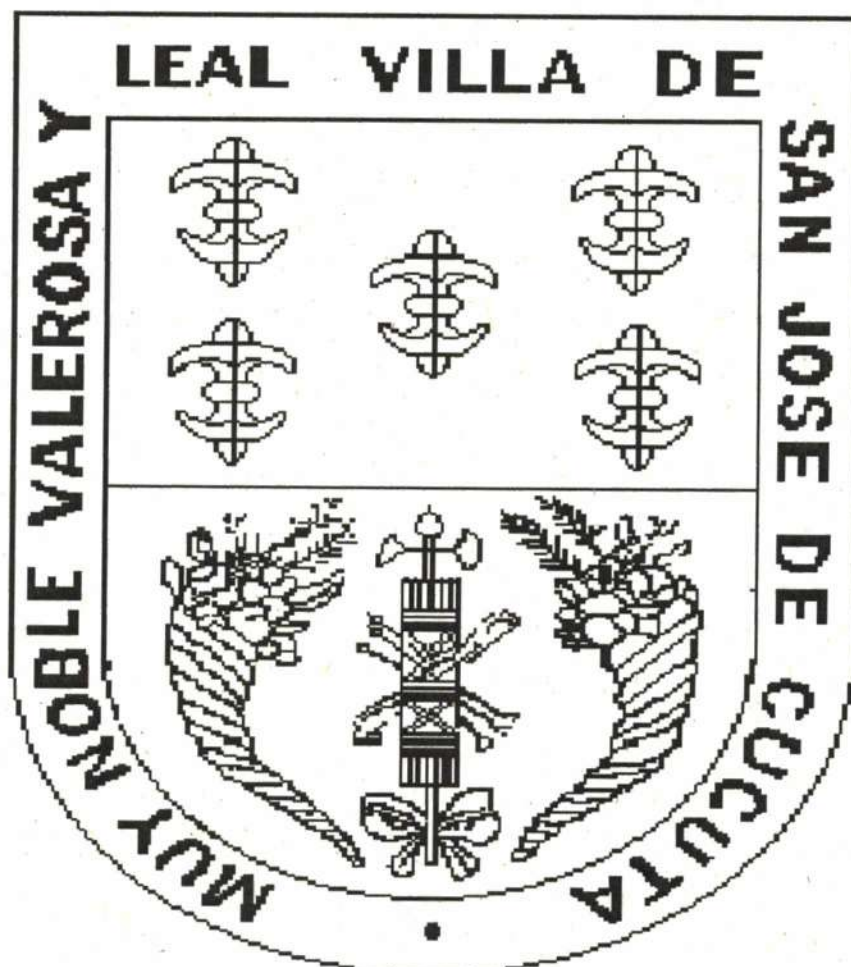


República de Colombia

REGISTRO MUNICIPAL



**Departamento Norte de Santander
Municipio de San José de Cúcuta
Secretaría General.**

N.º 005

CÚCUTA, FEBRERO 01 DEL 2023



TABLA DE CONTENIDO

DECRETO N° 011 DEL 27 DE ENERO DEL 2023.

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA – SECTOR CARMEN DE TONCHALA II DENOMINADO: “TONCHALÁ PLAN PARCIAL UNIÓN TEMPORAL””.

MARIA LEONOR VILLAMIZAR GOMEZ
SECRETARIA GENERAL ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

R-005 FEBRERO 01 DE 2023.

ÓRGANO OFICIAL DE

PUBLICIDAD DE LOS
ACTOS

ADMINISTRATIVOS

CONFORME A LO DISPUESTO

EN LA

LEY 57 DE 1985 Y

ARTÍCULO #133 DEL

DECRETO LEY 1333 DE 1986

Y NORMAS CONCORDANTES.

JAIRO TOMÁS YAÑEZ RODRÍGUEZ
Alcalde del Municipio de San José de Cúcuta
Periodo 2020 – 2023

BIBIANA STHERLY QUINTERO OROZCO
Secretaria Privada del Alcalde.

MARIA LEONOR VILLAMIZAR GOMEZ
Secretaria General.

HIDELA MARIA BENITEZ HERNANDEZ.
Secretario de Gobierno.

NELSON ORLANDO MIRANDA RUIZ.
Secretaria de Hacienda.

JOSÉ ALEJANDRO MARTÍNEZ ORTIZ.
Secretario de Seguridad Ciudadana.

JORGE IVAN RODRÍGUEZ GUERRERO.
Secretaria de Infraestructura.

XIMENA MARCELA SANCHEZ ESTARDA.
Secretaria de Salud.

GUILLERMO PEREZ GUARNIZO.
Secretario del Tesoro.

MAURICIO FERNANDO AGUAS SÁNCHEZ.
Secretario de Desarrollo Social.

HUBER HERNANDO PLAZA VILLAMIZAR.
Secretario de Gestión de Riesgos de Desastres.

JUAN ESTEBAN GENE CASTRO.
Director Departamento Administrativo de Bienestar Social.

MARCELA RODRÍGUEZ CAMACHO.
Directora Departamento Administrativo de Planeación.

JORGE MAYID GENE BELTRAN.
Secretario de Transito Y Transporte.

MICHELLE PICON CARVAJAL.
Secretario Banco del Progreso.

TANIA AGUDELO SEDANO.
Secretaría Equidad de Género.

SERGIO ENRIQUE RAMÍREZ RAMÍREZ.
Secretario de Vivienda.

ELISA KATHERINE MONTOYA OBREGON.
Secretaria Post Conflicto y cultura de paz.

JOSÉ ALFREDO SUAREZ OSPINA.
Secretaria de Valorización y Plusvalía.

JEIMY PAOLA CASTILLO CARVAJAL.
Secretaria de Prensa y Comunicaciones.

OLGA PATRICIA OMAÑA HERRAN.
Secretaria de Cultura Y Turismo.

LUIS EDUARDO ROYERO LOPEZ.
Secretaria de Educación.

OSCAR MONTES ARARAT.
Director Instituto Municipal Para la Recreación Y El Deporte "IMRD".

MIGUEL PEÑARANDA CANAL.
Director Área Metropolitana de Cúcuta.

SANDRA YUDITH PARRA TORRES.
Director Centro Tecnológico de Cúcuta.

FRANCISCO OVALLES RODRIGUEZ.
Jefe Oficina Asesora Jurídica.

MONICA MARIA FONSECA VIGOYA
Jefe de oficina de Tecnologías de la información y comunicaciones.

JUAN AGUSTIN RAMIREZ.
Gerente E.S.E "IMSALUD".

GUSTAVO ADOLFO DÁVILA LUNA.
Jefe Oficina de Control Interno Disciplinario.

FREDDY ALFONSO MARTÍNEZ MARTÍNEZ.
Jefe Oficina de Control Interno de Gestión.

ANDRES POSADA PEÑARANDA.
Gerente Central de Transporte Estación Cúcuta.

CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL PERIODO 2020 - 2023 SAN JOSÉ DE CÚCUTA

CASTELLANO SILVÁ JEFFERSON

CAICEDO PINZON VÍCTOR GUILLERMO

CASADIEGO ALBERT LUFRANDY

SALAZAR MARQUEZ GEORGE ALEXANDER

CASTELLANOS NAVARRO OLIVERIO

CONTRERAS RODRIGUEZ EDINSON ERNESTO

CHACON CONTRERAS CARLOS LUIS

DIAZ ARDILA JAIR ANTONIO

DUARTE GOMEZ EDWIN HERNNEY

DUEÑAS YARURO CARLOS ALBERTO

SEPULVEDA BERMONTH JESUS ALBERTO

GARCIA ALICASTRO CARLOS EDUARDO

AYÁLA GOMEZ JOSE RICARDO

LEON BAEZ GUILLERMO

TORRES BAUTISTA CESAR ARBEY

OVALLES AGUDELO NELSON

RAAD FORERO ALVARO ANDRES

RODRIGUEZ RODRIGUEZ YANET CARIME

VARON FLOREZ EDWARD ALBERTO



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO

0011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

1 de 71

"POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA - SECTOR CARMEN DEL TONCHALÁ II DENOMINADO: "TONCHALÁ PLAN PARCIAL UNIÓN TEMPORAL"

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 083 de 2001, y su modificación excepcional contenida en el Acuerdo 089 de 2011, numeral 4 del artículo 320: Régimen de Transición y culminación de trámites del Acuerdo 022 de 2019 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, los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, Macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

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 adicione (compiladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015)

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	2 de 71


Que, la Ley 388 de 1997, en su artículo 3º - Función pública del urbanismo. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
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.
4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

Que, el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 - Planes parciales. Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006, Reglamentado por el Decreto Nacional 4300 de 2007. Los planes parciales son 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, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley (...)

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 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

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2		
	DECRETO			Versión: 02	
				Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	3 de 71	

garantizan este propósito".

Que, el principio de concordancia normativa del artículo 100 de la Ley 388 - Principios del régimen normativo. La adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias que sustentarán la expedición de las licencias de que trata el artículo anterior, se deberá fundamentar en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia que se señalan a continuación:

1. Por concordancia se entiende 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.
2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.
3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.
4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

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, el artículo 11 del Acuerdo 089 de 2011 que modificó el artículo 32 del Acuerdo 0083 de 2001, estableció



la delimitación de los suelos de expansión así: artículo 32. Delimitación suelos de expansión urbana. El suelo de expansión urbana está conformado por los siguientes sectores.

ZONA DE EXPANSION URBANA INTEGRAL	AREA (Hectáreas)
SECTOR PERACOS	
AREA DE EXPANSION URBANA – CENTRO DE INNOVACION TECNOLÓGICA	194,50
AREA DE EXPANSION URBANA INTEGRAL SIMÓN BOLÍVAR	356,76
AREA DE EXPANSION URBANA INTEGRAL QUEBRADA SECA	338,49
SECTOR EL PROGRESO	
AREA DE EXPANSION URBANA INTEGRAL PROGRESO 1	227,31
AREA DE EXPANSION URBANA INTEGRAL PROGRESO 2	96,80
SECTOR EL RODEO – MINUTO DE DIOS	
AREA DE EXPANSION URBANA INTEGRAL EL RODEO – MINUTO DE DIOS	158,21
SECTOR CARMEN DE TONCHALA	
AREA DE EXPANSION URBANA INTEGRAL CARMEN DE TONCHALA I – PUENTE CÚCUTA.	59,07
AREA DE EXPANSION URBANA INTEGRAL CARMEN DE TONCHALA II	118,96
SECTOR EL RESUMEN	
RESUMEN I CON PLAN PARCIAL APROBADO	52,20
RESUMEN II CON PLAN PARCIAL APROBADO	64,11
AREA DE EXPANSION URBANA INTEGRAL RESUMEN SECTOR OESTE ANILLO VIAL OCCIDENTAL	19,71
SECTOR LAS LOMAS	
AREA DE EXPANSION URBANA INTEGRAL LAS LOMAS 1	90,44
AREA DE EXPANSION URBANA INTEGRAL LAS LOMAS 2	36,77
SECTOR LA GAZAPA	
AREA DE EXPANSION URBANA INTEGRAL LA GAZAPA	110,81
SECTOR RIOS PAMPLONITA Y TACHIRA – ANILLO VIAL OCCIDENTAL	
AREA DE EXPANSION URBANA INTEGRAL RIO TACHIRA – RIO PAMPLONITA – ANILLO VIAL ORIENTAL	75,85
AREA DE EXPANSION URBANA INTEGRAL RIO PAMPLONITA – ANILLO VIAL ORIENTAL – CARCEL MODELO	45,87
AREA TOTAL ZONAS DE EXPANSION	2045,86

Que, el numeral 4 del artículo 320: Régimen de Transición y culminación de trámites del Acuerdo 022 de 2019 establece: Los proyectos de planes parciales que hayan sido radicados en debida forma ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, antes de la fecha de publicación del presente acuerdo, continuarán su trámite de aprobación y adopción de acuerdo con las disposiciones vigentes al momento de su radicación, salvo que el interesado manifieste su interés de acogerse al nuevo procedimiento.



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

5 de 71


Que, el proceso de urbanización en suelos de expansión urbana debe armonizarse y articularse con los programas de inversión de las distintas entidades públicas y/o privadas, y con el reparto de las cargas imputables al desarrollo urbanístico del área, en concordancia con los artículos 144 y 145 del Acuerdo 089 de 2011.

Que, el artículo 102 del Acuerdo 089 de 30 de diciembre de 2011, modificó el artículo 165 del Acuerdo 083 de 17 de enero de 2001 definiendo el tratamiento de desarrollo, así: *"Es el tratamiento 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."*

Que, el tratamiento de desarrollo aplica a los predios ubicados en los suelos de expansión urbana, los cuales deben destinarse a los usos que reglamente el correspondiente Plan Parcial con arreglo a las previsiones normativas del POT. Por tanto, su desarrollo se supedita a la aprobación previa de un plan parcial específico, en el cual se establecerán los instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para su desarrollo, según sea el caso. Todo lo anterior, conforme con lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional No. 2181 de 2006, Decreto Nacional No. 4300 de 2007 y Decreto Nacional No. 1478 de 2013 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

Que, el Acuerdo 083 del 17 de enero de 2001 mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, modificado excepcionalmente por el acuerdo 089 de 2011; ambas normas expedidas en armonía con lo que dispone la Ley 388 del 18 de julio de 1997, establecen la obligatoriedad de formular planes parciales, cuando se trate de proyectos a realizarse en los suelos de expansión urbana.

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 2015 radicado territorial (Corponor) 2995 del 14 de abril de 2015, recuerda al despacho con respecto a la presentación de Planes Parciales, que estos conllevan aun 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.


 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2		
	DECRETO		Versión: 02		
			Fecha: 08/07/2022		
DECRETO	0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	6 de 71

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:

- 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 éste instrumento, corresponderá 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 los Acuerdos 083 de 2001 y 089 de 2011 y las demás normas que los adicionen, complementen o modifiquen, así como las normas nacionales sobre la materia.

Que, el señor José Luis Pacheco Castellanos, identificado con la Cédula de Ciudadanía Nro 1.018.441.100 de Bogotá, solicito ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio radicado alcaldía Nro 01-300-007065-E-2019 del 2 de febrero de 2019, la expedición de las determinantes en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del plan parcial denominado: Tonchalá Plan Parcial Unión Temporal, el cual se desarrollará en los predios identificados con las cédulas catastrales No 0002-0010-1871-000 / 0002-0010-0128-000 respectivamente, localizados sobre el anillo vial Occidental con dirección anillo vial occidental y/o Villa Lucre - Carmen del Tonchalá, zona que corresponde a suelo de expansión Urbana Integral sector del Carmen del Tonchalá II de conformidad al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta (Acuerdo 083 de 2001 y su modificación excepcional mediante Acuerdo 089 de 2011).

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	7 de 71

Que, para efectos de lo anteriormente expuesto, el interesado aportó la siguiente documentación de conformidad a la Ley:

- Identificación del propietario o propietarios de los predios que hacen la solicitud, junto con la acreditación de la existencia (persona jurídica) y representación legal.
- Autorización debidamente otorgada para actuar. Plancha IGAC o plano georreferenciado a escala 1:10000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud e indicando la propuesta de delimitación del plan parcial.
- La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación y sus propietarios. Certificados de tradición y libertad.
- Las factibilidades para extender o ampliar las redes de servicios públicos domiciliarios y las condiciones específicas para su prestación efectiva.


Que, El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio DCF-0184 de fecha 21 de febrero de 2019, solicitó a la autoridad ambiental competente - CORPONOR, pronunciamiento de Determinantes Ambientales para la elaboración del Plan Parcial de desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector del Carmen del Tonchalá II.

Que, El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio DCF-0180 de fecha 19 de febrero de 2019, solicitó a la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado del Municipio de San José de Cúcuta AGUAS KPITAL S.A. E.S.P, pronunciamiento de Determinantes que se deban tener en cuenta para la elaboración del Plan parcial de desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector del Carmen del Tonchalá II.

Que, El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio DCF-0181 de fecha 19 de febrero de 2019, solicitó a la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica del Municipio de San José de Cúcuta CENS S.A E.S.P, pronunciamiento de Determinantes que se deban tener en cuenta para la elaboración del Plan parcial de desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector del Carmen del Tonchalá II.

Que, El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio DCF-0182 de fecha 19 de febrero de 2019, solicitó al Área Metropolitana de Cúcuta, pronunciamiento de Determinantes que se deban tener en cuenta para la elaboración del Plan parcial de desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector del Carmen del Tonchalá II.

Que, El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio DCF-0183 de fecha 19 de febrero de 2019, solicitó al Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH, pronunciamiento de

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 27 ENE 2023	FECHA	0011	PÁGINA	8 de 71

Determinantes que se deban tener en cuenta para la elaboración del Plan parcial de desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector del Carmen del Tonchalá II.

Que, La autoridad ambiental competente - Corponor, mediante oficio radicado territorial 1776 del 11 de marzo de 2019, hace entrega de las Determinantes ambientales, que se deben tener en cuenta para la elaboración del Plan parcial de desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector del Carmen del Tonchalá II.

Que, El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio DCF-0142 del 15 de febrero de 2019, dirigido al señor José Luis Pacheco Castellanos, en atención a su solicitud verbal de información precisa varios aspectos a tener en cuenta con relación a los requisitos establecidos acerca de los Planes Parciales y sus etapas conforme a la Ley.

Que, El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio DCF-0310 del 05 de marzo de 2019, dirigido al señor José Luis Pacheco Castellanos, en atención a su solicitud de Determinantes, radicada bajo el número 01-300-007065-E-2019 del 12 de febrero de 2019, informa que de conformidad al artículo 2.2.4.1.1.4 (*Coordinación Interinstitucional*) del Decreto 1077 de 2015, el despacho solicitó el pronunciamiento de la autoridad ambiental competente – CORPONOR, con base en los cuales se adelantará la concertación del proyecto del plan parcial, entidad que se pronunció mediante oficio radicado territorial No 1776 de fecha 11 de marzo de 2019 de fecha 11 de marzo de 2019, radicado ante la alcaldía bajo el número 01-300-013049-E-2019 de fecha 11 de marzo de 2019.

Que, de igual manera y en amparo del artículo antes señalado, se solicitó a las empresas de servicios públicos domiciliarios, y otras dependencias y entidades que este despacho considera tienen incidencia o responsabilidad en el desarrollo del plan parcial, para que emitan información y conceptos relacionados y necesarios para dar respuesta a la solicitud de determinantes.

Que, la empresa prestadora de servicio público de energía eléctrica del Municipio de San José de Cúcuta CENS S.A E.S.P, mediante oficio No 20191030013014 del 18 de marzo de 2019, da respuesta al radicado 20191020005157 de 26/02/2019 para que sea tenida en cuenta para la elaboración del Plan parcial de desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector del Carmen del Tonchalá II.

Que, el Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH, mediante Decreto 138 del 06 de febrero de 2019, modifica la Parte VI "Patrimonio Arqueológico" del Decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio DCF-0500 del 02 de mayo de 2019, dirigido al señor José Luis Pacheco Castellanos, remitir para su conocimiento y fines pertinentes oficio ICANH-1527 del 08 de abril de 2019 suscrito por parte del Coordinador



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N.º

0011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

9 de 71

Grupo Arqueología del Instituto Colombiano de Antropología e Historia – ICANH Doctor Juan Manuel Díaz Ortiz, lo anterior para que obre dentro de las Determinantes expedidas por parte de este despacho en virtud a su solicitud de la referencia.

Que, la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado del Municipio de San José de Cúcuta AGUAS KPITAL S.A. E.S.P, mediante oficio No 150- 201900081989 del 27 de marzo de 2019, radicado alcaldía No 01-300-0017909-E-2019 del 28 de marzo de 2019, da respuesta sobre las Determinantes que se deban tener en cuenta para la elaboración del Plan parcial de desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector del Carmen del Tonchalá II.

Que, el Área Metropolitana de Cúcuta, remite respuesta al oficio DCF-0182 de 2019, mediante oficio radicado alcaldía Nro 01-300-013705-E-2019 del 13 de marzo de 2019.

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio DCF-0417 de fecha 10 de abril de 2019, se pronuncia acerca de las Determinantes Urbanísticas que se deben tener en cuenta para la elaboración del Plan parcial de desarrollo en suelo de Expansión Urbana Sector del Carmen del Tonchalá II.


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 representante legal del Proyecto del Plan Parcial, la publicación de un edicto, donde convoca a los propietarios y vecinos colindantes a la zona de Desarrollo en suelo de Expansión Urbana Integral Carmen del Tonchalá II a fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley.

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, teniendo en cuenta el cronograma de trabajo planteado, convoca al equipo consultor del Plan parcial, para que socialice la propuesta en todos sus aspectos y componentes ante las diferentes entidades involucradas en el proceso de planificación urbana.

Que, el sr José Luis Pacheco Castellanos informa de la socialización del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión Urbana sector del Carmen del Tonchalá II, denominado: Tonchalá Plan Parcial Unión Temporal.

Que, el Señor José Luis Pacheco Castellanos, allega al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el edicto del periódico LA OPINION de fecha 14 de agosto de 2019.

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 Integral sector del Carmen

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 001	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	10 de 71

del Tonchalá II, denominado: Tonchalá Plan Parcial Unión temporal, remitió el proyecto en medio magnético a las siguientes entidades para que lo conozcan y se ilustren al respecto:

No	Oficio número	fecha	Dirigido a:
1	DCF-862	02/08/2019	Ing Hugo Vergel Hernández Gerente AGUAS KPITAL
2	DCF-863	02/08/2019	Dr Francisco Cortes Gerente EIS CUCUTA SA ESP
3	DCF-864	02/08/2019	Ing Oscar Eduardo Zambrano AGUAS KPITAL SA ESP
4	DCF-865	02/08/2019	Dr José Miguel González Campo Gerente CENRTRALES
5	DCF-866	02/08/2019	Dra Gloria Patricia Gallego Directora AMC
6	DCF-867	02/08/2019	Ing Jesús Edgardo Vergel López INVIAS
7	DCF-868	02/08/2019	ISA Interconexión Eléctrica SA ESP
8	DCF-869	02/08/2019	Dr Rodolfo Torres Castellanos Secretario de Tránsito Mpal
9	DCF-870	02/08/2019	Ing Rosa Tolosa. Secretaria de Tránsito y Transporte Mpal
10	DCF-871	02/08/2019	Instituto colombiano de Antropología e Historia ICANH
11	DCF-872	02/08/2019	Ing José H Pulido PROGASUR
12	DCF-873	02/08/2019	Dr Wilson Fabián Criollo Director Territorial IGAC
13	DCF-874	02/08/2019	Dr Pedro Arnulfo García Gerente VEOLIA ASEO URBANO
14	DCF-875	02/08/2019	Ing Henry Emil Torres Parada Director Regional Aerocivil
15	DCF-876	02/08/2019	Ing Diego Alejandro Pérez Consorcio Alumbrado Publico
16	DCF-887	02/08/2019	Ing Héctor Parra Rector UFPS

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dentro del proceso de socialización y divulgación del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de Expansión Urbana Integral sector del Carmen del Tonchalá II, denominado: Tonchalá Plan Parcial Unión Temporal, convocó a las siguientes entidades y/o personas para participar en el proceso de socialización y/o divulgación del proyecto por parte del equipo técnico de la formulación del PlanParcial:

NORMA	INSUMO	REGISTRO		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. Radicado Alcaldía Nro 01-300-052118-E-2019 del 26 de agosto de 2019
	Solicitud de socialización del proyecto	x		DCF-885 (21/08/2019)
	Personería Municipal	x		DCF-960 (03/09/2019) DCF-961 (03/09/2019)



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0014


FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

11 de 71


Aguas Kpital Cúcuta S.A E.S.P	x		DCF-962 (03/09/2019) DCF-963 (03/09/2019)
Centrales Eléctricas CENS S.A E.S.P	x		DCF-964 (03/09/2019)
Área Metropolitana de Cúcuta	x		DCF-965 (03/09/2019)
Invías	x		DCF-966 (03/09/2019)
EIS Cúcuta S.A E.S.P	x		DCF-967 (03/09/2019)
ISA Interconexión Eléctrica S.A E.S.P	x		DCF-968 (03/09/2019)
Sec Tránsito y Transporte Municipal	x		DCF-969 (03/09/2019) DCF-970 (03/09/2019)
Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH	x		DCF-1071(03/09/2019)
Progasur	x		DCF-1072 (03/09/2019)
IGAC	x		DCF-1073 (03/09/2019)
Corregidora Carmen del Tonchalá	x		DCF-1074 (03/09/2019)
Veolia S.A E.S.P	x		DCF-1075 (03/09/2019)
Aeronáutica Civil	x		DCF-1076 (03/09/2019)
Consorcio Alumbrado Público de Cúcuta	x		DCF-1077(03/09/2019)
Sr José Luis Pacheco Castellanos	x		DCF-1078(03/09/2019)
Sra Yamile Abrajim de Pérez	x		DCF-1079(03/09/2019)
Sres. Vecinos y propietarios área expansión sector Carmen del Tonchalá	x		DCF-1080 (03/09/2019)
Sr Brayán Jaimes Romero	x		DCF-1081(03/09/2019)
Sr Fernando Chacón Sarmiento	x		DCF-1082 (03/09/2019)
Procuraduría General de la Nación	x		DCF-1083 (03/09/2019)
Ing Héctor Parra Rector UFPS	x		DCF-1084 (03/09/2019)

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2
	DECRETO 27 ENE 2023		Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N°	FECHA	PÁGINA	12 de 71

Sra Adriana Yasmín Soto Ayala. Presidente JAC Carmen del Tonchalá	x	DCF-1085 (03/09/2019)
Sr Fernando Chacón Sarmiento	x	DCF-1098 (03/09/2019)
Sr José Luis Pacheco Castellanos	x	DCF-1099 (06/09/2019) Ampliación términos.
Sr Abraham Abrajim Rodríguez	x	DCF-1098 (03/09/2019) Respuesta radicado alcaldía Nro 01-300-057651-E-2019 del 16 de septiembre de 2019 Derecho de Petición. Observaciones, objeciones y solicitud de información
Sr José Luis Pacheco Castellanos	x	Traslado Derecho de Petición. Observaciones, objeciones y solicitud de información. Sr Abraham Abrajim Rodríguez. Radicado alcaldía Nro 01-300-057651-E-2019 del 16 de septiembre de 2019
Sr José Luis Pacheco Castellanos	x	Oficio radicado alcaldía Nro 2019-110-061952-2 del 02 de octubre de 2019. Respuesta observaciones del Departamento Administrativo de Planeación Municipal (Oficio DCF-1114 del 20 de septiembre de 2019)

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dentro del proceso de socialización del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de Expansión Urbana sector del Carmen del Tonchalá II, denominado: Tonchalá Plan parcial Unión Temporal, llevó a cabo con la participación del equipo técnico que realizó la formulación del mismo, el día y hora previstas para tal fin.

Que, Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio: DCF-1114 del 20/09/2019, solicitó al apoderado del plan parcial, llevar a cabo las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deben ser tenidas en cuenta por parte del equipo técnico encargado de la formulación del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de Expansión Urbana Integral sector del Carmen del Tonchalá II, denominado: Tonchalá Plan Parcial Unión Temporal.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	13 de 71

Que: mediante oficio radicado alcaldía Nro 2019-110-061925-2 de fecha 02 de octubre de 2019, el señor: José Luis Pacheco Castellanos, con C.C Nro: 1.018.441.100 de Bogotá con autorización debidamente otorgada por parte del señor: Luis David Montañez Silva, propietario del predio con matrícula inmobiliaria Nro: 260-327736 y cédula catastral Nro 0002-0010-0128-000 y Proyefam S.A.S, propietaria del predio identificado con la matrícula inmobiliaria Nro: 260-327737 y cédula catastral Nro 0002-0010-1871-000, da respuesta a las observaciones al proyecto del Plan Parcial, presentadas por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y peticionarios, aportando para tal fin lo mencionado mediante oficio DCF-1114 del 20 de septiembre de 2019.

Que, para efectos de la formulación del instrumento de planificación, correspondiente al proyecto del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de Expansión Urbana sector del Carmen del Tonchalá II, denominado: Tonchalá Plan Parcial Unión Temporal, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal estableció mesas de trabajo, previas en donde se definió parámetros generales para llevar a cabo el proyecto de desarrollo. 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 083 de 2001 y 089 de 30 de diciembre de 2011.

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, emitió concepto de viabilidad para el Plan Parcial de desarrollo en Suelo de Expansión Urbana del Municipio de San José de Cúcuta, denominado: Tonchalá Plan Parcial Unión Temporal, mediante escrito de fecha de 2019 *"Por medio del cual se emite concepto sobre la viabilidad de las normas urbanísticas del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión Urbana sector Carmen del Tonchalá II, Proyecto denominado: "Tonchalá Plan Parcial Unión Temporal"*.

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio radicado No 13955 del 29 de octubre de 2019 sometió a consideración de la autoridad ambiental competente - CORPONOR, el respectivo Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión urbana sector del Carmen del Tonchalá II. Proyecto denominado Tonchalá Plan Parcial Unión Temporal, para que se adelantara 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 812 del 26 de octubre de 2020 CORPONOR, declara la no concertación de los asuntos ambientales del proyecto de plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana denominado: **"TONCHALÁ PLAN PARCIAL UNIÓN TEMPORAL"** localizado en suelo de expansión urbana del Carmen del Tonchalá II del Municipio de San José de Cúcuta, Resolución que una vez ejecutoriada, fue



debidamente notificada al señor JOSÉ LUIS PACHECO CASTELLANOS, identificado con la C.C 1.018.441.100 de Bogotá, para que procediera en virtud a lo establecido en el artículo tercero de la resolución en mención, a efectuar los ajustes correspondientes a dicho proyecto.

Que, el señor José Luis Pacheco Castellanos, con C.C No 1.018.441.100 de Bogotá, solicitó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficios radicados No 20211100241172 y 20211100241162 del 28 de abril de 2021, el reinicio de la concertación de los asuntos ambientales ante la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental CORPONOR, luego de efectuar los ajustes correspondientes al proyecto conforme lo señala la Resolución No 0812 de 2020 establecidos de la siguiente manera:

- *Dar cumplimiento al Decreto 2245 de 2017 (acotamiento de la ronda hídrica).*
- *Replanteamiento urbanístico cumpliendo con las Determinantes Ambientales y Reglamentación del POT de San José de Cúcuta.*

Que, conforme lo determina el artículo cuarto de la Resolución 0812 del 26 de octubre de 2020, CORPONOR tendrá en cuenta los avances adelantados en las mesas de trabajo dentro del proceso de concertación llevado a cabo con el Municipio de San José de Cúcuta.

Que, en virtud a lo anteriormente expuesto, y de conformidad a la metodología establecida por parte de CORPONOR para este tipo de proyectos, a fin de poder radicar el documento con los ajustes correspondientes realizados y radicados ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal por parte del interesado, se solicitó mediante oficio TPPUT-001 del 11 de mayo de 2021, indicar **FECHA y HORA** para adelantar la respectiva socialización de los ajustes realizados al proyecto denominado "**TONCHALÁ PLAN PARCIAL UNIÓN TEMPORAL**", y de esta manera reiniciar el proceso de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales y toma de decisiones correspondientes relacionadas conforme a las disposiciones legales vigentes de su competencia.

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio TPPUT-002 del 01 de junio de 2021, radicó el documento con los ajustes correspondientes realizados y radicados ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal por parte del interesado, al proyecto denominado "**TONCHALÁ PLAN PARCIAL UNIÓN TEMPORAL**", a fin de adelantar el proceso de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales y toma de decisiones correspondientes relacionadas conforme a las disposiciones legales vigentes de su competencia.



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

15 de 71


Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio TPPUT-003 del 16 de junio de 2021, remite oficio de CORPONOR, radicado SIEP Documental No **20211100337302** de 2021 del 15 de junio de 2021 - AUTO DE INICIO No 005 del 08 de junio de 2021 "Mediante el cual se da inicio al proceso de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del proyecto Tonchalá Plan Parcial Unión Temporal" ubicado sobre el suelo de expansión urbana sector Carmen de Tonchalá II" al señor José Luis Pacheco Castellanos, con C.C No 1.018.441.100 de Bogotá.

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio TPPUT-004 del 09 de julio de 2021, remite oficio de CORPONOR, radicado No 20211100388512 de 09-07-2021 de CORPONOR - CRONOGRAMA DE TRABAJO MESAS TEMÁTICAS, al señor José Luis Pacheco Castellanos, con C.C No 1.018.441.100 de Bogotá.

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio TPPUT-005 del 04 de octubre de 2021, remite a CORPONOR, oficio radicado SIEP Documental No **20211100573352** de 29-09-2021, presentado por parte del señor José Luis Pacheco Castellanos, que contiene respuesta relacionada con los ajustes correspondientes a la Mesa de Trabajo Espacio Público (Acta de Reunión No 008) de 2021, lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes, teniendo en cuenta el proceso que se viene adelantando ante **CORPONOR**, relacionado con la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del proyecto denominado "**TONCHALÁ PLAN PARCIAL UNIÓN TEMPORAL**".

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio TPPUT-006 del 02 de noviembre de 2021, dirigido a CORPONOR, en virtud a las mesas técnicas adelantadas, correspondientes al proceso de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del Proyecto denominado: "**TONCHALÁ PLAN PARCIAL UNIÓN TEMPORAL**", y de conformidad a la metodología establecida por parte de dicha corporación para este tipo de proyectos, radica el documento y soportes técnicos con los ajustes correspondientes realizados y radicados ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal por parte del interesado, lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes y toma de decisiones correspondientes relacionadas conforme a las disposiciones legales vigentes de su competencia.

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio TPPUT-007 del 02 de noviembre de 2021, dirigido a CORPONOR, anexa cartografía con los SHP relacionados con los ajustes correspondientes realizados y radicados ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal por parte del interesado, las cuales complementan la información señalada en el oficio **TPPUT-006** de 02-11-2021, lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes y toma de decisiones correspondientes relacionadas conforme a las disposiciones legales vigentes de su competencia.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	16 de 71

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio TPPUT-008 del 23 de noviembre de 2021, dirigido a CORPONOR, complementando los oficios TPPUT-006 y TPPUT-007 de 2021 radicado ante la Corporación, se anexa DTS y proyecto de Decreto ajustado, lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes y toma de decisiones correspondientes relacionadas conforme a las disposiciones legales vigentes de su competencia.

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio TPPUT-009 del 27 de diciembre de 2021, dirigido a CORPONOR, teniendo en cuenta el acta No 01 de reunión de fecha 21 de diciembre de 2021 donde se revisó el proyecto de Decreto "Por el cual se aprueba y adopta el Plan Parcial de desarrollo en Suelo de Expansión Urbana Integral del Municipio de San José de Cúcuta- Sector Carmen del Tonchalá II denominado: Tonchalá Plan Parcial Unión Temporal", remite el proyecto de Decreto en mención con los ajustes correspondientes, y disponibilidades señaladas en el numeral 1 del acta No 01 de 21 de diciembre de 2021, así como el Documento Técnico de Soporte (DTS), como resultado de los compromisos señalados en dicha mesa de trabajo, lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes y toma de decisiones respectivas relacionadas conforme a las disposiciones legales de su competencia

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio TPPUT-010 del 11 de febrero de 2022, en respuesta a las consideraciones **NORMATIVIDAD Y ASUNTOS AMBIENTALES CONCERTADOS Y DECRETO DE ADOPCIÓN**, proyecto "TONCHALÁ PLAN PARCIAL UNIÓN TEMPORAL" proyecto sobre suelo de expansión Urbana- Sector del Carmen del Tonchalá II, remite DTS y proyecto de Decreto ajustado, lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes y toma de decisiones correspondientes relacionadas conforme a las disposiciones legales vigentes de su competencia.

Que, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio TPPUT-011 del 09 de marzo de 2022, hace entrega de los estudios, documentos y cartografía, resultado de la concertación de asuntos exclusivamente ambientales del proyecto "TONCHALÁ PLAN PARCIAL UNIÓN TEMPORAL" proyecto a desarrollarse sobre suelo de expansión Urbana- Sector del Carmen del Tonchalá II, lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes y toma de decisiones correspondientes relacionadas conforme a las disposiciones legales vigentes de su competencia.

Que, mediante oficio TPPUT-012 del 29 de agosto de 2022, radicado ORFEO 2022104100157553 del 29/08/2022, teniendo en cuenta el oficio TPPUT-11 del 09 de marzo de 2022, donde el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, hizo entrega final a CORPONOR de los estudios y documentos resultados de la concertación de asuntos exclusivamente ambientales del proyecto "TONCHALÁ PLAN PARCIAL UNIÓN TEMPORAL" proyecto sobre suelo de expansión Urbana- Sector del Carmen del Tonchalá



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N° 0011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

17 de 71

II, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido, sin que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, conozca acerca del pronunciamiento de la autoridad ambiental, acerca de la toma de decisiones relacionadas conforme a las disposiciones legales vigentes de su competencia, solicitó a la misma, sobre los resultados finales al respecto.

Que, mediante Resolución Nro 800 del 06 de septiembre de 2022, CORPONOR, declara concertados los asuntos exclusivamente ambientales del proyecto "TONCHALÁ PLAN PARCIAL UNIÓN TEMPORAL" ubicado sobre el suelo de expansión urbana sector Carmen del Tonchalá II. Constituyen parte integral de la Resolución No 800 de 06/09/2022 de CORPONOR las actas a continuación se relacionan:


Acta Número	Fecha	Mesa de Trabajo y/o Reunión
003	13/07/2021	Mesa de Trabajo: Componente Geomorfológico de la Ronda Hídrica
003A	22/07/2021	Mesa de Trabajo: Componente Geomorfológico de la Ronda Hídrica
003B	26/07/2021	Mesa de Trabajo: Componente Ecosistémico Ronda Hídrica
004	14/07/2021	Mesa de Trabajo: Temática de Cartografía
004A	30/07/2022	Temática Cartografía
005	08/09/2021	Mesa de Trabajo: Temática de Gestión del Riesgo
006	16/07/2021	Mesa de Trabajo: Temática de vertimientos
006A	06/09/2021	Temática de vertimientos
007	19/07/2021	Mesa de Trabajo: Temática de Concesiones
008	15/07/2021	Mesa de Trabajo: Espacio Público
009	16/07/2021	Mesa de Trabajo: Biodiversidad
009A	11-08-2021	Temática de Biodiversidad

Que, con fundamento en lo anterior, el alcalde municipal de San José de Cúcuta;

DECRETA:

CAPITULO I. DEFINICIONES GENERALES, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO PRIMERO. DE LA APROBACION Y ADOPCION 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

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	18 de 71

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 083 de 17 de enero de 2001, modificado excepcionalmente por el Acuerdo 089 de 30 de diciembre de 2011, apruébese y adóptese para el Municipio de San José de Cúcuta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana integral sector del Carmen del Tonchalá II, denominado: "TONCHALÁ PLAN PARCIAL UNIÓN TEMPORAL", como un instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial que permitirá el desarrollo del terreno que forma parte de la aprobación.

ARTÍCULO SEGUNDO. AMBITO DE APLICACIÓN DEL PRESENTE DECRETO. Las disposiciones contenidas en el presente Decreto, son aplicables al área del Proyecto "TONCHALÁ PLAN PARCIAL UNIÓN TEMPORAL"

Delimitación: El Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana- Sector del Carmen del Tonchalá II, se desarrollará en un área de terreno con las siguientes características:

Lote Nro	Propietario	Matricula Inmobiliaria	Código Predial	Área Indicativa M2 (*)	Área Plano Predial 1/11
1A	Luis David Montañez Silva	260-327736	00-02-0010-0128-000	34.300	34.300
2A	Proyefam S.A.S	260-327737	00-02-0010-1871-000	13.060	13.060
Subtotal Lotes 1A +2A				47.360	47.360
(*) levantamiento topográfico				4.73Ha	

En el Plano Nro. 01/11 (PLANO PREDIAL) se observa la identificación predial, inmobiliaria y cabida del área de planificación. Estos terrenos se encuentran dentro del área de expansión Urbana Integral sector del Carmen del Tonchalá II, definida en el artículo 11 del Acuerdo 089 de 30 de enero de 2011 que modificó el artículo 32 del Acuerdo 083 de 17 de enero de 2001, que se aprecia además en el Plano N° 4. Clasificación del Suelo – Clases de Suelo Urbano que fue aprobado con el Acuerdo 089 de 2.011, es decir, el plan parcial se formula sobre el 3,973% del sector Carmen de Tonchalá II, que forma parte de la Zona de Expansión Urbana Integral 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 083 de 2001 (POT) y su modificación excepcional Acuerdo 089 de 2011, se delimita el área del Plan Parcial, así: La zona del proyecto "Plan Parcial Tonchalá Unión Temporal" se encuentra ubicada sobre el anillo vial occidental y/o Villa Lucre – Carmen del Tonchalá de la ciudad de San José de Cúcuta, en la zona de expansión urbana Sector Carmen de Tonchalá II, según lo establecido en el



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N° 00-11

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

19 de 71

Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 089 de 2011 Art. 32, predios identificados con las cédulas catastrales: 00-02-0010-1871-000 y 00-02-0010-0128-000;

LINDEROS:

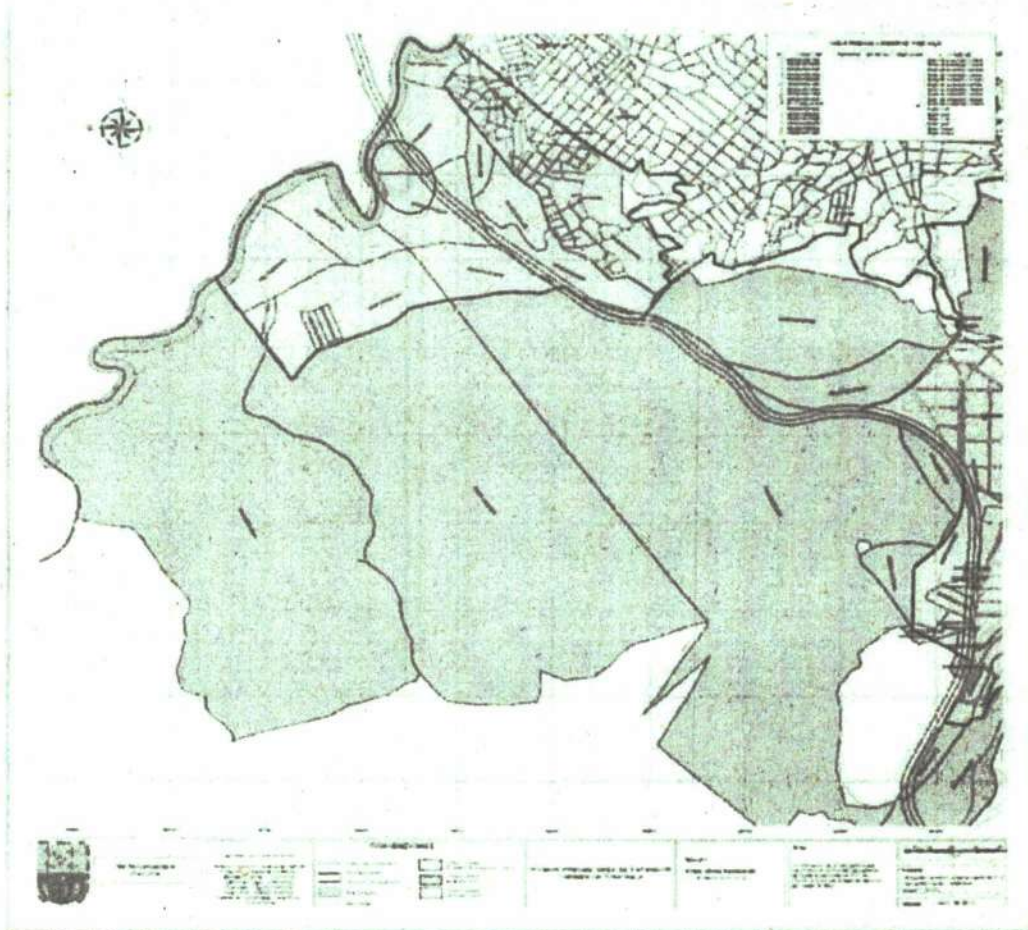
NORTE: Quebrada Carmen del Tonchalá – Municipio de San Cayetano.

SUR: Lote B Resumen 5 Hermanos Abrajim

ORIENTE: Anillo vial Occidental.

OCCIDENTE: Quebrada Carmen del Tonchalá.

ESTRUCTURA PREDIAL PROYECTO "TONCHALÁ PLAN PARCIAL UNIÓN TEMPORAL"





**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0011

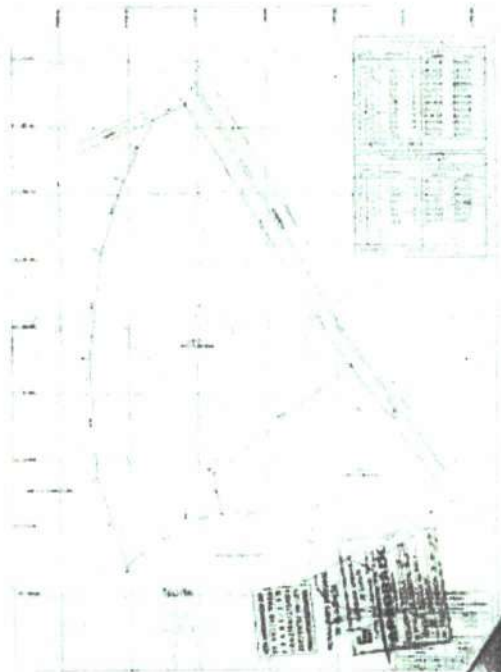
FECHA

27 ENE 2023

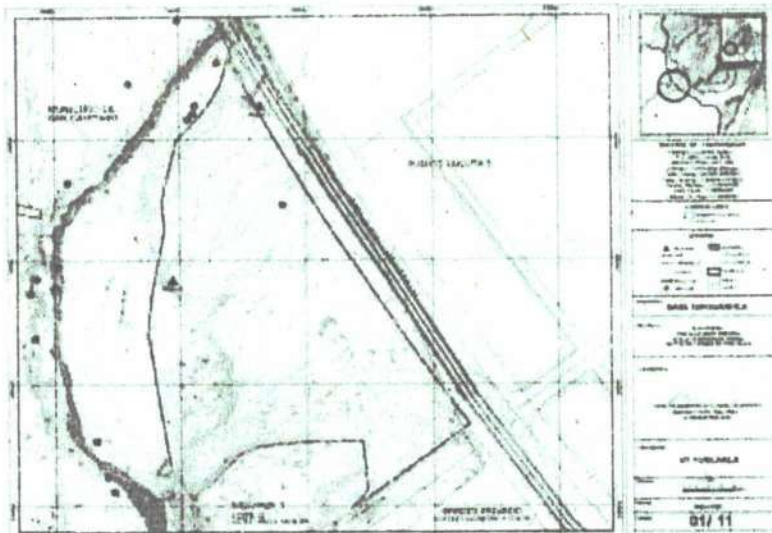
PÁGINA

20 de 71

Área Objeto del Proyecto: Plan Parcial Tonchalá Unión Temporal



VERTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	838.131,83	1.362.784,17
2	838.321,34	1.362.485,79
3	838.227,14	1.362.416,45
4	838.238,71	1.362.428,98
5	838.240,00	1.362.432,58
6	838.236,19	1.362.472,29
7	838.194,28	1.362.471,86
8	838.155,41	1.362.468,90
9	838.155,58	1.362.468,06
10	838.139,72	1.362.461,78
11	838.125,34	1.362.447,67
12	838.117,92	1.362.439,67
13	838.110,98	1.362.434,08
14	838.104,11	1.362.428,61
15	838.102,54	1.362.424,08
16	838.084,41	1.362.449,77
17	838.067,22	1.362.560,40
18	838.069,91	1.362.590,14
19	838.080,26	1.362.643,72
20	838.078,77	1.362.668,74
21	838.090,34	1.362.717,24
22	838.110,20	1.362.738,09
23	838.117,11	1.362.747,24
24	838.123,24	1.362.757,21
25	838.126,60	1.362.764,08
26	838.129,89	1.362.774,41
27	838.130,94	1.362.778,86






Levantamiento topográfico

ARTICULO TERCERO. COMPONENTES DEL PLAN PARCIAL. Hacen parte integral del Plan Parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana integral del Municipio de San José de Cúcuta, denominado: Tonchalá Plan Parcial Unión Temporal, 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 ambientales otorgadas por la autoridad ambiental competente – Corponor, las determinantes en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del plan parcial expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, entre otros y que hacen parte de las disposiciones que conforman el presente Decreto:

1- El Documento Técnico de Soporte que incluye:

- 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 elefeto.
- 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, registrosfotográficos, gráficos, entre otros.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2
	DECRETO		Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA 22 de 71

2. Anexos que corresponden a los estudios técnicos que sustentan el Plan Parcial:

ESTUDIOS
Estudio de movilidad (Diseño Geométrico de Carriles de acceso al Plan Parcial)
Estudio y Caracterización ambiental y determinación de las zonas de protección y/o recuperación ambiental
Estudio componente Geotécnico y Geofísico
Estudio componente Hidrología e Hidráulica
Estudio componente Geológico, Geomorfológico y Amenazas
Estudio para los diseños Hidráulicos y Sanitarios – Redes de Urbanismo
Estudio de Obras para la Mitigación y Control de Inundación y Erosión en la Margen Derecha de la Quebrada Tonchalá.
Diseño de redes del servicio de energía eléctrica.

2. Planos que acompañan el plan parcial

2.1. Planos urbanísticos y normativos

CARTOGRAFÍA:

URBANÍSTICO

Nro Plano	Descripción	Escala
1	Plano Predial	1:1.250
2	Plano Sistemas Estructurantes	1:1250
3	Planteamiento Urbanístico	1:1250
4	Plano Usos	1:1250
5	Distribución de la Cesión Tipo 1	1:1250
6	Planeamiento Vial	1:1250
7	Señalización vial	1:1250
8	Etapa 1	1:1250
9	Etapa 2	1:1250
10	Etapa 3	1:1250
11	Areas Generadoras de Plusvalía	1:1250

AMBIENTAL

Nro Plano	Descripción	Escala
1	Coberturas	1:1250
2	Zonificación	1:1250
3	SIRAP	1:1250



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

23 de 71

AMENAZAS Y RIESGOS

Nro Plano	Descripción	Escala
1	AMENAZAS	1:1250

GEOLOGÍA


Nro Plano	Descripción	Escala
1/09	Plano Base Topográfica	1:1250
2/09	Imagen Satelital	1:1200
3/09	Pendientes	1:1200
4/09	Geomorfología	1:1200
5/09	Geología	1:1200
6/09	Modelo Digital Terreno MDT	1:1250
7/09	Geoformas asociadas al cauce permanente	1:1250
8/09	Cause Permanente	1:1.250
9/09	Geoformas Asociadas a las Ronda Hídrica y evidencias de campo	1:1.250
10/10	Areas Potencialmente urbanizables	1:1.250

HIDROLOGICO Y REDES

Nro Plano	Descripción	Escala
1	Red eléctrica	1:1250
2	Red de Acueducto	1:1250
3	Red de Alcantarillado Pluvial	1:1250
4	Red de Alcantarillado	1:1250
5	Plano en planta de inundación	1:1250

RONDA HÍDRICA

1	Ronda Hídrica Ecosistémica	Indicada
2	Ronda Hidrológica	Indicada
3	Ronda Geomorfológica	Indicada
4	Acotamiento Ronda Geomorfológica	Indicada
5	Ronda de Protección	Indicada
6	Obras para mitigación y control de inundación	Indicada

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	24 de 71

Otros documentos

- Concepto de Determinantes urbanísticas del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
- Determinantes ambientales expedidas por la autoridad ambiental – Corponor
- Resolución No:046 del 11 de octubre de 2019 del DAPM "Por la cual se emite concepto sobre la viabilidad de las normas urbanísticas del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de Expansión Urbana sector Carmen del Tonchalá II- Proyecto denominado "Tonchalá Plan Parcial Unión temporal".
- Estudio de Títulos.
- Levantamiento Topográfico.
- Resolución Nro 800 del 06 de septiembre de 2022 de CORPONOR "Por la cual se declara la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del proyecto: "Tonchalá Plan Parcial Unión Temporal" ubicado sobre suelo de expansión Urbana Sector Carmen del Tonchalá II.
- Factibilidad del servicio de aseo.
- Factibilidad para la prestación de servicios domiciliarios de acueducto y alcantarillado.
- Factibilidad para la prestación de servicios domiciliarios de energía eléctrica.
- Factibilidad para la prestación de servicios domiciliarios de gas.
- Edicto del Diario La Opinión del 14 de agosto de 2019
- Carta catastral expedida por el IGAC.
- Concepto de uso del suelo expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal
- Certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Certificados de tradición y libertad matrícula inmobiliaria Nro: 260-327736 y 260-327737.
- Autorización para actuar.
- Convocatorias, consultas realizadas, oficios con la 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 Tonchalá Plan parcial Unión Temporal.

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 221 del Acuerdo 0083 de 17 de enero de 2001, modificado de manera excepcional por el Artículo 145 del Acuerdo 089 de 2011, con relación a los proyectos de planes



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0011

FECHA


27 ENE 2023

PÁGINA

25 de 71

parciales de tratamiento de desarrollo en suelos de expansión, se consideran como criterios generales para la ejecución del plan parcial, los siguientes:

- A través del Plan Parcial, se define una reglamentación para los predios que forma parte de la zona localizada al sur del área urbana del Municipio, determinada como Zona de Expansión Urbana Integral Carmen de Tonchalá II, 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 potencia para el desarrollo de usos múltiples compatibles entre sí y en particular con la zona residencial.
- El proyecto: Tonchalá Plan Parcial Unión Temporal, formulado y puesto en consideración para su aprobación a la administración municipal, contempla como área de planificación, la que cubre a la unidad predial identificada por el levantamiento topográfico; se formuló sobre un predio descrito en el artículo tercero del presente Decreto, que cuenta con una cabida total superficial descrita en el Plano topográfico, superando el área mínima exigida por el POT, 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, buscando la protección del medio natural, destacando la importancia de la colindancia con la quebrada Tonchalá.
- Como quiera que el área de planificación no se encuentra afectada por la quebrada Tonchalá, se contemplaron los retiros obligatorios por cota máxima de inundación y ronda de quebrada, en concordancia con el Decreto 2811 de 1974, de acuerdo a los resultados de los estudios técnicos elaborados en desarrollo del plan parcial.
- 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 determinantes urbanísticas definidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, empresas prestadoras de servicios públicos y autoridad ambiental competente entre otras.
- 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.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	26 de 71

- 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.
- 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 entreparticipes que favorece el reparto de cargas y beneficios y el alcance de los objetivos de desarrollo propuestos.

ARTÍCULO QUINTO. OBJETIVOS Y DIRECTRICES O ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL. Los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la actuación u operación urbanadentro del área de planificación del plan parcial, son los siguientes:

Objetivo	Estrategias
<p>Establecer un modelo de urbanización abierta e igualitaria, sin barreras, donde se borre la frontera entre lo privado y lo público, que se forme bajo el enfoque de una proporción equilibrada entre espacio ocupado y libre con una puesta en valor del sistema natural de la zona.</p> <p>Enfocada principalmente a una gran ciudadela para la Vivienda de Interés Social con una mezcla racional de usos y actividades.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se proyectarán diferentes densidades, dependiendo de la localización y uso propuesto en cada predio útil. • Se propone un índice de ocupación medio sobre cada predio útil, de modo que la densidad se dé por construcción en altura, dejando mayor área libre para apropiación colectiva de los habitantes. • Desarrollando un modelo de urbanización que considere la relación entre el desarrollo de los predios y el contexto social y ambiental en que se encuentran, a través de espacios públicos, y comunes privados, articulados a los corredores peatonales. • Se exigirá a los nuevos desarrollos el generar sobre el suelo útil plazoletas y áreas libres privadas para que su funcionamiento no congestione e impacte el espacio público, sino que permita la integración con el mismo y su apropiación por el peatón.

Objetivo	Estrategias
Crear un sistema de espacios	Creando condiciones de continuidad y permeabilidad a



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

27 de 71

públicos y privados que posibilite hacer la transición entre el suelo rural, suburbano y de protección, con el área urbana consolidada y en proceso de consolidación.

través de la ubicación de los sistemas de espacios públicos nuevos articulados a los elementos naturales existentes que son constitutivos de los suelos urbano y rural.

Realizar la construcción de las obras públicas del plan parcial a cargo de los ejecutores del plan parcial, con un alto grado de calidad en la ejecución de la obra y en la disposición de los elementos urbanos que componen la sección de la vía y los espacios públicos a construir.

Generar conectividad vehicular a los sistemas vehiculares estructurantes del Municipio como la vía al Carmen de Tonchalá, a través de la proyección de dos ejes viales transversales al interior del área de planificación, de tal forma que los desarrollos urbanísticos interiores estén altamente articulados a las actividades comerciales y de servicios que se asentarán sobre el Eje vial Carmen de Tonchalá. Se creará un circuito de ciclo ruta, el cual bien de la vía Carmen de Tonchalá y se desvía por una vía de perfil peatonal con ciclo vía al costado sur del plan parcial, hasta encontrarse abajo con la ciclo vía que hace parte del Parque lineal de borde de la quebrada Tonchalá.


Objetivo

Estrategias

Potenciar y articular al diseño de espacios públicos los componentes naturales existentes, para privilegiar una función ecológica equilibrada y de alta calidad ambiental.

Privilegiando los elementos naturales existentes dentro del área de intervención, como hechos estructurantes del sistema de espacios, con la configuración de espacios públicos naturales como parques de recreación y permanencia, generando un urbanismo ecológico.

Reconociendo, protegiendo y mejorando las áreas de quebrada y otras áreas naturales como espacios de todos.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2		
	DECRETO		Versión: 02		
			Fecha: 08/07/2022		
DECRETO N°	0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	28 de 71

Objetivo	Estrategias
Generar dentro del área de planificación del Plan Parcial un postulado urbano bajo los principios de equidad e inclusión social, reconociendo la dinámica de la vida urbana caracterizada por la combinación de múltiples actividades en un mismo espacio.	<p>Normalizar los predios útiles bajo áreas de actividad mixta, de manera de poder generar la mezcla de usos compatibles para el desarrollo de la vida cotidiana.</p> <p>Generando la posibilidad de implantaciones productivas y empresariales que acerque las centralidades de empleo a las áreas de vivienda.</p>

CAPÍTULO III.

SISTEMAS ESTRUCTURANTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

ARTÍCULO SEXTO. ARTICULACION DE SISTEMAS GENERALES O ESTRUCTURANTES EN EL AREA DE PLANIFICACION. El plan parcial se articula de manera estratégica a los sistemas estructurantes contemplados en el Acuerdo Municipal 0083 de 17 de enero de 2.001, modificado excepcionalmente por el Acuerdo 089 de 2011.

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

ARTÍCULO SÉPTIMO. SISTEMA ESTRUCTURANTE AMBIENTAL – ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. El Plan parcial formulado, cumple con las determinantes ambientales expedidas por **CORPONOR** contenidas en el Oficio radicado Territorial N° 10755 de fecha 29 de diciembre de 2016. El proyecto del Plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana sector del Carmendel Tonchalá II, (TONCHALÁ PLAN PARCIAL UNIÓN TEMPORAL), colinda con la quebrada Tonchalá, portando, la quebrada es el elemento natural que tiene injerencia en el área de planificación, lo mismo que su área de protección (cota máxima de inundación y ronda de río), elementos constitutivos naturales que definen la forma y estructura urbana del área. En desarrollo del plan parcial, se ejecutaron los estudios técnicos necesarios para determinar la cota máxima de inundación y la ronda de quebrada, los cuales forman parte integral del presente Decreto.



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

29 de 71

En tal sentido la ronda hídrica de la Quebrada Tonchalá determinada en el estudio, serán destinadas al manejo hidráulico y/o restauración ecológica. Los únicos usos permitidos en las rondas hídricas son la preservación y la restauración de los ecosistemas nativos, las obras de control hidráulico y saneamiento hídrico, el forestal protector y la recreación pasiva; estos suelos no son edificables y serán de uso público, por tanto, no urbanizables.


Así mismo, se realizó caracterización ambiental, el cual también forma parte el Decreto, y estudios de suelos, estudios técnicos detallados y diseños de sistemas de acueducto, alcantarillado y manejo de aguas lluvias.

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.

Criterios Fundamentales para el Manejo de los Componentes del Sistema Estructurante Ambiental.

- Las áreas de valor ambiental serán sujeto de protección y/o recuperación, especialmente las zonas que se demarcan a partir de la vigencia del Plan parcial. Por tanto, lo propietarios y/o urbanizadores deberán velar por que el destino de las mismas, corresponda a su vocación. La intervención antrópica deberá garantizar la sostenibilidad de los recursos y la protección del medio.
- El proyecto urbanístico que se pretenda desarrollar en la zona sujeto de Plan Parcial, por colindar con la quebrada Tonchalá, elemento que forma parte del Sistema Urbano Ambiental – Suelos de protección, debe garantizar la reservación de la ronda del río, generando adicionalmente las labores de recuperación ambiental y siembra de especies que permitan el rescate del área pública y su reconocimiento como pieza estratégica en el ordenamiento urbano y regional, labor que deberá contar con el apoyo de la administración municipal y la autoridad ambiental y atender las recomendaciones del estudio ambiental.

Para el caso de las áreas de manejo especial, es decir, en el área de Ronda de Quebrada, se deberán contemplar los retiros obligatorios, en concordancia con el Decreto 2811 de 1974 y se contemplará su integración con parte de la zona de cesión Tipo 1 del proyecto urbanístico, favoreciendo la conformación de un pulmón verde para la ciudad.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	30 de 71

- Se consideran como obligaciones a cargo de propietarios y/o urbanizadores en el desarrollo del Área de Planificación, cumplir con las exigencias y obligaciones, en particular las afectaciones obligatorias y las cesiones urbanísticas determinadas en el P.O.T, el presente Decreto y normas de superior jerarquía.

ARTÍCULO OCTAVO. PROGRAMA DE GESTION DEL RIESGO PARA EL AREA 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 Carmen de Tonchalá II, 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.



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

27 ENE 2023

DECRETO N°

0011


FECHA

PÁGINA

31 de 71

- **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.
- **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.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO	0011	FECHA	27 FEB 2023	PÁGINA 32 de 71

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, entendiéndose: 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.
 - 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



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0011

FECHA

27 ENF 2023

PÁGINA

33 de 71

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


ARTÍCULO NOVENO. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE COMUNICACIÓN VIAL El Sistema Estructurante de Comunicación Vial, según lo establecido en el Artículo 76 del Acuerdo 089 de 2011 que modificó el artículo 120 del Acuerdo 083 de 2001, está compuesto por el Sistema vial primario del municipio, que corresponden a las vías que unen al municipio con el sistema vial nacional y regional, así como aquellos que lo unen con el Área Metropolitana, las zonas urbanas y rurales construidas y las que se proyectan en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, incluidas en estas las vías en suelo de expansión (área sujeto de Plan Parcial).

MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

Los nuevos desarrollos del Plan Parcial accederán desde el anillo vial occidental de Cúcuta, por lo cual se deberán generar vías de aceleración y desaceleración de acuerdo a la normatividad vigente para facilitar su ingreso y salida, disminuyendo así su conflicto vehicular con el flujo de malla vial. A partir de la consulta de Estudios preliminares y documentos de carácter municipal de la Ciudad de Cúcuta se efectuó un diagnóstico de la situación actual y con proyecto correspondiente al área de influencia del mismo. Para realizar el análisis del comportamiento de los volúmenes vehiculares sobre el anillo vial Occidental, se realizaron tomas de información primaria.

Según las conclusiones del Estudio de Movilidad que modela la asignación de la demanda generada por el plan y desarrollos vecinos, el cual se realizó considerando el sistema vial que sirve de acceso (Anillo vial Occidental) y los modos de transporte actuales que atienden la zona.

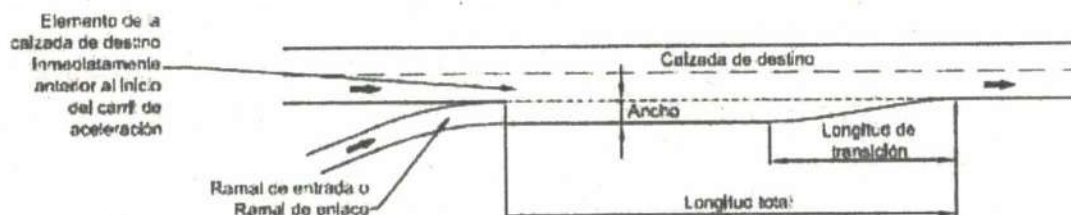
- Para la proyección de Tránsito se evaluaron tasas de crecimiento que involucran los diferentes tipos de vehículo, con el fin de efectuar una evaluación integral de la evolución del tránsito en la Ciudad de Cúcuta.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 00111	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	34 de 71

- Los sistemas viales de carácter secundario que propone el presente proyecto "Tonchalá Plan Parcial Unión Temporal", están conformados por las vías barriales, las cuales se integran de manera estratégica a las áreas privadas con los espacios públicos y recreativos (parques, plazoletas y los distintos equipamientos).
- Para la incorporación y salida de la vía que sirve de acceso (Anillo vial Occidental), se recomienda implementar carriles de aceleración y desaceleración, con las longitudes recomendadas en el Manual de Diseño Geométrico, de manera que eviten congestiones sobre estos corredores principales.
- Dentro del área de estudio se plantean vías principales de movilidad para el transporte público y privado, que se integran con las vías internas barriales cumpliendo con los anchos definidos en el Decreto 798 de 2010. De igual manera el acceso peatonal cuenta con área de circulación y amoblamiento donde se ubicarán especies vegetales de bajo crecimiento y autóctonas.

9.1. SISTEMAS VIAL PRIMARIO PROPUESTO: El sistema vial primario del plan parcial corresponde al Anillo vial Occidental, al cual se accede por vía de desaceleración, a través de un diseño funcional que se integra en debida forma, sin perturbar la libre movilidad. Dentro del Área de Planificación se propone la vía paralela a la quebrada Tonchalá, la cual forma parte de las estructuras urbanísticas para la formulación de la malla vial del Plan Parcial. Adicionalmente, se proyecta una vía de doble calzada de gran interés por cuanto estructuran la movilidad segura por el sector y las futuras zonas de desarrollo vecinas.

El sistema vial primario tiene las siguientes características:



9.2 SISTEMAS SECUNDARIOS VIALES PROPUESTOS. Los sistemas viales de carácter secundario que propone el presente plan parcial, están compuestos por las vías Barriales y Zonales, las cuales se integran de manera estratégica las áreas privadas con los espacios públicos recreativos como parques, plazas y los equipamientos. Los diseños específicos y los costos derivados de cada una de las intervenciones correspondientes a los sistemas secundarios, que a continuación se describen, serán asumidos por los responsables del desarrollo de la unidad de actuación urbanística integral, de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto.



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N° 0011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

35 de 71

ARTÍCULO DÉCIMO. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS DOMICILIARIOS. El sistema estructurante de servicios públicos se aprecia en los planos:

Nro Plano	Descripción	Escala
1	Red eléctrica	1:1250
2	Red de Acueducto	1:1250
3	Red de Alcantarillado	1:1250


SERVICIO DE ACUEDUCTO:

Aguas Kpital S.A E.S.P, concede factibilidad de servicios de acueducto para atender la demandade agua potable del proyecto acorde con los usos y características urbanísticas que le condicionePlaneación Municipal acorde con lo establecido en el Ajuste al Plan de Ordenamiento Territorialaprobado en diciembre de 2011. Aguas Kpital Cúcuta SA ESP dispone de la tubería de conducción de 39 pulgadas CCP que transporta agua potable desde la Planta de Tratamiento Carmen de Tonchalá hasta la estación de rebombeo Nidia en la zona occidental de la ciudad, ésta pasa por el costado norte de la Zona de Expansión Carmen de Tonchalá II, y está en capacidad de atender la demanda del servicio de acueducto en dicha Zona de Expansión al interior del ámbito de operación establecido acorde con el alcance del Contrato 030 de 2006 pactado entre EIS CUCUTA SA ESP Y AGUAS KPITAL CUCUTA SA ESP

SERVICIO ALCANTARILLADO

Se anexan esquemas de redes de alcantarillado sanitario existente y proyectado. Bajo las consideraciones anteriormente señaladas, solo es posible conceder factibilidad de Servicio de alcantarillado sanitario hasta el Interceptor derecho Quebrada Tonchalá ubicado al norte de barrio Manuela Beltrán. Se invita igualmente a todos los urbanizadores a aunar esfuerzos técnicos y financieros para el diseño y construcción del colector que transporte las aguas residuales desdeZona Expansión Tonchalá II al interceptor Margen derecha Quebrada Tonchalá.

En caso de no comprometer el diseño y construcción del colector anteriormente mencionado, noserá posible conceder u otorgar factibilidad de servicio de alcantarillado sanitario ya que Aguas Kpital Cúcuta SA ESP, no es competente para otorgar o conceder permiso de vertimiento, gestión que se deberá adelantar ante la autoridad ambiental competente en la región CORPONOR.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	36 de 71

Actualmente al interior de la zona de expansión Carmen de Tonchalá II, se encuentra el barrio Los Mangos que realiza la descarga de aguas residuales directamente en la quebrada Tonchalá, aunque anteriormente se diseñó y construyó un sistema de tratamiento de aguas residuales primario que no recibe actividades de operación y mantenimiento, motivo por el cual no garantiza ningún tipo de tratamiento, generando el vertimiento ya mencionado, por ende se plantea el desarrollo de la red de colectores de alcantarillado sanitario por las vías del Plan Parcial Tonchalá que conectaran en la PTAR que tratará el caudal del Plan Parcial, como un sistema de tratamiento de aguas residuales independiente, con tecnología de lodos activados capaz de tratar las aguas residuales producidas por el desarrollo urbanístico del plan parcial, siendo esta la primera etapay condicionada. No obstante, lo anterior se plantea en un futuro, el diseño y construcción de red desde alcantarillado sanitario al interior del Plan Parcial, llevando su emisario hasta el sitio más cercano (emisario de toda la Zona de expansión Tonchalá II) y que debe llegar hasta el sector norte del barrio Manuela Beltrán, donde actualmente se encuentra instalado el interceptor derecho de la quebrada Tonchalá. Una vez el sistema de aguas servidas se conecte al colector principal el área que se destina como PTAR su uso pasara a ser uso de comercio y servicios, correspondiendo al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, realizar la actualización cartográfica respectiva.

SERVICIO DE ENERGIA:

Centrales eléctricas de norte de Santander SA ESP, certifico que en la actualidad cuenta con la infraestructura para la prestación de servicio de energía eléctrica a través del circuito BELC30, de la Subestación Belén.

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 SAESP EPM. En todo caso deben cumplir con las normas RETIE, RETILAP y RAS; los diseños deberán ser sometidos a aprobación de las empresas citadas, una vez se obtengan las licencias de urbanización respectivas.

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 ONCE. 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



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

9011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

37 de 71

del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el artículo 92 de la Ley 388 de 1997, por medio del cual se reglamenta el cumplimiento del porcentaje del 20% de suelo útil destinado a programas de Vivienda de Interés Social para los tratamientos de desarrollo.


ARTÍCULO DOCE. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE EQUIPAMIENTOS. 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.

Para el caso de afectaciones viales del sistema estructurante de la ciudad, es decir, que se encuentren contenidas en el Plan Vial, así como las afectaciones por canales de aguas lluvias, se tiene que el urbanizador/propietario cederá a título gratuito hasta el siete por ciento (7%) del área urbanizable. Cuando la diferencia sea superior, se permitirá el canje de dicha mayor área por cesión Tipo 1, permitiendo canjear como máximo hasta el 50% de la cesión Tipo 1.

De acuerdo a la norma contenida en el artículo 92 del Acuerdo 089 de 2011, el numeral 155.2, 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 (equivale al 80% de la cesión tipo 1)
- Para equipamiento Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable (equivale al 20% de la cesión tipo 1)

Teniendo en cuenta que se hace un canje de cesión tipo 1, por lo cual el porcentaje de cesión para distribuir se debe calcular sobre la totalidad del área a ceder en terrero, se hace la equivalencia descrita anteriormente, y arroja el siguiente cuadro de Cesiones:

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 FNE 2023	PÁGINA	38 de 71

CUADRO GENERAL DE AREAS DEL PROYECTO			
		M2	%
AREA BRUTA		47360,00	100
AFECTACIONES	RONDA HIDRICA	3237,45	6,8
	RETIRO VIAL	4388,80	9,3
AREA NETA URBANIZABLE		39733,75	83,9
CESION TIPO I	(25% A.N.U) 9933,44 M2		
	PROPUESTA: 5% A.N.U EXCEDENTE(ART 103 DTO 022/2019)	5634,31	11,9
VIAS Y ANDENES		9120,81	19,3
PTAR		1216,11	2,6
AREA UTIL		23762,52	50,2
USO RESIDENCIAL	USO RESIDENCIAL TOTAL		12528,34
	MZ B	350,26	
	MZ C	3443,32	
	MZ D	8734,76	
	VIP 20 % DEL USO RESIDENCIAL 2505,67.		
USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	USO COMERCIAL TOTAL		11234,18
	MZ A	5201,64	
	MZ E	6032,54	
TOTALES		47360,00	100,0

El Plan parcial deberá ceder los suelos para espacio público al municipio de San José de Cúcuta para que cumplan con su función pública y social entro otros aspectos la de atender las demandas básicas de la población, como son las de educación, salud, cultura, recreación y deporte.

CAPÍTULO IV.

DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁREA SUJETO DE PLAN PARCIAL (AREA DEPLANIFICACIÓN)

ARTÍCULO TRECE. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Para el desarrollo de los aprovechamientos y las obligaciones de este plan parcial se ha definido una (01) unidades de actuación urbanísticas (UAU), las cuales están conformadas en función de las etapas de desarrollo, de los aprovechamientos y las lógicas de la consolidación de las obligaciones, de tal manera que se garantice un desarrollo autónomo para cada unidad.

ARTÍCULO CATORCE. DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El área sujeta de Plan Parcial se desarrollará en una (01) unidad urbanística; no obstante, se plantea la posibilidad de desarrollarse en, de acuerdo a las posibilidades del mercado, a las obras de infraestructura y servicios públicos domiciliarios, así como la dotación de cesiones.



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N° 0011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

39 de 71

ARTÍCULO QUINCE. CESION DE SUELO POR AFECTACION. Las cesiones por afectación, de acuerdo al artículo 105 del acuerdo 089 de 2011 son:

- 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.
- Cesiones por suelo de protección – Zonas de riesgo.
- Áreas de cesión por redes de servicios públicos.

ARTÍCULO DIECISEIS. OBLIGACIONES DE CESION 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.

Para el caso de afectaciones viales del sistema estructurante de la ciudad, es decir, que se encuentren contenidas en el Plan Vial, así como las afectaciones por canales de aguas lluvias, se tiene que el urbanizador/propietario cederá a título gratuito hasta el siete por ciento (7%) del área urbanizable. Cuando la diferencia sea superior, se permitirá el canje de dicha mayor área por cesión Tipo 1, permitiendo canjear como máximo hasta el 50% de la cesión Tipo 1.

De acuerdo a la norma contenida en el artículo 92 del POT, el numeral 155.2, 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 (equivale al 80% de la cesión tipo 1)
- Para equipamiento Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable (equivale al 20% de la cesión tipo 1)

DISTRIBUCION DE LAS AREAS DE CESION

AREA DE CESION	AREA M2	DESTINACION		
		RECREACION	EQUIPAMIENTO	%
LOTE 1	4882,58	3192,287		56,66
EQUIPAMIENTO 30%			1690,29	30,00
LOTE 2	751,73	751,73		13,34
TOTAL	5634,31	3944,017	1690,293	100,00



Teniendo en cuenta que se hace un canje de cesión tipo 1, por lo cual el porcentaje de cesión para distribuir se debe calcular sobre la totalidad del área a ceder en terrero, se hace la equivalencia descrita anteriormente, y arroja el siguiente cuadro de Cesiones:

CUADRO DE USOS

AREA BRUTA		M2	
		47360,00	
AFECTACIONES	RETIRO VIAL	4388,80	
	RONDA HIDRICA	3237,45	
USO VIAL	VIAS Y ANDENES	9120,81	
PTAR		1216,11	
LOTE 1 AREA CESION TIPO 1		3192,29	
LOTE 2 AREA CESION TIPO 1		751,73	
EQUIPAMIENTO COMUNAL CESION TIPO 1		1690,29	
USO RESIDENCIAL	MANZANA	B	350,26
		C	3443,32
		D	8724,57
		A	5201,64
		E	6032,54
USO COMERCIAL			

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

CAPÍTULO V.

ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PERMITIDOS EN EL ÁREA SUJETO DE PLANPARCIAL

ARTÍCULO DIECISIETE. USOS DEL SUELO. El área de intervención del proyecto Tonchalá plan parcial Unión Temporal, el cual está al interior del perímetro de suelo de expansión urbana, mediante la formulación y adopción de este plan parcial, determina los usos permitidos a desarrollar en esta área, serán los establecidos en las Unidades de Actuación Urbanística en los términos que lo estipula el Acuerdo 089 de 2011 contenidos en su Anexo A Sistema de clasificación de usos por destinación, artículo 43 "De las tipologías de Usos por Destinación"; permitiendo la presencia racional y respetuosa de la mezcla de usos.



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

41 de 71

AREAS DE USO RESIDENCIAL

ZONA DE ACTIVIDAD	ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL		
AREA DE ACTIVIDAD	Zona Residencial 4 (ZR-4)		
APLICAN USOS PARA:	Predio que corresponde al área de uso residencial del proyecto Tonchalá Plan Parcial Unión Temporal		
USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala
	Vivienda	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R4, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO. El 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	1.USO DOMESTICO	Local
	Dotacional	13. RECREATIVOS PUBLICOS	Local
USOS COMPLEMENTARIOS	Usos viales		
	Comercio	1. USO DOMESTICO	Zonal
		2.COMERCIO GENERAL	Zonal, Metropolitana
		4. COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ	Local
		6.AGRUPACIONES COMERCIALES	Local, Zonal
	Servicios	8.VENTAS DE VIVERES Y ABARROTES	Local, Zonal
		1. ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	Local, Zonal
		2. PARQUEADEROS	Local
		3. CAFETERIAS RESTAURANTES	Local, zonal
		4. SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Local, Zonal
	Dotacional	5. SERVICIOS VETERINARIOS	Local
		8. ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Local, Zonal
		9.CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Local, Zonal, Metropolitana
11.INTERMEDIACION FINANCIERA		Local	
12. ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS		Local, Zonal	
1. EDUCACION		Local, Zonal, Metropolitana	
2. SALUD (Se permitirán estos usos cuando la edificación donde se pretenda desarrollar la actividad cumpla con las normas aplicables para el uso dotacional propuesto).		Local, Zonal, Metropolitana	
3.SERVICIOS SOCIALES		Local, Zonal, Metropolitana	
4. CENTROS DE CULTO		Local	
5. ACTIVIDADES DEPORTIVAS		Local, Zonal, Metropolitana	
6. SERVICIO A LA COMUNIDAD		Local, Zonal, metropolitana	
11. DE SEGURIDAD	Local		
Industria	1.ARTESANAL	Bajo impacto	
	2.CONFECCION DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo impacto	
	3.FABRICACION DE MUEBLES	Bajo impacto	
	4.ACTIVIDADES DE EDIFICION E IMPRESION Y REPRODUCCION DE GRABACIONES	Bajo impacto	
	5. CALZADO	Bajo impacto	
	6. INDUSTRIAS FAMILIARES	Bajo impacto	



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

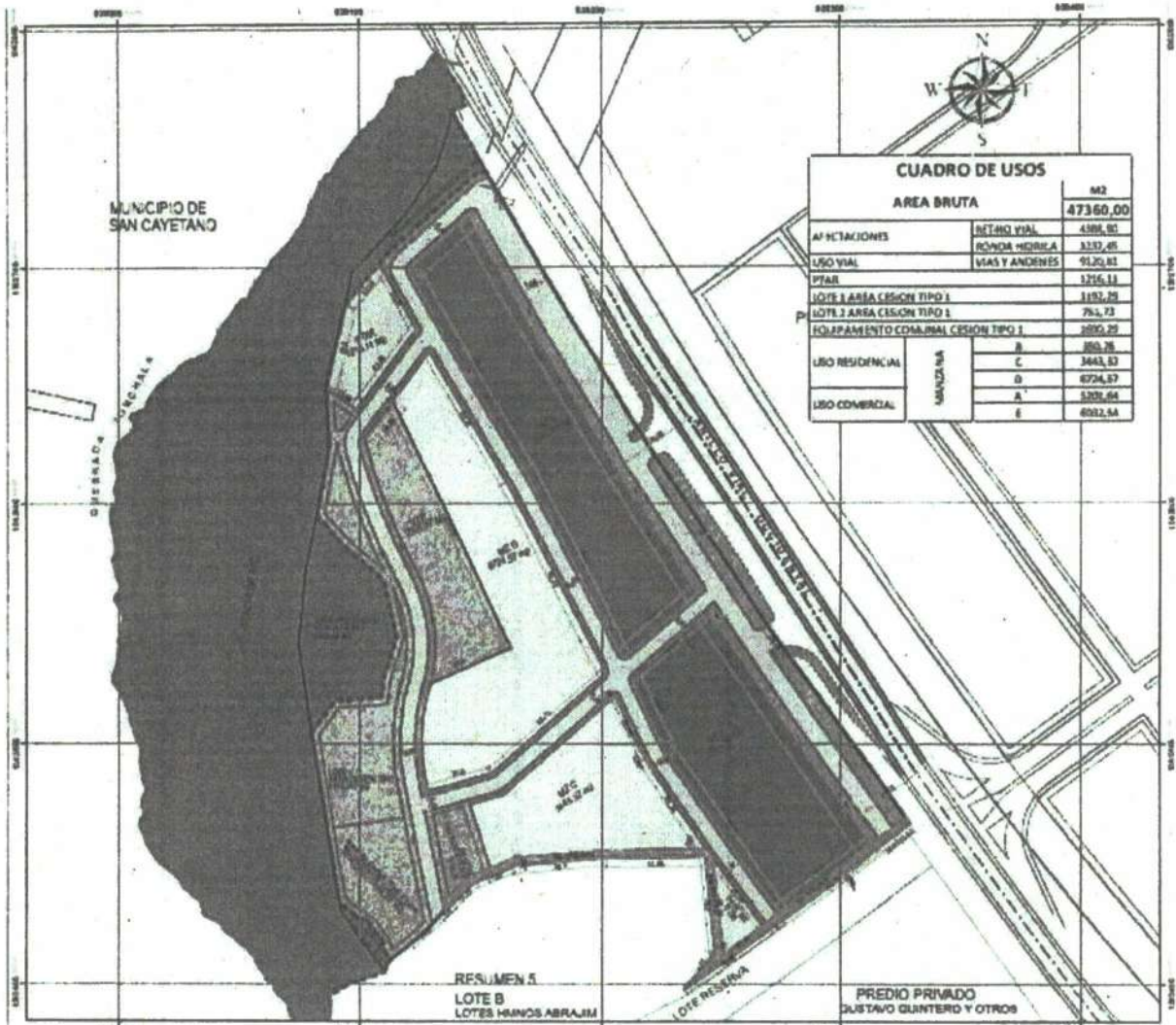
DECRETO N° 00111

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

42 de 71



Usos del suelo por las áreas afectadas por el Anillo Vial Occidental.



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

43 de 71


1. AREAS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

ZONA DE ACTIVIDAD 1.1. ZONAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS

SUBZONA ACTIVIDAD 1.1.1. CORREDOR ARTERIAL

USOS APLICAN PARA: Areas que se encuentran sobre el anillo Vial Occidental del proyecto Tonchalá Unión Temporal Plan Parcial

USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala	
	USOS PRINCIPALES	Comercio	2. COMERCIO GENERAL	Zonal y Metropolitana
3. COMERCIO AL POR MAYOR			Zonal y Metropolitana	
4. COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ			Zonal, Metropolitana	
6. AGRUPACIONES COMERCIALES			Zonal y Metropolitana	
8. VENTAS DE VIVERES Y ABARROTÉS			Metropolitana	
Servicios			2. PARQUEADERO	Local, Zonal y Metropolitana
			3. CAFETERIAS RESTAURANTES	Local, Zonal
			5. SERVICIOS VETERINARIOS	Zonal
		6. ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES	Zonal	
		7. ALOJAMIENTO Y HOTELES	Zonal, Metropolitana	
		8. ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Local, Zonal y Metropolitana	
		9. CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Zonal y Metropolitana	
		10. MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS, PARTES, PIEZAS Y MAQUINARIA Y EQUIPO PESADO	Zonal, Metropolitana	
		11. INTERMEDIACION FINANCIERA	Local, Zonal y Metropolitana	
		12. ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS (OFICINAS)	Zonal y Metropolitana	
		Dotacional	5. ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Local, Zonal y Metropolitana
			6. SERVICIOS A LA COMUNIDAD	Local, Zonal y Metropolitana
7. ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS			Zonal, Metropolitana	
10. OTRAS ACTIVIDADES EMPRESARIALES			Metropolitana	
11. DE SEGURIDAD			Local, Zonal y Metropolitana	
12. SERVICIOS PUBLICOS	Zonal, Metropolitana			
Industrial	2. CONFECCION DE PRENDAS DE VESTIRY SIMILARES	Bajo, Medio y Alto Impacto		
		3. FABRICACION DE MUEBLES	Bajo, Medio Impacto	
	4. ACTIVIDADES DE EDICION E IMPRESION Y REPRODUCCION DE GRABACIONES	Bajo, Medio Impacto		
		5. CALZADO	Bajo, Medio Impacto	
	6. INDUSTRIAS FAMILIARES DE ENVASADO Y CONSERVACION	Bajo Impacto		
		7. INDUSTRIA MEDIANA	Medio Impacto	
	8. ELABORACION DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	Medio y Alto impacto		
		9. CURTIDO, TEÑIDO Y ADOBO DE PIELS, CUEROS Y FABRICACION DE ARTICULOS DE TALABARTERIA Y GUARNICIONERIA	Bajo impacto	
	10. DE PRODUCTOS DE MADERA Y CORCHO	Bajo Impacto		
	11. FABRICACION Y/O MANIPULACION DE SUSTANCIAS QUIMICAS, FIBRA, PLASTICO, CAUCHO	Impacto medio		
	12. FABRICACION DE PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS, METALURGICOS, METAL, MAQUINARIA Y EQUIPO, VEHICULOS AUTOMOTORES, REMOLQUES, AUTOPARTES Y LUJOS Y OTROS TIPOS DE TRANSPORTE	Bajo y Medio impacto		

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	44 de 71

USOS COMPLEMENTARIOS	Uso	Tipo	Escala
	14. INDUSTRIA ESPECIALIZADA	Medio y Alto impacto	
	Usos viales		
	Comercial	5. COMERCIO DE LICORES	Local, Zonal
		7. COMERCIO DE RIESGO COLECTIVO	Zonal, Metropolitana
	Servicios	1. ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO DE IMPACTO SOCIAL	Zonal y Metropolitana
		13. SERVICIOS FUNERARIOS	Zonal
	Dotacional	1. EDUCACION	Zonal y Metropolitana
		3. SERVICIOS SOCIALES	Local, Zonal, Metropolitana
		8. ACTIVIDADES FUNERARIAS Y POMPAS FUNEBRES	Zonal, metropolitana

ARTÍCULO DIECIOCHO. 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 A del Acuerdo 089 de 2011, 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 Anexo A, 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 marquen 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 VI.

NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ZONAS QUE CONFORMAN EL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO DIECINUEVE. ALTURAS MAXIMAS: Nivel máximo permitido para edificar. Esta condición quedará sujeta a restricciones de orden técnico tales como: Capacidad de soporte de suelos, conceptos de Aeronáutica Civil, norma de empates, entre otras.

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

ARTÍCULO VEINTE. RETIROS DE CONSTRUCCION



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0011

FECHA

27 ENF 2023

PÁGINA

45 de 71

20.1 ANTEJARDINES: Es el retroceso de cada predio contra el andén o vía pública, complementa el espacio público, debe ser ajardinada en mínimo un 50%. Se deberá dejar un antejardín mínimo de 3.00m libres sobre fachadas.

Se exigirá antejardín mínimo de 2.00 m para viviendas unifamiliares y bifamiliares.

No se permite el cerramiento de antejardines en ningún caso ni en ningún uso buscando la apropiación del espacio público con los habitantes.

20.2 AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS: Son los retrocesos lateral y posterior de las edificaciones, con los predios colindantes.

Para edificaciones hasta de 8 pisos debe ser igual o mayor a 3.00 m, para alturas mayores a 8 pisos, el aislamiento será de 4.00 m.

Debe plantearse a partir del nivel del terreno, o de la placa superior de la plataforma de comercio. En los lotes con frente menor a 20 metros, no se les exigirá aislamiento lateral y se consideran de tipología continua.

20.3 AISLAMIENTO ENTRE EDIFICACIONES: Son los espacios de separación entre edificaciones o volúmenes al interior de un mismo predio.

Para edificaciones hasta de 4 pisos debe ser igual o mayor a 3.00 m, contado a partir del piso base del que se propone.

Para alturas de 5 a 8 piso el aislamiento será de 4.00 m.


Para alturas mayores a 8 pisos, el aislamiento será $\frac{1}{4}$ de la altura total.

20.4 PATIOS: Son los espacios libres al interior de una edificación, definidos por 3 o más lados. Son espacios obligatorios y necesarios para permitir el asoleamiento de zonas de servicios de unidades residenciales, por tanto, deberán tener las siguientes áreas y dimensiones mínimas requeridas:

ARTÍCULO VEINTINUNO. ESTANDARES URBANISTICOS

21.1 CESION TIPO 2 - AREAS COMUNALES: Espacios de uso comunal que se deben construir al interior de cada proyecto o predio para disfrute de los copropietarios.

Estas áreas se pueden localizar en el piso 1 o sobre la plataforma comercial.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	46 de 71

Los porcentajes de las áreas de cesión Tipo 2, se exigirán para proyectos de desarrollos urbanísticos nuevos en agrupación 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	ESTANDAR EXIGIDO SOBRE A.N.V.	DISTRIBUCION		
		ZONAS LIBRES RECREATIVAS	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAMIENTOS COMUNALES
VIVIENDA VIS - VIP URBANIZACION ABIERTA	6 M ² x VIVIENDA	MIN 30 %	MIN 15 %	Max. 30%
VIVIENDA VIS - VIP CONJUNTO CERRADO	12 M ² x VIVIENDA	MIN 30 %	MIN 15 %	Max. 30%
COMERCIO Y SERVICIOS	10 M ² x 100 M ²	MIN 30 %	MIN 15 %	Max. 50%

Los proyectos institucionales de salud y educación de carácter público, no se le exige Cesión Tipo 2.

USO ESTACIONAMIENTOS	MINIMO EXIGIDO
VIVIENDA VIS - VIP URBANIZACION ABIERTA	1 x 8 viviendas
VIVIENDA VIS - VIP CONJUNTO CERRADO	1 x 8 viviendas
COMERCIO Y SERVICIOS	1 x 70 M ² *
DOTACIONAL O INSTITUCIONAL	1 x 200 M ² *

* Se calcula sobre Área Privada Construida o Neta en el uso.


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 proyectarse después de la línea de paramento.


Longitud y ancho de los estacionamientos:

Cuando se planteen estacionamientos en paralelo, se exigirán cupos de estacionamientos de 6.00 * 2.75 m, con un ancho mínimo de vía de maniobra de 3.50 m.

Cuando se planteen estacionamientos a 90°, con vía central de maniobra de entrada y salida en ambos sentidos, se exigirán cupos de estacionamientos de 5.00 * 2.50 m, con un ancho mínimo de vía de maniobra de 5.00 m

Si el ancho de la vía de maniobra es de 6.50 m, se permitirán celdas de 5.00 * 2.30 m

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	47 de 71
<p>Para el caso de cupos para minusválidos, se exigirán celdas con ancho mínimo de 3.50 m y 5.00m de largo.</p> <p>Los accesos a estacionamiento serán de 3,00 m para garajes individuales, 4,00 m para menos de 40 plazas y de 6,40 m para 41 o más plazas.</p> <p>Para usos Dotacional, comercio y servicios se deberá proveer de estacionamientos de cargue y descargue, calculados según requerimiento del uso.</p> <p>En cumplimiento del Artículo 29 de la resolución N° 14861 del 4 de octubre de 1985 de Ministerio de Salud, en todo parqueadero comunal o público deberán reservarse espacio para parqueo de vehículos de minusválidos en proporción de uno (1) por cada treinta (30) espacios.</p> <p>ARTÍCULO VEINTIDOS. CERRAMIENTOS:</p> <p>22.1 Antejardines: No se permite el cerramiento de antejardines en proyectos multifamiliares en los cuales estas áreas son zonas integrantes del espacio público, pudiendo desarrollarse el primer piso como plataformas de comercio, servicios, servicios comunales, dotacionales etc.</p> <p>Se permite cerramiento de antejardín únicamente en unidades de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar, con una altura máxima de 1,80 m, con un zócalo de máximo 0.60 y el resto de la altura en reja que permita visibilidad mínima del 60%.</p> <p>22.2 Contra predios vecinos: Se permite cerramiento contra predios vecinos, con una altura máxima de 2.50m con un lleno del 100%.</p> <p>Es del interés de este Plan Parcial, generar una ciudadela sin barreras, ni cerramientos. Donde los primeros pisos sean espacios integradores de la ciudad con los habitantes, donde se integre el espacio público con el espacio privado, generando áreas que permitan la sana convivencia de sus habitantes.</p> <p>ARTÍCULO VEINTITRES. OTRAS NORMAS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION. Las normas no contempladas en este documento se regirán bajo la reglamentación urbanística vigente para el municipio de Cúcuta que se consideren aplicables en el área de planificación del presente plan parcial y a las contenidas en el Acuerdo 089 de 2011.</p> <p>ARTÍCULO VEINTICUATRO. NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EDIFICACIONES</p>				

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	48 de 71

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 medios 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.

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, a continuación:

a. 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 contra incendios cuando sea el caso.

b. 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.

c. 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, excepto en sectores de estratos socioeconómicos 1 y 2. Conforme a la NSR-10 Título J.2.5.1.1.10 literal c), dichos buzones o tolvas y sus ductos 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.



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N° 7 ENE 2023

FECHA

0011

PÁGINA

49 de 71

d. 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 estas áreas se demarcarán en el terreno y debenser 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.


e. 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.

f. 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.

g. 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 áreas cedidas al municipio y las 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.

h. 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.

- ✓ **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 adicionen. 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 las normatividades vigentes aplicables, en

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 010 1 1.	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	50 de 71

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.

- ✓ **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.
- ✓ **Escaleras:** En el diseño y la construcción de escaleras se deberán tener en cuenta las dimensiones técnicamente apropiadas de ancho libre mínimo, huella, contrahuella, descansos y circulaciones, pendientes, pasamanos 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.

- ✓ **Ascensores:** Cualquier edificación que tenga más de cinco pisos de altura, deberá tener uno o más ascensores, dependiendo del número de unidades de vivienda y capacidad del tipo de actividad que allí se realice. En todo caso, para edificios multifamiliares en altura superior a cinco pisos con capacidad superior a 28 unidades de vivienda se deberán contemplar dos ascensores.

Podrán permitirse edificios de seis pisos sin ascensores en los siguientes casos: o Cuando el sexto piso sea altillo de apartamentos dúplex los cuales tendrán acceso desde el quinto piso. o Cuando el acceso principal desde el exterior de la edificación se haga a nivel del segundo piso, o cuando el proyecto sea para uso VIP.

- ✓ **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



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

51 de 71

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.


- ✓ **Portería y áreas de mantenimiento:** Las edificaciones en altura superior a cinco (5) pisos 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.
- ✓ **Lotes en proceso de construcción.** Los inmuebles que se encuentren 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. 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 por parte de la autoridad municipal competente en materia de espacio público.

CAPITULO VII.

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

ARTÍCULO VEINTICINCO. CARGAS URBANÍSTICAS. Las cargas urbanísticas para el polígono de planificación del Plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana integral sector del Carmen del Tonchalá II, denominado: Tonchalá Plan Parcial Unión Temporal, son las siguientes.

1. Cargas Urbanísticas Generales. Corresponden a los siguientes elementos.
 - El suelo que compone la estructura ecológica principal, en particular corresponde al área de afectación de la cota máxima de inundación y la ronda de la quebrada Tonchalá.
 - La infraestructura vial del anillo vial Occidental.
 - El suelo y la construcción del sistema principal de drenaje pluvial, alcantarillado y acueducto y los demás servicios públicos.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 FNE 2023	PÁGINA	52 de 71

2. Cargas urbanísticas Locales. Son las cargas asociadas a las cesiones y obras urbanísticas determinadas en el Acuerdo 089 de 2011, así:
- El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal.
 - 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 VEINTISEIS. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. En la formulación del Plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana integral sector del Carmen del Tonchalá II, denominado: Tonchalá Plan Parcial Unión Temporal, se propone un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, para favorecer la consolidación del plan parcial, conllevando la determinación del plan de ejecución de la propuesta urbanística en etapas de desarrollo, implementándose la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO VEINTISIETE. PLAN DE EJECUCIÓN DE LAS ETAPAS DE DESARROLLO. El Plan Parcial se desarrollará en una (01) unidad de actuación urbanística, y estas a su vez se desarrollarán por etapas, teniendo un total de tres (03) etapas de desarrollo. 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 de las obras de urbanismo sobre las áreas que conforman el plan parcial, implica la gestión asociada entre las unidades de actuación urbanística.

ARTÍCULO VEINTIOCHO. 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. Las supermanzanas no podrán ser delimitadas por vías barriales VT4.
- c. El área máxima de las supermanzanas para uso residencial no puede superar cinco (5) hectáreas.
- d. 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.



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

53 de 71

e. 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.

f. 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 estas supermanzanas para usos diferentes al residencial es opcional.

g. 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 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 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 las supermanzanas 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.

28.1 Lineamientos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda de Interés Social y vivienda de Interés prioritario.

De conformidad al artículo 92 que modificó el artículo 155 del Acuerdo 083 de 2001, los siguientes son los lineamientos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda de Interés social y Vivienda de Interés Prioritario: Se entiende por viviendas de interés social y vivienda de interés prioritario aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. El desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social en el Municipio, se debe enmarcar en los siguientes lineamientos:

- 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 de actividad residencial, proyectos que se incentivarán especialmente en Zonas de Actividad Residencial 3 (ZR3), Zonas de Actividad Residencial 4 (ZR4), así como en el sector central del Municipio

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO 27 ENE 2023		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA		PÁGINA	54 de 71

y sobre corredores arteriales y zonales, en zonas con tratamiento de renovación 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 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.

28.2 Normas de Área mínima de lote para VIS Tipo 1 y 2. Conforme al Artículo Primero del Decreto Nacional 2060 de 24 de junio de 2004, modificado por el Artículo Primero del Decreto 2083 de 2004, adóptense en el Municipio de San José de Cúcuta, las siguientes normas mínimas para la urbanización y construcción de Viviendas de Interés Social (VIS) Tipos 1 y 2

Tipo de vivienda	Lote	Frente mínimo	Aislamiento posterior
Vivienda unifamiliar	35 m ²	3.50 m	2.00 m contados a partir del segundo piso, incluido este



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N° 0011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

55 de 71

Vivienda bifamiliar	70 m ²	7.00 m	2.00 m contados a partir del segundo piso, incluido este
Vivienda multifamiliar	120 m ²	-	-

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

Cesiones Tipo 1. Conforme al Decreto 2060 de 2004, el porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS Tipo 1 y 2 será del veinticinco (25%) de 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.

28.3 Densidad habitacional. Conforme al Decreto 2060 de 2004, la densidad habitacional aprovechable para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, 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 Tipo 1 y 2 que establecen las normas vigentes.

28.4 Índices. Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, se tomarán en cuenta los siguientes índices:

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENF 2023	PÁGINA	56 de 71

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

28.5 Estacionamientos. Para el desarrollo de proyectos de viviendas de interés social, dadas las condiciones de áreas mínimas de lotes, no se exigirán estacionamientos al interior de los lotes, ni para cada una de las unidades de vivienda que se proyecten.

Solo para el caso de proyectos de uso multifamiliar ya sea en conjuntos o agrupaciones abiertas, se exigirán estacionamientos en proporción de un (1) cupo por cada ocho (8) viviendas, los cuales podrán proyectarse en zonas de uso común o público, áreas libres que será descontadas para el cálculo de las áreas de cesión Tipo 1 del proyecto, áreas que deberán ser cedidas a título gratuito a favor del Municipio de San José de Cúcuta mediante Escritura Pública, cuando se encuentren fuera de unidades estructurales.

28.6 Cesión Tipo 2. Para el caso de conjuntos cerrados, 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.

28.7 Normas particulares para conjuntos cerrados tipo VIS.

- 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, siempre que existan antejardines colindantes a estas zonas.

28.8 Las áreas y frentes mínimos de lotes podrán variar, teniendo en cuenta que el proyecto se somete a régimen de propiedad horizontal.



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0011'

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

57 de 71

28.9 Patios. Para el desarrollo de viviendas unifamiliares y bifamiliares se exigirá un área mínima de cuatro metros cuadrados (4.00 m²).

Para el caso de proyectos de viviendas trifamiliares o 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 tres metros cuadrados (3.00 m²).

28.10 Antejardín. Se exigirá antejardín mínimo de dos (2.00) metros para el caso de viviendas unifamiliares y bifamiliares; para el caso de otro tipo de viviendas, se exigirá antejardín con ancho mínimo de tres (3.00) metros.


28.11 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. Sobre costados laterales de lotes que colinden con andenes de dos metros (2.00), se permitirán voladizos máximos de un (1.00) metro.

28.12 Andenes. Los andenes mínimos para proyectos de vivienda de interés social serán de 1.50 metros.

ARTÍCULO VEINTINUEVE. 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

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2		
	DECRETO		Versión: 02		
			Fecha: 08/07/2022		
DECRETO N°	0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	58 de 71

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.

Otras disposiciones

- Durante el proceso de construcción, dar cumplimiento al Acuerdo 040 de 26 de septiembre de 2013 "Por el cual se dictan y adoptan normas de seguridad en construcciones".
- El proyecto deberá cumplir con los requisitos que exija la Curaduría Urbana que conozca del trámite de licencia de urbanismo y construcción, la autoridad ambiental competente – Corponor, Instituto Nacional de



Vías, contar con las autorizaciones de acceso vial (Anillo vial occidental), empresas prestadoras de servicios domiciliarios.

ARTÍCULO TREINTA. PARTICIPACIÓN EN CARGAS PARA ACCEDER A BENEFICIOS: Para acceder a los beneficios dispuestos en el presente plan parcial, los propietarios y/o el urbanizador pueden asumir voluntariamente una o varias de las siguientes cargas:

1. Cesión de suelo:

- a. Cesión de suelo que conforma la estructura ecológica principal.
- b. Cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial principal o arterial.
- c. Cesión de suelo para redes matrices de servicios públicos cuando no coincida con la red vial.
- d. Cesión de suelo adicional a la exigida para el cumplimiento del porcentaje de cesiones obligatorias para zonas verdes.
- e. Cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.

2. Ejecución de obras:


- a. Ejecución directa de parte o la totalidad de las obras correspondientes a cargas generales, tales como vías del sistema vial principal y/o la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios.
- b. Construcción de parte o la totalidad de equipamientos comunales públicos.

ARTÍCULO TREINTA Y UNO. DE LOS BENEFICIOS: El propietario y/o urbanizador podrá obtener en contraprestación a la asunción voluntaria de las cargas señaladas en el artículo anterior del presente decreto, los siguientes beneficios:

1. Por parte del Municipio:

- a. Otorgamiento de un índice de construcción adicional al básico conforme a las tablas de equivalencia definidas en el presente decreto.
- b. Otorgamiento de un incremento en la densidad básica (No. Viv / Ha Neta), es decir, posibilidad de obtener una densidad adicional.
- c. Compensación del valor a pagar de participación en plusvalía.

Los beneficios establecidos en los literales a y b del numeral 1 son excluyentes entre sí.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	60 de 71

El mayor aprovechamiento derivado del aumento en el índice de construcción o el otorgamiento de una densidad adicional, con ocasión de la asunción de cargas generales o cargas locales adicionales en desarrollo del sistema de reparto de cargas y beneficios no da lugar al cobro de plusvalía.

2. **Por parte de las Empresas Prestadoras de Servicios Domiciliarios:** En contraprestación a la asunción voluntaria por parte del propietario y/o urbanizador del proyecto de construcción de redes matrices de servicios públicos, las empresas de servicios públicos domiciliarios podrán someterlo a mecanismos de concertación, negociación y/o compensación por derechos de conexión a las redes u otras obligaciones con las respectivas empresas aludidas.

ARTÍCULO TREINTA Y DOS. MECANISMOS DE CESIÓN DE SUELO EN PROYECTOS DEL PLAN PARCIAL. Para la cesión de suelo prevista en el presente decreto, el propietario y/o urbanizador del proyecto podrá utilizar cualquiera de los siguientes mecanismos:

1. **Escrituración y entrega luego de la obtención y protocolización de la licencia de urbanismo respectiva.** Este mecanismo es aplicable tanto para la entrega de cargas locales como de cargas generales. El propietario y/o urbanizador, podrá efectuar la entrega y perfeccionamiento del título y modo para transferir el dominio de la cesión de suelo a través de la obtención y protocolización de licencia de urbanismo.

Con la obtención de los folios de matrícula inmobiliaria independientes derivados de la protocolización de la licencia de urbanismo aludida, el propietario y/o urbanizador deberá elevar a escritura pública la transferencia del dominio, la cual deberá inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. Posteriormente deberá realizarse entrega material del área de suelo objeto de cesión.

En los casos de asunción voluntaria de cargas generales o cargas locales adicionales, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal certificará la entrega y los metros cuadrados de edificabilidad adicional en contraprestación, o el número de viviendas por hectárea neta adicional, o el beneficio al cual se obtenga el derecho a recibir.

2. **Mecanismo de transferencia mediante fiducia.** Este mecanismo es aplicable solo para la entrega de cargas generales. Por virtud de la celebración del contrato de fiducia mercantil, surgirán derechos fiduciarios, en proporción de un (1) derecho fiduciario por un (1) metro cuadrado de suelo, que se registrará por lo establecido en la ley y el respectivo contrato de fiducia.

En relación a las cesiones de suelo para aumento de edificabilidad o de la densidad, los fideicomitentes



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

61 de 71

deberán transferir al Municipio, a título gratuito y mediante documento privado, los derechos fiduciarios que representen los metros cuadrados de suelo que permitan acceder a la edificabilidad o densidad adicional pretendida, previa la obtención de la respectiva licencia de urbanismo.

Una vez el Municipio sea titular de la totalidad de los derechos fiduciarios exigidos según el caso, el representante legal del fideicomiso deberá efectuar la transferencia del derecho de dominio y entrega material del suelo.

A partir del momento de constitución del patrimonio autónomo - fideicomiso, se entenderá que la destinación de los inmuebles aportados al mismo es la de bienes de uso público.

Si uno de los suelos aportados al fideicomiso es requerido por el Municipio antes de que se cumpla la transferencia de la totalidad de los derechos fiduciarios respectivos a ese suelo, el Municipio deberá adquirir bien sea el suelo o la totalidad de los derechos fiduciarios que hagan falta para completar el cien por ciento (100%) de los mismos.

32.1. ENTREGA Y COMPENSACIÓN DE ZONAS DE CESIÓN- COMPENSACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE ZONAS DE CESIÓN.

De conformidad con el artículo 7° de la Ley 9 de 1989, el artículo 57 del Decreto Nacional No. 1469 de 2010, y con la finalidad de garantizar la efectiva construcción de los equipamientos comunales públicos en los suelos que deberán ser cedidos gratuitamente al Municipio, se autoriza la implementación del sistema de compensación en dinero o sustitución de los predios destinados a equipamientos comunales públicos.

Se autoriza únicamente la compensación en dinero o sustitución por otros inmuebles, de los suelos destinados según el Plan Parcial a equipamiento comunales públicos, con usos institucionales, recreacionales, deportivos y turísticos.

Una vez obtenida la respectiva licencia de urbanismo dentro de alguno de los suelos del Plan Parcial, el titular del derecho de dominio, podrá solicitar al Municipio de Cúcuta la compensación en dinero de cualquiera de los suelos destinados para cesión gratuita de equipamiento comunal público; o la sustitución de zonas destinadas a equipamiento comunal público del Plan Parcial por predios ubicados en suelo urbano del Municipio de Cúcuta.

32.2. PROCEDIMIENTO PARA LA COMPENSACIÓN EN DINERO DE INMUEBLES DE DESTINADOS A EQUIPAMIENTOS COMUNALES PÚBLICOS.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	62 de 71

1. Solicitud de la Compensación: A través de comunicación escrita, los titulares de la licencia de urbanismo podrán proponer al Municipio de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la compensación en dinero de cualquiera de los suelos destinados para equipamientos comunales públicos.

2. Aprobación de la Compensación: Pasados cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud de compensación, el Municipio ordenará a costa del interesado un avalúo comercial del área que se pretende compensar. El mencionado avalúo deberá realizarse teniendo en cuenta el valor de área neta del Plan Parcial y la destinación exclusiva del inmueble a usos institucionales, recreacionales, deportivos y turísticos. Para efectos de elaboración y controversia del avalúo se aplicarán las reglas del Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.


Con base en el avalúo realizado o la decisión de revisión o impugnación del avalúo, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes deberá expedir acto administrativo motivado mediante el cual se resuelva la solicitud de compensación. En caso de decisión positiva se ordenará el pago de la respectiva suma a favor del Fondo de Compensaciones creado en el Municipio para tal fin.

3. Pago de la Compensación: El titular del derecho de dominio, deberá cancelar el valor a compensar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la ejecutoria del acto administrativo de aprobación de la compensación. El valor a pagar podrá ser cancelado igualmente, mediante un acuerdo de pago con la administración Municipal.

Parágrafo 1: Constituyen condiciones resolutorias del acto administrativo de aprobación de la compensación:

- El no pago de la suma respectiva y, La destinación para un uso que no corresponda al de equipamiento comunal referidos en el presente Decreto.

Parágrafo 2: Efectuado el pago o aprobado el acuerdo de pago por parte de la administración Municipal, el titular del derecho de dominio del área podrá transferir, mediante escritura pública a un tercero interesado el derecho de dominio y propiedad plena del suelo destinado a equipamiento comunal, el cual se deberá destinar para los usos dotacionales o institucionales permitidos en este Plan Parcial. En la escritura de transferencia del derecho de dominio, se deberá incluir una condición resolutoria expresa del acto de enajenación, que señale que la misma acaecerá en caso de no destinarse el predio para dichos usos dotacionales o institucionales.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	63 de 71

Parágrafo 3: Para efectos de la solicitud de licencia de construcción del equipamiento comunal privado en un suelo objeto de compensación, deberá aportarse al trámite copia del acto administrativo de aprobación de la compensación y del recibo de pago o acuerdo de pago en firme, según corresponda.

Parágrafo 4: A los predios que hayan sido objeto de compensación se les aplicarán las normas sobre usos y volumetría señalados en el presente acto administrativo para los institucionales privados.

32.3. PROCEDIMIENTO PARA LA SUSTITUCIÓN DE PREDIOS DESTINADOS A EQUIPAMIENTOS COMUNALES PÚBLICOS.

1. Solicitud de Sustitución: Mediante comunicación escrita, los titulares de la licencia de urbanismo podrán proponer al Municipio la sustitución de cualquier zona de cesión destinada para equipamiento comunal público, en otro(s) predio(s) diferentes (s) que se encuentren dentro del suelo urbano o de expansión urbana del Municipio de Cúcuta, y que cumplan con los criterios de áreas para cesiones públicas establecidos en el Decreto 1469 de 2010, en especial su artículo 57.

2. Aceptación de la Sustitución: El Municipio de San José de Cúcuta, deberá dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación, informar al interesado de la aceptación de la propuesta de sustitución.

3. Determinación del Predio objeto de la Sustitución: Para efectos de definir los predios que son susceptibles de ser receptores de zona de cesión, el interesado deberá tener en cuenta las siguientes condiciones:


3.1. El predio donde se trasladará la zona de cesión, tendrá que estar localizado al interior del suelo urbano o de expansión urbana del Municipio de San José de Cúcuta.

3.2. El interesado deberá acreditar el derecho de dominio o la posibilidad real y jurídica de obtenerla titularidad del derecho de dominio, sobre el predio objeto de sustitución.

La totalidad del inmueble objeto de sustitución o porción del área a destinar en el predio sustituto en el que se cumplirán las obligaciones de equipamiento comunal público por parte del urbanizador responsable, será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del inmueble en que se debe cumplir originalmente con la obligación (sustituido) y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento (sustituto).

Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$E2 = E1 \times (V1/V2)$$

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2
	DECRETO		Versión: 02
			Fecha: 08/07/2022
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA 64 de 71

Donde:

- E2 = Área de Cesión para equipamientos, a sustituir en el predio receptor.
- E1 = Área de Cesión para equipamientos que se pretende sustituir y que se encuentra al interior del Plan Parcial El Volador.
- V1 = Valor comercial del metro cuadrado de suelo en este Plan Parcial, donde está aprobada la licencia de urbanismo del área a sustituir.
- V2 = Valor comercial del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

4. Aprobación de la Sustitución: Una vez determinado el predio donde se trasladarán las zonas de cesión y el valor del mismo conforme a lo previsto en los artículos anteriores, el traslado será aprobado mediante Resolución expedida por parte del Municipio de San José de Cúcuta, la cual deberá contener: a) la identificación del predio cuya licencia de urbanismo origina la obligación de cesiones para equipamiento comunal público a sustituir; y b) la identificación del predio que recibe las zonas de cesión, con la definición exacta de los metros objeto de traslado que constituyen la obligación.

Parágrafo: El acto administrativo que expida el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, deberá ser notificado personalmente y contra él procederán los recursos en sede administrativa, conforme a las reglas y términos que establece la Ley 1437 de 2011.

5. Materialización de la Sustitución: Ejecutoriada la Resolución por medio de la cual se aprueba la sustitución del área de equipamiento comunal público, para volverse privado, el Municipio de San José de Cúcuta y los titulares del derecho de dominio, dentro de los dos (2) meses siguientes, deberán suscribir la escritura pública de cesión gratuita del inmueble sustituto a favor del Municipio y efectuar la entrega material.

Parágrafo 1: La compensación en dinero o sustitución por otros predios, no implica el cambio de uso (institucional o dotacional) del predio en el que se ha optado por estas opciones y por lo tanto es obligatoria la destinación de ese suelo para la construcción de equipamientos comunales de carácter privado.

Parágrafo 2: Con el acto administrativo por medio del cual se autoriza la compensación en dinero o la sustitución, se podrá solicitar la modificación de la licencia de urbanismo de la etapa respectiva.

Parágrafo 3: No obstante, lo anterior, y como mecanismo alternativo para transferencia del inmueble sustituto o compensado a favor del Municipio por razón de las sustituciones aprobadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, el Municipio de Cúcuta podrá celebrar un contrato de fiducia mercantil, conforme lo previsto en este Decreto.



32.4. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA VIS o VIP. Para el cumplimiento de la obligación de porcentaje de suelo VIS establecida en el Decreto 075 de 2013, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto. (Que es el caso)
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

Parágrafo: En los predios que conforman el presente Plan Parcial se podrán dejar las áreas de VIS de otros proyectos en cumplimiento de la transferencia de sus obligaciones, siendo considerados estos como predios receptores. De acuerdo a lo anterior

Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana (20%)


2.505,67 MTS²


32.5. Cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto. El porcentaje de VIS o VIP del proyecto Tonchalá Plan Parcial Unión Temporal, se cumplirá en suelo cuyo uso predominante es el de vivienda de interés social de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y ayudará a consolidar la política de vivienda municipal que prevé zonas para este uso.

32.6. Cumplimiento de la obligación mediante el traslado a otro proyecto. En el evento de que esta obligación se traslade a otra zona del municipio, el área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento. Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$A2 = A1 \times (V1/N2)$$

Donde:

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 010 1 1:	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	66 de 71
<p>A2 = Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.</p> <p>Ai = Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.</p> <p>Vi= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.V2 =Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.</p> <p>Parágrafo 1. Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del predio por su área.</p> <p>Parágrafo 2. Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de que trata este artículo se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP.</p> <p>Parágrafo 3. Para efectos de verificar el cumplimiento del requisito de que trata el inciso anterior, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente al expedir el acta de observaciones al proyecto de urbanización requerirá al interesado para que aporte la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIS o VIP en otros proyectos dentro del término previsto en el artículo 32 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.</p> <p>Parágrafo 4. Las presentes disposiciones sin perjuicio que el urbanizador responsable acoja cualquiera de los otros mecanismos establecidos en el Decreto 075 de 2013 o la norma que lo sustituya o modifique.</p> <p>32.7 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 15 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana constituye un hecho generador de plusvalía.</p> <p>32.8. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN. Se dará aplicación a lo establecido en el artículo 83 de la ley 388 de 1997.</p> <p>32.9. FORMA DE PAGO DE LA PLUSVALÍA. La participación en el efecto Plusvalía se podrá pagar por cualquiera de las formas previstas en el Artículo 84 de la Ley 388 de 1997, incluyendo la posibilidad de cruzar el valor de las obras de carga general asumidas por el urbanizador con el pago del efecto plusvalía que se cause.</p>				


 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2		
	DECRETO		Versión: 02		
			Fecha: 08/07/2022		
DECRETO N°	0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	67 de 71

ARTÍCULO TREINTA Y TRES. PLAN DE EJECUCIÓN DE LAS ETAPAS DE DESARROLLO. El Plan Parcial se desarrollará en las etapas descritas que como se ha hecho referencia podrán ser simultáneas entre sí. Cada fase cumple con el correspondiente porcentaje de las obligaciones por cesiones tipo 1 y las afectaciones urbanísticas concertadas entre sus propietarios, así mismo, el plan parcial debe garantizar que se cumpla 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 en aquellas zonas que corresponda.

ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO. SEGUIMIENTO A LA IMPLEMENTACION DEL PLAN PARCIAL. 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, directrices, estrategias propuestos en la ejecución del presente plan, los cuales son de obligatoria aceptación por parte de los propietarios, urbanizadores, inversionistas, futuros residentes, Curadores Urbanos, las empresas de servicios públicos y demás autoridades que tengan incidencia en su desarrollo, así como de los propietarios de los terrenos vecinos al área que forma parte del área sujeto de PlanParcial.

En desarrollo de la labor de seguimiento, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces:

- 1- Verificará la ejecución o desarrollo de cada una de las zonas que conforman el área de planificación.
- 2- Atenderá las consultas que formulen los Curadores Urbanos u otras entidades, cuando se requiera claridad en la interpretación de las normas que rigen para el área, así como las que formulen los propietarios de los terrenos.
- 3- Vigilará el cumplimiento y desarrollo integral de las zonas que conforman el sistema de espacio público dentro del Plan Parcial, por parte de los propietarios y/o urbanizadores, que deberán contemplar zonas de recreación activa y pasiva, zonas de conservación o protección, las cuales deberán ser integradas mediante la constitución de senderos con ambientación y elementos complementarios de espacio público, que permitirán la valoración y protección del paisaje que circunda los terrenos.
- 4- Velará 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.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N° 0011	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	68 de 71
<p>5- Verificará la efectiva entrega a favor del Municipio de San José de Cúcuta de las zonas de cesión obligatorias dentro del término establecido en el presente Decreto y verificará el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables.</p> <p>ARTÍCULO TREINTA Y CINCO. IDENTIFICACION DE INSTRUMENTOS DE FINANCIACION. Los interesados en desarrollar las áreas que conforman el Plan Parcial, podrán proponer a la Administración Municipal, 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, podrá poner en marcha los mecanismos que permitan utilizar los anteriores instrumentos de acuerdo con lo establecido en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y en concordancia con lo dispuesto en el Acuerdo 083 de 2001 modificado excepcionalmente por el Acuerdo 089 de 2011. Para el caso de la participación en plusvalía, deberá llevar a cabo los trámites pertinentes que establezca el municipio de San José de Cúcuta.</p> <p>ARTÍCULO TREINTA Y SEIS. IDENTIFICACION DE INSTRUMENTOS DE GESTION DEL SUELO. Los propietarios de los terrenos sujetos de Plan Parcial o los urbanizadores a cuyo cargo esté la ejecución de las obras, podrán proponer a la administración Municipal y convenir con ésta la utilización de instrumentos de gestión del suelo en sus diversas modalidades, según se estime conveniente para el desarrollo de una o varias zonas, teniendo en cuenta que la presente adopción del plan parcial así lo autoriza.</p> <p>ARTÍCULO TREINTA Y SISE. DISPOSICIONES 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 previamente gestionar las autorizaciones ante la autoridad ambiental que las normas señalen.</p> <p>Parágrafo 1: Dadas las condiciones que presenta el área en la que se desarrollará la Unidad, se establece de manera concertada con CORPONOR, que su desarrollo se podrá efectuar desde el momento mismo de la aprobación y adopción del presente Plan Parcial, la obtención de la licencia de urbanización por parte de la Curaduría Urbana que conozca del trámite de licencia de urbanismo y construcción, requiriendo de la autoridad ambiental previamente todos los permisos de erradicación o aprovechamiento forestal, concesión de aguas, vertimientos y demás autorizaciones de carácter ambiental para el desarrollo del proyecto, si hubiere lugar a los mismos.</p>				



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA


69 de 71

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 deberán solicitar ante la autoridad ambiental todos los respectivos permisos, autorizaciones y concesiones y demás, so pena del inicio de los procesos sancionatorios ambientales a que haya lugar.

ARTÍCULO TREINTA Y OCHO. 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 párrafo 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 TREINTA Y NUEVE. 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 1469 de 2010 o el que haga sus veces, el contenido del presente Decreto y su documento técnico de soporte, en observancia al Acuerdo 083 de 2001 y su modificación excepcional Acuerdo 089 de 2011.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	COORDINACIÓN INSTITUCIONAL		Código: PE-01-02-P2-F2	
	DECRETO		Versión: 02	
			Fecha: 08/07/2022	
DECRETO N°	FECHA	27 ENE 2023	PÁGINA	70 de 71

ARTÍCULO CUARENTA. INTERPRETACION DE LAS NORMAS. De conformidad al Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.2.3 modificado por el artículo 7 del Decreto Nacional 1203 de 2017. De la revisión del proyecto. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, la cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, conforme lo dispone el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO CUARENTA Y UNO. AJUSTES AL PLAN PARCIAL. En caso de requerirse ajustes del plan parcial, en asuntos no previstos en el presente Decreto, 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 CUARENTA Y DOS. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial tendrá una vigencia de doce (12) años contados a partir de la publicación del presente 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 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.

Parágrafo: 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 CUARENTA Y TRES. NOTIFICACIÓN DEL DECRETO DE ADOPCIÓN Y APROBACION DEL PLAN PARCIAL. El contenido del presente Decreto, deberá ser notificado de manera personal a los propietarios de los terrenos que conforma el área de planificación, su representante o apoderadoo a la persona autorizada por parte del interesado (s) para notificarse, conforme lo dispuesto en el artículo 66, 67, 68 y 69



**ALCALDÍA
DE SAN JOSÉ DE
CÚCUTA**

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Código: PE-01-02-P2-F2

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

0011

FECHA

27 ENE 2023

PÁGINA

71 de 71

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 a los interesados copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo, junto con la cartografía correspondiente según lo señalado en el presente por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTÍCULO CUARENTA Y CUATRO. REMISIÓN A CORPONOR. Envíese copia del presente Decreto a la autoridad ambiental competente - CORPONOR, para el respectivo seguimiento, de conformidad al literal h del artículo tercero de la Resolución No. 800 del 06 de septiembre de 2022 de dicha entidad.

ARTÍCULO CUARENTA Y CINCO. PUBLICACION DEL DECRETO. El presente Decreto deberá ser publicado en la Gaceta Municipal y 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. 18112022-19

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

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



República de Colombia

Departamento Norte de Santander

Municipio de San José de Cúcuta