizaciones correspondientes ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Se deberá dar cumplimiento al Acuerdo 040 de 26 de septiembre de 2013 "Por el cual se dictan y adoptan normas de seguridad en construcciones"

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO OCTAVO. Normas generales para proyectos públicos y privados. Las siguientes normas deberán ser respetadas por quienes adelanten o pretendan adelantar obras en áreas públicas o privadas que forman parte del plan parcial:

- Toda edificación nueva deberá levantar rampas de acceso sobre los andenes, antejardines o entradas a las mismas.
- Toda edificación destinada a la prestación de servicios públicos, deberá levantar rampas en los andenes y entradas de los mismos, a fin de permitir el acceso y circulación a los limitados físicos.
- Las puertas principales de acceso de toda construcción, sea ésta pública o privada, se deberán abrir hacia el exterior o en ambos sentidos. Deberán así mismo, contar con manijas automáticas al empujar, y si son de cristal siempre llevarán franjas anaranjadas o blanco fluorescente a la altura indicada.
- En toda construcción y en particular las de carácter educativo, sean éstas públicas o privadas, las puertas se abrirán hacia el exterior en un ángulo no inferior a 180 grados y deberán contar con escape de emergencia, debidamente instalados de acuerdo con las normas técnicas internacionales sobre la materia.
- Cuando el proyecto se refiera a conjuntos de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan, en todo caso, la accesibilidad de las personas con limitaciones físicas.
- En las edificaciones que cuenten con varios niveles que no cuenten con ascensor, existirán rampas con las especificaciones técnicas y de seguridad adecuadas.
- Toda construcción temporal o permanente que pueda ofrecer peligro para las personas con limitación, deberá estar provista de la protección correspondiente y de la adecuada señalización.
- Todos los sitios abiertos al público, de carácter recreacional o cultural, como teatros y cines, deberán disponer de espacios localizados al comienzo o al final de cada fila central, para personas en silla de ruedas. Se tomará un área igual a la de una silla de teatro y no se dispondrá de más de dos espacios contiguos en la misma fila. Como mínimo el 2% de la capacidad del teatro deberá adecuarse para uso de limitados físicos.
- Los centros recreacionales deberán proveer de un 2% como mínimo para los vestuarios de los discapacitados.
- Todas las edificaciones abiertas al público en general, deberán estar provistas de por lo menos un sitio accesible para las personas en sillas de ruedas.
- Las zonas de cruce peatonal deberán estar señalizadas en forma visible y adecuada.

Además, se deben respetar las disposiciones del Decreto Nacional 1538 de 2005, compilado en el Decreto 1077 de 2015, Ley 1287 de 2009 y demás normas legales que le sean aplicables.

CAPÍTULO VI.

PLAN DE EJECUCION DEL PLAN PARCIAL, MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTION

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N.º	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	71 de 82

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO NOVENO. Cargas Urbanísticas. Las cargas urbanísticas para el polígono de planificación del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSION URBANA SECTOR LA GAZAPA – RIO TÁCHIRA ANILLO VIAL ORIENTAL (B) A DENOMINAR PLAN PARCIAL LA PAMPLONA, son las siguientes.

1. Cargas Urbanísticas Generales. Corresponden a los siguientes elementos.

- La afectación por la red de infraestructura vial arterial colindante como lo es el Anillo Vial Oriental, conforme a la Ley 1228 de 2008
- El suelo y la construcción del sistema de drenaje pluvial, alcantarillado y acueducto y los demás servicios públicos.

2. Cargas urbanísticas Locales. Son las cargas asociadas a las cesiones y obras urbanísticas determinadas en el Acuerdo 022 de 2019, así:

- El sistema vial local vehicular.
- Las redes secundarias de servicios públicos, locales y domiciliarios.
- La cesión de suelo para espacio público (cesiones tipo 1), incluye el costo de adecuación, construcción y dotación de las áreas recreativas, parques y zonas verdes.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO. Reparto de cargas y beneficios. En la formulación DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN SECTOR LA GAZAPA – RIO TÁCHIRA ANILLO VIAL ORIENTAL (B) A DENOMINAR PLAN PARCIAL LA PAMPLONA, se propone un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, que responde a los acuerdos entre propietarios y que favorecen la consolidación del plan parcial, conllevando la determinación del plan de ejecución de la propuesta urbanística en dos etapas de desarrollo, implementándose la figura de cooperación entre partícipes prevista en la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO PRIMERO. Definición de Etapas de Desarrollo. El Plan Parcial se desarrollará en dos etapas:

Una comprende los tres globos de terreno de PROMOTORA DE INVERSIONES S.A.S. – PROINSA, lo cual conllevará a que la sociedad propietaria surta en englobe de los terrenos de manera previa a la constitución de la urbanización que se apruebe por licencia urbanística. Sin embargo, no será necesario surtir dicho englobe de manera previa al trámite de licencia, solo para efectos jurídicos de constitución del acto citado.

La otra etapa, corresponde al terreno de la sociedad CELSAN S.A.S.

Cada etapa, cumple con el correspondiente porcentaje de las obligaciones por cesiones y afectaciones urbanísticas y tiene la obligación de cumplir con la ejecución de las obras de urbanismo exigidas con las obras de infraestructura y cesiones para el aprovechamiento del tiempo libre (áreas deportivas), de acuerdo a lo exigido por la Ley 191 de 1995 y normas complementarias a nivel nacional y local.

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO	Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	001	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA
				72 de 82

Se entenderá cada etapa a desarrollar, como parte integral de la unidad de Planificación, pudiendo desarrollarse en un mismo tiempo o en procesos independientes de urbanización, que requerirán de sus correspondientes licencias de urbanización de terrenos en la modalidad de desarrollo articulada conforme al desarrollo integral de toda el área.

Los propietarios del área sujeto de Plan Parcial, deberán tramitar ante la Curaduría Urbana, con la licencia del proyecto en su primera etapa la aprobación del Plano Urbanístico General, el cual servirá de soporte para la aprobación posterior de licencias de urbanización y construcción correspondientes a cada una de los terrenos, de conformidad con la oportunidad de desarrollo.

Los propietarios de los terrenos y/o urbanizadores, podrán proponer fases de desarrollos al interior de cada etapa de ejecución, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos viales y las obras de infraestructura requeridas y especialmente el cumplimiento de la construcción de las áreas de cesión correspondientes al área sujeto de desarrollo.

**ETAPA DE DESARROLLO URBANISTICO PROINSA S.A.S
(LOTES 1, 2 Y 3 DEL PLAN PARCIAL)**

CUADRO DE AREAS ETAPA DE DESARROLLO URBANISTICO LOTE 1,2,3 DEL PLAN PARCIAL "DESARROLLO PROINSA S.A.S"			
	DESCRIPCIÓN	AREA (M2)	%
1	Área Bruta	102.946,84	100%
2	Cesiones por afectación	25.099,53	24,38%
2.1	Afectación sistema estructurante Anillo Vial	4.422,53	4,30%
2.2	Vías internas del proyecto.	15.697,36	15,25%
2.3	Andenes y separadores internos del proyecto.	4.979,64	4,83%
3	Área Neta Urbanizable	77.847,31	75,62%
4	Cesión Tipo 1 (25 % del Área Neta Urbanizable)	19.461,83	
4.1	Cesiones Tipo 1 en el Proyecto	19.461,88	
5	Área Útil Privada del Proyecto	58.385,43	
6	Obligación cumplimiento de 20% del suelo para VIS	11.677,09	

**ETAPA DE DESARROLLO URBANISTICO INVERSIONES CELSAN S.A.S
(LOTE 4 DEL PLAN PARCIAL)**

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	73 de 82

CUADRO DE AREAS			
ETAPA DE DESARROLLO URBANISTICO LOTE 4 DEL PLAN PARCIAL			
"DESARROLLO INVERSIONES CELSAN S.A.S"			
	DESCRIPCIÓN	AREA (M2)	%
1	Área Bruta	42.063,96	100%
2	Cesiones por afectación	11.053,85	26,28%
2.1	Afectación sistema estructurante Anillo Vial	2.318,92	5,51%
2.2	Vías internas del proyecto.	5.960,88	14,17%
2.3	Andenes y separadores internos del proyecto.	2.774,05	6,60%
3	Área Neta Urbanizable	31.010,11	73,72%
4	Cesión Tipo 1 (25 % del Área Neta Urbanizable)	7.752,53	
4.1	Cesiones Tipo 1 en el Proyecto	7.752,53	
5	Área Útil Privada del Proyecto	23.257,58	
6	Obligación cumplimiento de 20% del suelo para VIS	4.651,52	

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SEGUNDO. Plan de Ejecución de las Etapas De Desarrollo. El Plan Parcial se desarrollará en las dos etapas descritas. Cada etapa cumple con el correspondiente porcentaje de las obligaciones por cesiones tipo 1 y las afectaciones urbanísticas concertadas entre sus propietarios, así mismo, cada etapa debe cumplir de manera autónoma con la ejecución de las obras de urbanismo, incluyendo la infraestructura para el aprovechamiento del tiempo libre (áreas deportivas), de acuerdo a lo exigido por la Ley 191 de 1995 y normas complementarias a nivel nacional y local.

La ejecución o desarrollo del plan se podrá realizar en dos etapas autónomas e independientes, donde se definen de manera clara las responsabilidades de las áreas de cesión y su desarrollo en proporción a las áreas sujeto de incorporación al área urbana de manera progresiva.

El siguiente es el plan de ejecución del plan parcial por actividades:

ITEM	ACTIVIDADES	UNID	CANTID
1.0	PRELIMINARES		
1.01	Desmante y descapote. Retiro capa vegetal	Ha	14,50
1.02	Adecuaciones de terreno. Corte y Movimiento de tierra a maquina	M3	12.688,45
1.03	Relleno compactado con material de corte. Nivelación del terreno	M3	10.875,81
1.04	Campamento 12x3m. Madera y zinc	M2	36,00
1.05	Extensión provisional red de Energía. Incluye postadura	ML	320,00
1.06	Extensión provisional red de acueducto PVC 3/4" y accesorios, Incluye excavación en zanja	ML	150,00
1.07	Batería sanitaria. Provisional	M2	30,00
1.08	Limpieza y retiro de material sobrante incluye acarreo de escombros.	M3	11.555,55
2.0	REPLANTEO Y OBRAS URBANISMO		

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02
				Fecha: 08/07/2022
DECRETO N°	FECHA	PÁGINA	74 de 82	
001	27 ENE 2023			
2.01	Cuadrilla topografía. Replanteo general manzanas.	Ha	8,00	
2.02	Construcción sardineles 12x50	ML	6.721,09	
2.03	Grava apisonada nivelación anden E=10cm	M3	1.371,10	
2.04	Construcción andenes E=8cm. Concreto 21.1MPa + Fibra Sintética 4Kg/m3. Concreto cepillado	M2	7.652,54	
2.05	Rampas minusválidos en andenes. Concreto 21.1MPa + Fibra Sintética 4Kg/m3. Concreto cepillado.	UN	30,00	
3.0	REDES HIDRO-SANITARIAS URBANISMO			
3.1	RED ALCANTARILLADO A.N.			
3.1.1	PRELIMINARES			
3.1.1.1	Localización y replanteo	ML	1.224,00	
3.1.2	EXCAVACIONES			
3.1.2.1	Excavación Mecánica h<=2,00m	M3	1.560,00	
3.1.2.2	Excavación Mecánica 2,0m<h<=4,00m	M3	57,32	
3.1.2.3	Excavación Mecánica 4,0m<h<=6,00m	M3	1,20	
3.1.3	RELLENOS			
3.1.3.1	Para piso o cama, lateral y hasta 30 cm sobre la clave del tubo. CON MATERIAL DE PRÉSTAMO. Debe cumplir especificación similar a suelo tipo granular ASTM Suelo Clase II - GW -GP-SW. Muy bien compactado	M3	491,70	
3.1.3.2	Relleno material común de excavación, compactado cada 10 cm. Diámetro <= 5 cm	M3	1.414,00	
3.1.4	TUBERIA Y ACCESORIOS			
3.1.4.1	Suministro e instalación tuberías Alcantarillado tipo PVC Ø8"	ML	1.224,00	
3.1.5	POZOS DE INSPECCION Y CAJAS DE INSPECCIÓN			
3.1.5.1	CONSTRUCCION POZOS DE INSPECCIÓN. Base e= 0,20 m., en concreto 3000 PSI; Cilindro en ladrillo e= 0,25m, pañete exterior 1:4 e=0,02 m, Diámetro interno 1,2 m. POZO TIPO I H < 2,00 m incluye aro tapa.	UND	10,00	
3.1.5.2	CONSTRUCCION POZOS DE INSPECCION. Base e= 0,20 m., en concreto 3000 PSI; Cilindro en ladrillo doble e= 0,25m, pañete exterior 1:4 e=0,02 m, Diámetro interno del cono 1,2 m., longitud variable. Longitud cilindro Cono de reducción cilindro a boca o tapa en POZO TIPO II 2,00 < H < 4,0 m incluye aro tapa	UND	7,00	
3.1.6	ASEO Y LIMPIEZA			
3.1.6.1	Limpieza y retiro de material sobrante incluye acarreo de escombros.	M3	203,40	
3.2	RED ACUEDUCTO			
3.2.1	PRELIMINARES			
3.2.1.1	Localización y replanteo	ML	1.401,00	
3.2.2	PERFORACION DIRIGIDA PASE SOTERRADO ANILLO VIAL			
3.2.2.1	Suministro e instalación de tubería de acero de 16" x 3/8, camisa de protección para instalación de tubería para alcantarillado 12"	ML	30,00	
3.2.3	EXCAVACIONES			

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	75 de 82
3.2.3.1	Excavación Mecánica h<=2,00m	M3	878,00		
3.2.4	RELLENOS				
3.2.4.1	Relleno con material común misma excavación. Deben ser eliminadas las piedras superiores a 5 cm.	M3	521,56		
3.2.4.2	Relleno lateral y cama con material de prestamo. hasta 10 cm después de la tubería.	M3	332,10		
3.2.5	TUBERIA Y ACCESORIOS				
3.2.5.1	Suministro e instalación tuberías PVC Ø12" RDE 21 UNION CAMPANA - ESPIGO NTC 382 - 2295	ML	95,00		
3.2.5.2	Suministro e instalación tuberías PVC Ø10" RDE 21 UNION CAMPANA - ESPIGO NTC 382 - 2295	ML	16,70		
3.2.5.3	Suministro e instalación tuberías PVC Ø8" RDE 21 UNION CAMPANA - ESPIGO NTC 382 - 2295	ML	298,68		
3.2.5.4	Suministro e instalación tuberías PVC Ø6" RDE 21 UNION CAMPANA - ESPIGO NTC 382 - 2295	ML	118,25		
3.2.5.5	Suministro e instalación tuberías PVC Ø4" RDE 21 UNION CAMPANA - ESPIGO NTC 382 - 2295	ML	383,14		
3.2.5.6	Suministro e instalación tuberías PVC Ø3" RDE 21 UNION CAMPANA - ESPIGO NTC 382 - 2295	ML	489,30		
3.2.5.7	Suministro e instalación codo 90° 3" EL-HD	UN	3,00		
3.2.5.8	Suministro e instalación codo 90° 4" EL-HD	UN	1,00		
3.2.5.9	Suministro e instalación codo 90° 8" EL-HD	UN	1,00		
3.2.5.10	Suministro e instalación codo 45° 6" EL-HD	UN	1,00		
3.2.5.11	Suministro e instalación tee 4"x4" EL-HD	UN	3,00		
3.2.5.12	Suministro e instalación tee 6"x4" EL-HD	UN	1,00		
3.2.5.13	Suministro e instalación tee 8"x3" EL-HD	UN	1,00		
3.2.5.14	Suministro e instalación tee 8"x8" EL-HD	UN	1,00		
3.2.5.15	Suministro e instalación tee 10"x8" EL-HD	UN	1,00		
3.2.5.16	Suministro e instalación tee 12"x10" EL-HD	UN	1,00		
3.2.5.17	Suministro e instalación tee 12"x12" EL-HD	UN	1,00		
3.2.5.18	Suministro e instalación tee 16"x12" EL-HD	UN	1,00		
3.2.5.19	Suministro e instalación Válvula de compuerta 4" EL-HD	UN	3,00		
3.2.5.20	Suministro e instalación Válvula de compuerta 8" EL-HD	UN	1,00		
3.2.5.21	Suministro e instalación Válvula de compuerta 12" EL-HD	UN	1,00		
3.2.5.22	Suministro e instalación reducción 4"x3" EL-HD	UN	3,00		
3.2.5.23	Suministro e instalación reducción 6"x4" EL-HD	UN	1,00		
3.2.5.24	Suministro e instalación reducción 8"x4" EL-HD	UN	1,00		
3.2.5.25	Suministro e instalación reducción 8"x6" EL-HD	UN	1,00		
3.2.5.26	Suministro e instalación acople universal 3" HD	UN	10,00		
3.2.5.27	Suministro e instalación acople universal 4" HD	UN	21,00		
3.2.5.28	Suministro e instalación acople universal 6" HD	UN	5,00		

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	76 de 82
3.2.5.29	Suministro e instalación acople universal 8" HD	UN	9,00		
3.2.5.30	Suministro e instalación acople universal 10" HD	UN	3,00		
3.2.5.31	Suministro e instalación acople universal 12" HD	UN	7,00		
3.2.5.32	Suministro e instalación Dresser 16" HD	UN	2,00		
3.2.5.33	Atraque en concreto	M3	1,82		
3.2.5.34	Hidrante 4" EL-HD incluye kit de nivelación	UN	3,00		
3.2.6	ASEO Y LIMPIEZA				
3.2.6.1	Limpieza y retiro de material sobrante incluye acarreo de escombros.	M3	1.097,50		
3.3	RED ALCANTARILLADO AGUAS LLUVIAS				
3.3.1	PRELIMINARES				
3.3.1.1	Localización y replanteo batea	ML	539,77		
3.3.1.2	Localización y replanteo tubería	ML	783,90		
3.3.2	EXCAVACIONES				
3.3.2.1	Excavación Mecanica h<=2,00m	M3	5.400,00		
3.3.2.2	Excavación Mecanica 2,0m<h<=4,00m	M3	520,00		
3.3.3	RELLENOS				
3.3.3.1	Piso cama batea. Con material de prestamo. Tipo granular debe ser suelo tipo granular ASTM Suelo Clase II - GW -GP-SW. Muy bien compactado	M3	269,89		
3.3.3.1	Piso cama tuberías. Con material de prestamo. Tipo granular debe ser suelo tipo granular ASTM Suelo Clase II - GW -GP-SW. Muy bien compactado	M3	384,11		
3.3.3.2	Relleno con material común misma excavación, compactado cada 10 cm. Deben ser eliminadas las piedras superiores a 5 cm	M3	1.361,00		
3.3.4	BATEA AGUAS LLUVIAS				
3.3.4.1	Emptradizarían de batea para aguas lluvias en zona verde	M2	2.553,00		
3.3.5	TUBERIA Y PROTECCIÓN				
3.3.5.1	Suministro e instalación tuberías Alcantarillado PVC Ø10"	ML	139,83		
3.3.5.2	Suministro e instalación tuberías Alcantarillado PVC Ø12"	ML	12,79		
3.3.5.3	Suministro e instalación tuberías Alcantarillado PVC Ø14"	ML	104,81		
3.3.5.4	Suministro e instalación tuberías Alcantarillado PVC Ø27"	ML	191,74		
3.3.5.5	Suministro e instalación tuberías Alcantarillado PVC Ø33"	ML	30,77		
3.3.5.6	Suministro e instalación tuberías Alcantarillado PVC Ø39"	ML	264,70		
3.3.6	POZOS DE INSPECCION				
3.3.6.1	CONSTRUCCION POZOS DE INSPECCION. Base e= 0,20 m., en concreto 3000 PSI; Cilindro en ladrillo doble e= 0,25m, pañete exterior 1:4 e=0,02 m, Diametro interno del cono 1,2 m., longitud variable. Longitud cilindro Cono de reducción cilindro a boca o tapa en POZO TIPO II 2,00 < H < 4,0 m incluye aro tapa	UND	1,00		
3.3.6.2	CONSTRUCCION POZOS DE INSPECCION. Base e= 0,20 m., en concreto 3000 PSI; Cilindro en ladrillo doble e= 0,25m, pañete exterior 1:4 e=0,02 m, Diametro interno del cono 1,5 m., longitud variable. Longitud cilindro Cono de	UND	6,00		

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02
		27 ENE 2023		Fecha: 08/07/2022
DECRETO N°	FECHA	PÁGINA	77 de 82	
	reducción cilindro a boca o tapa en POZO TIPO II 2,00 < H < 4,0 m incluye aro tapa			
3.3.62	CONSTRUCCIÓN DE SUMIDERO TIPO I-SR PARA AGUAS LLUVIAS, Base y muros e= 0,15 m., en Concreto (impermeabilizado) 28.0 MPa; incluye rejilla en platina 2 1/2" x 3/8", marco y contra marco en angulo de 2 1/2" x 2 1/2" x 3/8", bisagras y cámara de recolección, Longitud < 2 m	UND	14,00	
3.3.7	CANAL DE AGUAS LLUVIAS			
3.3.7.1	Concreto 21.1MPA	M3	38,35	
3.3.7.2	Malla Electrosoldada	M2	383,46	
3.3.7.3	Geotextil	M2	204,80	
3.3.7.4	Relleno en grava triturada	M3	20,80	
3.3.7.5	Relleno base granular	M3	57,20	
3.3.7.6	Tubería perforada 2"	ML	65,00	
3.3.7.7	Tubería perforada 6"	ML	65,00	
3.3.7.8	JUNTAS DE CONSTRUCCION LOZA - LOZA (PISO) c/15 mts	ML	9,00	
3.3.7.9	JUNTAS DE CONSTRUCCION LOZA - LOZA (MURO)	ML	130,00	
3.3.8	ASEO Y LIMPIEZA			
3.3.8.1	Limpieza y retiro de material sobrante incluye acarreo de escombros.	M3	4.569,00	
4.0	ACOMETIDA ELECTRICA DE MEDIA Y BAJA TENSION Y RED ALUMBRADO PUBLICO. URBANISMO			
4.1	Diseño eléctrico y acompañamiento aprobación ante CENS - EPM S.A	GL	1,00	
4.2	Red de Media Tensión	GLB	1,00	
4.6	Alumbrado publico	GLB	1,00	
4.7	Certificaciones RETIE	GLB	1,00	
5.0	VIAS INTERNAS URBANISMO			
5.1	Corte y retiro de material a maquina	M3	25.894,31	
5.2	Relleno pedraplen. Mejoramiento superficie	M3	9.416,11	
5.3	Base y sub-base. Relleno compactado material seleccionado. Conformación sub-rasante	M3	9.416,11	
5.4	Pavimento flexible. Construcción rasante carpeta asfáltica E=2"	M2	23.540,28	
6.0	DEMARCACION SENALIZACION VIAL			
6.1	Demarcacion vial horizontal			
6.1.1	Paso de peatones o cebrado	M2	6,00	
6.1.2	Marcas viales de 12 cm. Lineas discontinuas del carril	ML	3.676,39	
6.1.3	Marcas viales de 12 cm. Lineas continuas borde de carril	ML	6.154,25	
6.1.4	Demarcacion de pare	UN	25,00	
6.1.5	Flecha sencilla (de frente)	UN	22,00	
6.1.6	Flecha doble (de frente y giro)	UN	5,00	
6.3	Señalización vial vertical			
6.3.1	Señal SR 02 - Ceda el paso	UN	8,00	
6.3.2	Señal SR 28 - Prohibido parquear	UN	5,00	

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	78 de 82

6.3.3	Señal SR 30 - Velocidad Máxima	UN	1,00
6.3.4	Señal SR 31 - Peso max. Permitido 20 Tn	UN	1,00
6.3.5	Señal SP 03 - Curva pronunciada a la izquierda	UN	4,00
6.3.6	Señal SP 04 - Curva pronunciada a la derecha	UN	4,00
6.3.7	Señal SI 24 - Cruce peatonal	UN	6,00
7.0	MOBILIARIO URBANO		
7.1	Vegetación		
7.1.1	Siembra árboles en andenes del proyecto. Acompañamiento	UN	2.172,00
7.2	Equipamiento Mobiliario		
7.2.1	Bancas	UN	18,00
7.2.2	Estación de espera para transporte publico	UN	1,00
7.2.3	Juegos infantiles (Kit)	UN	2,00
7.2.4	Canchas deportivas	UN	1,00
7.2.5	Área esparcimiento (Sendero peatonal, Ciclo ruta, arenoso y área bicigrós)	M2	18.738,42

ACTIVIDADES	UNID	CANTIDAD
RECUPERACION AMBIENTAL		
Siembra de árboles y especies nativas en Área de Cesión Tipo 1. Zona verde. Son 19.050,09 m2 a cada 11,5m2.	UN	1.656,00
Siembra de árboles y especies nativas en Andenes del proyecto. Son 7.753,69 ML cada 15 ml	UN	516,00

PLAN EJECUCION CRONOGRAMA GENERAL PROINSA - CELSAN S.A.S		OBRAS DE URBANISMO - OBRAS DE ADECUACION Y URBANISMO PLAN PARCIAL EN SUELO DE EXPANSION "LA PAMPLONA"															
		RIO TACHIRA - ANILLO VIAL ORIENTAL (B) - CUCUTA															
		HORIZONTE DEL PROYECTO PERIODO / (\$X1.000)															
ITEM	ACTIVIDADES	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1.0	PRELIMINARES																
2.0	REPLANTEO Y OBRAS URBANISMO																
3.0	REDES HIDRO-SANITARIAS URBANISMO																
4.0	ACOMETIDA ELECTRICA DE MEDIA Y BAJA TENSION Y RED ALUMBRADO PUBLICO. URBANISMO																
5.0	VIAS INTERNAS URBANISMO																
6.0	DEMARCAACION SEÑALIZACION VIAL																
7.0	MOBILIARIO URBANO																

La ejecución de las obras de urbanismo sobre las áreas que conforman el plan parcial, implica la gestión asociada.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO TERCERO. Designación de la instancia coordinadora. La administración Municipal a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, o la entidad que haga sus veces, deberá velar por el cumplimiento de los objetivos propuestos en la ejecución del presente plan, los cuales son de obligatoria aceptación por parte del Curador Urbano y demás autoridades, así como de los propietarios de los terrenos que forman parte del área sujeto de Plan Parcial.

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2		
		DECRETO		Versión: 02		
				Fecha: 08/07/2022		
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023		PÁGINA	79 de 82

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO CUARTO. Obligaciones de la Instancia Coordinadora. Serán obligaciones de la Instancia coordinadora, entre otras las siguientes:

- 1- Hacer seguimiento a la ejecución de cada etapa de desarrollo que componen el área de planificación del presente plan parcial.
- 2- Atender las consultas que formulen Curadores Urbanos en esta materia, cuando se requiera claridad en la interpretación de las normas que rigen para el área.
- 3- Generar espacios de participación y concertación de aspectos comunes al desarrollo de las diferentes zonas o unidades que conforman el plan.
- 4- Vigilar el cumplimiento y desarrollo integral de espacio público en las zonas de cesión que contiene el área del Plan Parcial, por parte de los propietarios y/o urbanizadores, que deberán contemplar zonas de recreación activa y pasiva.
- 5- Velar por la protección e integridad de las zonas constitutivas de espacio público que se conformen y que se encuentren formando parte del área de intervención, sin perjuicio de las atribuciones conferidas a otras autoridades.
- 6- Velar por la efectiva entrega a favor del Municipio de San José de Cúcuta de las zonas de cesión obligatorias dentro del término establecido en las licencias urbanísticas, sin perjuicio de la vigencia del presente Decreto.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO QUINTO. Identificación de Instrumentos de Financiación. La instancia coordinadora o los interesados en desarrollar cada zona o unidad, podrán proponer a la Administración Municipal, en caso que así lo estimaren conveniente, la utilización de instrumentos alternos de financiación, para la realización de las diferentes obras públicas que hacen parte del plan parcial, tales como la valorización, la captación de plusvalías, la emisión de títulos, pagarés o bonos de reforma urbana.

Para tal efecto la Administración municipal, de considerarlo oportuno, podrá poner en marcha los mecanismos que permitan utilizar los anteriores instrumentos de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989 y 388 de 1997.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SEXTO. Participación en plusvalía. Específicamente con respecto a la participación en plusvalía, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, dentro del Plan Parcial, se definen las zonas que serán objeto de determinación del efecto, entendidas estas como las áreas útiles privadas.

Corresponderá a la administración Municipal establecer la participación en plusvalía que se derivará de la acción urbanística, la cual deberá tener en cuenta que la vocación de los terrenos será para vivienda de interés social y en particular vivienda de interés social prioritario la Manzana M2.

En el evento que con ocasión de la aprobación del proyecto urbanístico general que debe surtir con el trámite de la licencia de urbanización de terrenos, se determine que otras manzanas se destinaran también para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (VIP), el Municipio tendrán en cuenta dicha vocación para la determinación de la participación de plusvalía, acción que se podrán concretar con la aprobación del proyecto urbanístico general, quedando de cargo de los propietarios de los terrenos cumplir con tales obligaciones, según les corresponda.

	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0018	FECHA	27 ENF 2023	PÁGINA	80 de 82

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO. Identificación De Instrumentos De Gestión Del Suelo. Los propietarios de los terrenos sujetos de Plan Parcial o urbanizadores a cuyo cargo esté la ejecución de las zonas de desarrollo, podrán proponer a la administración Municipal y convenir con ésta la utilización de instrumentos de gestión del suelo, según se estime conveniente para el desarrollo del plan parcial, teniendo en cuenta que la presente adopción del plan parcial así lo autoriza.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO OCTAVO. Licencias Urbanísticas y otras actuaciones. En el ejercicio de sus funciones, los Curadores Urbanos verificarán la concordancia de los proyectos circunscritos dentro del plan parcial y darán curso a trámites de licencias urbanísticas y otras actuaciones sobre los terrenos, con fundamento en el marco legal nacional vigente, Decreto 1077 de 2015 y normas que le han modificado o reglamentado, el contenido del presente Decreto, su documento técnico de soporte, en observancia al Acuerdo 022 de 2019 y normas que le modifiquen o reglamenten.

ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO NOVENO. Normativa No Contemplada en el Decreto para las zonas que forman parte del polígono del plan parcial. Interpretación de las Normas. Para el caso de la normatividad no prevista en el presente Decreto y que se requiera para la aprobación de proyectos, se deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el Acuerdo 0022 de 19 de diciembre de 2019 y en especial las aplicables para el caso de zonas de Actividad Residencial 4 (ZR4).

Parágrafo: En caso de ausencia de norma exactamente aplicable (conflicto de normas), el Curador Urbano consultará al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, o la entidad que haga sus veces, entidad que será la responsable de aclarar lo pertinente y dar claridad a la normatividad aplicable, según sea el caso, mediante circulares que tendrán carácter de doctrina, atendiendo lo que para el efecto dispone el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO OCTAGÉSIMO. Autorizaciones Ambientales. Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de desarrollo del presente plan parcial, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes y, además, cuando fuere el caso, los interesados deberán gestionar autorizaciones ante la autoridad que las normas señalen.

Parágrafo 1: Conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.9.4. del Decreto 1076 de 2015, en el evento que para el desarrollo del proyecto, se requiera talar, trasplantar o reubicar árboles aislados localizados dentro del área sujeto al plan parcial, en virtud de la ejecución de las obras de urbanismo o construcción, que han sido autorizados dentro de la licencia urbanística respectiva expedida por el Curador Urbano, entendidas estas obras de urbanización, de construcción, infraestructura, instalaciones y similares, se le informa y advierte a el (los) propietario(s) que deberá(n) solicitar previo a la intervención de las especies arbóreas, la autorización ante la Corporación Autónoma de la Frontera Nororiental CORPONOR, para lo cual deberán acreditar que cuentan con la licencia urbanística correspondiente que permita determinar que las obras propuestas a ejecutar y que según los planos aprobados por la Curaduría Urbana, el diseño se contraponen a la ubicación de los individuos arbóreos objeto de solicitud de intervención o bien sea con permisos de erradicación o aprovechamiento forestal, concesión de aguas, vertimientos y demás autorizaciones de carácter ambiental, si hubiere lugar a los mismos.

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	81 de 82

Parágrafo 2: La concertación con la autoridad ambiental y la aprobación del presente Plan Parcial, no implica autorización para el aprovechamiento y uso de los recursos naturales que lo requieran por Ley, por tanto, la ejecución de la unidad de Planificación del Plan Parcial, dependerán de la consecución de todas las autorizaciones previas de carácter ambiental, incluyéndose los permisos y concesiones que el proyecto necesite, si este lo requiere.

Por tanto, al momento de desarrollar el proyecto, previamente se deben solicitar ante la autoridad ambiental todos los permisos, autorizaciones y concesiones y demás, so pena del inicio de los procesos sancionatorios ambientales a que haya lugar..."

ARTÍCULO OCTAGÉSIMO PRIMERO. Incorporación al Perímetro Urbano. Los terrenos que forman parte del Plan Parcial, se entenderán incorporados al perímetro urbano, en virtud a lo establecido en el Decreto Nacional 1783 de 2021 artículo 2 que modifica el artículo 2.2.4.1.7.2 de la sección 7 del capítulo 1 del Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, que adiciónese un parágrafo así: "Incorporación al perímetro urbano. Los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiéndose por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción de las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, y de los municipios y distritos, o efectuado el pago cuando se autoriza expresamente la compensación de las cesiones obligatorias en dinero, en los términos de que tratan los artículos 2.2.6.1.4.6 y siguientes del presente decreto, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. De manera excepcional y únicamente para efectos catastrales, los predios que hayan sido objeto de licencia de urbanización dentro del marco del plan parcial, que hubieren ejercido los derechos y cumplido las obligaciones determinadas en la licencia, encontrándose únicamente pendiente el proceso de entrega material de las cesiones obligatorias, se considerarán como parte del suelo urbano conforme a los usos y edificabilidad aprobadas".

ARTÍCULO OCTAGÉSIMO SEGUNDO. Ajustes al Plan Parcial. En caso de requerirse ajustes del plan parcial, en asuntos no previstos en el Decreto de adopción, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste. La solicitud de determinantes únicamente se circunscribirá a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita su modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario, conforme el parágrafo 4 del artículo 180 del Decreto 019 de 2012.

ARTÍCULO OCTAGÉSIMO TERCERO. Vigencia Plazo de ejecución Del Plan Parcial. El presente plan parcial se ejecutará en un término de quince (15) años contados a partir de la publicación del Decreto en la Gaceta Oficial del Municipio de San José de Cúcuta y su vigencia no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan por escrito a la nueva

		COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
		DECRETO		Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	0018	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	82 de 82

reglamentación, conforme lo dispone el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 180 del Decreto 019 de 2012 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007.

En caso que se requiera ampliar la vigencia del plan parcial, los interesados en su ampliación deberán comunicar a la administración municipal, para proceder a prorrogar en el plazo que así lo estime el municipio.

ARTÍCULO OCTAGÉSIMO CUARTO. Notificación decreto adopción y aprobación plan parcial. El contenido del presente Decreto, deberá ser notificado de manera personal a los propietarios interesados de los terrenos que conforman el área de planificación, sus representantes o apoderados o a las personas autorizadas por los interesados para notificarse, conforme lo dispuesto en el Artículo 66, 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por tratarse de un acto administrativo de carácter particular y concreto. En la diligencia de notificación se entregará al interesado copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo junto con toda la documentación técnica y cartográfica que forman parte integral de este instrumento.

ARTÍCULO OCTAGÉSIMO QUINTO. Remisión a CORPONOR. Envíese copia del presente Decreto a la autoridad ambiental competente - CORPONOR para su conocimiento.

ARTÍCULO OCTAGÉSIMO SEXTO. Publicación y Vigencia. Este Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de San José de Cúcuta. Publicar en la página web oficial de la Alcaldía de San José de Cúcuta, para conocimiento y consulta de toda la ciudadanía, junto con los planos formulación que hacen parte integral de la propuesta

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en San José de Cúcuta,

27 ENE 2023

JAIRO TOMÁS YÁÑEZ RODRÍGUEZ
Alcalde Municipal

Aprobó: Dra. Marcela Rodríguez Camacho. Directora Departamento Administrativo de Planeación Municipal. 
Firma No 16122022-15

Revisó: Dra. Luz Aura Arévalo Granados. Profesional Universitario Subdirección de Control Físico y Ambiental. DAPM 

Proyectó: Arq. Oscar Granados Ramírez. Subdirector de Control Físico y Ambiental. DAPM. 

