



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

19 DIC 2019 ;

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

c. Tipos de Desarrollo Completo. El desarrollo completo de un globo de terreno se podrá efectuar como urbanización o conjunto:

1- Urbanizaciones. El proceso de Desarrollo por Urbanización se regula por las siguientes disposiciones generales y las específicas que sean adoptadas, de ser el caso, para la interpretación clara del Tratamiento de Desarrollo, respecto de las obligaciones exigibles a todos los predios sometidos a este proceso, así:

- Se cumple con la aprobación del proyecto urbanístico general por parte de la Curaduría Urbana y las obligaciones incorporadas en la licencia respectiva o el acto que haga sus veces.

1.1. Obligaciones de cesiones - generación de Espacio Público:

- Se hace entrega a favor del Municipio de las zonas de afectaciones obligatorias determinadas por las normas, mediante cesión a título gratuito por escritura pública, permitiendo el ingreso al sistema general de espacio público y proveer las áreas de afectación por infraestructura y malla vial arterial, mediante cesión gratuita por escritura pública a favor del Municipio o la entidad que corresponda.

Para el caso de afectaciones viales del sistema estructurante de la ciudad, es decir, que se encuentren contenidas en el plan de Infraestructura vial urbana, 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 neta 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 contra áreas de afectación del sistema estructurante vial de la ciudad y/o canales. Para el caso de afectaciones en suelos de expansión urbana, se deberán atender sistemas de cargas generales que se definan en el Plan Parcial.

- Integración al trazado urbano del sector dándole continuidad a las vías existentes provenientes de sectores consolidados que sean requeridas para estructurar la malla vial del sector, dando continuidad y respetando las áreas proyectadas por las normas vigentes, además se cumple con la obligación de construir en su totalidad las vías del proyecto, incluyendo andenes, sardineles, calzadas, separadores y demás elementos que conformen los perfiles viales, de acuerdo a los planos aprobados por parte de la entidad competente.
- Ceder en las proporciones y condiciones señaladas para tal fin, cuando sea aplicable, las franjas de control ambiental anexas a corredores de la malla vial arterial y a las rondas de ríos y otros cuerpos de agua, objeto de preservación ambiental.
- Ceder gratuitamente, las áreas destinadas al espacio público resultantes del proceso de urbanización determinadas como cesión tipo 1, es decir, áreas de cesión pública para parques, zonas recreativas, zonas verdes en general y equipamientos, en las proporciones y cumpliendo los requisitos establecidos en el presente Acuerdo. La construcción de las infraestructuras e instalaciones de las redes, y su conexión a los sistemas generales de la ciudad, se efectuarán según las normas técnicas establecidas para cada una de ellos.
- 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.
- Todos los lotes tienen acceso desde vías vehiculares o peatonales, zonas comunales de estacionamientos o áreas de cesión.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

1.2. Obligaciones en materia de servicios públicos:

- Se cumple con las directrices de extensión y construcción de redes de servicios públicos fijadas por las empresas competentes. En especial, se cumple con la obligación de extender las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono e hidrantes, de acuerdo con las normas y especificaciones de las empresas de servicios públicos. Subdivisiones permitidas.
- Los proyectos sometidos al proceso de urbanización, se podrán subdividir en supermanzanas y manzanas y éstas a su vez en lotes, o en superlotes para agrupaciones, cumpliendo con los siguientes requisitos:
 - Las súper manzanas deben ser delimitadas siguiendo los ejes o vías de la malla vial arterial principal, arterial complementaria o local de uso público.
 - Cuando el uso propuesto sea residencial, el área máxima de las súper manzanas no puede superar cinco (5) hectáreas de área neta urbanizable. Al interior de una súpermanzana se podrán generar manzanas.
 - La conformación de manzanas se efectuará mediante su delimitación por vías públicas vehiculares o peatonales, cesiones tipo 2 o cesiones públicas para parques o equipamientos.
 - Los proyectos bajo el sistema de agrupación se adelantarán en manzanas con una dimensión máxima de dos (2) hectáreas de área útil, completamente rodeados por espacio público.

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.

Las áreas y frentes de lotes mínimos varían de acuerdo al **Mapa Nro. 31 USOS DEL SUELO URBANO**. Sin embargo lo anterior se fija la siguiente estructura predial mínima:

a. Sistema de loteo individual para uso residencial: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales privadas residenciales, vinculadas directamente al espacio público, las cuales se rigen tanto para desarrollo normal como desarrollo progresivo, por las siguientes dimensiones mínimas para vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar:

DIMENSIONES MÍNIMAS SEGÚN TIPO DE VIVIENDA (DIFERENTE A VIS / VIP)

Tipo de vivienda	Área mínima de lote	Frente Mínimo de Lote
Vivienda unifamiliar	60,00 M ²	4,50 metros.
Vivienda bifamiliar	90,00 M ²	6,00 metros.
Vivienda multifamiliar hasta 4 viviendas	200,00 M ²	9,00 metros.



REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
 CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
 SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Vivienda multifamiliar Superior a 5 viviendas	240.00 M2	10.00 metros
--	-----------	--------------

Las dimensiones de área y frente mínimo, antes establecidas, habilitan a los predios correspondientes a desarrollar construcciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar, según sea el caso.

El predio para vivienda unifamiliar, es para todos los efectos, un predio no subdivisible y no apto para construir más de una vivienda.

De requerirse la generación de unidades adicionales en lotes con área mínima superior a lotes unifamiliares, el proyecto deberá ser sometido a régimen de propiedad horizontal, atendiendo las disposiciones de la Ley 675 de 2001.

Se permitirán usos conexos complementarios al uso principal residencial.

b. Sistema de agrupación: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada, que se sometan al régimen de propiedad horizontal en unidades prediales de manzana completa o en superlotes.

El sistema de agrupación permite desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado, en agrupaciones de lotes, con sujeción al régimen de propiedad horizontal, cuyas unidades prediales harán referencia a las señaladas para el sistema de loteo

1.3. Modalidades del desarrollo urbanístico en función de la dotación de infraestructura

a. Desarrollo normal: Se aplica a predios cuyas condiciones de ordenamiento y de dotación de sistemas de redes de servicios públicos domiciliarios, requieren de un proceso de gestión a cargo del urbanizador.

b. Desarrollo progresivo: Se aplica a proyectos de vivienda de interés prioritario o social subsidiable, cuyas condiciones de desarrollo demandan la ejecución de actividades por etapas, en especial, en materia de extensión de redes, sistema vial y obras de urbanismo en general, según los requisitos y obligaciones para los usos propuestos. En estos procesos, las empresas prestadoras de servicios deberán vincularse de manera activa, garantizando la prestación efectiva de dichos servicios.

2- Conjuntos. Un terreno se consolida como conjunto cuando:

- Se cumple con la aprobación del proyecto urbanístico general por parte de la Curaduría Urbana y las obligaciones incorporadas en la licencia respectiva.
- Se integra parcialmente al trazado del sector, porque se conecta al sistema vial por uno o dos sitios.
- El diseño de las vías no le da continuidad a las vías de los barrios vecinos.
- Tienen un cerramiento perimetral con tratamiento de cerramiento de antejardín sobre las vías públicas.
- Se hacen cesiones Tipo 1, como bienes constitutivos del espacio público, de usufructo colectivo y se hace entrega efectiva a favor del municipio mediante escritura pública del área de terreno exigida por la norma, señalando las áreas determinadas como activas y las pasivas, respectivamente.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

- Cumple con la obligación de diseñar y construir las áreas recreacionales internas, zonas comunes esenciales de circulación, comunales y administrativas correspondientes a las Cesiones Tipo 2 (zonas de uso común de la copropiedad).
- Los lotes tienen áreas en común, lo cual requiere que exista un reglamento de copropiedad, conforme la Ley 675 de 2001, la norma que le reglamente o sustituya.
- Todo los lotes tienen acceso desde vías vehiculares, peatonales, estacionamientos o áreas de cesión.
- Se cumple con la obligación de construir las vías, incluyendo andenes, sardineles, calzadas, separadores, de acuerdo a las especificaciones de la autoridad competente.
- Se cumple con las directrices de extensión y construcción de redes de servicios públicos fijadas por las empresas competentes. En especial, se cumple con la obligación de extender las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono e hidrantes, de acuerdo con las normas y especificaciones de las empresas de servicios públicos.
- Cuenta con unidad de control de ingreso, la cual puede ser ubicada en zona de antejardín.

Para el tratamiento de desarrollo se establece un potencial de aprovechamiento básico, sujeto al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas o cargas locales, y un aprovechamiento adicional sujeto al cumplimiento de cargas locales adicionales y cargas generales, así:

3. Densidad y procesos de densificación. En aplicación de la política de una razonable densificación para un mejor aprovechamiento del suelo por desarrollar para uso residencial, con base en las posibilidades que brinda el ordenamiento territorial, y con miras a evitar expansión horizontal desenfrenada, se busca el mayor aprovechamiento de suelos, para lo cual se propende por generar mecanismos del reparto de cargas y beneficios, ya sea interviniendo predios individuales, grupos de lotes, o englobes prediales, con óptimas condiciones de localización, por lo que se establecen condiciones mediante las cuales se definen acciones urbanísticas que posibilitan la intervención de áreas aptas para desarrollos constructivos.

La densidad es un mecanismo utilizado por el ordenamiento territorial, a través de la implementación de las políticas de desarrollo urbano. Será aplicada en zonas urbanas sin urbanizar.

En las zonas desarrolladas se permitirán procesos de densificación construyendo nuevas edificaciones o adecuando las existentes a los nuevos patrones de vivienda y demás usos urbanos.

En las zonas en proceso de desarrollo se permitirá densificar permitiendo la construcción de vivienda multifamiliar, conjuntos residenciales, viviendas apáreadas, bifamiliares; también se promocionará el englobe y reloteo de dos o más lotes hasta lograr los frentes y áreas mínimas correspondientes a la zona residencial donde se localicen para permitir la generación de nuevas soluciones de vivienda.

El área de ocupación máxima a permitir en el desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos, es decir, que se aprueben a través de la obtención previa de licencias de urbanizaciones de agrupaciones abiertas, el área de ocupación máxima será la resultante de descontar del área bruta del terreno, todas las áreas de afectaciones y las zonas de cesión tipo 1, así como las áreas que se presenten como zonas comunales para el estacionamiento de vehículos. Para el caso de conjuntos cerrados, se descontarán además las cesiones tipo 2 exigidas. Quedando como ocupación máxima, el área útil privada para los usos propuestos en los proyectos.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

4. En zonas reguladas por el Tratamiento de desarrollo. En los nuevos desarrollos residenciales, las densidades serán las siguientes, salvo que se trate de proyectos de viviendas de interés social, casos en que se permitirá el máximo número de viviendas posible así:

Vivienda Tipo Uso Residencial	Densidad Unifamiliar/Bifamiliar o proyectos de conjuntos residenciales no tipificados como multifamiliares
Área de actividad residencial tipo ZR1	60 Viv/Ha
Área de actividad residencial tipo ZR2	80 Viv/Ha
Área de actividad residencial ZR3-ZR4	130 Viv/Ha

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

Los procesos de densificación en suelos de expansión urbana, quedan supeditados a las anteriores disposiciones, además de las precisiones reglamentarias de norma que queden adoptadas en los correspondientes Planes Parciales, respecto de la producción de viviendas en sistema de loteo unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, además de los incentivos normativos a los englobes y reloteos para conseguir frentes y áreas mínimos adecuados para edificaciones en altura. En todo caso, mientras no se adopten normas se tendrán en cuenta las densidades previstas en este aparte.

4.1 En las zonas desarrolladas. Se permitirá la construcción de edificaciones, ya sea por construcción nueva o por demolición de las estructuras existentes para permitir la construcción de nuevas soluciones, como también se permitirán modificaciones, ampliaciones, adecuaciones, o reforzamiento de las existentes a los nuevos patrones urbanísticos, cumpliendo las disposiciones particulares normativas.

Los proyectos deberán considerar la evaluación de la capacidad de soporte urbanístico de cada sector considerando en especial la capacidad de las redes instaladas de servicios públicos, como condición básica de densificación, siendo responsabilidad exclusiva de los constructores cumplir con las determinantes y las restricciones que impongan las empresas de servicios públicos para garantizar que la capacidad instalada de las redes no se vea afectada por desconocimiento por parte de los responsables de los proyectos.

5. Cesiones obligatorias: Las cesiones por afectación serán las siguientes:

Toda nuevo desarrollo urbanístico que se adelante en el Municipio de San José de Cúcuta, deberá ceder a título gratuito mediante escritura pública debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a favor del Municipio de San José de Cúcuta, las áreas correspondientes a cesiones por afectaciones y cesiones legalmente exigibles, como afectaciones viales, incluyendo andenes, separadores y demás componentes del perfil vial, afectaciones de canales, oleoductos, rondas de río, cotas de inundación de quebradas, ríos, zonas de protección y las áreas de cesión Tipo 1 (áreas de cesión para zonas verdes, equipamientos y servicios comunales), según lo definido en artículos subsiguientes. Las cesiones obligatorias se clasifican según el tipo de función en:



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

- **Áreas de cesiones por afectación.** Las cesiones por afectación serán las siguientes:
 - **Cesiones por vías del sistema estructurante vial o por canales.** Todo terreno a desarrollar que se encuentre afectado por vías determinadas en el sistema estructurante vial o por canales, deberá ceder a título gratuito a favor del municipio mediante Escritura Pública debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos hasta el siete por ciento (7%) del área neta urbanizable. Cuando el área de afectación sea superior al 7% exigido, la diferencia será negociada entre el propietario del predio y el municipio o la entidad encargada de adelantar el proyecto, pudiendo canjearse hasta por el 50% del área de cesión Tipo 1 del proyecto.
 - **Cesiones por vías locales.** Todo proyecto urbanístico que se construya debe tener una red vial interna que permita a su vez la integración con la malla vial urbana existente o proyectada, la cual será construida por el urbanizador y cedida a favor del municipio mediante Escritura Pública debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
 - **Cesiones por Suelos de protección - Ronda de Ríos y Cotas de Inundación.** Todo terreno a urbanizar, que se encuentre afectado por ronda de ríos y cotas de inundación, deberá destinar estas franjas como suelos de protección del recurso hídrico.
- Así mismo, el urbanizador deberá contribuir en la ejecución de obras de reforestación, protección y estabilización que demande el área de influencia de estos suelos de protección.
- Estas zonas no se contabilizarán como parte de las áreas de cesión por zonas verdes y comunales del proyecto urbanístico. Los propietarios de los terrenos deberán proceder a efectuar las divisiones materiales de las áreas afectadas por ronda de río y cotas máximas de inundación. Mientras no se surtan dichas divisiones materiales y entregas a favor del Municipio, los impuestos prediales serán calculados sobre la totalidad de las áreas de terreno registradas a nombre de terceros diferentes al municipio.
- **Cesiones por Suelos de protección - Zonas de riesgo.** Todo terreno a urbanizar o en proceso de urbanización deberá contar con certificado de riesgo expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o quien haga sus veces, previa aprobación del proyecto urbanístico ante la Curaduría Urbana. Para el caso de las áreas que se encuentren afectadas por condición de amenaza alta, las mismas deberán destinarse como suelos de protección y cederse para tal fin. Estas áreas no formarán parte de las áreas de cesión para parques y equipamiento comunal público del proyecto urbanístico. Los suelos con pendientes superiores al 30% forman parte de estos suelos y no podrán ser sujeto de desarrollos urbanísticos.
 - **Áreas de cesión por redes de servicios públicos.** En todo desarrollo urbanístico, el urbanizador deberá construir y extender las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, como parte integral del proyecto urbanístico. Las empresas de servicios públicos deberán extender las redes matrices y participar además en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.
 - **Áreas de cesión Tipo 1 para parques y equipamientos públicos.** Son aquellas áreas que deben ser cedidas por quien construya un desarrollo urbanístico para ser usadas como áreas recreacionales y equipamientos comunales por parte de la colectividad.
 - **Áreas de cesión Tipo 2.** Las áreas de cesión Tipo 2, son aquellas áreas que deberán ser cedidas y construidas por el urbanizador de un conjunto a favor de los usuarios de la copropiedad como bienes comunes, mediante reglamento de copropiedad, las cuales serán destinadas para los servicios comunales y recreacionales.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(9 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

• **De las Áreas de Cesión Tipo 1 para Parques y Equipamientos comunales públicos.** El porcentaje de las áreas de cesión Tipo 1, se determina de acuerdo al área correspondiente al uso del suelo en la que se localice el proyecto y se deben calcular sobre el área neta urbanizable del terreno, o sea, luego de descontar todas las áreas cedidas por afectación. Estas áreas de cesión, deberán estar ubicadas cerca de ejes viales o sistemas de comunicación del proyecto urbanístico, garantizando así su función de espacio público, concibiendo dentro de sus diseños deslindes con zonas vehiculares o peatonales de las áreas privadas que se proyecten.

• **Compensación de cesiones tipo 1.** Cuando las zonas de cesión tipo 1 propuestas en los proyectos sean inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, los proyectos urbanísticos podrán compensar en dinero el área del terreno faltante con la estimación además de las obras de urbanismo que no serán ejecutadas por el urbanizador. También se permitirá la compensación en otros terrenos que cumplan con condiciones para ser habilitados como espacio público de recreación ya sea activa o pasiva.

Para ello, será la Secretaría de Vivienda del Municipio o la entidad que haga sus veces o aquella que sea designada por el Alcalde, la entidad responsable en determinar el costo de la compensación y liquidar el pago que deberán surtir como requisito previo para la obtención de la licencia de urbanización de terrenos o la modificatoria si a ello hubiere lugar.

Así mismo, será responsabilidad de la Secretaría de Vivienda del Municipio de San José de Cúcuta o la entidad que haga sus veces o aquella que sea designada por el Alcalde, aceptar la compensación en especie, en caso favorable, el interesado en el trámite de la licencia de urbanización deberá elevar a escritura pública la cesión a título gratuito del área que compensará el área faltante del proyecto urbanístico, como requisito para obtener la licencia de urbanización de terrenos o la modificatoria, si a ello hubiere lugar.

Las anteriores previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización.

Los Curadores Urbanos deberán solicitar a la Secretaría de Vivienda del Municipio de San José de Cúcuta o la entidad que haga sus veces o aquella que sea designada por el Alcalde, que se proceda a liquidar el valor de la compensación o aceptar la propuesta de compensación en otros terrenos.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público.

Por lo menos el 50% de estas zonas de cesión, debe concentrarse en un solo globo de terreno y tener acceso mediante vías vehiculares, conforme lo señalado en el Decreto 1469 de 2010, norma compilada en el Decreto 1077 de 2015. Las áreas de cesión deberán quedar deslindadas de las áreas de propiedad privada, a través de vías vehiculares o peatonales, de acuerdo al diseño urbanístico propuesto. En los casos de vías peatonales, los mismos deberán proyectarse como zonas duras y deberán estar acordes con el entorno urbanístico del proyecto, teniendo en cuenta adecuada arborización sobre las zonas de cesión.

Así mismo, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

- Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
- Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(9 DICIEMBRE 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

- No localizar las cesiones en áreas con condición de amenaza por inundación no condición de amenaza alta por remoción en masa.

6. Distribución de las Áreas de Cesión Tipo 1 para Parques y equipamientos públicos. Estas áreas de cesión serán distribuidas así:

- a) Un 70% de la cesión será destinada a zonas verdes recreativas activas y pasivas, las cuales serán dotadas y construidas por el urbanizador, de acuerdo al diseño de las áreas de cesión que se aprueben en las respectiva licencia de urbanización de terrenos.
- b) Un 30% de esta Cesión será destinado a equipamiento comunal, como salud, educación, culto, asistencia o bienestar social, de seguridad y establecimientos públicos, entre otros servicios comunales. La construcción de estas áreas no es responsabilidad del urbanizador, pero deberán entregarse debidamente delimitadas y demarcadas y dotadas de servicios públicos, esto es urbanizadas.

En todo caso, no se permitirán áreas de cesión con área inferior a 300 m².

Las áreas de cesión Tipo 1 no podrán ubicarse en:

- Áreas de afectación por vías, proyectos viales, canales naturales o artificiales, rondas de ríos, cotas de inundación, líneas de alta tensión, afectaciones de oleoductos, colectores de aguas lluvias y negras.
- Zonas de riesgo no mitigable.
- Suelos de protección.
- Zonas con pendientes superiores al 30% o en zonas que no permitan la generación de espacios adecuados para actividades recreativas.
- Zonas de reserva para infraestructura de servicios públicos.
- Zonas que tengan impedimentos de accesibilidad por parte de población en general.
- Zonas de rellenos antrópicos.

7. Porcentaje de Cesión Tipo 1 para Parques y Equipamientos Públicos. Para todo tipo de desarrollo urbanístico (residencial, industrial, comercial, institucional y servicios) se exigirá un porcentaje de Cesión Tipo 1 del veinticinco por ciento (25%) del área neta urbanizable. Se entiende por área neta urbanizable la que resulta de descontar del área bruta del terreno (área total terreno) las áreas de afectaciones. Si en el proyecto urbanístico, se plantean zonas de parqueaderos de carácter público, dichas zonas serán descontadas para el cálculo de la cesión Tipo 1.

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

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



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(9 DÍC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

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

Parágrafo 1: Para el desarrollo de suelos de expansión urbana, además de las autorizaciones urbanísticas correspondientes, se deberá contar con la disponibilidad inmediata de la red de alcantarillado y su conexión a la red urbana correspondiente; para efectos de lo anterior, la curaduría urbana que avoque el conocimiento, velará por el estricto cumplimiento de esta disposición.

Parágrafo 2. El proceso de urbanización descrito en el presente artículo permite delimitar en forma precisa el espacio público, respecto del espacio privado. En consecuencia, en el diseño de las urbanizaciones se deberá garantizar la continuidad y libre acceso al espacio público por parte de todos los ciudadanos sin restricción alguna, por lo que se deben establecer condiciones específicas que impidan su apropiación o usufructo particular en especial de las zonas de cesión para parques o equipamientos, de forma tal, que las zonas de cesión se proyecten sin obstáculos.

Parágrafo 3. Queda prohibido expresamente generar cesiones Tipo 1 al interior de los conjuntos o agrupaciones cerradas, o susceptibles de ser encerrados por ellos.

Parágrafo 4. El procedimiento de incorporación de áreas públicas, entrega material de áreas de cesión y entrega anticipada de cesiones, deberá seguir lo señalado por el Decreto 1077 de 2015 y las normas que modifique o reglamenten.

Parágrafo 5. Incorporación al inventario inmobiliario municipal de áreas de cesión cuyo título no ha sido transferido a favor del Municipio por parte de propietarios o urbanizadores. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, deberá mantener actualizado el inventario de las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria en proyectos urbanísticos aprobados por autoridades competentes para que estas ingresen al inventario inmobiliario municipal a través de la correspondiente escritura pública o actos jurídicos requeridos. De igual forma, el Alcalde debe proceder a registrar a favor del Municipio aquellos bienes de uso público que aún figuran a nombre del anterior Instituto de Crédito Territorial, agotando el debido proceso para tal fin.

El Municipio de San José de Cúcuta con el apoyo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, continuará realizando las acciones pertinentes con el fin que se haga entrega efectiva a título gratuito de áreas de cesión Tipo 1 de aquellos proyectos urbanísticos que a la fecha no lo hayan realizado.

En caso de requerirse bienes privados para la conformación del sistema, se deberán adelantar los trámites de presentación de proyectos de acuerdo para la declaratoria previa de utilidad pública e interés social de dichos terrenos, para iniciar las negociaciones de los mismos con los legítimos propietarios.

Parágrafo 6. Para el caso de los conjuntos, las zonas de cesión Tipo 1, deberán dejarse fuera del área del conjunto y las mismas deberán ser construidas y dotadas, de acuerdo a los diseños que apruebe la licencia de urbanización de terrenos.

Si a la fecha no se ha dado cumplimiento a la normativa sobre las áreas de Cesión Tipo 1 por parte del urbanizador /constructor, se adelantarán las acciones de restitución de estas, revisando el incumplimiento de las autorizaciones conferidas por las autoridades competentes.

Parágrafo 7. Se excluyen los proyectos Dotacionales - institucionales en salud y educación de carácter público, a los cuales no se les exigirán cesiones Tipo 2.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

19 DIC 2019

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Parágrafo 8. En todos los casos del total de equipamiento comunal privado resultante se destinará como mínimo, el 30% para zonas recreativas y de encuentro, el 15 % para servicios comunales y áreas administrativas, el porcentaje restante para estacionamientos de visitantes y zonas de circulación requeridas para garantizar la integración de zonas del proyecto.

Artículo 181. Tratamiento de Consolidación. Es aquel que orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas en las cuales existe un equilibrio entre las infraestructuras de soporte urbano y el volumen edificado, y que presentan un potencial bajo de transformación. se destina a los sectores que conservan características homogéneas, que mantienen la unidad morfológica en sus trazados y que conservan la tipología edificatoria de sus construcciones.

Se aplicará a los sectores en los cuales se pretende afianzar las características de su desarrollo, regulados normativamente, bien sea desde su origen o por regularización a través de adopciones de normas particulares o de modificaciones surtidas. La delimitación genérica se aprecia en el **Mapa Nro. 30 TRATAMIENTOS URBANISTICOS.**

El listado de manzanas que queden incluidas en el tratamiento de Consolidación junto con su delimitación cartográfica que sea precisado por la Administración Municipal, podrá efectuar exclusiones por razón de la pertenencia de determinadas áreas a otros tratamientos tales como Conservación, Mejoramiento Integral, o bien por ser objeto de programas de reasentamiento, o por presencia de suelos afectados por condición de riesgos.

Considerando que este tratamiento aplica a sectores desarrollados en que existen estructuras prediales no homogéneas, se permitirá el desarrollo de proyectos constructivos que consideren dichos loteos

Modalidades del Tratamiento de Consolidación. La reglamentación del tratamiento de consolidación se adelantará con base en las siguientes modalidades:

1. Consolidación Urbanística. Aplica a las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos o proyectos de vivienda en serie, así como complejos o centros comerciales que mantienen características urbanas y ambientales que se deben conservar como orientadoras de su desarrollo. Los predios e inmuebles regidos por esta modalidad deberán cumplir con las normas urbanísticas reguladoras.

Las urbanizaciones, por sistema de loteo o de agrupación, que culminen sus procesos de urbanismo, se considerarán parte de la Consolidación Urbanística, y en consecuencia, dichas normas continuarán rigiendo su desarrollo constructivo.

2. Consolidación con densificación moderada. Urbanizaciones cuyas condiciones urbanísticas y ambientales de calidad, en tanto su red vial cuenta con secciones viales amplias y su estructura predial presenta unidades o lotes con frentes y áreas generosas, que se constituyen en soporte adecuado para adelantar procesos de densificación respetuosa de tales condiciones urbanísticas y estructura predial.

3. Consolidación de Sectores Especiales. Son desarrollos dotacionales institucionales e industriales que se ajustan a los objetivos de ordenamiento trazados por el POT y en los que se requiere asegurar o recuperar sus condiciones urbanísticas para garantizar su permanencia.

Parágrafo 1. En caso de que técnicamente se determine que dentro de las zonas para implementar el tratamiento de consolidación resulten áreas afectadas por condiciones de riesgo, tal situación será reconocida y se aplicará el tratamiento o actuación urbanística que corresponda, a saber: Tratamiento de Mejoramiento Integral, o actuaciones de reubicación.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

9 DÍC 2019

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Parágrafo 2. Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo, los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que presentan y a corregir el déficit que afecta su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. En general, se promoverá la generación del espacio público, infraestructuras y equipamientos, considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población. La adquisición de suelo requerido con destino al espacio público, se logrará mediante la aplicación de los instrumentos de planeamiento, de gestión y de financiación, o de la aplicación de los sistemas de reparto de cargas y beneficios, y las disposiciones normativas específicas del Tratamiento de Consolidación.

Parágrafo 3. Autorícese al Señor Alcalde de San José de Cúcuta para que durante la vigencia del presente Acuerdo y con ayuda del sistema de información geográfica, proceda a efectuar la actualización periódica del listado de barrios, urbanizaciones o conjuntos a los que les aplica el tratamiento de consolidación.

Parágrafo 4. La clasificación en tratamiento de consolidación, no exime del cumplimiento por parte de urbanizadores, constructores o propietarios de los terrenos con la entrega efectiva a favor del Municipio, a título gratuito, de las zonas de cesión obligatoria, por afectación o las destinadas para parques, zonas verdes y equipamientos, determinadas en la norma urbanística. Las normas de volumetría son las establecidas en la norma común para todos los tratamientos contenida en el presente acuerdo.

Artículo 182. Tratamiento de Renovación. El tratamiento de renovación está dirigido a la transformación de estructuras espaciales existentes, mediante modificaciones sustanciales al uso de la tierra y a las construcciones, tanto para detener procesos de deterioro físico, ambiental, social, conflicto funcional interno, o en su entorno, como para otorgar una adecuada atención a áreas de oportunidad, con mayores potenciales de desarrollo, derivados de su ubicación en áreas estratégicas, según definiciones del POT. Son las determinaciones que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

El tratamiento de renovación se subdivide en las siguientes modalidades de tratamiento de renovación urbana:

1. Renovación urbana por Reactivación. Corresponde a las zonas en las cuales se promueve el cambio de las estructuras construidas al interior de los predios con el fin de promover la redensificación de los sectores en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás. Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector.

2. Renovación urbana por redesarrollo. Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos. El tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo está dirigido a promover la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que se encuentran en deterioro físico y social y que por ello presentan condiciones de subutilización de la infraestructura existente.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público,



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019 -)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

redes de infraestructura y manejo ambiental, en consonancia con las necesidades derivadas de las nuevas condiciones de densidad habitacional y usos del suelo y las características ambientales de la zona. Implica además la formulación de estrategias sociales que permitan atender a las demandas de los grupos sociales actualmente localizados en el área.

Los predios ubicados en la modalidad de reactivación o ubicados en mejoramiento integral en cualquiera de sus modalidades podrán ser incorporados posteriormente al tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo mediante plan parcial, en cuyo caso la norma de edificabilidad será la establecida directamente por dicho instrumento. En todo caso, el correspondiente plan parcial deberá velar por el cumplimiento de los indicadores de espacio público por habitante establecidos en este POT.

En la modalidad de redesarrollo, el respectivo plan parcial podrá determinar la redefinición total o parcial de la malla vial y de espacio público en general del área sujeta a planificación, así como el reemplazo de sus edificaciones con nuevos patrones de uso y aprovechamiento del suelo.

Parágrafo 1. Algunas áreas en las que aplica el tratamiento de renovación se han identificado en el DTS, para efectos de su manejo mediante las actuaciones propias de las diferentes modalidades del tratamiento. No obstante, en todo momento, el Alcalde, podrá decretar la incorporación de nuevas áreas al tratamiento de Renovación Urbana, mediante el adelanto del respectivo proceso e reglamentación especial, el cual culminará con la adopción de un marco normativo que permita la transformación de porciones del territorio en una de las modalidades antes enunciadas.

Artículo 183. Tratamiento de conservación. El tratamiento de conservación orienta y regula las actuaciones urbanísticas en inmuebles, zonas o conjunto de edificaciones, que deban ser preservadas por sus valores paisajísticos, urbanísticos y/o arquitectónicos. Con el fin de garantizar su preservación, conservación, integración, sostenibilidad, protección y recuperación, dentro de la identidad y memoria colectiva del municipio.

Las modalidades del tratamiento de conservación están clasificadas en el presente acuerdo de la siguiente manera:

1. Conservación sectores de interés cultural. Se aplica a contextos de predios que colinden con inmuebles de conservación, deberán conservar el paramento marcado por esa edificación, para el antejardín, el voladizo y balcón. Si la tipología del inmueble de conservación es aislada, el inmueble colindante debe mantener como mínimo el aislamiento lateral del inmueble de conservación. Si la tipología es continua, el inmueble colindante se deberá adosar hasta la altura de la crujía frontal del inmueble de conservación.

Parágrafo 1. En todo caso, la Administración Municipal podrá reglamentar mediante decreto la aplicación de la norma urbanística de volumetría en el tratamiento de conservación, de manera general para todo el centro histórico o para los inmuebles aislados, previa realización de los estudios técnicos del caso.

Parágrafo 2. La asignación del tratamiento de conservación no restringe la posibilidad de efectuar mejoras estructurales y locativas en los inmuebles, las cuales todo caso, serán asumidas por los propietarios.

2. Inmuebles aislados. Los inmuebles aislados que se determinan en el presente Acuerdo, los incluidos en sectores de interés cultural y los que catalogue como tal a futuro la Administración Municipal, deberán conservar la altura original en cualquier tipo de intervención. Para edificaciones colindantes, la altura máxima será igual a la de la edificación patrimonial más alta de las localizadas en el mismo costado de la manzana.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019 -)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Implica diferentes niveles de intervención, de acuerdo con lo señalado por la Ley 397 de 1.997, la ley 1185 de 2008, el decreto reglamentario 763 de 2009 y demás que se expidan.

La determinación del nivel de intervención y las formas de efectuarlo se realizará mediante los Planes Especiales de Manejo y Protección, los cuales deberán aplicarse a los siguientes Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional:

La Casa de la Cultura o Torre del Reloj.

- El Hospital San Juan de Dios, inscrito como parte del patrimonio Histórico y Artístico mediante Resolución 023/89 emanada de COLCULTURA.
- El Edificio de la Gobernación del Norte de Santander declarado Monumento Nacional mediante la Resolución de COLCULTURA Nro 0024 de 1.990
- La Quinta Teresa, ubicada en la Calle 15 Avenida 4 esquina declarada Monumento Nacional, mediante Decreto del Ministerio de Educación Nacional Nro 2007 de 1.996.

Las estaciones de ferrocarril del área urbana y rural, señaladas en los **Mapa Nro 16 PATRIMONIO RURAL, Mapa Nro 22 PATRIMONIO URBANO** del presente Acuerdo, en virtud a la Resolución 013 del 16 de agosto de 1994, ubicadas en:

- Estación Carrillo – Corregimiento de San Pedro
- Estación Moros – Corregimiento de San Pedro
- Estación Santa María – Corregimiento de San Pedro
- Estación San Rafael – barrio San Rafael
- Estación San Luis – barrio San Luis
- Estación El Salado – Escuela del Salado
- Estación Patillales – Buena Esperanza
- Estación Alonsito – Corregimiento de Buena Esperanza
- Estación Guayabal – Corregimiento de Buena Esperanza
- Estación Agua Blanca – Corregimiento de Buena Esperanza
- Estación Oripaya – Corregimiento de Buena Esperanza
- Estación El Edén – Corregimiento de Buena Esperanza
- Estación La Esperanza – Corregimiento de Buena Esperanza
- Estación Alto Viento – Corregimiento de Agua Clara
- Estación La Tigra – Corregimiento de Agua Clara
- Estación La Jarra – Corregimiento de Agua Clara
- Estación Agua Clara – Corregimiento de Agua Clara
- Estación La Javilla – Corregimiento de Puerto Villamizar
- Estación Kilómetro 52 – Corregimiento de Puerto Villamizar

3. Modalidades y Áreas de Aplicación del Tratamiento de Conservación: El tratamiento de conservación tendrá las siguientes modalidades:

a) Conservación de Contexto en Áreas de Interés Cultural del Ámbito Nacional: comprende las Manzanas en las cuales se localizan los monumentos nacionales del sector central, hasta tanto se aprueben los Planes Especiales de Manejo y Protección los cuales delimitarán su área de Influencia.

b) Conservación Integral Municipal: aplica a aquellos inmuebles, áreas, sectores, sitios y espacios públicos que sin ser monumentos nacionales, conservan grandes valores arquitectónicos, históricos, urbanísticos, artísticos o ambientales, que exigen su protección como parte de la historia de la ciudad y de la memoria de sus habitantes, así:

b.1 Conservación de Elementos Histórico - Testimoniales: se aplica a aquellos elementos e



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019 -)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

inmuebles de valor histórico-cultural, que han sido la expresión fundacional de la ciudad, sirviendo de referencia a los habitantes, que por su significancia, exigen su recuperación, exaltación y conservación:

Elementos Constitutivos de Espacio Público:

- Columna de Padilla
- Columna de Bolívar
- Monumento a Cristo Rey
- Puente Benito Hernández Bustos (San Rafael)
- Monumento a la Virgen de Fátima
- Palacio Nacional
- Parque Santander
- Parque Antonia Santos
- Parque la Victoria o Colón
- Parque Mercedes Abrego
- Plaza de Bolívar, conocido como el Parque Colsag.

Edificaciones De Culto:

- Catedral de San José de Cúcuta
- Iglesia San Antonio
- Iglesia San Luis
- Iglesia San Rafael
- Iglesia La Candelaria
- La Iglesia del Perpetuo Socorro, ubicada en la calle 15 No. 14-41 Barrio El Contento.
- Iglesia San Martín y Claustro (sede Universidad Santo Tomas).

Inmuebles Localizados en Áreas Consolidadas: Aplica a inmuebles y elementos de interés municipal que se consolidan como edificaciones representativas de la ciudad, que ameritan tratamiento especial por su vocación, por sus características y valores arquitectónicos, artísticos o históricos:

- Palacio Municipal.
- Cementerio Central de Cúcuta.
- Edificio del Banco Popular Avenida 5 Nro 11-58.
- Edificio del Antiguo Banco de la República hoy sede de la Gobernación.
- Casa Natal Eduardo Cote Lamus. Calle 13 Nro 3-25 junto a la Torre del reloj.
- La Quinta Cogollo. Avenida 4 Nro 15-88.
- La Quinta Yesmin. Avenida 4 Nro 16-12 y 16-18 (sede de la Opinión).
- Casa y Capilla de Asilo Andressen, ubicado en la Avenida 4 Nro 17-41.
- Capilla y Asilo de Ancianos ubicada en la Avenida 3 Nro. 12 – 02 Centro.
- La Casa de Miguel E. Vélez, ubicada en la Calle 12 No. 4-77 (esquina sur oriental con Avenida 5).
- Cervecería Santander, actualmente Colegio Departamental Femenino, ubicada en la calle 13 Nro 5-65.
- Casa de la Notaría Primera, ubicada en la Calle 13 Nro 2-69.
- Casa ubicada en la Avenida 4 Nro 14 – 41.
- Escuela de Artes y Oficios actualmente Normal María Auxiliadora, ubicada en la Avenida 4 Nro 12 – 81.
- Predio de la Calle 10 Nro 6-02.
- Predio de la Calle 10 Nro 6- 25.
- La Fundación Virgilio Barco.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

19 DIC 2019

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

- Predio ubicada en la Avenida 4 Nro 13 – 50.
- Museo de la Historia de Cúcuta, ubicado en la Calle 14 Nro 1-08.
- La Casa de Doña Juana Rangel de Cuellar, ubicada en el costado sur de la plaza del Carmen de Tonchalá.
- La Casona de la Universidad Francisco de Paula Santander localizada en la Avenida Gran Colombia con Av. 12E.
- La Casona del Club Cazadores ubicada sobre la Avenida Gran Colombia entre Diagonal Santander y Avenida 3E.
- La Casona Club Colsag ubicada en la Avenida 4 entre Calles 13 y 14

Para la recuperación de elementos de fachadas y estructura, destacando y protegiendo sus características singulares, a través de la liberación, integración, adecuación funcional, ampliación interna y/o mantenimiento general. La intervención debe ser de carácter restringido, con el propósito de mantener sus características tipológicas. En caso de no encontrarse reglamentado el tratamiento de conservación y solo por razones de seguridad, se permitirá la intervención restringida de las edificaciones, antes señalados. Las intervenciones en estos inmuebles deberán regirse por las recomendaciones del Ministerio de Cultura.

Artículo 184. Tratamiento de mejoramiento integral. El tratamiento de mejoramiento integral identifica, orienta y regula las actuaciones urbanísticas que se requieren para solucionar los déficits de soportes urbanos cualificados y mitigar los impactos causados por riesgos de remoción en masa y/o inundación, para lograr así la articulación de estas zonas con los diferentes sistemas estructurantes. Se aplica en asentamientos humanos en los cuales se haya desarrollado o no procesos de legalización, con el fin de lograr un equilibrio y cualificación en el entorno construido, en sectores definidos en condición de riesgo que requieren estudios puntuales, así como a sectores que, aunque se desarrollaron formalmente presentan deficiencias en sus soportes urbanísticos o un desarrollo incompleto y requieren del mejoramiento del entorno.

Estos sectores generalmente presentan deficiencia en la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, situación que los hace vulnerables y de difícil desarrollo urbanístico, dado que son áreas que presentan unas condiciones especiales, y a su vez puedan identificarse dentro de un esquema diferencial, por ser áreas de difícil gestión, y por consiguiente, establecer condiciones técnicas, operativas, jurídicas, sociales y de gestión para permitir el acceso al recurso hídrico apto para el consumo humano y al saneamiento básico, conforme lo establece el Decreto 1272 de 2017. Hacen parte de las áreas de difícil gestión, los suelos incorporados al perímetro urbano del municipio de San José de Cúcuta, en virtud al Decreto Nacional 564 de 2006. Estas áreas hacen parte de la categoría de MEJORAMIENTO INTEGRAL, y se encuentran identificadas dentro del atlas cartográfico, como tratamientos urbanísticos (MAPA Nro 30 TRATAMIENTOS URBANISTICOS).

El tratamiento integral de desarrollo se clasifica en las modalidades de:

1. Mejoramiento integral de barrios: Aplicable a los sectores desarrollados de manera informal con o sin legalizar dentro del suelo urbano y a los que se incorporen al suelo urbano mediante acto de legalización.
2. Mejoramiento urbanístico: Aplicable a desarrollos formales en los cuales se presentan deficiencias urbanísticas y en materia ambiental que requieren de la implementación de actuaciones para la cualificación del entorno, ya sea en equipamientos, espacio público o movilidad.

Este tratamiento se aplicará en aquellos asentamientos humanos que presentan algunas de las siguientes características:

- Desvinculación de la estructura formal urbana y sus redes de servicios, incluyendo sistemas de transporte.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

- Espacio público insuficiente en vías, parques, zonas verdes, áreas de recreación, etc.
- Carencia crítica en la prestación de algún servicio público domiciliario básico: acueducto, alcantarillado y energía.
- Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas.
- Carencia de equipamientos básicos de salud, educación, recreación y deporte entre otros.
- Concentración de población en condiciones de pobreza crítica.
- Condiciones precarias de estabilidad física, lo cual genera riesgo para la población residente.
- Condiciones mínimas del tamaño de la vivienda que generan hacinamiento; condiciones sanitarias precarias, fragilidad en los elementos constructivos de la vivienda.
- Tenencia irregular de la tierra y carencia de titulación.

Por el tipo de problemáticas a trabajar, las actuaciones de mejoramiento estarán dirigidas al Mejoramiento Integral de vivienda y entorno en sectores con presencia de riesgo mitigable.

Mejoramiento integral de vivienda y entorno para superar condiciones de marginalidad.

En estos grandes escenarios referidos a las actuaciones de Mejoramiento Integral, el Tratamiento de Mejoramiento Integral, asume dos modalidades, según las áreas de oportunidad que se derivan de las posibilidades de intervención en el territorio, encaminadas a conseguir mejores patrones de integración a la estructura urbana, mediante:

- **Intervenciones Reestructurantes:** En espacios que con ocasión de proyectos integrales de apertura vial, o dotación de redes de infraestructura local, o implantación de equipamientos de cobertura zonal, urbana o metropolitana, posibilitan la integración de varias actuaciones público – privadas que confieran al territorio, una nueva estructura de mejoramiento en un amplio entorno.
- **intervenciones Complementarias.** En áreas de mejoramiento que requieren completar o corregir situaciones deficitarias urbanísticas, de infraestructura y de dotación de equipamientos, mediante la extensión de proyectos, cuyos beneficios, previstos para las intervenciones en sectores reestructurantes, se proyectarán hacia la totalidad de las áreas sometidas al tratamiento.

Parágrafo. Las acciones de legalización y regularización urbanística como componentes del mejoramiento integral, estarán dirigidas a disminuir la ilegalidad en la tenencia derivada de la forma de urbanización y construcción de las edificaciones y disminuir los conflictos derivados de las relaciones entre el espacio privado y el espacio público, para hacer efectivo el derecho a la propiedad y la consolidación del patrimonio familiar, por tanto, serán normas especiales particulares que variarán de acuerdo a las características particulares de los actos de legalización que adelante el Municipio. Para el trámite de licencias de construcción, se observarán normas generales que cobijen las zonas de uso del suelo que se ubiquen los predios a intervenir, mientras no se reglamenten los sectores, respetando las condiciones de loteos existentes, siempre garantizando condiciones de habitabilidad.

Artículo 185. Tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión urbana. Se aplica a los predios ubicados en los suelos de expansión. En general estas áreas deben destinarse a los usos que reglamente el correspondiente Plan Parcial con arreglo a las previsiones normativas del POT. Su desarrollo se supeditará a la elaboración y aprobación previa de un plan parcial específico, el cual podrá adelantarse ya sea por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que son zonas que actualmente se encuentran desvinculadas del suelo urbano porque no cuentan con la infraestructura requerida, los diferentes planes parciales establecerán los correspondientes instrumentos normativos,



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(9 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

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

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

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

- a) A través de los Planes Parciales, se debe definir reglamentaciones para determinadas zonas de la ciudad, que hagan posible la ejecución de actuaciones urbanísticas integrales, con potencial para absorber los costos de la dotación de los equipamientos e infraestructuras urbanas necesarias, que permitan la generación de áreas de alta calidad urbanística de acuerdo a lo señalado en las políticas y estrategias planteadas como resultado del diagnóstico integral.
- b) Los planes parciales que sean formulados y puestos en consideración para su aprobación a la administración municipal en suelos de expansión, se podrán formular en todo o en parte, es decir, podrán cobijar parcialmente áreas o unidades prediales, siempre que superen cuatro (4) hectáreas, por tanto, el área mínima a planificar mediante éste instrumento, corresponderá a las unidades prediales que permitan la estructuración de una propuesta urbanísticamente funcional, respetando el ordenamiento de los sistemas estructurantes que se encuentren definidos, concibiendo en sus planteamientos sistemas generales de espacios públicos, equipamientos o centralidades, respetando parámetros de uso y volumétricos, buscando la protección del medio natural.
- c) Se podrán formular planes parciales en suelos de expansión, en áreas inferiores a cuatro (4) hectáreas, únicamente debido a la imposibilidad física de poder ser desarrollados en unión de otros predios colindantes, en este caso corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la entidad encargada de verificar este impedimento con base en la información predial y características físicas del predio.
- d) Los planes parciales previos a la obtención de las licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades, deberán contar con la disponibilidad inmediata de conexión a la red de alcantarillado municipal, expedida por la empresa prestadora del servicio público domiciliario de alcantarillado.
- e) Los planes parciales formulados en zonas de expansión que se encuentren afectadas por drenajes naturales permanentes o intermitentes, deberán contemplar los retiros obligatorios por rondas en concordancia con el Decreto 2811 de 1974 y Ley 79 de 1986 (artículo 1 – literal b), Decreto 2245 del 29 de diciembre de 2017, Resolución Nro 0957 del 31 de mayo de 2018, o la norma que o sustituya o modifique. En todo caso contiguo a dichas franjas se contemplaran vías vehiculares paralelas para el Río Pamplonita, el Río Táchira y la Quebrada Carmen de Tonchalá; mientras que para los demás drenajes menores y de acuerdo a estudios hidráulicos, hidrológicos, geológicos y geotécnicos que defina el caudal y la sección hidráulica de manejo mediante canalización, se contemplara lo definido de la siguiente manera: Ronda hídricas de quebradas, arroyos, caños y drenajes naturales en el área urbana y suelos de expansión. Son zonas de protección ambiental, restauración ecológica y manejo hidráulico, de uso público, constituidas por una franja alrededor de cuerpos menores de agua, que ameritan su intervención para garantizar el manejo adecuado de las aguas de escorrentía, mediante obras de canalización, construcción de obras de protección, sedimentadores, gradas disipadoras o aquellas que resulten de estudios técnicos que deben elaborar los interesados en desarrollar los suelos urbanos o de expansión urbana con tratamiento de



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

desarrollo. Los retiros mínimos serán los siguientes:

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

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

- f) El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, será el encargado de recibir, analizar y conceptuar positiva o negativamente sobre la pertenencia del proyecto de Plan Parcial de acuerdo con los objetivos, estrategias, políticas y normas del presente Plan de Ordenamiento Territorial para la posterior concertación de los asuntos exclusivamente ambientales ante la autoridad ambiental competente y finalmente por el Alcalde mediante Decreto.
- g) La Administración Municipal a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá hacer sugerencias adicionales a cada caso presentado para su revisión y aprobación.
- h) El Departamento Administrativo de Planeación Municipal será el encargado de adelantar el trámite respectivo conforme a las normas compiladas en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
- i) La propuesta del Plan Parcial, podrá hacer uso para su formulación de incentivos en cuanto a mayor aprovechamiento de índices, alturas y otras condiciones de desarrollo, dando lugar a la participación en plusvalía, según sea el caso.
- j) Es condición principal para la aprobación de los planes parciales en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios en el conjunto del área cobijada por el Plan Parcial a través de los instrumentos complementarios previstos por la Ley, como: las Unidades de Actuación Urbanística, la Cooperación entre partícipes, las transferencias de derechos de construcción y desarrollo al interior del Plan Parcial y otros, que aseguren que el mayor aprovechamiento propuesto, estará soportado al interior de su ámbito, para el cumplimiento de los estándares urbanísticos exigidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- k) Los planes parciales podrán cobijar más de un polígono de tratamiento, de manera que su área y delimitación sirva a los fines del reparto equitativo de cargas y beneficios, estando sujetas sus propuestas al cumplimiento de las normas estructurales, generales y particulares de cada área de tratamiento.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

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

Subcapítulo 3.

NORMAS APLICABLES PARA LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS EN TODOS LOS TRATAMIENTOS

Artículo 186. Antejardines. En todos las zonas urbanas que contemplan los usos del suelo, se deberá dejar un antejardín mínimo de tres (3.00) metros libres sobre el frente de la edificación, contados a partir de la terminación del andén colindante con el lado de manzana en que se ubica la fachada principal del predio a intervenir, a excepción de los siguientes sectores:

1. Zona central
2. Predios donde se prestan servicios dotacionales - institucionales educativos legalmente constituidos.
3. Predios donde se prestan servicios dotacionales de salud de propiedad de entes territoriales.
4. Predios donde se localicen instituciones públicas que prestan servicios de seguridad como Policía Nacional, Ejército Nacional, Fiscalía, entre otros.

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

Uso de Antejardines. Los antejardines serán usados:

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

Cerramiento de Antejardines. Se permitirá encerrar los antejardines dentro de la jurisdicción del área urbana del municipio de San José de Cúcuta, siempre y cuando los propietarios de los predios acrediten la titularidad de las áreas a encerrar, así:



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

- a. **En zonas residenciales y corredores al interior de los barrios.** La altura máxima del cerramiento será la equivalente al nivel de la primera planta de la edificación, pero en todo caso no podrá superar los 3.00 metros, de los cuales el primer 1.00 metro podrán ser en muro y el resto de la altura en reja, pudiendo rematar con viga de amarre de máximo 0.25 mts de altura en la parte superior del cerramiento. Se permitirá la construcción de estructuras de soporte del cerramiento sobre la línea de cierre del antejardín. Los materiales con que se realice el cerramiento, deberán garantizar una visibilidad del 60%, que permita ver desde afuera hacia el interior del predio y viceversa. El restante 40% podrá realizar en el material constructivo que el propietario disponga, siempre y cuando este no represente ningún tipo de afectación a los vecinos colindantes.
- b- **Conjuntos cerrados residenciales.** Se permitirá el cerramiento perimetral del antejardín de conjuntos cerrados en tramos discontinuos de muros hasta altura de 3.00 metros y anchos máximos de 3.00 metros. Entre los tramos de muros corridos se deberán instalar muros bajos hasta altura de 1.00 m seguidos por rejas hasta empatar con los muros contiguos, permitiendo de esta forma el disfrute visual de las áreas públicas por parte de los copropietarios de la unidad residencial. Así mismo, solo se permitirá la instalación de caseta de control de acceso a la unidad sobre esta área. Para el caso de las unidades residenciales al interior de conjuntos cerrados, aplicarán las normas previstas en el literal a) del presente artículo.
- c- **Se permitirá el cerramiento de antejardines en:** predios destinados para usos residenciales ubicados sobre las Avenidas Canal Bogotá, Avenida Las Américas, Avenida Libertadores, Avenida Cero, Avenida 11E, los cuales deberán cumplir con las normas determinadas en el literal (a) del presente artículo.
- d- **En las áreas de actividad industrial:** la altura máxima del cerramiento será de 3.00 metros, de los cuales el primer 1.00 metro se podrán encerrar en muro y el resto con reja, sin limitar la visual del espacio público.
- e- **En los corredores viales principales,** no se permitirá el cerramiento de antejardines, con excepción de los enumerados en el literal c.

Parágrafo 1. Se prohíbe el cerramiento de antejardines de proyectos urbanísticos desarrollados en décadas anteriores por parte del Instituto de Crédito Territorial o INURBE u otros, que contemplaron estas áreas como zonas integrantes del espacio público y por tanto los propietarios de las viviendas no acreditan la propiedad de estos terrenos.

Parágrafo 2. En caso que el municipio de San José de Cúcuta requiera hacer uso de antejardines para proyectos de interés público como el caso de reordenamiento de vías, andenes, se procederá a adelantar los procedimientos administrativos de rigor para que se proceda a la restitución de las áreas, con observancia del proceso administrativo correspondiente.

Cubierta permitida, escalera en Antejardines y rampas de acceso.

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

Aislamientos Posteriores. Los aislamientos posteriores garantizan condiciones de iluminación y ventilación naturales en las edificaciones y se exigen desde el nivel de tierra, o en su defecto, desde la



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

placa superior del semisótano, sótano o primer piso, según sea el caso. Toda edificación que se construya en la ciudad, deberá dejar un aislamiento posterior cuyas dimensiones son las siguientes:

Nro.	Uso del Suelo	Denominación	Aislamiento Posterior mínimo exigido
1	Comercial y de servicios	Corredores Arteriales	Tres (3.00) metros a partir del 2° Piso
		Corredor Zonales	Tres (3.00) metros a partir del 2° Piso
		Zona Central	Tres (3.00) metros a partir del 2° Piso
		Zona Multiple	Tres (3.00) metros a partir del 2° Piso
		Zona de Servicios Recreativos	Tres (3.00) metros a partir del 2° Piso
2	Industrial	Área Industrial	Cuatro (4.00) metros a partir del 2° Piso
3	Dotacionales e institucionales	Equipamientos comunitarios	Tres (3.00) metros a partir del 2° Piso
		Equipamientos sociales	Tres (3.00) metros a partir del 2° Piso
		Equipamientos de seguridad y justicia	Tres (3.00) metros a partir del 2° Piso
		Equipamiento de Gobierno	Tres (3.00) metros a partir del 2° Piso
4	Residencial	Residencial Tipo ZR-1	Cuatro (4.00) metros a partir del 2° Piso
		Residencial Tipo ZR-2, ZR-3, ZR-4	Tres (3.00) metros a partir del 2° Piso
		Residencial Multifamiliar tipo ZR-1	Cuatro (4.00) metros a partir del 1er Piso
		Residencial Multifamiliar tipo ZR-2, ZR-3	Tres (3.00) metros a partir del 1er Piso
		Multifamiliares en Áreas de Actividad Residencial Tipo ZR-4	Tres (3.00) metros a partir del 2° Piso

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

Parágrafo 2. Cuando la norma establezca un aislamiento posterior para determinada zona, pero este sea inferior a la longitud (de aislamiento), establecida para predios vecinos, que se encuentren afectados por su ubicación, en zonas urbanas diferentes a ejes viales, se deberá dar aplicación a la norma de aislamientos que sea superior a la norma del predio a intervenir, buscando así conservar los principios de continuidad volumétrica de las edificaciones vecinas e igualdad entre los propietarios de los inmuebles.

Artículo 187. Aislamiento en lotes esquineros y casos especiales en lotes medianeros: En los lotes esquineros el aislamiento posterior será de 3.00 metros por 3.00 metros ubicados en la esquina posterior interna del lote, contiguo al muro de culata, contados a partir de la losa de cubierta sobre el primer piso. Cuando una de las fachadas laterales no sea paralela a los linderos respectivos, se aplicarán normas de empates considerados los promedios en relación con los extremos de la fachada, pero en ningún caso el aislamiento podrá ser menor de 3.00 metros.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Parágrafo 1. Cuando se determine que en una edificación, los predios colindantes no cuentan con el aislamiento posterior exigido por la norma, se podrá plantear que el inmueble a intervenir, cumpla con el 50% del área total exigida de aislamiento posterior, conservando siempre un lado mínimo de tres (3.00) metros; esta área debe quedar ubicada sobre el aislamiento posterior. El otro 50% del área podrá ubicarse internamente en la edificación y cumplirá las funciones de iluminación y ventilación para el inmueble, siempre y cuando las dimensiones de estos vacíos, no sean inferiores a las dimensiones de la norma de “Patios”, para el caso de usos residenciales, establecidas para las diferentes zonas urbanas dentro del P.O.T.

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

Cuando la norma establezca un aislamiento posterior para determinada zona, pero este sea inferior a la longitud (de aislamiento), establecida para predios vecinos, que se encuentren afectados por su ubicación, en zonas urbanas diferentes a ejes viales, se deberá dar aplicación a la norma de aislamientos que sea superior a la norma del predio a intervenir, buscando así conservar los principios de continuidad volumétrica de las edificaciones vecinas e igualdad entre los propietarios de los inmuebles.

Artículo 188. Aislamientos laterales. Los aislamientos laterales serán obligatorios en las siguientes situaciones:

1. Cuando existan servidumbres de vista sobre los predios o edificaciones vecinas: Tres (3.00) metros partiendo desde la placa superior del primer piso.
2. Cuando se construya edificaciones en altura superior a ocho (8) pisos, se exigirá aislamiento de tres (3.00) metros partiendo desde la placa superior del primer piso.
3. Cuando se construya una urbanización en un globo de terreno aledaño al área de actividad industrial, se exigirá un aislamiento de veinte (20.00) metros y en él podrá localizarse el área de cesión tipo 1 a título gratuito a favor del municipio de San José de Cúcuta y componentes del perfil vial de deslinde.
4. Predios con frentes iguales o superiores a veinticinco (25) metros, deberán prever aislamientos laterales, así:
 - a. Para predios que colinden con lotes sin desarrollar o con predios que contengan construcciones de carácter no permanente (edificaciones con altura inferior de cuatro (4) pisos), el aislamiento lateral será de 2.50 metros sin servidumbre de vista y 3.00 metros con servidumbre de vista, a partir del nivel de la losa del primer piso.
 - b. Para predios que colinden con lotes en los que existan construcciones permanentes (edificaciones con altura igual o superior a cuatro pisos), que hayan previsto aislamientos laterales menores a los enunciados en el literal a), el aislamiento será equivalente al de éstos, permitiéndose dimensión mínima de 3.00 metros con o sin servidumbre de vista, a partir del nivel de empate con el predio vecino. Sin embargo, deberán tenerse en cuenta las condiciones de diseño de las edificaciones vecinas evitando servidumbre visual.
 - c. Para predios que colinden con lotes que contengan construcciones de carácter permanente y que no hayan previsto aislamiento lateral en alguno de sus costados, podrá existir empate con la culata existente.

Para la aplicación de la norma sobre aislamientos laterales a que se refiere el presente artículo, es indispensable que se presente ante la Curaduría Urbana o la autoridad competente en



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(1^o DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

conocer de las solicitudes y trámites de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades la propuesta del proyecto, que contenga el detalle en corte, planta y fachada de los predios colindantes, indicando las dimensiones y perfiles de los mismos y de más aspectos gráficos que se consideren necesarios.

Se prevén las siguientes excepciones:

- No se exigen aislamientos laterales para los predios que colinden con construcciones de uno o más pisos que no cuentan con aislamientos laterales. En este caso son opcionales, y si se plantean con servidumbre de vista no podrán tener una dimensión menor de 3.00 metros al lindero vecino. El aislamiento opcional en estos casos no obliga a los vecinos a preverlos.
- Para los predios que colinden con una edificación de uno o más pisos que haya previsto aislamientos laterales, se exigen aislamientos laterales con las dimensiones reglamentarias, a partir del mismo nivel de empate de la edificación vecina.
- Para predios colindantes con construcciones que presenten aislamientos laterales parciales que den contra el espacio público, se exige empate en la misma longitud (profundidad) a partir del nivel que lo hayan previsto tales construcciones, con un ancho y demás condiciones iguales al aislamiento lateral reglamentario, empatando con el predio vecino y a partir de éste empate, se podrán generar soluciones arquitectónicas hasta llegar al límite de los 3.00 metros exigidos.
- Los predios que colinden con otro u otros de menor altura y que no requieran aislamiento lateral, deben empatarse con éstos hasta dicha altura y prever a partir de este nivel aislamiento lateral con la dimensión reglamentaria de 3.00 metros.
En los lotes y las estructuras prediales de manzanas, en las que predominen lotes con frentes inferiores a 20 metros, no se exigirán aislamientos laterales y su tipología se considerará continua, para todos los efectos.

Artículo 189. Altura para el cálculo de aislamientos laterales y entre edificaciones. Para efectos de la aplicación de la norma de aislamientos laterales en tratamiento de mejoramiento integral y de desarrollo, la altura máxima de piso se contabilizará en 3.80 metros para usos diferentes al residencial y 3 metros para uso residencial entre placas medidos entre sus afinados superiores, o entre placa y cubierta inclinada. Los niveles que superen esta altura se contabilizarán como piso.

La altura libre entre placas será como mínimo de 2.20 – 2.30 metros. Los pisos que se destinen a parqueaderos, no contarán dentro de la altura máxima permitida. Cuando en una edificación bajo el régimen de propiedad horizontal se destine el primer piso a equipamiento comunal privado o estacionamiento privado, este piso no se contará para efectos del cumplimiento de la norma de altura máxima, aunque deberá cumplir con el resto de normas sobre aislamientos, patios y antejardines.

Cuando se desarrollen estacionamientos en primeros pisos, se deberá prevenir la generación de culatas mediante la disposición de usos o diseños activos de la fachada.

Los tanques de agua, cuartos de máquinas y otros elementos de remate de las edificaciones deberán estar de acuerdo con la solución y volumetría general de la edificación. Las áreas de estos elementos no sumarán el área construida ni se tendrán en cuenta para la altura de la edificación.

Parágrafo: La altura máxima de las edificaciones y el tratamiento de los remates quedará sujeta a las restricciones del área de influencia del Aeropuerto Internacional Camilo Daza, definidas por la Aeronáutica Civil, lo que será prevalente por sobre las normas de índices y volumetrías establecidas en este Acuerdo.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(7^º DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Artículo 190. Patios. Los patios son espacios que permiten la asolación de zonas de servicios de unidades residenciales, por tanto, deberán tener las siguientes áreas y dimensiones mínimas requeridas:

Altura de la edificación	Área Mínima (M2)	Lado Mínimo (ML)
Vivienda unifamiliar/bifamiliar hasta de (2) pisos	Seis (6.00) m2	Dos (2.00) ml
Vivienda multifamiliar menor a 4 pisos	Doce (12.00) m2	Tres (3.00) ml
Vivienda multifamiliar mayor a 4 pisos	Veinte (20.00) m2	Cuatro (4.00) ml
Apartamentos	Dos (2.00) m2	-

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

Artículo 191. Voladizos. En todas las zonas y ejes se permitirán voladizos a partir del segundo piso en una longitud máxima de 1.50 metros sobre antejardines con ancho mínimo de tres (3.00) metros.

En zonas donde el antejardín no forme parte del perfil vial o no sea exigido por norma, es decir, en que solo exista andén, se permitirán voladizos sobre las 2/3 partes del ancho del andén, siempre que se cumpla con un ancho mínimo de andén de dos (2.00) metros. En todo caso, en proyectos que se presenten en adelante, se deberá respetar un retiro mínimo del voladizo y el borde exterior del sardinel de un (1.00) metro.

Sin embargo, en lotes contiguos a edificaciones construidas con posterioridad a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y que acrediten licencia de construcción, o edificaciones en altura consolidadas, los voladizos y su altura se regirán por la norma de empates.

Artículo 192. Retrocesos exigidos. Sobre la calle 10 desde la Avenida 0 hasta el Canal o Avenida Bogotá para el desarrollo de obras nuevas, ampliaciones o adecuaciones de inmuebles, adicional al área mínima exigida de los tres (3.00) mts de andén, será deberá dejar un retroceso equivalente a tres (3.00) metros en primer piso. De igual manera, para todas las edificaciones en altura superior a cinco (5) pisos en el sector antes señalado, así como también en el área de actividad de la zona central, deberá dejarse un retroceso de tres (3.00) metros a partir de la tercera planta.

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

Sótanos y semisótanos. En las edificaciones se permitirán sótanos y semisótanos para estacionamientos y otros usos, que tengan iluminación y ventilación adecuadas. La altura del semisótano no podrá ser superior a un metro cincuenta (1.50) metros, entre el nivel del andén y el cielo raso del semisótano.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019 -)

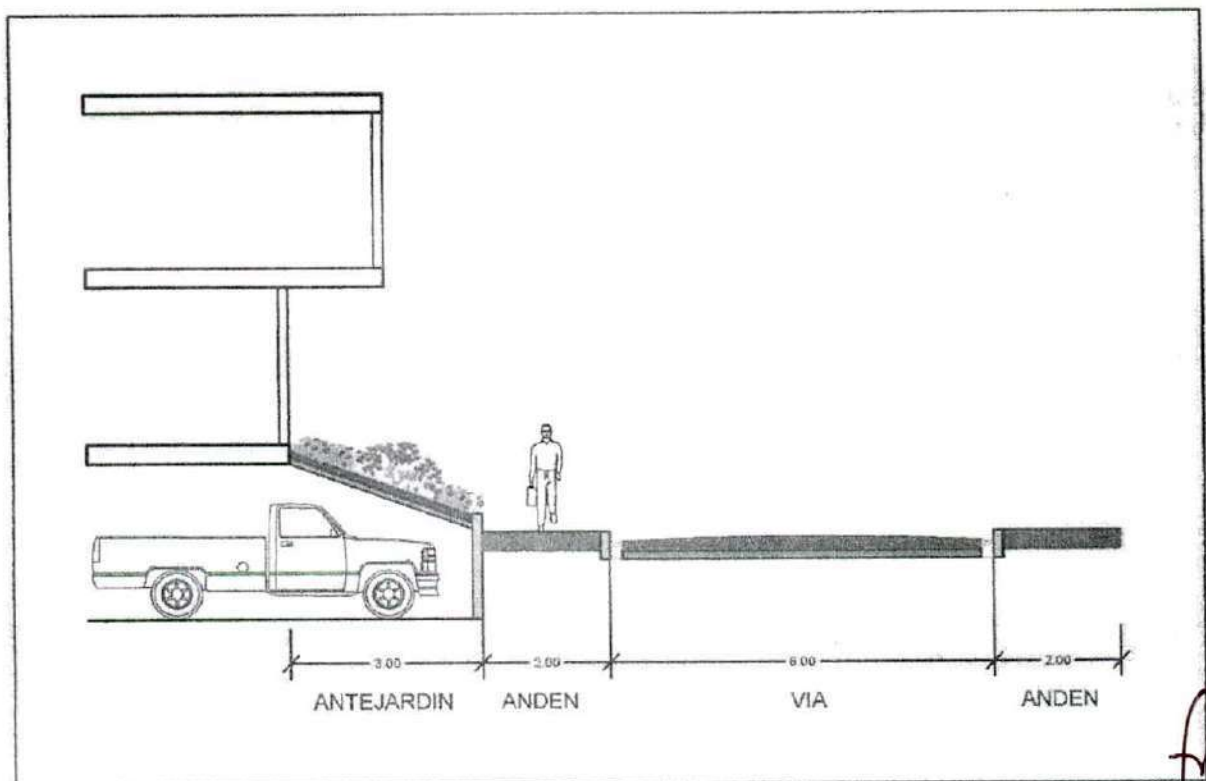
“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

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

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

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

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





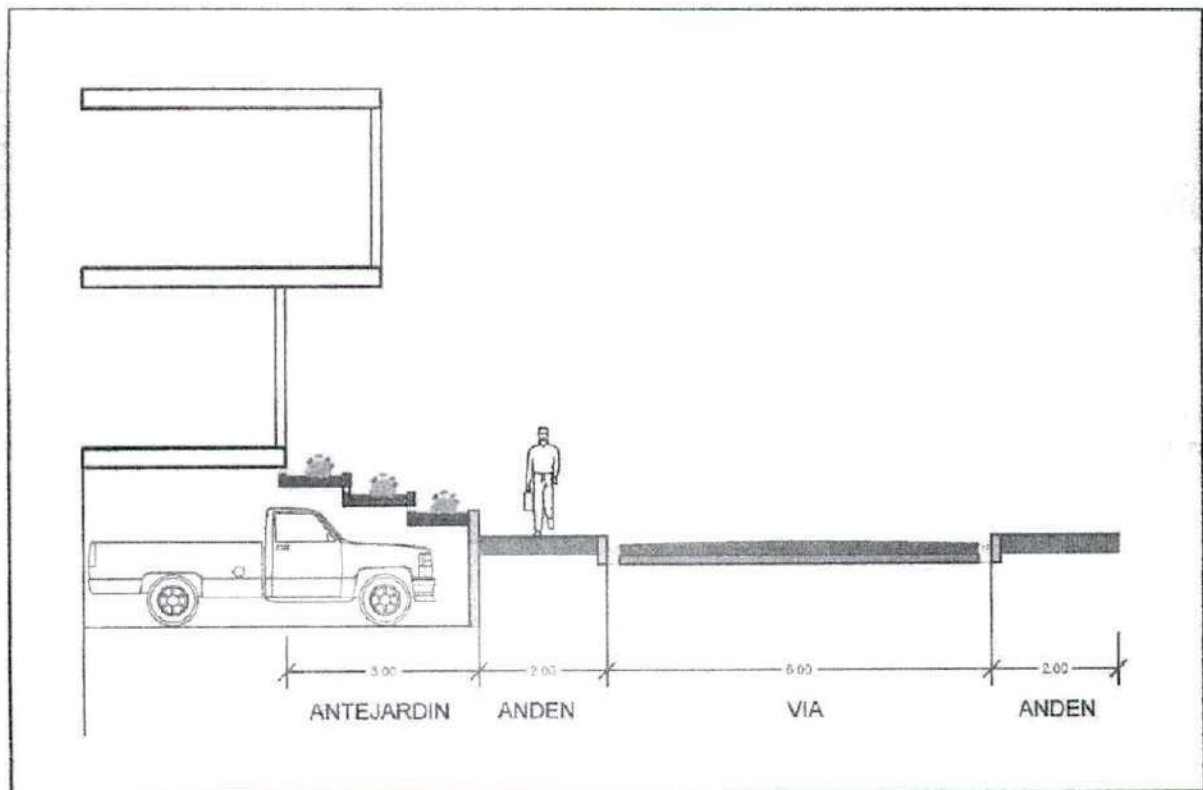
REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

9 DÍC 2019

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”



Artículo 194. Rampas y escaleras. Se podrán desarrollar rampas y escaleras de acceso a primer piso de las edificaciones en el área del antejardín, quedando prohibido el desarrollo de rampas y escaleras en el espacio determinado como andén. Cuando la licencia de urbanismo o acto de legalización no contemple antejardín.

Las rampas que se desarrollen para el acceso de personas con diversidad funcional se registrarán por lo dispuesto en la norma técnica nacional y no les será aplicable lo acá contenido.

Artículo 195. Dimensiones mínimas de andenes. Las siguientes normas aplicarán en adelante para la construcción y reconstrucción de andenes, para la implementación de los perfiles viales en obras públicas y privadas de proyectos urbanísticos:

1. En las manzanas sujetas a tratamiento de renovación urbana, se deberá respetar un ancho mínimo de 3.00 ml.
2. En las demás áreas centrales, el ancho mínimo del andén será de 3.00 ml, salvo las vías internas consolidadas con anchos de calzadas inferiores a 6.00 metros (callejuelas) en que el ancho del andén varía, de acuerdo al urbanismo del sector, debiéndose respetar siempre como mínimo 1.50 metros.

En los siguientes corredores viales se exigirá un ancho mínimo de andén:

Vía	ANCHO MÍNIMO	OBSERVACIONES
-----	--------------	---------------



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA**



ACUERDO No 022 DE 2019

19 DIC 2019

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Avenida el Aeropuerto – Redoma Terminal Transporte hasta Redoma del cruce con la Avenida Libertadores, Autopista Atalaya, Avenida Panamericana, Avenida Camilo Daza, Avenida Pinar del Río	3.00	
Avenida Canal Bogotá	3.00	metros en la zona central
	2.00	como mínimo desde la Diagonal Santander a la Avenida Libertadores, donde es preciso realinear buscando la uniformidad del ancho y permitiendo así una mejor movilidad para los peatones.
Avenida Demetrio Mendoza de la Redoma San Mateo hasta Puente Gaitán Durán	2.00	
Avenida Guaimaral	2.00	
Avenida Cero	3.00	Andén predominante.
		En los sectores donde el ancho de andén sea inferior a 3.00ml, en los sectores donde el ancho de andén sea inferior será requisito realinear buscando la uniformidad del ancho y permitiendo así una mejor movilidad para los peatones.
Avenida Libertadores	3.00	salvo lados de manzana urbanizados con anchos inferiores consolidados.
Avenida Gran Colombia	3.00	salvo lados de manzana urbanizados con anchos inferiores consolidados.
Avenida Las Américas	2.00	salvo lados de manzana urbanizados con anchos inferiores o superiores.
Avenida Kennedy	2.00	salvo lados de manzana urbanizados con anchos inferiores consolidados.
Avenida 2 del barrio Aeropuerto	2.00	salvo lados de manzana urbanizados con anchos inferiores consolidados.
Avenida 1ª desde la calle 17 hasta el Puente San Rafael	2.00	salvo lados de manzana urbanizados con anchos superiores.
Área de actividad Industrial	3.00	
Anillos viales	5.00	

En los sectores donde el ancho de andén sea inferior al mínimo exigido, es preciso realinear buscando la uniformidad del ancho y permitiendo así, una mejor movilidad para los peatones, debiendo tener un ancho mínimo de 2.00 ml



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

19 DIC 2019

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

En las áreas que no se encuentran consideradas en el presente artículo se deberá dejar un ancho mínimo de 2.00 metros, y en sectores donde se da un desarrollo predio a predio es preciso prolongar el tramo de andén con mayor dimensión que presente el frente de manzana del predio a desarrollar buscando empatar con los andenes existentes.

En el marco del Manual de Diseño de Espacio Público se podrán adelantar estudios puntuales para la determinación del ancho mínimo del andén en las diferentes zonas. En caso de realizar dicho estudio, se autoriza al Ejecutivo para adoptar por decreto las disposiciones respectivas. La decisión de incluir retrocesos para alguna vía en particular solo se hará en el marco de un análisis particular que contemple el tipo de tratamiento asignado al sector y si existen BIC que puedan ser afectados.

Artículo 196. Exigencia de estacionamientos. Se establecen como condiciones generales de exigencia mínima de cupos de estacionamientos las siguientes:

Nro.	Uso del Suelo	Denominación		Estacionamiento exigido
1	Comercial y de servicios	Corredores Arteriales		Vivienda: Uno (1) por vivienda para residentes. Uno (1) por cada diez (10) viviendas para visitantes. Otros usos: Uno (1) por cada setenta (60) metros cuadrados de área construida.
		Corredores Zonales		
		Zona Múltiple		
		Central		
2	Industrial	Industrial		Uno (1) por cada doscientos (200) metros cuadrados de área construida. Un (1) cupo de estacionamiento para vehículo de carga por cada 500 m ² de área neta construida, cuya dimensión mínima dependerá de la tipología de camión asociada al uso. Todas las maniobras deberán realizarse al interior del predio sin invadir el espacio público.
3	Dotacionales e institucionales	Equipamientos comunitarios		Un (1) cupo de estacionamiento para visitantes por cada 200 m ² de área construida. Se excluye de esta exigencia a los equipamientos comunitarios recreativos y sociales de entidades públicas educativas y de bienestar social. Para el uso educativo, el proyecto debe plantear cupos para el desarrollo de la actividad.
		Equipamientos sociales		
		Equipamientos de seguridad y justicia		
		Equipamiento de Gobierno		
4	Residencial	Residencial Tipo ZR1	Residentes	Un (1) cupo de estacionamiento para vivienda cuya área privada construida no sea mayor a 230m ² .
				Dos (2) cupos de estacionamiento para viviendas cuya área privada construida sea igual o mayor a 230m ²



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

19 DIC 2019

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

		Visitantes	Un (1) cupo de estacionamiento por cada doce (12) unidades de vivienda
	Residencial Tipo ZR2	Residentes	Un (1) cupo de estacionamiento por cada unidad de vivienda.
		Visitantes	Un (1) cupo de estacionamiento por cada doce (12) unidades de vivienda
	Residencial Tipo ZR3	Residentes	Un (1) cupo de parqueadero por unidad de vivienda.
		Visitantes	Uno (1) por cada doce (12) unidades de vivienda destinado para visitantes.
	Residencial Tipo ZR4	Residentes	Un (1) cupo de parqueadero por una (1) unidad de vivienda.
		Visitantes	Uno (1) por cada diez (10) unidades de vivienda destinado para visitantes.

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

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

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

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

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

Artículo 197. Otras exigencias y dimensiones de estacionamientos. Se establecen como condiciones generales de exigencia mínima de cupos de estacionamientos las siguientes:

Especificaciones para cupos de estacionamientos			
Tipo de Planteamiento	Dimensiones mínimas en metros	Ancho mínimo de maniobra en metros	Ancho total metros
En paralelo	6.00 x 2.75	3.50	9.00



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

A 30° con maniobra de entrada y salida sencilla, con circulación en un único sentido	4.00 x 2.30	3.50	
A 45° con maniobra de entrada y salida sencilla, con circulación en un único sentido	5.20 x 2.30	3.50	
A 60° con maniobra de entrada y salida sencilla, con circulación en un único sentido	5.50 x 2.30	4.50	
A 90° con maniobra de entrada y salida en ambos sentidos	5.00 x 2.50	5.50	
A 90° con vía central de maniobra de entrada y salida en ambos sentidos	5.00 x 2.50	5.00	

Parágrafo 1: Si el ancho de la vía de maniobra es de 6.50 metros, se permitirán celdas de 5.00 x 2.30 mts.

Parágrafo 2: Para el caso de cupos para personas con movilidad reducida, se exigirán celdas con ancho mínimo de 3.50 x 5.00 m.

En todos los casos, se deberá prever que al menos un (01) cupo de estacionamientos de cada treinta (30) previstos se destine a personas en condición de diversidad funcional. Cuando la exigencia sea inferior a treinta (30) cupos totales, se deberá prever al menos un (1) cupo de parqueo para personas con diversidad funcional.

Se deberá destinar un (1) espacio para ciclo parqueaderos por cada diez (10) estacionamientos de vehículos para residentes en todos los usos.

La exigencia de estacionamientos, excepto para vivienda, se aplicará sobre las áreas netas construidas del uso específico, una vez se descuenten las áreas de circulación, estructurales y técnicas, tales como el área de circulación, puntos fijos (escaleras y ascensores), áreas de instalaciones (eléctricas, hidráulicas, comunicaciones, gas, y otras), la estructura, los muros de fachada, y la misma área de estacionamientos.

Artículo 198. Bahías de Estacionamiento. Las bahías de estacionamiento deberán ser construidas principalmente para garantizar el ascenso y descenso seguro de pasajeros en vehículos.

Se permitirá la construcción de bahías de estacionamiento en las vías de la ciudad con las siguientes normas: Se excluyen los Ejes centrales, Diagonal Santander, anillo vial Occidental y Oriental, Autopista Atalaya, Autopista a San Antonio, Avenida al Aeropuerto, Avenida Panamericana, Avenida Camilo Daza, Avenida Canal Bogotá, Avenida Pinar del Río, Avenida Demetrio Mendoza, Vía Antigua a San Antonio, Avenida Los Libertadores, Avenida Gran Colombia, Avenida Cero, Avenida Rotaria, Avenida 11E, Avenida Las Américas, Avenida del Río.

Artículo 199. Especificaciones para la generación y desarrollo de bahías: El ancho de la bahía será de acuerdo al ángulo de estacionamiento respecto a la vía:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Ángulos	Ancho en ml
90°	5.00 (Perpendicular)
60°	4.50
45°	4.00
30°	3.00
0°	2.50 (paralela)
Observaciones:	No podrán quedar a menos de diez (10) metros de las esquinas.
	Deberán tener demarcadas sobre el pavimento los espacios de estacionamiento
	El ancho del andén no podrá ser reducido y cumplir con las exigencias normativas para el sector correspondiente; este deberá tener un nivel superior con respecto al nivel del pavimento, el cual deberá ser superior a 15 cms, garantizando el desplazamiento en condición de discapacidad y/o movilidad reducida.
	Las bahías en nuevos proyectos, deberán presentar soluciones con separadores, con accesos únicos de entrada y salida, para los casos en que se planteen este tipo de elementos. En ningún caso, el ancho del separador podrá ser inferior a un (1) metro.
	Las bahías existentes antes de la entrada en vigencia de la norma, deberán regirse por las disposiciones nacionales que correspondan.

Artículo 200. Fondo para la Compensación de Estacionamientos. El Fondo para la compensación de estacionamientos estará bajo la responsabilidad del Municipio de San José de Cúcuta o la entidad que sea designada por parte del Alcalde. Se permitirá la compensación de cupos de estacionamientos requeridos, para los siguientes casos:

a) Para obras nuevas que se desarrollen sobre terrenos urbanizados no edificados o construidos, se permitirá la compensación de hasta el sesenta por ciento (60%) del total de cupos de parqueos a favor del Fondo para la Compensación de estacionamientos, por aspectos técnicos de diseño arquitectónico que limiten su ubicación dentro del área del proyecto, siempre y cuando sean destinadas a usos comerciales, institucionales, de servicios y/o industriales. El 40% restante, deberá generarse dentro del diseño y dejarse dentro del lote que se interviene.

b) Los inmuebles en donde se proyecte desarrollar actividades residenciales, deberán cumplir con el número de estacionamientos exigidos por norma, y no podrán ser compensados con el pago al Fondo.

En los casos anteriores el interesado deberá consignar en el Fondo para la Compensación de estacionamientos el valor correspondiente al costo de los estacionamientos que pretende compensar conforme a las condiciones establecidas anteriormente.

Los recursos que se reciban por concepto de compensación de parqueaderos, se deberán destinar única y exclusivamente para la generación y ejecución de proyectos destinados a generar espacios para parqueaderos públicos y/o adecuación y generación de bahías de estacionamiento, las cuales hacen parte de los elementos constitutivos del espacio público.

Estimación del pago compensatorio de estacionamientos. Se seguirá el siguiente procedimiento: El Curador Urbano quien es el competente para conocer del trámite de las licencias de urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, previamente al otorgamiento del acto que otorgue la licencia que corresponda o al acto de reconocimiento, de acuerdo con el proyecto sometido a su consideración, en cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Una vez la alcaldía de San José de Cúcuta o a la entidad que delegue el Alcalde, liquide el valor por el pago compensatorio, el interesado deberá cancelar el mismo.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

La entidad competente, dentro de los tres (3) días siguientes a la presentación de la solicitud de liquidación del pago, procederá a expedir el recibo de pago. Los valores correspondientes al cobro por unidad de parqueo se reajustarán anualmente, multiplicado por los metros cuadrados que ocupan un estacionamiento individualmente, tomando en cuenta dimensiones para un parqueo, es decir, un área base de 12.50 M2. Se toman en cuenta el uso y rango de área de intervención que no cuenta con estacionamientos.

Los valores a aplicar para el cobro de los parqueos, se definirían de la siguiente manera, dependiendo del rango de metros cuadrados a intervenir y el uso de la edificación:

1. Para actividad industrial

Rango de áreas de intervención del proyecto	Valor por unidad de parqueo expresada en Salarios mínimos legales mensuales vigentes (S.M.L.M.V.)
1 a 300 m2	Cinco (5) S.M.L.M.V.
301 a 1000 m2	Siete (7) S.M.L.M.V.
Superior a 1001 m2	Nueve (9) S.M.L.M.V.

2. Para actividad comercial

Rango de áreas de intervención del proyecto	Valor por unidad de parqueo expresada en S.M.L.M.V.
1 a 100 m2	Seis (6) S.M.L.M.V.
101 a 500 m2	Siete (7) S.M.L.M.V.
Superior a 501 m2	Ocho (8) S.M.L.M.V.

3. Para actividad institucional y servicios

Rango de áreas de intervención del proyecto	Valor por unidad de parqueo expresada en S.M.L.M.V.
1 a 500 m2	Cinco (5) S.M.L.M.V.
501 a 1000 m2	Seis (6) S.M.L.M.V.
Superior a 1001 m2	Siete (7) S.M.L.M.V.

En el caso de usos institucionales y de servicios, tratándose de entidades sin ánimo de lucro legalmente constituidas, previo el aporte que prueba su calidad de entidad sin ánimo de lucro, se le liquidará y pagará solo el cincuenta por ciento (50%) de la tarifa establecida para uso institucional.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Efectuada la liquidación, el interesado en la licencia deberá efectuar el pago compensatorio por la no construcción de parqueaderos, en el monto liquidado por la entidad, en la Tesorería de Municipal o en la entidad bancaria autorizada para tal fin, en los plazos y formas de pago definidos por esta entidad administradora del fondo.

El interesado deberá aportar a la Curaduría Urbana, el paz y salvo de la empresa que administrará el Fondo para la compensación de estacionamientos, el cual se deberá anexar a los documentos de tramite la licencia de construcción o acto de reconocimiento.

Artículo 201. Empates. Únicamente habrá aplicación de norma de empates en edificaciones con altura superior a dos plantas garantizando una solución adecuada a los empates de voladizos, límites de fachadas, procurando su continuidad volumétrica para generar armonía espacial.

Artículo 202. Área con restricción de altura : Para la construcción de nuevas edificaciones que se encuentren comprendidas dentro de los conos de aproximación que determine la Aeronáutica civil para el caso del aeropuerto Camilo Daza, se requerirá que el interesado, de ser necesario, tramite autorización de ubicación ante la autoridad aeronáutica competente.

Parágrafo 1: Régimen de transición: Hasta tanto la Aeronáutica civil no reglamente y/o defina el alcance y condiciones para la construcción de nuevas edificaciones que se encuentren comprendidas dentro de los conos de aproximación para el caso del Aeropuerto Camilo Daza del Municipio de San José de Cúcuta, se aplicaran las normas urbanísticas vigentes que no pongan en riesgo la seguridad aeroportuaria y condiciones de existencia de la comunidad allí establecida.

Parágrafo 2: Una vez la Aeronáutica Civil elabore los estudios correspondientes a la definición de los conos de aproximación y determine las condiciones y restricciones para los desarrollos urbanísticos en su área de influencia; el Municipio de San José de Cúcuta, a través de la Administración Municipal, lo adoptará por Decreto para su implementación.

Artículo 203. Actividades condicionadas en cercanías al Aeropuerto Internacional Camilo Daza. Toda plantación, instalación o actividad que se pretenda ubicar dentro de un radio de acción de 13 km a la redonda contados a partir del punto de referencia que se determine para el Aeropuerto Camilo Daza, que pueda ocasionar la presencia de aves en el radio de acción citado, es decir, peligro aviario, con el consecuente riesgo de colisión contra las aeronaves poniendo en peligro la seguridad del vuelo y la vida y bienes de personas a bordo o en la superficie, deberá tramitar autorización de ubicación ante la autoridad competente. Las actividades a las que hace referencia la norma son las siguientes: toda instalación destinada al procesamiento de carnes o pescados; basureros o vertederos públicos y rellenos sanitarios, desechos de fábricas y de parques, plantas de tratamiento de residuos sólidos orgánicos; expendios de alimentos; lagos artificiales, granjas pecuarias o mataderos, cuando generan la presencia de aves, entre otros.

Parágrafo 1: Una vez la Aeronáutica Civil elabore los estudios correspondientes a la definición de los conos de aproximación y determine las actividades específicas para el área de influencia del Aeropuerto Camilo Daza, el Municipio de San José de Cúcuta, a través de la Administración Municipal, lo adoptará por Decreto para su implementación.

Artículo 204. Adecuaciones especiales. Con el fin de promocionar e incentivar la recuperación y renovación de la zona central, se permitirán adecuaciones especiales por cambio de uso, según usos permitidos, se cumpla con normas de solidez y puedan cumplir como mínimo con el 50% de las exigencias de estacionamientos para los nuevos usos propuestos, sea en el mismo predio o compensando a favor del Fondo para la compensación de estacionamientos, si no es posible cumplir con la exigencia normativa dentro del mismo.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

19 DIC 2019

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Artículo 205. Cerramiento de lotes: Actuación consistente en cerrar de manera permanente o temporal un predio ya sea de propiedad privada o pública. Los lotes sin desarrollo, que no cuenten con ningún tipo de edificación y localizados en zonas urbanizadas que se encuentren dentro del perímetro urbano, deberán contar con las siguientes características para su cerramiento:

- La altura máxima del muro de cerramiento será de 3.00 metros.
- El cerramiento se deberá construir en el lindero del predio respetando el área del andén determinada para el sector donde se localice.
- El cerramiento deberá construirse en mampostería tradicional o elaborado en postes de concreto a una distancia de 2.50 metros de separación entre hiladas o paneles de concreto prefabricados, que no presenten peligro a los transeúntes y que su acabado sea estético.
- De igual manera se podrá utilizar cerramientos en cerca viva, cercas naturales, cercas verdes, muros ambientales o setos, para lo cual deberán contar con las siguientes características para su cerramiento:
- La altura máxima de cerramiento para los lotes sin edificar en cerca viva, cercas naturales, cercas verdes, muros ambientales o setos, no podrá sobrepasar la altura máxima exigida anteriormente especificada (2.50mts) y será responsabilidad del propietario del lote, su mantenimiento, incluida la poda, a fin de garantizar la seguridad de terceros que transiten en el sector donde se localice dicho lote. Se deberá utilizar el tipo de especie denominada limón swingle, o limoncillo.
- Los lotes sin desarrollar, podrán ser utilizados como parqueaderos, siempre y cuando cumplan con las normas mínimas que se especifiquen para estos usos y se respete en la línea de cerramiento el ancho del andén y el antejardín.
- Deberán mantenerse limpios de escombros, basuras, manteniéndose a su interior libre de maleza, y de todo elemento que pueda producir contaminación o epidemias.

Parágrafo 1: Todo cerramiento de lote sin desarrollar, deberá contar con la respectiva licencia de construcción en la modalidad de cerramiento, salvo en el caso de cerramientos en que sean 100% en cercas vivas.

Parágrafo 2: Para el caso de los cerramientos para el desarrollo de obras de construcción, se aplicará lo contenido en el Acuerdo 040 de 26 de septiembre de 2013 que trata sobre normas de seguridad en construcciones, o la norma que lo modifique, adicione o complemente.

Artículo 206. Normas de Parqueaderos en lotes sin desarrollar. La adecuación de los lotes sin desarrollar y que sean utilizados para parqueaderos deberá contar con los siguientes espacios y condiciones para su funcionamiento:

- **Punto de control de ingreso:** deberán como mínimo un punto de control de acceso al parqueadero. Este punto de control deberá ser construido en material definido o prefabricado que garantice su estabilidad y su acabado sea estético.
- **Baños:** deberán contar con un (1) baño apto para personas con diversidad funcional, cumpliendo con las normas de áreas mínimas y de accesibilidad correspondientes autorizadas por Curaduría Urbana.
- **Área de maniobra al interior del parqueadero:** las áreas para parqueadero deberán estar sujetos al dimensionamiento mínimos de estacionamientos señalados en el presente Acuerdo. Las áreas de maniobrabilidad deberán tener 6.00 metros mínimo.
- **Muro de cerramiento:** El cerramiento deberá construirse en mampostería tradicional o elaborado en postes de concreto a una distancia de 2.50 metros de separación entre hiladas o paneles de concreto prefabricados, que no presenten peligro a los transeúntes y que su acabado sea estético y su altura mínima será de 3.00metros.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

- **Especificaciones de áreas de Circulación:** Los pisos que corresponden al área de parqueadero y su circulación tanto peatonal como vehicular deberán ser en material de alta resistencia, y estar debidamente demarcadas las áreas de circulación peatonal y vehicular.
- Cuando se destinen lotes sin desarrollar para el uso de parqueadero deberá dejarse el área correspondiente al andén y antejardín debidamente adecuado, cumpliendo con las áreas mínimas establecidas para el sector.
- Las obras de construcción que se desarrollen para cumplir con los requisitos establecidos para el funcionamiento de parqueaderos en lotes sin desarrollar, deberán ser autorizadas por el Curador Urbano a excepción de cubrimientos del área de parqueo realizados en malla polisombra y vegetal tipo enredadera y adecuación de pisos.

Artículo 207. Funcionalidad en Edificaciones – Reformas y Adiciones: Cualquier edificación podrá ser sometida a modificaciones, adecuaciones, reforzamiento estructural, siempre y cuando se cumpla con la reglamentación específica que garantice su funcionalidad. Se podrán determinar consideraciones especiales teniendo en cuenta lo determinado para las diferentes zonas de tratamiento, las áreas que han de adicionarse o reformarse, el número de nuevas destinaciones, el impacto de los nuevos usos en el sector y la sujeción de la edificación a las disposiciones vigentes, entre otros aspectos. Las edificaciones de valor patrimonial no se rigen por ésta norma.

Artículo 208. Normas para modificaciones de edificaciones por modernización en el diseño.

- Se permitirá variar el tamaño de vanos de edificaciones como puertas, ventanas y vitrinas, así como la instalación de columnas y dinteles para demarcar accesos siempre y cuando no sobresalgan del paramento existente.
- Se permitirá la intervención de fachadas para reforzamiento estructural por razones de seguridad.
- Se permitirá alterar el paramento existente en la edificación, siempre que se plantee retroceso anterior, en beneficio de las zonas de circulación.
- Se admitirá el cambio de material empleado para el tratamiento de los muros de la fachada o el material empleado en los vanos.

Artículo 209. Reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.

No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras:

- El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, y pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.
- Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

1. Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios;
2. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia;
3. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural.

Se permitirán las reparaciones locativas en las edificaciones en las siguientes circunstancias: Las reparaciones o mejoras locativas, consideradas como aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura



REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
 CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
 SAN JOSE DE CUCUTA



-ACUERDO No 022 DE 2019
 (19 DIC 2019 -)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

portante, su distribución interior, sus características funcionales y formales, y/o volumetría no requieren licencia de construcción.

Las modificaciones de fachada por ningún motivo se considerarán reparaciones locativas. Cuando el inmueble al cual se le modificará la fachada este sometido a régimen de propiedad horizontal deberá contar con la autorización de la Junta de Condominio y en ningún caso el cambio de fachada podrá romper con la armonía del diseño exterior, así mismo para el caso en que se requieran cambios de pisos y reparación de cubiertas, mantenimiento de edificaciones. Se permitirá pintar las edificaciones interior y exteriormente y la instalación de molduras decorativas.

Artículo 210. Otras normas aplicables a diseño y construcción de edificaciones. Además de las normas contenidas en el presente acuerdo los desarrollos urbanísticos ya sea en la modalidad de agrupaciones abierta y/o sometidas a régimen de propiedad horizontal (conjuntos), las viviendas y toda edificación en general, para el diseño y la construcción deberán someterse a las normas establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el ente que haga sus veces.

Artículo 211. Plataforma básica o altura mínima: Altura exigida para la construcción, ampliación, o modificación de edificaciones. Se establece que la plataforma básica se puede alcanzar en niveles o en altura equivalente a los metros que permitan asemejar la reglamentaria (fachadas falsas). Se estima que la altura mínima por piso en metros es de dos metros con cuarenta centímetros (2.20m - 2.30metros). Se considera la altura máxima para un piso de tres metros con ochenta centímetros (3.80 m), en caso de altura superior, se considerará como dos pisos.

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

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

Artículo 213. Índices

INDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

ZONA	INDICE OCUPACION	INDICE CONSTRUCCIÓN
1. AREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS		
1.1. Corredor Arterial	0.90	8.00
1.2. Corredor Zonal	0.80	7,00
1.3. Zona Múltiple	0.90	8.00
1.4.Zona Central	0.95	8.00
2. AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL	0.90	6.50



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019 -)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

3.AREA DE USO DOTACIONAL E INSTITUCIONAL	0.70	7.00
OTRAS ZONAS	Los indices variarán según sean las exigencias de los equipamientos. En todo caso se deben respetar las áreas mínimas correspondientes a patios, aislamientos, antejardines y alturas máxima y mínima permitidas en la zona.	

Nota: Para el caso de los usos residenciales, aplicarán los índices correspondientes a las zonas de actividad residencial que correspondan al área de influencia de localización del sector, o según sean las disposiciones especificadas en el P.O.T.

ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR)				
ZONA		Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
ZR1	I. Ocupación	0,60	0,75	0,70
	I. Construcción	1.50	1.85	7,00
ZR2	I. Ocupación	0,65	0,77	0,75
	I. Construcción	1.60	2.40	7.50
ZR3	I. Ocupación	0,70	0,77	0,70
	I. Construcción	1.75	2.60	7.5
ZR4	I. Ocupación	0,77	0,78	0,85
	I. Construcción	2.50	3,50	6,00



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

PARA USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL		
ZONA	Índice de Ocupación	Índice Construcción
ZR1	0,60	5,00
ZR2	0,60	5,00
ZR3	0,65	6,00
ZR4	0,75	6,00

Artículo 214. Accesibilidad en edificaciones. En procura de proteger los derechos de la población en general del municipio y en especial las personas con diversidad funcional, se tendrán presente las siguientes directrices las que deberán ser respetadas por quienes adelanten o pretendan adelantar obras en áreas públicas o privadas del municipio:

- **Proyecto de Construcción de Edificaciones:** para todo desarrollo de proyecto de edificación que se construya en la ciudad, deberá contar con rampas de acceso, garantizando el acceso a personas con diversidad funcional. Para el desarrollo de toda construcción se deberá contar con la correspondiente protección y adecuada señalización.
- **Proyecto para la prestación de servicios públicos,** deberá contar con rampas de acceso dentro de las especificaciones contenidas en el presente acuerdo, que permitan el acceso a personas en condición de movilidad reducida.
- **Liberación de barreras arquitectónicas:** Deberá suprimir las barreras arquitectónicas existentes, que impidan el acceso y dificulten la circulación de personas en condición de movilidad reducida.
- **Puertas de acceso de edificaciones que presten servicio al público:** las puertas principales de acceso de toda edificación, sea ésta pública o privada donde se preste servicio al público, deberán garantizar el acceso a personas en condición de movilidad reducida, la apertura de dichas puertas deberá ser hacia el exterior o en ambos sentidos. Deberán así mismo, contar con manijas automáticas al empujar, y si son de cristal siempre llevarán franjas indicativas que permitan su fácil visibilidad a fin de evitar accidentes, ubicadas a la altura indicada.
- **Proyectos para equipamientos dentro de cualquiera de sus modalidades.** Todo proyecto de equipamiento público o privado, las puertas de acceso deberán abrir hacia el exterior en un ángulo no inferior a 180 grados y deberán contar con una salida de emergencia debidamente señalada y cumpliendo con las normas que regulan la materia, especialmente las señaladas dentro del plan que contiene las rutas de evacuación adoptados por las mismas.
- **Proyectos sometidos a régimen de propiedad horizontal (conjuntos, condominios) residenciales, comerciales o mixtos:** Deberá contar con rampas de acceso de conformidad con las especificaciones técnicas contenidas en el presente acuerdo, garantizando el acceso a personas en condición de movilidad reducida, y de igual forma deberá contar con los espacios para parqueaderos conforme la exigencias de la zona donde se localice o se pretenda desarrollar el proyecto.
- **Proyectos de edificaciones de varios niveles que presten servicio al público:** Los proyectos de esta naturaleza deberán contar además del sistema de ascensor, con rampas, que garanticen la movilidad para las personas con diversidad funcional.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

- **Puntos de ingreso a pasos a desnivel.** Con el fin de facilitar la circulación de todas las personas, especialmente con movilidad reducida, se deberán instalar rampas o elevadores con acabados de material antideslizantes que permitan su desplazamiento de un lugar a otro; además, deberán contar con la señalización respectiva, dentro de los puntos de ingreso a los pasos de nivel.
- **Sitios abiertos donde se realicen presentaciones al público.** Dentro de esta categoría figuran entre otros los teatros, cines, deberán disponer de espacios localizados al comienzo o al final de cada fila central, para personas con movilidad reducida. 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 o cine deberá adecuarse para uso de personas con movilidad reducida. Los centros recreacionales deberán proveer de un 2% como mínimo para los vestuarios que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida.
- **Todas las edificaciones abiertas al público en general,** deberán garantizar al el acceso a personas con diversidad funcional, así mismo deberán estar demarcadas adecuadamente las zonas de cruce peatonal, con la observancia del Decreto Nacional 1538 de 2005, Ley 1287 de 2009 o la norma que lo modifique, sustituya o complemente.

Artículo 215. Normas adicionales para el desarrollo de proyectos de construcción de edificaciones.

- **Iluminación y ventilación.** Toda edificación deberá contar iluminación y ventilación natural, a través de fachadas, patios o vacíos. Se exceptúan de ésta exigencia las edificaciones destinadas a uso comercial, industrial, las cuales deberán dejar las áreas libres que les exige la norma para cumplir con el índice de ocupación, por tanto, pueden utilizar medio artificiales y mecánicos para iluminación y ventilación.

En las instalaciones industriales que por motivo de sus procesos técnicos requieran de condiciones especiales de iluminación y ventilación, estas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.

- **Infraestructura de servicios públicos básicos.** Las edificaciones deben estar dotadas de las instalaciones necesarias para su funcionamiento tales como tanques de agua, lugares para el almacenamiento de basuras, subestaciones de energía, instalaciones de redes de gas y telecomunicaciones, para lo cual deberán observar las exigencias que se determinen con respecto la ley 142 de 1994 "Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones, o las normas que la reglamenten, complementen, modifique o adicione. Toda edificación deberá estar dotada de conexión a la red de alcantarillado municipal.

De igual forma todo proyecto bien sea de naturaleza comercial, residencial o mixto deberá contar con un área específica para el almacenamiento de basuras con capacidad conforme al número de unidades privadas que la integren, garantizando asepsia bajo la tecnología limpia conforme las normatividad específica dadas por los organismos de salud y cuya ubicación deberá ser en zona no altere la sana convivencia; para la ubicación de éstas 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. Por ningún motivo se podrá localizar recipientes sobre áreas de andenes, antejardines o áreas de tránsito peatonal y vehicular.

Sitio para disposición provisional de Basuras. Los residuos sólidos son materiales de desecho que se deben manejar higiénica y adecuadamente, a fin de que no ocasionen problemas ambientales o riesgos a la salud. Para un manejo adecuado de los residuos que se producen en los proyectos de vivienda, se deberá prever un sitio al interior del proyecto, en donde no genere impacto ambiental por la disposición de residuos en el lugar. Para el almacenamiento adecuado de las basuras, se deberá tener en cuenta su buen manejo y disposición; adicionalmente deberá garantizar las condiciones de



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

higiene, seguridad y sobre todo que se permita al interior de ellos, poder clasificar las basuras si se tiene previsto un programa para clasificación y reciclaje de estos residuos.

Será responsabilidad del constructor garantizar que el proyecto cumpla con el sitio para la disposición provisional de las basuras, conforme a los criterios de diseño del arquitecto responsable del proyecto de vivienda, quien deberá acatar esta disposición de carácter obligatoria para proyectos de vivienda y en especial los tipo VIS y VIP.

Puntos Fijos

- **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.

Será responsabilidad del constructor garantizar que el proyecto cumpla con las exigencias de las normas sismo resistentes, en especial las exigencias en relación con los medios de movilización interna en las edificaciones.

- **Ascensores:** Para edificaciones que cuenten con más de cinco pisos de altura, se deberá contemplar un (1) ascensor. Para edificaciones con altura superior a seis (6) pisos, se deberá aportar estudio de tráfico, el cual permitirá conocer la cantidad de ascensores que serán necesarios en un edificio, la superficie de sus cabinas y la velocidad nominal. Esta serie de cálculos son indispensables para determinar las especificaciones básicas de los ascensores y su cantidad, así como información complementaria para el proyecto al momento de presentar la solicitud de licencia de construcción de edificaciones ante el Curador Urbano, a quien le corresponde hacer la revisión de los mismos para dar trámite a la solicitud y posterior expedición de licencias.

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

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

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

- **Normas de seguridad colectiva:** Los proyectos en general y en especial aquellos que aglutine público, tales como edificaciones en altura, centros recreativos, 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 personas en condición de movilidad reducida, rutas de evacuación y aspectos afines.

Artículo 216. Condiciones de habitabilidad para vivienda. Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente por las fachadas o patios, nunca por las culatas; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, se deberán desarrollar medidas de ventilación mecánica e iluminación artificial adecuadas.

Artículo 217. Obligaciones generales del urbanizador. El urbanizador o constructor responsable deberá construir las redes locales de servicios públicos de conformidad con los lineamientos de las empresas de servicios públicos, y las demás que le correspondan de conformidad con el presente Acuerdo y la normatividad nacional, en particular el decreto 1077 de 2015.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Artículo 218. Cargas generales y locales. De conformidad con el Decreto 1077 de 2015 y la norma que lo adicione, complemente o sustituya, se consideran cargas del desarrollo urbanístico las siguientes:

1. Cargas generales:

- a. Suelo y adecuación de elementos de la estructura ecológica principal
- b. Suelo y adecuación de áreas en riesgo no mitigable
- c. Suelo y construcción de la malla vial arterial
- d. Suelo y construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios
- e. Compensaciones a los propietarios de inmuebles de interés cultural

2. Cargas locales:

- a. Suelo y construcción de la malla vial local e intermedia
- b. Suelo y dotación de las zonas de cesión pública obligatoria para parques y equipamientos
- c. Suelo y construcción de las redes secundarias y locales de servicios públicos domiciliarios
- d. Costos de gestión del plan parcial

Artículo 219. DIRECTRICES MÍNIMAS APLICABLES PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.

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

- **Vivienda de Interés Social (VIS).** Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv).
- **Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP).** Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv).
- Se promoverá la formulación de proyectos de urbanismo y construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, en el área urbana y rural del Municipio, en suelos de expansión urbana.
- Los proyectos de urbanismo deberán ofrecer condiciones básicas de habitabilidad: construcción y dotación de zonas de uso público (cesiones Tipo 1) exigidas para parques y zonas verdes, delimitación de áreas de equipamientos, arborización, garantía de movilización de discapacitados y población especial, dotación y construcción de vías vehiculares, peatonales y andenes, servicios públicos domiciliarios de energía, acueducto y alcantarillado, estructura vial y conectividad eficientes.
- Los proyectos deben acogerse a las normas dispuestas por el gobierno nacional en materia de subsidio, crédito, precios de las soluciones y procedimientos de compraventa, atendiendo a los requerimientos de la demanda de la población residente en el área rural y urbana del municipio de San José de Cúcuta.
- Los recursos apropiados por el Municipio y los destinados por el gobierno nacional y las Cajas de Compensación Familiar al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y de interés prioritario, se destinarán a la población con ingresos salariales entre 1 y 2 salarios mínimos legales, a población desplazada por la violencia, a población damnificada por eventos



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019 -)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

naturales, y a población localizada en zonas de alto riesgo no mitigable; de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de estudios de ingresos y gastos familiares.

- Los instrumentos financieros para su adquisición o apropiación se rigen de acuerdo con lo establecido por la Ley 388/97 y demás disposiciones que reglamenten el tema de vivienda de interés social.
- El suelo urbano destinado para vivienda de interés social deberá en todo caso desarrollarse para este fin, por sus propietarios o por las empresas públicas competentes en los momentos en que se hubiere determinado la utilidad pública de éste.

Artículo 220. Áreas mínima de lote para VIS y VIP. Para cualquier desarrollo de proyecto de vivienda de interés social donde sea permitido según las áreas de actividad planteadas se regirá por lo siguiente:

Tipo de vivienda	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Aislamiento Posterior
Vivienda Unifamiliar	50 m ²	4,00 m.	2.00 m contados a partir del segundo piso, incluido este
Vivienda Bifamiliar	90 m ²	5,00 m.	2.00 m contados a partir del segundo piso, incluido este
Vivienda Multifamiliar	200 m ²	9,00 m.	Tres (3) metros a partir del segundo piso

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

Artículo 221. Cesiones Tipo 1. El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS y VIP será del veinticinco (25%) del Área Neta Urbanizable, distribuido así:

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

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

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

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

Artículo 222. 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



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

19 DIC 2019 ;

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

visitantes.

Artículo 223. Densidad habitacional. 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 VIS y VIP que establecen las normas vigentes.

Artículo 224. Índices. Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, se tomaran en cuenta los siguientes índices:

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

Artículo 225. Exigencia de estacionamientos . Se tendrá para todo proyecto de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP):

Uso del Suelo	Denominación		Estacionamiento exigido
RESIDENCIAL	Residencial Tipo ZR3	Residentes	Un (1) cupo de parqueadero por cada (1) una unidad de vivienda. (VIS)
		Visitantes	Uno (1) por cada diez (10) unidades de vivienda destinado para visitantes.
	Residencial Tipo ZR4	Residentes	Un (1) cupo de parqueadero por cada tres (3) unidades de vivienda (VIS). Un (1) cupo por cada cuatro (4) unidades de vivienda (VIP)
		Visitantes	Uno (1) por cada diez (10) unidades de vivienda destinado para visitantes.

Artículo 226. Normas particulares para conjuntos cerrados tipo VIS y VIP.

- Las vías internas de maniobra del conjunto, deberán tener un ancho de calzada mínimo de 5.50 metros para circulaciones en un solo sentido; para vías internas que manejen flujos en dos sentidos, deberán tener un ancho mínimo de calzada de 6.00 metros. Para los accesos principales, deberá contemplarse siempre un ancho de calzada de mínimo de 6.00 metros. Los andenes internos podrán ser de 1.50 metros.
- Las áreas y frentes mínimos de lotes podrán variar, teniendo en cuenta que el proyecto se somete a régimen de propiedad horizontal, pero como mínimo deberá cumplir con lo señalado anteriormente.
- Para proyectos con vías peatonales al interior, esta deberá contar con un ancho mínimo de tres (3.00metros) respetando el área del antejardín correspondiente al sector donde se localice.





REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Antejardín variable Via Peatonal Antejardín variable

Artículo 227. Patios. Para el desarrollo de viviendas unifamiliares y bifamiliares se exigirá un área mínima de cuatro metros cuadrados (2.00 m2).

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

Artículo 228. 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. El área de antejardín, deberá mantenerse y preservarse conforme al diseño urbanístico aprobado.

Artículo 229. 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.

Artículo 230. Andenes. Los andenes mínimos para proyectos de vivienda de interés social serán de 1.50 metros.

**Subcapítulo 4.
Usos del suelo urbano**

Artículo 231. Definición. Los usos del suelo urbano son las actividades que se pueden desarrollar en los predios o inmuebles de propiedad privada o bienes fiscales de propiedad pública, los cuales serán habilitados únicamente mediante licencia urbanística, de conformidad con la delimitación de las áreas de actividad y las condiciones impuestas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 232. Principios de la definición de usos del suelo urbanos. Constituyen los principios para la definición y reglamentación de los usos del suelo:

1. Garantizar la protección de los entornos residenciales de los impactos producidos por usos y actividades incompatibles
2. Garantizar la consolidación de actividades productivas en el suelo urbano.
3. Propiciar la mezcla adecuada de usos en las diferentes áreas de actividad de la ciudad, para asegurar condiciones de vitalidad y de interacción urbana en la ciudad.

Artículo 233. Clasificación. Los usos del suelo se clasifican en residencial, comercial, servicios, industrial y dotacional, tal como se desarrolla en el presente Plan.

Artículo 234. Uso residencial. Es la destinación a la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente.

El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatible o condicionada, en cuyo caso, el uso condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados.

144



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

De acuerdo con las características e intensidad de uso residencial, pueden distinguirse dos tipos de vivienda:

1. Vivienda Unifamiliar: Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a un único grupo familiar, dotada de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.
2. Vivienda multifamiliar: Es la unidad arquitectónica que tiene más de dos viviendas en un mismo predio, que están segregadas predialmente compartiendo áreas comunes, pero disfrutando de áreas privadas.

Artículo 235. Uso comercial. El uso comercial corresponde a la actividad destinada al intercambio de bienes, ya sea en grandes cantidades o por unidad. Las actividades comerciales se clasifican con base en el área necesaria para el desarrollo de su operación y el tipo de mercancías que se intercambian, lo cual permite inferir el impacto que ocasionan. Además, se tiene en cuenta aspectos como tipo de distribución (mayorista o minorista), índole de la demanda (de consumo doméstico o especializado) y frecuencia de la demanda (cotidiana u ocasional).

Teniendo en cuenta el área construida, se definen las siguientes escalas para los usos comerciales en el suelo urbano del municipio

1. Comercio vecinal: áreas en los que se venden artículos y comestibles de primera necesidad vinculados con la vivienda.
2. Comercio zonal: en los que se venden artículos complementarios a actividades productivas y al hogar.
3. Comercio urbano: en los que se venden artículos complementarios a actividades productivas y al hogar pero con mayor área construida.
4. Comercio metropolitano: incluye hipermercados y grandes superficies.
5. Comercio pesado: venta de vehículos y maquinarias.

La habilitación de usos comerciales solo se adquiere mediante Licencia de Construcción

Artículo 236. Uso de Servicios. Se consideran como servicios las actividades de intercambio que satisfacen necesidades cotidianas de la población o sirven de soporte a las actividades productivas.

Estas categorías de servicios se diferencian con respecto al área construida y el tipo de servicios que se prestan.

Se clasifican en los siguientes tipos de servicios:

1. Hospedaje por días, excluyendo el hospedaje por horas
 - a. Zonal: capacidad igual o inferior a 30 camas.
 - b. Urbano: con capacidad entre 31 y 100 camas.
 - c. Metropolitano: con capacidad superior a 100 camas.
2. Preparación y consumo de alimentos
 - a. Restaurantes, cafeterías, panaderías y similares con procesamiento, venta y/o consumo de alimentos.
 - b. Salones de espectáculos, convenciones y banquetes.
3. Oficinas para servicios profesionales y/o financieros
 - a. Construcciones de oficinas zonales
 - b. Edificios exclusivos y centros empresariales.
4. Servicios personales



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

19 DIC 2019 ;

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

- a. Prestación de servicios vecinales y zonales en locales u oficinas como servicios profesionales y tecnológicos a la población como consultorios (médicos y veterinarios), odontología, peluquería, centros terapéuticos y de estética, servicios de reparación menor (no vehicular).
 - b. Prestación de servicios urbanos en locales u oficinas como servicios profesionales y tecnológicos a la población como gimnasios, laboratorios médicos, centros médicos, centros estéticos, clínicas veterinarias, estudios de grabación, salas de conciertos o actividades culturales y actividades recreativas como billares o salas de juego que no involucren azar ni expendio y consumo de bebidas alcohólicas.
5. Servicios de logística
- a. Bodegas de almacenamiento, mantenimiento, embalaje de escala zonal
 - b. Bodegas de almacenamiento, mantenimiento, embalaje de escala urbana
6. Servicios de parqueadero
- a. Estacionamientos en superficie.
 - b. Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas.
7. Servicios de alto impacto
- a. Servicios técnicos especializados que producen impacto a la vivienda, tales como Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.
 - b. Reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos que producen impacto a la vivienda, tales como Servitecas, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas o lavaderos de vehículos.
 - c. Servicios de llenado de combustibles: Estaciones de llenado, Estaciones de servicio completo.
 - d. Alojamiento por horas, sin importar el área construida, tales como Moteles, hoteles de paso y residencias.
 - e. Casinos y salas de juego de suerte y azar, campos de tejo
 - f. Expendio y consumo de bebidas alcohólicas en el establecimiento, tales como Discotecas, tabernas, cantinas o billares con consumo en sitio
 - g. Establecimientos de prestación de servicios sexuales.

Artículo 237. Uso Industrial. Se entiende por industria la destinación al conjunto de actividades económicas para la transformación de las materias primas, ya sea física o química, en bienes elaborados, ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano.

1. Industria vinculada a la vivienda: Actividad industrial que se desarrolla en una misma edificación en la que hay usos residenciales.
2. Industria vecinal: Actividad que se realiza en locales independientes a la vivienda con elaboración menor de productos. Funciona con baja tecnología y poca utilización de equipos. Su producción no es masiva y no genera impactos ambientales ni urbanísticos negativos a la vivienda en la zona donde se ubique.
3. Industria zonal: Corresponde a una actividad industrial o laboratorios. Se llevan a cabo con procesos industriales o de transformación química definidos, y utilizan tecnología y equipos tecnificados. El uso es condicionado en áreas residenciales.
4. Industria urbana: Corresponde a una actividad industrial o laboratorios. Esta tipología industrial se define por su impacto urbano en cuanto a la utilización de equipos, personal, tecnología, áreas de sus instalaciones y volúmenes de producción. EL uso es prohibido en áreas residenciales.
5. Industria metropolitana: Corresponde a una actividad industrial o laboratorios. Son actividades industriales con un alto número de operarios, equipos y volúmenes de producción. Demandan



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DÍC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

grandes áreas para su instalación y generan impactos urbanísticos y al medio ambiente, superiores a los estándares del uso residencial, por lo cual el uso es prohibido en áreas residenciales.

Artículo 238. Uso dotacional. Es la destinación al desarrollo de actividades que responden a la función social del Estado en lo relacionado con los servicios sociales establecidos en el sistema de equipamientos, tendientes a asegurar el acceso a derechos fundamentales y derechos sociales y culturales para el desarrollo individual y colectivo. Se pueden desarrollar en predios públicos o predios privados.

1. Equipamientos para servicios sociales: Son aquellos que se consideran imprescindibles para el funcionamiento de la estructura social, dado que satisfacen necesidades cotidianas y tienen como objetivo garantizar la calidad de vida de la población y satisfacer necesidades colectivas.

Dentro de este grupo se encuentran los siguientes equipamientos:

- a. Educación: Espacios destinados a la formación académica en distintos niveles y especialidades. Preescolar, primaria, secundaria, básica y media, centros de educación técnicos, superiores, artísticos, capacitación ocupacional etc.
 - b. Cultura: Corresponde a los espacios, edificaciones y dotaciones destinados al desarrollo de actividades y prácticas culturales y difusión de conocimientos, tales como la danza, el teatro, la música, la pintura etc.
 - c. Recreación: Corresponde a los espacios construidos destinados a la práctica deportiva, tales como estadios, polideportivos, pistas, piscinas y gimnasios.
 - d. Salud: Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud, como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de hospitalización. Esta categoría está compuesta por las instituciones privadas del régimen de salud y las instituciones públicas.
 - e. Bienestar Social: Corresponde a las edificaciones y dotaciones destinadas a la prestación de servicios de orientación, apoyo y tratamiento a grupos sociales específicos: infancia, tercera edad, discapacitados, habitantes de calle y mujeres en ejercicio de la prostitución.
 - f. Culto: Corresponde a los equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones y formación religiosa. Son equipamientos privados.
 - g. Desarrollo comunitario: corresponde a los equipamientos destinados a las prácticas de participación ciudadana y organización comunitaria. Incluye los salones comunales y las casas vecinales.
2. Equipamientos para servicios básicos: son aquellos equipamientos que son determinantes para el funcionamiento de las actividades de soporte de la ciudad y su población.
Dentro de este grupo se encuentran los siguientes equipamientos:
 - a. Seguridad Ciudadana: Comprende los equipamientos destinados a prestar servicios de salvaguarda de las personas y los bienes. Incluye entre otro policía, bomberos y defensa civil.
 - b. Defensa y Justicia: Comprende los equipamientos destinados a la defensa y protección civil, acuartelamiento, entrenamiento y operación de los cuerpos armados del estado, centros de reclusión penitenciaria, cárceles y centros de rehabilitación.
 - c. Servicios de la Administración Pública: Corresponde a los equipamientos dedicados a las actividades administrativas de todos los niveles. Agrupa, entre otros, las sedes de las diferentes entidades administrativas del Estado y oficinas de entidades administradoras de servicios públicos.
 - d. Abastecimiento de Alimentos y Consumo: Corresponde a los equipamientos dedicados al depósito y comercialización de alimentos. Agrupa entre otros a las centrales de abastos y plazas de mercado.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

- e. Cementerios y Servicios Funerarios: Corresponde a las áreas y equipamientos dedicados destinados al manejo y disposición de personas fallecidas y sus rituales de exequias, y mascotas (funerarias, salas de velación y laboratorios de tanatopraxia y tanatoestética, morgue o anfiteatro); y los establecimientos destinados al manejo del destino final (cementerios municipales o locales, parques cementerios, cementerios en altura, osarios, cenizarios, hornos de cremación, centros de reducción a cenizas por métodos alternativos).
- f. Equipamientos asociados al sistema de movilidad: Son aquellos equipamientos que permiten el funcionamiento adecuado del sistema de movilidad y sus distintos componentes para la distribución adecuada de personas y mercancías.

Dentro de este grupo se encuentran los siguientes equipamientos:

- Terminales terrestres
- Puertos de transporte fluvial
- Aeropuerto

Artículo 239. Acciones de Mitigación de Impactos. Los equipamientos deberán desarrollar algunas acciones de mitigación de impactos para evitar las alteraciones sobre el entorno urbano y los demás usos compatibles y complementarios del sector en el que se ubica.

Las acciones de mitigación buscan:

- Garantizar la ejecución de obras sobre el espacio público que mitiguen los impactos de la afluencia de usuarios
- Garantizar la ejecución de obras sobre la infraestructura vial para mitigar los impactos sobre la movilidad vehicular
- Garantizar la ejecución de medidas de mitigación de los elementos contaminantes del medio ambiente.

Artículo 240. Equipamientos y usos comerciales obligados a contemplar acciones de mitigación de impactos. Los equipamientos colectivos y usos comerciales, deberán desarrollar las siguientes acciones, las cuales serán verificadas en la licencia de construcción:

1. Acciones sobre el espacio público:

- Conformar áreas de transición entre el espacio privado y público a través de la generación en el predio de áreas de transición entre el espacio privado y público.
- Garantizar el uso peatonal de la red de andenes a través de la recuperación de andenes y la intervención del espacio público circundante al proyecto.

2. Acciones sobre la movilidad:

- Disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, a través de carriles de acceso para la acumulación de vehículos y la generación en el predio de zona de cargue y descargue.
- Garantizar la adecuada operación del equipamiento a través de zonas de maniobra vehicular y/o abordaje para taxis.
- Área de maniobra después de carriles de acceso.

3. Acciones sobre el medio ambiente

- Controlar la contaminación de suelos por residuos sólidos a través de la generación en el predio de zonas para el manejo de residuos sólidos.
- Controlar los niveles de ruido con medidas tendientes a aislar y/o insonorizar las fuentes de ruido en las edificaciones para garantizar los niveles de presión sonora.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Artículo 241. Otras acciones de mitigación sobre la movilidad

Teniendo en cuenta que la construcción de cualquier edificación de las señaladas en el artículo anterior puede generar afectaciones en el entorno urbano, se deben realizar las siguientes acciones por parte del interesado para mitigar los impactos negativos en la movilidad.

• **Durante la Construcción:** Se deberá contar con un plan de manejo de tránsito, aprobado por la Secretaria de Tránsito y Transporte municipal, en el cual se indicará el manejo a realizar para garantizar la continuidad de la circulación peatonal y de bici usuarios en las vías aledañas a la obra; horarios de cargue y descargue de materiales los cuales deberán ser diferentes a las horas picos de la zona, indicando el cierre tipo en caso de ser necesario para esta operación, a realizar en la vía de menor jerarquía vial; manejo del ascenso y descenso de pasajeros en las vías aledañas al proyecto y las rutas de ingreso y salida de los equipos de obra, la cual deberá realizarse por las vías de mayor jerarquía, en los casos en que se requiera el cierre de un carril para el descargue de equipo, este deberá ser en horario nocturno si el proyecto no cuenta con una vía de la malla vial barrial en su entorno.

• **Durante la operación:** Para el inicio de la operación del proyecto, el originador deberá presentar con anterioridad el análisis técnico que permita determinar las propuestas para atender los siguientes impactos:

- El ingreso y salida al proyecto deberá realizarse por la vía de menor jerarquía. En caso que se deba realizar por una vía arterial se deberá realizar por una calzada de servicio del proyecto.
- Garantizar que no se generen colas sobre los carriles existentes de las vías aledañas del proyecto, por efecto del ingreso vehicular.
- Garantizar la continuidad de la red peatonal y ciclorutas propuesta en las vías aledañas al proyecto.
- Proponer los puntos de ascenso y descenso de pasajeros.
- Solucionar los conflictos peatonales que se generen o incrementen por la implementación del proyecto
- Manejo del cargue y descargue de mercancías al interior del predio en horarios diferentes a los picos esperados.

En caso de que la propuesta aprobada por la Secretaria de Tránsito y Transporte municipal requiera intervención sobre la infraestructura aledaña, el propietario del proyecto deberá contar con los permisos requeridos y las obras ejecutadas y recibidas por la Secretaria de infraestructura municipal de manera previa al inicio de operación del proyecto.

Además, para mitigar los impactos que pueda generar la movilidad sobre los diferentes sectores de la ciudad es necesario establecer acciones tales como:

- Promover y garantizar un transporte público eficiente
- Garantizar la movilidad sostenible y eficiente en medios no motorizados y hacer el énfasis en la dotación de espacios que faciliten el desplazamiento de los peatones.

Artículo 242. Condición de permanencia del uso dotacional. La condición de permanencia del uso dotacional busca:

- Garantizar la continuidad de la base existente de equipamientos de la ciudad para la prestación de servicios sociales
- Garantizar la continuidad en la disponibilidad de suelo apto para localizar equipamientos.
- Garantizar la existencia del equipamiento como ordenador de los espacios urbanos y locales.

La permanencia corresponde a una condición normativa asociada al uso del suelo, que establece una norma específica para los usos dotacionales que cumplen con las características establecidas en el artículo siguiente, mas no constituye un área de actividad diferente.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

En cualquiera de los cinco tratamientos previstos en el marco jurídico puede tener uso dotacionales y los mismos pueden estar sometidos a la condición /característica de permanencia.

Artículo 243. Predios con condición de permanencia a la entrada en vigencia del POT. Los equipamientos existentes a la entada del presente Acuerdo que cumplan con las siguientes características tendrán condición de permanencia:

- Dotacionales privados.
- Dotacionales públicos.

Además, tendrán condición de permanencia:

- Nuevos usos dotacionales privados.
- Nuevos usos dotacionales públicos.
- Los definidos como carga o cesión para dotacional en procesos de urbanismo o planes parciales.

En los predios que tengan condición de permanencia del uso dotacional se permite la mezcla de usos manteniendo la predominancia del uso dotacional como mínimo en un 51% del total del área construida del proyecto. En estos casos, el uso dotacional podrá mezclarse únicamente con usos compatibles y/o complementarios según lo definido en el área de actividad.

TÍTULO IV

COMPONENTE RURAL

CAPÍTULO 1

Usos en suelo rural

Artículo 244. Zonificación de los Usos del Suelo Rural. La zonificación está orientada al aprovechamiento y distribución adecuada de los recursos, así como el equilibrio de las dinámicas sociales, ambientales, culturales y económicas de cada actividad. Estas acciones constituyen el uso racional de los recursos naturales, en búsqueda de una sostenibilidad del territorio. Ver Mapa 18. Usos del Suelo Rural.

Artículo 245. Reglamentación de los usos del suelo. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1 del Decreto Nacional 3600 del 2007, se consideran los siguientes usos:

Uso principal. Uso deseable, que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

Uso complementario. Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Uso condicionado. Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanísticas y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

Uso prohibido. Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación, implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Parágrafo. Las actividades actuales se reconocen como usos establecidos de acuerdo con los títulos, licencias y/o permisos ambientales vigentes que están condicionados y/o reglamentados , por ser



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

actividades preexistentes en el territorio, hasta tanto cambie la actividad y/o destinación; en tal evento, deberán sujetarse a las normas del presente acuerdo y sujetas a la concertación con la autoridad ambiental.

Artículo 246: Usos del Suelo Rural. De conformidad al mapa Nro 20 USOS DEL SUELO RURAL, En el suelo rural se determinan los siguientes usos:

Categorías de Protección en Suelo Rural

- Áreas de Conservación y Protección Ambiental
 - Áreas Estratégicas – Predios Adquiridos
 - Uso Forestal Protector
 - Rondas Hidráulicas
- Áreas para la Producción Agrícola, Pecuaria y de Explotación de Recursos Naturales
 - Uso Forestal Productor
 - Áreas para la Producción Agrícola Pecuaria y Forestal.
- Áreas de Inmuebles – Patrimonio Cultural
 - Estación del Tren
- Áreas de Sistemas de Servicios Públicos
 - Acueducto Metropolitano
 - Escombrera Municipal
 - Estación de Bombeo PTAR
 - Gaseoducto
 - PTAR Floresta
 - PTAR Pamplonita
 - PTAR Quebrada Seca
 - PTAR Tonchalá
 - Planta de Acueducto
 - Relleno Sanitario Guaimarala
 - Relleno Sanitario Guayabal
 - Predio PTAR
- Áreas de Amenazas y Riesgos
 - Áreas de amenaza alta por inundación
 - Áreas con condición de Riesgo por Remoción en masa

Categorías de Desarrollo Restringido en Suelo Rural

300
Página 3 de 14
San José de Cúcuta, 02 de diciembre de 2019
POT-2017-852

- Suelo suburbano nivel 1
- Suelo suburbano nivel 2
- Corredores viales suburbanos
- Centros Poblados

Suelo Urbano y suelo de Expansión



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

-Suelo Urbano

-Suelo de Expansión

Propuestas

-Distritos de manejo Integrado (Propuesto)

-Áreas de Conservación y Protección del Recurso Hídrico (Sector Cerro Mono – Propuesta)

-Áreas de Actividad Industrial Rural.

Parágrafo. Clasificación de usos por tipología en los usos rurales. Definiciones e infraestructura asociada. Para efectos del régimen de usos asignados a cada una de las clasificaciones del suelo rural, según el Mapa de Usos, se adoptan las siguientes clasificaciones:

USOS RECREATIVOS Y TURÍSTICOS		
Grupo	Definición	Infraestructura asociada
Recreación Activa	Conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere de infraestructura destinadas a alojar concentraciones de público.	La recreación activa implica equipamientos tales como: Centros recreacionales, ciclorutas, albergues, estadios, coliseos, canchas y la infraestructura requerida para deportes motorizados, instalaciones deportivas y parqueaderos asociados.
Recreación Pasiva	Conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales sólo se requiere equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental.	Senderos peatonales, miradores paisajísticos, observatorios de avifauna y mobiliario propio de las actividades contemplativas. Infraestructura asociada Senderos, miradores, observatorios de avifauna y el mobiliario propio de las actividades contemplativas; parqueaderos asociados
Ecoturismo	Turismo centrado en el disfrute escénico y la contemplación de los elementos naturales.	Centros vacacionales, actividades culturales, albergues, hospedajes, asociados a actividades ecoturísticas, zonas de campismo.

USOS AGROPECUARIOS			
Grupo	Subgrupo	Definición	Infraestructura asociada (Actividades conexas)



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019 -)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

<p>AGRICULTURA SOSTENIBLE: Establecimiento y Aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes diferentes de los forestales. Integran esta tipología Actividades tales como las que se especifican a continuación y/o similares:</p>	<p>Agricultura Intensiva.</p>	<p>Desarrollada sobre suelos de vocación agrícola, en pendientes Planas a levemente inclinadas.</p>	<p>Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosechas de productos (tractores, combinadas y similares); Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras prácticas de producción agrícola intensiva; Rotación de cultivos</p>
	<p>Agricultura semi - intensiva</p>	<p>Desarrollada sobre suelos con mediana aptitud de vocación agrícola, en terrenos levemente inclinados a ondulados.</p>	<p>Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosechas de productos (tractores, combinadas y similares), restringida en sectores con problemas de pedregosidad, erosión, zonas inestables, encharcamiento u otros; Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras prácticas de producción agrícola intensiva; Rotación de cultivos.</p>
	<p>Agricultura tradicional.</p>	<p>Desarrollada sobre suelos de mediana a baja aptitud de vocación agrícola, en terrenos ondulados a muy pronunciados. En todos los casos, pero especialmente en cultivos temporales se deberá aplicar prácticas de conservación del suelo y control de erosión. Debido a la pendiente y a limitantes edafológicas, el laboreo de la tierra será manual o con tracción animal, o con ayuda de sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales y cosechadoras portátiles. El riego podrá ser por goteo y aspersión controlada. Se deberá evitar el riego por gravedad o por inundación. De igual manera, se puede utilizar prácticas agrícolas intensivas en pequeña escala, como cultivos hidropónicos y otras similares.</p>	<p>Cultivos, huertas, cercados, vallados, infraestructura de riego, compostaje, bodegas y silos de almacenamiento a pequeña escala.</p>



REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
 CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
 SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
 (9 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

<p>PECUARIO DE CRÍA Y APROVECHAMIENTO DE ESPECIES ANIMALES Para la cría y aprovechamiento de especies animales no domésticos se requiere licencia expedida por la autoridad ambiental. Integran esta tipología actividades tales como las que se especifican a continuación y/o similares. Las actividades clasificadas dentro de esta tipología no se permitirán dentro de perímetro urbano, y además tendrán las siguientes limitantes:</p>	<p>Producción pecuaria de especies menores.</p>	<p>Avicultura, caprinocultura, piscicultura, apicultura. A esta clasificación corresponden todos los establecimientos de dichas actividades que cumplan con las siguientes condiciones. Las actividades clasificadas dentro de esta tipología no se permitirán dentro de perímetro suburbano (nivel1), y además tendrán las siguientes limitantes:</p>	<p>Producción pecuaria mayor, de especies menores: Las avícolas con población animal menor de diez mil (10.000) gallinas y/o pollos; Las porcícolas con población animal menor de cincuenta (50) porcinos; Estanques piscícolas de subsistencia; La caprinocultura, con población inferior a cien (100) cabras; Intensificación pecuaria mediante pastos de corte y estabulación en pequeña escala y lejos de las viviendas, con recirculación de estiércol.</p>
			<p>Producción pecuaria mayor, de especies menores: Las avícolas con población animal menor de diez mil (10.000) gallinas y/o pollos; Las porcícolas con población animal menor de cincuenta (50) porcinos; Estanques piscícolas de subsistencia; La caprinocultura, con población inferior a cien (100) cabras; Intensificación pecuaria mediante pastos de corte y estabulación en pequeña escala y lejos de las viviendas, con recirculación de estiércol.</p> <p>Producción pecuaria menor, de especies menores: Las avícolas con más de diez mil (10.000) gallinas y/o pollos; Las porcícolas con más de cincuenta (50) porcinos; Estanques piscícolas industriales; La caprinocultura, con población superior a cien (100) cabras zootecnia, previa autorización de la autoridad ambiental competente.</p>



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

<p>Producción pecuaria de especies mayores</p>	<p>Ganadería, caballerizas, establos y pesebreras A esta clasificación corresponden todos los establecimientos de dichas actividades que cumplan con las siguientes condiciones. Las actividades clasificadas dentro de esta tipología no se admitirán dentro del perímetro Suburbano Nivel 1.</p>	<p>Ganadería intensiva de doble propósito (carne y leche). Desarrollado sobre suelos de vocación ganadera, con una alta aptitud para el establecimiento de pastos mejorados, riego por aspersión o infiltración, rotación de potreros, cercas eléctricas, estabulación, ordeño mecánico y otras prácticas de producción pecuaria intensiva. En caso de ganadería estabulada se debe contemplar la recolección y recirculación de estiércol del ganado como fertilizante de potreros. Corresponden a esta, la ganadería intensiva suplementaria de lechería especializada, doble propósito, y de ceba, y la ganadería de confinamiento.</p> <p>Ganadería extensiva. Desarrollado sobre suelos con vocación ganadera, con mediana aptitud para el establecimiento de pastos mejorados, riego por aspersión, rotación de potreros, cercas eléctricas, estabulación, ordeño mecánico y otras prácticas de producción pecuaria intensiva. En caso de ganadería estabulada se debe contemplar la recolección y recirculación de estiércol del ganado como fertilizante de potreros. Corresponden a esta, la ganadería tradicional de ciclo completo (cría, cría – levante y doble propósito) y la ganadería extensiva mejorada (de cría, de doble propósito, de ciclo completo, de ceba).</p>
--	--	---

USOS FORESTALES		
Grupo	Definición	Infraestructura asociada
Forestal Protector	Zonas de bosques intervenidos, relictos de bosques nativos y/o establecimiento de plantaciones para la recuperación o protección de los recursos naturales renovables, de las cuales se puedan hacer aprovechamiento indirecto (el de productos secundarios no maderables).	Viveros; infraestructura de control de incendios; obras físicas de protección de erosión; obras físicas de regulación de torrentes. Plantaciones forestales y revegetalización; instalaciones para el aprovechamiento de productos forestales no maderables.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Forestal Productor:	Establecimiento de plantaciones forestales y su aprovechamiento directo e indirecto (productos maderables o no maderables del bosque) condicionado al mantenimiento del efecto forestal protector.	Viveros; infraestructura de control de incendios; obras físicas de protección de erosión; obras físicas de regulación de torrentes. Plantaciones forestales y revegetalización. Instalaciones para el aprovechamiento y transformación primaria de productos forestales.
---------------------	--	--

SILVICULTURA: Establecimiento y aprovechamiento combinados de especies forestales junto con cultivos o actividades pecuarias. La cobertura forestal debe ser, como mínimo, de un 15% del total del área. A esta clasificación corresponden las siguientes actividades.

Grupo	Definición	Infraestructura asociada
Silvoagrícolas.	Combinan la agricultura y los bosques, permitiendo la siembra, labranza y la recolección de la cosecha.	
Silvopastoril.	Son áreas que combinan el pastoreo y el bosque.	
Agrosilvopastoriles.	Son áreas que combinan la agricultura, los bosques y el pastoreo.	Cultivos transitorios o pasturas combinadas con cultivos forestales; viveros; cercados, infraestructura de riego; instalaciones para almacenaje de productos e insumos agrícolas, pecuarios y forestales

USOS INDUSTRIALES.

Grupo	Definición	Infraestructura asociada
Agroindustrial.	Actividad transformadora que incorpora productos agropecuarias como principales materias primas.	Instalación para la producción agropecuaria industrializada (galpones avícolas, porquerizas, establos industriales) o instalaciones de tipo industrial (no artesanal) para la transformación primaria de productos agropecuarios locales; parqueaderos asociados.
Industrial Manufacturero. (de bebidas y alimentos)	Actividad transformadora que incorpora otras materias primas principales distintas a productos agropecuarios.	Instalaciones de tipo administrativos, para almacenamiento procesamiento y transformación; parqueaderos asociados
Industrial Minero Energético	Aprovechamiento directo de los recursos minerales metálicos, no metálicos y energéticos, con potencial para generar procesos minero industrial. Se clasifican en: -Minería a cielo abierto, para la explotación de materiales aluviales. -Minería a cielo abierto, para la explotación de arcillas y demás materiales concesibles. -Minería subterráneas, para la explotación de carbón -Actividad de Hidrocarburos (Exploración, explotación, transporte de hidrocarburos y actividades conexas)	Canteras, tolvas, molinos de piedra, instalaciones de tipo administrativos asociadas a la explotación minera. Viveros y demás obras e instalaciones asociadas a procesos de recuperación morfológica y ambiental; parqueaderos asociados. Actividades conexas a la actividad industrial minero energético, como la prospección y exploración minera y su infraestructura asociada para el ejercicio de la actividad.

[Firma]



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

19 DIC 2019

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Industrial mayor.	Actividad transformadora de alto impacto ambiental. Servicios de saneamiento (relleno sanitario), incineradores de basura y plantas de tratamiento de aguas residuales, centros logísticos Plantas de reciclaje (aprovechamiento de residuos sólidos, plásticos, vidrio, cartón, papel, telas), estaciones de transferencia de basuras, Fabricación de productos de arcilla para la construcción. (Ladrilleras, Tejares, etc.), Procesamiento de material de arrastre (Triturados, Concretos, Asfaltos, etc.), Procesamiento de carbón para obtención de coque <i>Curtiembre</i>	Tolvas, molinos, hornos, infraestructura de acopio y servicios, instalaciones de tratamiento y procesamiento, instalaciones de tipo administrativos asociadas a la explotación minera. Viveros y demás obras e instalaciones asociadas a procesos de recuperación morfológica y ambiental; parqueaderos asociados
Industria pesada.	Actividad procesadora y transformadora de alto impacto ambiental, Fabricación de productos lácteos, Preparación y envasado de pescado, crustáceos y otros productos de agua dulce, Productos de molinera, Elaboración de alimentos preparados para animales, Industria de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas, Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para preparar la madera, Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana, Fundiciones, plantas de reciclaje (aprovechamiento de residuos sólidos, aceites, llantas y metales)	Silos, tolvas, molinos, hornos, infraestructura de acopio y servicios, instalaciones de procesamiento, instalaciones de tipo administrativos asociadas a la actividad. Parqueaderos asociados
Industria mediana.	Actividad transformadora, Fabricación de envases de madera y caña y artículos menudos de caña. Fabricación de productos de madera y corcho, grandes instalaciones para generación de energía asequible y no contaminante. Lavanderías y tintorerías (Sujetas al cumplimiento de las disposiciones que dicte la autoridad ambiental competente en materia de vehículos y emisiones atmosféricas)	Infraestructura de acopio y servicios, instalaciones de procesamiento y transformación, instalaciones de tipo administrativos asociadas a la actividad. Parqueaderos asociados.
Industria menor.	Envasado y conservación de frutas y legumbres. Fabricación de cacao, chocolate y productos de confitería. Elaboración de productos alimenticios diversos. Sacrificio de especies menores. Fabricación de prendas de vestir, excepto calzados.	Silos, tolvas, molinos, hornos, infraestructura de acopio y servicios, instalaciones de procesamiento y transformación, instalaciones de tipo administrativos asociadas a la actividad. Parqueaderos asociados.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Industria artesanal o fami- industria.	Fabricación de productos de madera y de corcho (no especificados). Sólo artesanías de subproductos del bosque. Fabricación de muebles y accesorios. Sólo artesanías de subproductos del bosque. Fabricación de cerámicas y similares a pequeña escala. Procesamiento y fabricación de productos de la arcilla (chircales artesanales, etc.)	Molinos, hornos, infraestructura de acopio y servicios, instalaciones de procesamiento y transformación, instalaciones de tipo administrativos asociadas a la actividad. Parqueaderos asociados
--	---	---

USOS COMERCIALES		
Grupo	Definición	Infraestructura asociada
Comercial de vereda (pequeño, al por menor).	Mercadeo de alimentos y otros productos básicos (canasta familiar) al por menor, asociado a vivienda campesina.	Tienda y vivienda campesina o de baja densidad, asociada.
Comercial de insumos	Mercado de insumos agropecuarios al por menor.	Deposito, almacén; parqueaderos asociados
Comercial Agropecuario.	Acopio y mercadeo de productos agropecuarios al por mayor, para servir la producción local.	Centros de acopio, áreas de carga y descarga, plazas y puestos de mercados; parqueaderos asociados; instalaciones para el manejo de residuos orgánicos producidos por el acopio y mercado agropecuario
Comercial Minorista	Venta de servicios y bienes al por menor.	Pequeños comercios y sus bodegas para mercancías y servicios complementarios (ejemplos: droguerías, papelerías, ferreterías, sastrerías).
Comercial mayorista	Mercado de productos manufacturados diversos al por mayor.	Bodegas, almacén, parqueaderos cubiertos o al descubiertos
Comercial de grandes tiendas.	Superalmacén para el mercadeo de productos manufacturados diversos al por mayor y/o al por menor.	Bodegas, almacén, parqueaderos cubiertos o al descubiertos.
Expendio de licores.	Comercio de bebidas alcohólicas al por menor.	Discoteca, bar, taberna; parqueaderos asociados.

Comercio de alto impacto	Comercializadores de residuos sólidos aprovechables (vidrio, papel, cartón, telas, metales, plásticos, aceites, grasas, llantas y similares).	Bodegas, tolvas, parqueaderos, equipo de procesamiento y demás infraestructura requerida para el ejercicio de la actividad.
--------------------------	---	---

USOS DE SERVICIOS		
Grupo	Definición	Infraestructura asociada
Servicios de alimentación.	Ventas de alimentos preparados para consumo preparado.	Restaurantes, cafeterías, panaderías, parqueaderos asociados
Servicios hoteleros.	Prestación de servicios de alojamiento.	Hoteles, moteles, hostales; zonas de campismo; parqueaderos asociados.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Servicios al automóvil.	Prestación de servicios de mantenimiento y ventas de combustibles, lubricantes y repuesta para los vehículos automotores.	Talleres, estaciones de servicios, cambiadores de lubricantes, montallantas, almacenes de repuestos automotrices; parqueaderos asociados.
USOS DOTACIONALES		
Grupo	Definición	Infraestructura asociada
Administrativo	Prestación de servicios para la administración del territorio o funciones administrativas del estado en general. Infraestructura asociada:	Instalaciones requeridas para la administración pública del orden nacional, regional y local; oficinas notariales y de registro; oficinas gremiales; centros comunitarios; instalaciones para la coordinación de la asistencia técnica agropecuaria y ambiental; centros de prestación de servicios públicos.
De seguridad	Prestación de servicios para la prevención de riesgos asociados a amenazas naturales, tecnológicas o a la criminalidad.	Estaciones y puestos de policía, CAIS, estaciones de bomberos, puestos de la Defensa Civil; instalaciones para el control de incendios forestales; puestos de vigilancia de amenazas naturales; parqueaderos asociado.
De culto	Prestación de servicios asociados a las prácticas religiosas	Templos, capillas, adoratorios, seminarios, instalaciones administrativas asociadas, cementerios y casas pastorales, salones de reuniones.
De educación	Prestación de servicios de educación formal y no formal.	Escuelas, colegios, universidades, centros de capacitación ambiental o agropecuaria; centros de investigación ambiental y agropecuaria; teatros, auditorios, centros culturales, instalaciones administrativas y recreativas asociadas; parqueaderos.
De salud y asistencia.	Prestación de servicios médicos y paramédicos.	Puestos de salud, hospitales; centros de atención paramédica; laboratorios clínicos, centros médicos y consultorios privados; guarderías, ancianatos y centros de rehabilitación de discapacitados; instalaciones administrativas asociadas; parqueaderos asociados.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

De gran escala	Prestación de servicios Institucionales, comerciales equipamientos de orden administrativo, seguridad y otros, planteados para cubrir demandas de ámbito municipal.	Cantones militares, cárceles especiales, centrales de investigación, cementerios, equipamientos como mataderos industriales, frigoríficos, centros de acopio agropecuario, captación de agua para acueductos y/o riego, embalses, antenas (de televisión, de radio, de telefonía fija y móvil) e infraestructuras de servicios requeridas. Sobre el Corredor vial Cúcuta-Puerto Santander, se potenciará la consolidación de corredor de integración binacional y metropolitano, por tanto la infraestructura asociada sobre este eje es: infraestructura vial y de servicios eficiente, manejo de la carga y del transporte para toda clase de vehículos de intercambio de mercancías entre el tráfico terrestre, férreo, aéreo y fluvial, así como el fortalecimiento e impulso de la nueva terminal de transporte de pasajeros, terminales de carga, depósitos habilitados, equipamientos básicos para transferencia de bienes, equipamientos industriales y de servicios: bodegaje, contenedores, agencias de aduana, colmenas de mantenimiento industrial, recreación, centros inteligentes de información, estaciones de servicios binacional, centro de habilitación y complementación laboral, bolsa agropecuaria, escuelas de formación tecnológicas, servicios hoteleros y del automóvil, centros de mecanización y demás servicios que permitan un crecimiento ordenado y un desarrollo metropolitano, en función de vincular y ampliar el mercado de productos y servicios a una zona común binacional.
USO RESIDENCIAL		
Grupo	Definición	Infraestructura asociada
Residencial campesino.	Habitación asociada a usos agropecuarios o forestales y de condiciones acordes con la tradición arquitectónica del área rural.	Vivienda del productor agropecuario, vivienda de interés social rural, vivienda del empleado, instalaciones para almacenamiento temporal de maquinaria, insumos y productos agropecuarios, establos, corrales e infraestructura asociada
Residencial de baja densidad	Habitación autosuficiente en servicios y con zonas verdes superiores al 70% del predio.	Vivienda del propietario, vivienda de interés social rural, vivienda campestre, parcelaciones rurales, jardines, parques.
Residencial concentrado	Habitación conectada al sistema general de servicios públicos, con ocupación superior al 30% del predio.	Vivienda, vivienda de interés social rural, urbanización a través de parcelación, loteo para construcción de vivienda en agrupación.
USO, MANEJO Y FUNCIÓN AMBIENTAL		



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Definición	<ul style="list-style-type: none"> • Recuperación y restauración natural, Recuperación de fuentes hídricas, suelos, aire y paisaje, Preservación, protección, conservación, y control de los recursos naturales • Conservación adecuación y mantenimiento de suelos, de la vegetación y hábitat de fauna silvestre, reservas de biodiversidad • Conservación, defensa y mejoramiento del territorio y sus recursos, físicos, estéticos, económicos y socio – culturales • Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales renovables • Medidas conservacionistas que aseguren la sostenibilidad de los usos dominantes • Rehabilitación ecológica • Restauración paisajística • Control de procesos erosivos • Investigación de especies florísticas y los recursos naturales en general • Control de conformación de taludes para estabilidad de terrenos, polvo humos y sedimentación
------------	---

La definición y criterios de manejo de estos usos, se describe en los artículos siguientes.

ARTICULO 247: Uso Forestal Productor. Es la zona cuyos bosques deben ser conservados de manera permanentemente con bosques naturales con el fin de mantener y conservar la estabilidad de los suelos, la regulación de los cuerpos de agua, la biodiversidad, la composición florística y su fauna asociada.

La actividad minera como uso condicionado, deberá mantener el efecto protector y quedan sujetas a la obtención de las correspondientes autorizaciones, licencias, permisos, por parte de la autoridad minera y ambiental.

Se busca, igualmente, propiciar la investigación, la educación ambiental y la recreación. Se proponen los siguientes usos:

USO FORESTAL PRODUCTOR	
Uso principal	Protección y conservación de la riqueza biológica, del paisaje y los servicios ecosistémicos.
Usos complementarios	Restauración ecológica, investigación dirigida, turismo ecológico pasivo, establecimiento de plantaciones forestales protectoras en áreas desprovistas de vegetación nativa, recreación contemplativa y educación ambiental.
Usos condicionados.	Aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios cuya obtención no se requiera cortar los árboles. Los arbustos o plantas; infraestructura básica para usos compatibles como recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada. Industrial Mayor (Excepto plantas de reciclaje), Industrial Minero Energético (La actividad minero energético como uso condicionado, deberá mantener el efecto protector y quedan sujetas a la obtención de las correspondientes autorizaciones, licencias, permisos, por parte de la autoridad minera y ambiental), teniendo en cuenta que debe localizarse fuera de las principales áreas de recarga del acuífero, nacedores y rondas hídricas, las cuales deben estar bajo cobertura vegetal protectora, fuera de suelos propensos a deslizamientos o desprendimientos en masa y conforme a las autorizaciones y licencias correspondientes.
Usos prohibidos	Todos los que no se encuentren anteriormente mencionado en el uso principal, complementario y/o condicionado.

ARTICULO 248: Uso Forestal Protector. Los constituyen fundamentalmente bosques protegidos con cobertura boscosa propia del ecosistema en que se encuentran, con el fin de mantener y conservar la estabilidad de los suelos, la regulación de los cuerpos de agua, la biodiversidad, la composición florística y fauna asociada.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Este uso está predominantemente definido por la Estructura Ecológica Principal, además de las zonas de alto riesgo no mitigable, las áreas para infraestructura de servicios públicos y zonas más restrictivas definidas por las áreas protegidas.

Se busca, igualmente, propiciar la investigación, la educación ambiental y la recreación. Se proponen los siguientes usos:

USO FORESTAL PROTECTOR	
Uso principal	Mantenimiento y establecimiento de bosques protectores. Investigación al conocimiento de la estructura y función del ecosistema, biodiversidad del ecosistema, biodiversidad, conectividad y restauración entre otras.
Usos complementarios	Aprovechamiento de productos secundarios del Bosques. Turismo de naturaleza y/o ecológico con actividades recreativas de bajo impacto, como el avistamiento de fauna y flora silvestre así como por las servidumbres existentes. Edificaciones que sirvan de apoyo a las actividades anteriormente mencionadas para el uso forestal protector, las cuales deben estar en armonía con el paisaje circundante. Vivienda campesina.
Usos condicionados.	Instalaciones de infraestructura de equipos para telecomunicaciones, seguridad y defensa. Ciclorutas y equino rutas. Reforestación para la producción con árboles propios del ecosistema o mixtos, con extracción selectiva.
Usos prohibidos	Todos los que no se encuentren anteriormente mencionado en el uso principal, complementario y/o condicionado.

ARTICULO 249: Usos para la producción agrícola, pecuaria y de explotación de recursos naturales. Comprende las superficies del territorio que deben ser mantenidos y preservados para la destinación de usos agrícolas, pecuarios y de explotación de recursos naturales. Son áreas que por su aptitud los cultivos agrícolas se utilizan junto con especies de gramíneas y leguminosas para los animales en pastoreo.

El propósito fundamental es diversificar y optimizar la producción respetando el principio de sostenibilidad, con estratos vegetativos, diversidad de especies y heterogeneidad en la estructura horizontal y vertical de las especies vegetales asociadas a los cultivos.

En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

La actividad minera y la actividad industrial mayor como uso condicionado, deberá mantener el efecto protector y quedan sujetas a la obtención de las correspondientes autorizaciones, licencias, permisos, por parte de la autoridad minera y ambiental.

Se proponen los siguientes usos:

Uso para la producción agrícola, pecuaria y de explotación de recursos naturales	
Uso principal	Actividad agroforestal, agrícolas, silvicultura, agroecológica, agricultura tradicional, agropecuaria, forestales, agrosilvopastoriles intensivo, actividades ganaderas, cultivos mecanizados, implementación de labranza mínima, aportes de materia orgánica, rotación de cultivos.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No **022** DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Usos complementarios	Localización de infraestructuras y equipamientos de apoyo a la producción agrícola tradicional o a los servicios turísticos, de cultivos, forestal, producción de especies menores como aves en galpones, cultivos tradicionales y forestales sistema de labranza mínima. Vivienda Rural Campesina, Vivienda del propietario.
Usos condicionados.	Comercio y Servicios Grupo I, Recreacional. Potreros para pastoreo, ganadería estabulada o semi estabulada. Vivienda Rural campesina en agrupación. Agrícola intensivo bajo invernadero, pecuario confinado intensivo, recreacional, Comercio y Servicios Grupo I, agroindustria. Agrícola intensivo bajo invernadero, recreacional, comercio y Servicios Grupo I, agroindustria. Industrial Mayor, Industrial Minero Energético (La actividad minero energético como uso condicionado, deberá mantener el efecto protector y quedan sujetas a la obtención de las correspondientes autorizaciones, licencias, permisos, por parte de la autoridad minera y ambiental)
Usos prohibidos	Todos los que no se encuentren anteriormente mencionado en el uso principal, complementario y/o condicionado.

ARTICULO 250: Usos en Suelos Suburbanos-Desarrollo Condicionado. Corresponden a los usos en polígonos suburbanos - desarrollo condicionado, a los cuales aplican: uso Mixto urbano-rural, servicios e industria, dotacional y de servicios.

ARTICULO 251: Tipos y normas aplicables a los suelos suburbanos. Se establecen tres tipos de suelos suburbanos en el área rural de San José de Cúcuta:

Corredores viales suburbanos: Por su potencial de conectar el municipio con los municipios circundantes y la ciudad con nodos estratégicos, tienen potencial para la ubicación de actividades de transformación de productos, con un ancho de 300 m a lado y lado. Estos se encuentran espacializados en el **Mapa Nro. 20 USOS DEL SUELO RURAL** y se relacionan a continuación:

- Cúcuta - San Cayetano,
- Cúcuta - Puerto Santander,
- Cúcuta - El Zulia,
- Cúcuta - San Faustino - La China,
- Anillo Vial Occidental (Norte y Sur)

Corredores viales suburbanos: en concordancia con el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, el Decreto 3600 de 2008 y el Decreto 4066 de 2010; los corredores viales suburbanos corresponden a las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden; definidas así:

- Vías Arteriales o de Primer Orden. Vías constituidas por las troncales, transversales y accesos a capitales de departamento que cumplen con la función básica de integrar las principales zonas de producción y consumo del país y de este con los demás países.
- Vías Intermunicipales o de Segundo Orden. Vías que unen las cabeceras municipales entre sí y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una vía arterial o de primer orden.

Hacen parte de esta categoría los siguientes corredores viales

Categoría	Vía	Fajas de Retiro Obligatorio Ley 1228 de 2008 - Decreto 2976 de 2010
Primer Orden	Cúcuta – El Zulia	Ancho total de 60 mts (medidos 30 metros a cada lado, a partir del eje de calzada)
Primer Orden	Cúcuta – San Faustino – La China	
Primer Orden	Cúcuta – Puerto Santander	



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSÉ DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Primer Orden	Anillo Vial Occidental. (Sector Norte): desde la intercepción con la vía Cúcuta – El Zulia hasta límites con las zonas de expansión integral Quebrada Seca y Simón Bolívar. Anillo Vial Occidental. (Sector Sur): desde la zona de expansión del Carmen del Tonchalá 2 y Plan parcial Puente Cúcuta, hasta área Plan Parcial Zona de expansión Resumen y zona de expansión Resumen sector Oeste	
Segundo Orden	Cúcuta – Carmen de Tonchalá – San Cayetano	45 mts

El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008.

Se establecen los siguientes usos:

Corredor vial suburbano Cúcuta – Carmen de Tonchalá – San Cayetano	
Uso principal	Agroindustrial, industria mediana, industria menor, industria artesanal o fami industria, comercial de vereda, comercial de insumos agropecuarios, comercial agropecuario, servicio de alimentación, servicio al vehiculo, servicio hotelero (solo hostales y zonas de campismo con parqueaderos asociados), dotacional de seguridad. Estaciones de servicio
Usos complementarios	Residencial campesino, residencial de baja densidad, recreación activa, recreación pasiva, forestal protector productor.
Usos condicionados	Industrial Mayor, Industrial Minero Energético, Producción pecuaria de especies menores, comercial mayorista, infraestructura asociada a los usos principal, complementario y condicionado
Usos prohibidos	Todos los que no se encuentren anteriormente mencionado en el uso principal, complementario y/o condicionado.

Suburbano Industrial: Sobre la vía Puerto Santander, para el desarrollo infraestructura asociadas a complejos logísticos en articulación con el corredor vial y de servicios. Se establecen los siguientes usos:

Corredor vial suburbano Cúcuta – Puerto Santander.	
Uso principal	Industrial mediana, industrial mayor, agroindustria, centros logísticos, servicios técnicos especializados, grandes instalaciones para generación de energía asequible y no contaminante.
Usos complementarios	Residencial campesino, Comercial agropecuario, comercial pesado, comercial de vereda, servicios de alimentación industria mediana, industria menor, industria artesanal o fami-industria, actividad agroforestal, silvicultura, agroecología, conservación y restauración ambiental, recreación activa, recreación pasiva, agricultura tradicional, pecuario de cría y aprovechamiento de especies animales, hogar de bienestar animal, forestal productor, hostales y posadas tipo campestre.
Usos condicionados	Industrial Minero Energético, expendio de licores (solo taberna con parqueaderos asociados), infraestructura asociada a los usos principales, complementario y condicionado, equipamientos rurales compatibles con el uso principal, residencial campesino. Industrial mayor, industria pesada, comercial mayorista, comercial de grandes tiendas, , dotacional de gran escala. Infraestructura asociada a los usos principal, complementario y condicionado. Comercio de alto impacto
Usos prohibidos	Todos los que no se encuentren anteriormente mencionado en el uso principal, complementario y/o condicionado.

Corresponde a esta categoría las áreas del territorio municipal definidas dentro del régimen de usos establecidos en el presente Acuerdo, señalados en el mapa Nro 20 - Usos del Suelo



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA**



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Rural. Los proyectos que se pretendan desarrollar y que superen el ancho máximo de los corredores viales suburbanos de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, deberán ser compatibles con el régimen de usos definidos para este corredor, y los programas y proyectos establecidos en el presente acuerdo.

Estacionamientos	- Predio individual y agrupaciones: dos (2) por cada unidad predial. En los establecimientos industriales y bodegas se exigirá una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada doscientos metros cuadrados (200 M ²) de área construida. Además de una (1) zona de cargue y descargue, con un mínimo de 3 x10 metros por cada quinientos metros cuadrados (500 M ²) de área construida. Los establecimientos industriales y de bodegas que presenten usos complementarios, cumplirán adicionalmente con los parqueos requeridos para dichos usos.
Cesiones obligatorias	Predio individual y agrupaciones sobre el área neta del terreno, así: - Para vías: según esquema básico vial y el proyecto urbanístico de la parcelación - Para parques y zonas verdes: 25% Áreas ubicadas en suelos de protección, incluidas las rondas de las corrientes de agua, las zonas con pendientes mayores a 45% y las zonas inestables; no son computables para las cesiones obligatorias
Las áreas para maniobras de vehículos de carga	Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.

Corredor vial suburbano Cúcuta – El Zulia. Usos asignados.

Corredor vial suburbano Cúcuta – El Zulia. Usos asignados	
Uso principal	Agroindustrial, industria mediana, industria menor, industria artesanal o fami industria, comercial de vereda, comercial de insumos agropecuarios, comercial agropecuario, servicio de alimentación, servicio al vehículo, servicio hotelero, dotacional de seguridad. Grandes instalaciones para generación de energía asequible y no contaminante.
Usos complementarios	Residencial campesino, forestal protector productor. Recreación activa, recreación pasiva, agricultura tradicional, pecuario de cría y aprovechamiento de especies animales, forestal protector productor. Hostales y posadas tipo campestre.
Usos condicionados	Industrial mayor, industria pesada, Industrial Minero Energético, comercial mayorista, expendio de licores (solo taberna con parqueaderos asociados), dotacional de gran escala. Infraestructura asociada a los usos principal, complementario y condicionados. Residencial de baja densidad. Comercio de alto impacto
Usos prohibidos	Todos los que no se encuentren anteriormente mencionado en el uso principal, complementario y/o condicionado.

Corredor vial suburbano Cúcuta – San Faustino – La China. Usos asignados.

Corredor vial suburbano Cúcuta – San Faustino – La China.	
Uso principal	Agroindustrial, industria mediana, industria menor, industria artesanal o fami industria, comercial de vereda, comercial de insumos agropecuarios, comercial agropecuario, servicio de alimentación, servicio al vehículo, dotacional de seguridad.
Usos complementarios	Residencial campesino, forestal protector y forestal productor. Recreación activa, recreación pasiva, agricultura tradicional, pecuario de cría y aprovechamiento de especies animales, forestal protector productor. Hostales y posadas tipo campestre. Grandes instalaciones para generación de energía asequible y no contaminante.
Usos condicionado	Industrial mayor, industria pesada, Industrial Minero Energético, comercial mayorista, dotacional de gran escala. Infraestructura asociada a los usos principal, complementario y condicionado. Comercio de alto impacto



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Usos prohibidos	Todos los que no se encuentren anteriormente mencionado en el uso principal, complementario y/o condicionado.
------------------------	---

Corredores viales suburbanos Anillo Vial Occidental Sector Norte

Corredor vial suburbano ANILLO VIAL OCCIDENTAL SECTOR OCCIDENTAL SECTOR NORTE: (desde la intercepción con la vía Cúcuta – El Zulia hasta límites con las zonas de expansión integral Quebrada Seca y Simón Bolívar)	
Uso principal	Producción pecuaria de especies menores, agroindustrial, industria mediana, industria menor, industria artesanal o fami industria, comercial de vereda, comercial de insumos agropecuarios, comercial agropecuario, servicio de alimentación, servicio al vehículo, servicio hotelero, dotacional de seguridad, dotacional de culto.
Usos complementarios	Residencial campesino, recreación activa, recreación pasiva, forestal protector productor. Grandes instalaciones para generación de energía asequible y no contaminante.
Usos condicionado	Industrial mayor, industria pesada, industrial minero energético, comercial mayorista, comercial de grandes tiendas, expendio de licores, dotacional de gran escala. Infraestructura asociada a los usos principal, complementario y condicionado. Comercio de alto impacto
Usos prohibidos	Todos los que no se encuentren anteriormente mencionado en el uso principal, complementario y/o condicionado.

Corredor vial suburbano Anillo Vial Occidental Sector Sur

Corredor vial suburbano ANILLO VIAL OCCIDENTAL SECTOR SUR (Anillo Vial Occidental. (Sector Sur): desde la zona de expansión del Carmen del Tonchalá 2 y Plan parcial Puente Cúcuta, hasta área Plan Parcial Zona de expansión Resumen y zona de expansión Resumen sector Oeste)	
Uso principal	Producción pecuaria de especies menores, agroindustrial, industria mediana, industria menor, industria artesanal o fami industria, comercial de vereda, comercial de insumos agropecuarios, comercial agropecuario, servicio de alimentación, servicio al vehículo, servicio hotelero, dotacional de seguridad, dotacional de culto.
Usos complementarios	Residencial campesino, residencial de baja densidad, recreación activa, recreación pasiva, forestal protector productor. Grandes instalaciones para generación de energía asequible y no contaminante.
Usos Condicionados	Comercial mayorista, comercial de grandes tiendas, expendio de licores, dotacional de gran escala. Infraestructura asociada a los usos principal, complementario y condicionado. Comercio de alto impacto
Usos prohibidos	Todos los que no se encuentren anteriormente mencionado en el uso principal, complementario y/o condicionado.

De los Suelo Suburbanos. De conformidad con el Artículo 34 de la Ley 388 de 1997, constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993, la Ley 142 de 1994, el Decreto 3600 de 2007 y el Decreto 4066 de 2008.

Estas áreas se categorizan como:

Suelo Suburbano – Nivel 1. Hacen parte de esta categoría las cabeceras de los corregimientos de Agua Clara, Buena Esperanza, San Faustino y el Carmen de Tonchalá; así como los centros poblados El Pórtico y La Floresta – Núcleo Camilo Torres



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Usos asignados.

Uso principal	Residencial concentrado, residencial de baja densidad,
Usos complementarios	Comercial de insumos agropecuarios, comercial de vereda comercial agropecuario, comercial minorista, servicios de alimentación, servicio al automóvil, servicio hotelero (solo hostales y parqueaderos asociados), dotacional administrativo, de seguridad, de culto, de salud y asistencia, de educación, recreación activa y pasiva.
Usos Condicionados	Comercial mayorista, expendio de licores (taberna), industria artesanal o fami – industria, industria mediana, industria menor. Infraestructura asociada para el desarrollo del uso principal, complementario y condicionado.
Usos prohibidos	Todos los que no se encuentren anteriormente mencionado en el uso principal, complementario y/o condicionado.

Suelo Suburbano – Nivel 2. Hace parte de esta categoría el sector Quebrada Seca; ubicado al Oeste de la Comuna 7 y la Zona de Expansión Urbana Integral Quebrada Seca; delimitada al norte y oeste por el anillo vial occidental, y hacia el sur por el perímetro urbano (Barrio la Primavera).

Usos asignados.

Uso principal	Agricultura tradicional, forestal protector, forestal productor; residencial campesino. Agrosilvopastoril
Usos complementarios	Recreación activa, recreación pasiva, residencial de baja densidad, comercial de vereda, dotacional de salud, dotacional de educación, dotacional de culto, dotacional de seguridad, comercial de vereda, comercial de insumos agropecuarios, servicio de alimentación, servicio al automóvil.
Usos condicionados	Producción pecuaria de especies menores, industria artesanal o fami- industria, Industrial Minero energético, exploración y explotación de arcillas y demás concesibles, infraestructura asociada a los usos principal, complementario y condicionado.
Usos prohibidos	Todos los que no se encuentren anteriormente mencionado en el uso principal, complementario y/o condicionado.

Suburbano residencial: Entre la ciudad y el suelo de expansión, hasta el anillo vial, reservando la franja de amortiguamiento de la infraestructura de transporte de hidrocarburos. Se establecen los siguientes usos:

Usos en Suelo Suburbano Residencial	
Uso principal	Residencial campesino, silvicultura, recreación activa, recreación pasiva, agricultura tradicional, pecuario de cría y aprovechamiento de especies animales.
Usos complementarios	Residencial de baja densidad, actividad agroforestal, agroindustria, industria artesanal o fami-industria, comercial de vereda, comercial de insumos agropecuarios, servicios turísticos.
Usos condicionados	Industria mediana, infraestructura asociada a los usos principales, complementario y condicionado.
Usos prohibidos	Todos los que no se encuentren anteriormente mencionado en el uso principal, complementario y/o condicionado.

Parágrafo 1. Para el sector colindante con el corredor vial suburbano **SECTOR NORTE**, el corredor vial suburbano Cúcuta – El Zulia y el corredor vial suburbano Cúcuta – Puerto Santander, se permitirá la consolidación de parques industriales rurales, centros logísticos, previo cumplimiento de las



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 BIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

disposiciones normativas ambientales, urbanísticas y de los regímenes de zonas económicas especiales (ZEEE, zonas francas, servicios financieros, administrativos, entre otras) y de las leyes económicas y de otro tipo que orientan en mayor medida a una economía de libre mercado; como complemento de los usos del suelo asignados para la zona de conformidad al **Mapa Nro 20 USOS DEL SUELO RURAL**.

Parágrafo 2. De los Centros Poblados Rurales. Corresponden a los Centros Locales Secundarios y Terciarios. En ellos se establecerá el siguiente régimen de usos. Excepto para los suelos suburbanos de Nivel 1 y 2.

Usos Asignados.

Usos principales	Residencial concentrado, recreación pasiva, recreación activa
Usos complementarios	Residencial de baja densidad, comercial de vereda, comercial de insumos agropecuarios, comercial minorista, dotacional administrativo, dotacional de seguridad, dotacional de culto, dotacional de educación, dotacional de salud y asistencial, servicio de alimentación.
Usos Condicionados	Industrial manufacturero, expendio de licores (solo tabernas), comercial mayorista, servicio al vehículo, servicio hotelero (solo hostales con parqueadero), infraestructura básica para establecer los usos principal, complementarios y condicionados
Usos prohibidos	Todos los que no se encuentren anteriormente mencionado en el uso principal, complementario y/o condicionado.

De la delimitación y ordenamiento de los centros poblados rurales, y de los suelos suburbanos – Nivel 1. Se deberá tener en cuenta, en lo pertinente y de acuerdo con los objetivos y estrategias territoriales del municipio los siguientes criterios:

- La delimitación del perímetro sanitario del centro poblado.
- Las medidas de protección para evitar que se afecten la estructura ecológica principal y los suelos pertenecientes a alguna de las categorías de protección de que trata el artículo 4° del Decreto 3600 de 2007.
- La definición de usos principales, complementarios, condicionados y prohibidos.
- La definición de las cesiones obligatorias para las diferentes actuaciones.
- La localización y dimensionamiento de la infraestructura básica de servicios públicos
- La definición y trazado del sistema de espacio público del centro poblado.
- La definición y trazado del sistema vial, con la definición de los perfiles viales.
- La definición y localización de los equipamientos colectivos, tales como educación, bienestar social, salud, cultura y deporte, entre otros.

Una vez caracterizados cada uno de los centros poblados y suelos suburbanos – Nivel 1; la administración municipal mediante Decreto adoptará las normas según los criterios anteriormente establecidos. Los documentos técnicos de soporte harán parte del expediente municipal y su cartografía deberá ser georeferenciada en el sistema de información geográfico del municipio.

Normas Generales. Los asentamientos ubicados dentro de los centros poblados y suelos suburbanos – Nivel 1, se les aplicarán las siguientes normas:

1. Los asentamientos localizados en áreas de muy alta amenaza por movimientos en masa o de inundación deberán relocalizarse.
2. Los asentamientos localizados en zonas de alta y media amenaza por movimientos en masa o de inundación no se permitirá la subdivisión de predios ni la densificación del área actualmente desarrollada.
3. El uso principal en este suelo es vivienda, aceptándose el comercio, los servicios y el uso



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(9 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

dotacional como usos complementarios a la misma.

4. Los usos condicionados quedan sujetos al manejo de olores y vertimientos; así como a los criterios de localización con respecto a la vivienda, establecidos en las normas ambientales y sanitarias vigentes y a la aprobación, por parte de la autoridad ambiental, de un plan de manejo ambiental, si es necesario

La Administración Municipal, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, deberá elaborar en el mediano plazo, los estudios geológicos, geotécnicos y de oferta ambiental que permitan definir los asentamientos rurales concentrados y dispersos localizados en áreas de muy alta, alta y moderada amenaza por movimientos en masa e inundaciones.

Los asentamientos concentrados que de acuerdo a la oferta ambiental puedan continuar establecidos en el área en la cual actualmente se desarrollan, serán delimitados por perímetros.

De las áreas destinadas a vivienda campestre. Corresponde al uso residencial de baja densidad permitido como uso principal, complementario o condicionado, en algunas de las categorías de protección y de desarrollo condicionado

Normas Generales para el uso residencial de baja densidad destinado a vivienda campestre ubicado en áreas denominadas Suelos Suburbanos – Nivel 1, Suelos Suburbanos Nivel 2 y Corredores Viales Suburbanos.

Las construcciones que se desarrollen se podrán adelantar a través de los sistemas de parcelación por loteo individual, conjunto de vivienda en loteo individual abierto y agrupación de vivienda (conjunto horizontal) y deberán cumplir los siguientes requisitos:

En las áreas denominadas Distritos de Manejo Integrado, donde se permite el uso residencial de baja densidad, las parcelaciones sólo podrán ejecutar edificaciones por el sistema de agrupaciones o loteo individual, bajo los siguientes requisitos:

Área denominada Distrito de Manejo Integrado, con uso residencial de baja densidad. Las parcelaciones deberán estar sujetas a las siguientes normas	
Lote de terreno mínimo	Tamaño Predial Mínimo de acuerdo con la pendiente del terreno, así: <ul style="list-style-type: none"> * Pendientes menores del 15%: Mínimo 20.000 m2: * Pendientes entre 15.1% y 25% : Mínimo 30.000 m2: * Pendientes entre 25.1% y 35% : Mínimo 40.000 m2: Lote individual una (1) vivienda por hectárea; Agrupación tres (3) viviendas por hectárea
Aislamientos	- Laterales 10 metros, antejardín 10 metros, posterior 10 metros
Ocupación	- Máximo 300 M ² por vivienda
Altura máxima	- Dos (2) pisos
Índice de construcción	- 2.0 sobre el área ocupada en primer piso, para un máximo de 600 M ² por vivienda
Estacionamientos	- 2 por unidad de vivienda



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019 -)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Cesiones obligatorias	<p>Sobre el área bruta del terreno, así:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Para vías: la resultante del esquema básico vial y del proyecto urbanístico de la parcelación. - Para parques y zonas verdes: 20% <p>Áreas en suelos de protección, incluidas las rondas de las corrientes de agua, zonas inestables y áreas con pendientes mayores a 45%; no son computables para las cesiones obligatorias</p>
-----------------------	--

Área suburbana denominada Suelo Suburbano – Nivel 2 y Corredores Viales Suburbanos. Las parcelaciones deberán estar sujetas a las siguientes normas	
Lote de terreno mínimo	<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda individual: 5.000 M² con 50 metros de frente mínimo - Agrupación: 20.000 M² con 75 metros de frente mínimo
Densidad máxima de viviendas por hectárea	<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda individual: 2 viviendas por hectárea - Agrupaciones: 8 viviendas por hectárea
Aislamientos	Aplicable a vivienda individual y agrupaciones: laterales 10 metros, antejardín 10 metros y posterior 10 metros.
Ocupación	<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda individual: máximo 300 M² en primer piso
	<ul style="list-style-type: none"> - Agrupaciones: máximo 150 M² en primer piso
Altura máxima	<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda individual y agrupaciones: 2 pisos
Índice de construcción	<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda individual y agrupaciones: 2.0 sobre el área ocupada en primer piso, para un máximo de 600 M² de edificación por lote de 5.000 M² de extensión y de 2.400 M² de edificación por lote de 20.000 M² de extensión.
Estacionamientos	<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda individual y agrupaciones: dos (2) por cada unidad de vivienda.
Cesiones obligatorias	<p>Vivienda individual y agrupaciones sobre el área neta del terreno, así:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Para vías: según esquema básico vial y el proyecto urbanístico de la parcelación - Para parques y zonas verdes: 22% <p>Áreas ubicadas en suelos de protección, incluidas las rondas de las corrientes de agua, las zonas con pendientes mayores a 45% y las zonas inestables; no son computables para las cesiones obligatorias</p>

Normas Generales para el uso residencial de baja densidad destinado a vivienda campestre



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

ubicado en áreas denominadas Distritos de Manejo Integrado. Las normas contenidas en el presente párrafo regulan los asentamientos concentrados, suburbanos y parcelaciones por agrupación. Como condición general y obligatoria, todo nuevo desarrollo suburbano en esta área deberá contar con los estudios de suelos, estudios de amenazas y riesgos, y demás estudios requeridos para su aprobación por la autoridad ambiental, requisito sin el cual no se podrá proceder a la solicitud de licencia en la Curaduría Urbana.

Área denominada Distrito de Manejo Integrado, con uso residencial de baja densidad. Las parcelaciones deberán estar sujetas a las siguientes normas	
Lote de terreno mínimo	Tamaño Predial Mínimo de acuerdo con la pendiente del terreno, así: Pendientes menores del 15%: Mínimo 20.000 m2 Pendientes entre 15.1% y 25% : Mínimo 25.000 m2 Pendientes entre 25.1% y 35% : Mínimo 30.000 m2
Aislamientos	- Laterales 10 metros, antejardín 10 metros, posterior 10 metros
Ocupación	- Máximo 300 M ²
Altura máxima	- Dos (2) pisos
Índice de construcción	- 2.0 sobre el área ocupada en primer piso, para un máximo de 600 M ² por vivienda
Estacionamientos	- 2 por unidad de vivienda
Cesiones obligatorias	Sobre el área bruta del terreno, así: - Para vías: la resultante del esquema básico vial y del proyecto urbanístico de la parcelación. - Para parques y zonas verdes: 20% Áreas en suelos de protección, incluidas las rondas de las corrientes de agua, zonas inestables y áreas con pendientes mayores a 45%; no son computables para las cesiones obligatorias

Directrices aplicables al uso residencial de baja densidad. Toda parcelación mediante loteo individual o abierto, agrupación o conjunto, destinadas a vivienda campestre

- No se permitirá la subdivisión predial en lotes menores que los establecidos en el presente artículo.
- Deberá dar cumplimiento a la dotación de servicios públicos básicos, y para ello debe construir sistemas de tratamiento de agua potable y de aguas residuales, debidamente autorizado por la autoridad ambiental competente y por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. Dichos sistemas de tratamiento harán parte integral de la licencia expedida por la Curaduría Urbana.
- Para el trámite de la licencias otorgadas por las Curadurías Urbanas, el urbanizador deberá tramitar los respectivos permisos ambientales (Concesión de Aguas Superficiales o Subterráneas, y el Permiso de Vertimientos).
- Implementar Un Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos, el cual hará parte integral de la licencia expedida por la Curaduría Urbana.
- Deberá tener accesibilidad vial de tal forma que quede claramente vinculada al sistema vial existente, respetando los planes viales y contribuyendo a la construcción de la red vial rural; con sujeción a las directrices sobre malla vial exigidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. En todo caso, el esquema básico deberá prever una vía por lo menos cada 210 metros.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

- Los cerramientos exteriores deberán proporcionar transparencia, por lo menos del 80%; no podrán incluir vías públicas ni porción alguna del espacio público resultante de las cesiones obligatorias. Los desarrollos deberán garantizar por medio del diseño que ni los cerramientos ni las edificaciones interrumpen las visuales hacia los cerros y zonas aledañas.
- Para aquellos lotes de terreno que pertenezcan a parcelaciones existentes aprobadas con anterioridad y para las licencias de construcción vigentes a la expedición del presente Plan, se respetarán los tamaños prediales con los cuales fueron aprobados, siempre y cuando desarrollen una vivienda por loteo individual.
- Las cesiones obligatorias para parques y zonas verdes deberán localizarse a lo largo de las vías públicas, directamente conexas con ellas y sin ningún obstáculo que impida el acceso directo desde la vía, conformando parques lineales, bulevares, paseos o alamedas. Dichas cesiones deberán ser entregadas al municipio mediante escritura pública a título gratuito, adecuadas y arborizadas, con mobiliario para el uso y disfrute.
- Deberá cumplir con las exigencias señaladas en las normas de superior jerarquía, en cuanto a la preservación de la cobertura forestal, retiros a nacimientos y corrientes de agua y demás disposiciones relacionadas con la protección del espacio público y del medio ambiente.
- En caso de nuevos loteos o agrupaciones colindantes con otras vías ya desarrolladas y dado que las vías correspondientes ya estén construidas, tal cosa no exime al nuevo desarrollo de la cesión correspondiente a la vía.
 - a. El nuevo desarrollo construirá una segunda calzada con un separador entre las dos. El separador deberá tener características paisajísticas y el área correspondiente contabilizará como parte de las cesiones obligatorias para espacio público.
 - b. El nuevo desarrollo compensará en parques y zonas verdes el área correspondiente a la vía que se deja de construir y todo el conjunto de cesiones se integrarán al espacio público ya conformado, de tal manera que se genere un espacio verde continuo a lo largo de la vía y directamente accesible desde allí.
 - c. Se podrá considerar el canje de la vía no cedida y de otras porciones de las cesiones obligatorias en áreas de cordones forestales de contención, en lugar previamente convenido con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de tal modo que se garantice la equivalencia entre los terrenos canjeados, tanto en términos de precio como de extensión.

En todo caso, en desarrollos de cualquier tipo dentro del área denominada distrito de manejo integrado, se dará preferencia a los canjes de cesiones que permitan la construcción, ampliación y fortalecimiento de cordones forestales de contención y se considerará óptima toda propuesta que permita el desarrollo de cordones forestales de contención del asentamiento humano aledaños a la propia parcelación o loteo.

De las normas para parcelación y construcción en suelos rurales. La subdivisión predial mediante el proceso de parcelación, corresponde a la división o subdivisión de un globo de terreno localizado en el suelo suburbano, ubicado en la zona rural, en cinco o más predios. La parcelación se puede dar por loteo individual o por agrupación. La primera corresponde al proceso de subdivisión en el cual sólo se permite una vivienda en el predio resultante de la parcelación.

La parcelación por agrupación es la que en un predio resultante se permite agrupaciones de unidades de vivienda con diversas formas de propiedad común.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019 -)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Normas y directrices para la parcelación y construcción en suelos rurales	
Vías.	<p>Para adelantar procesos de parcelación, el interesado deberá presentar el esquema vial de acceso al lote, así como el planteamiento interno, proponiendo claramente el tratamiento de la superficie de rodadura que esté de acuerdo con el tipo de suelo, la pendiente, el régimen de pluviosidad de la zona y demás variables que incidan en la estabilidad de la banca. En todo caso se establecerán vías con ancho mínimo de seis (6.0) metros y bermas para el manejo adecuado de las aguas de escorrentía, proporcionando obras de arte que den estabilidad a las vías.</p> <p>Todas las vías principales de acceso a los lotes pertenecientes a una parcelación serán de dominio público. Las vías al interior de la misma que no formen parte del plan vial rural y que no den continuidad vial, serán de dominio y mantenimiento privado.</p>
Cerramiento	<p>Para cada uno de los lotes se deberá ubicar a la distancia mínima a partir del eje de la vía, equivalente a cinco (5.0) metros y será un elemento artificial transparente con restricción de altura o seto vivo con una altura que permita la visual. La construcción deberá respetar los retiros mínimos frontales a eje de vía, dependiendo de la jerarquía de la misma, en concordancia con lo determinado en el Esquema Básico que se expida para cada desarrollo.</p>
Vinculación al Sistema Vial Existente o Proyectoado.	<p>Todo desarrollo por parcelación o construcción deberá quedar vinculado al sistema vial público, cumpliendo con la sección mínima estipulada, respetando los corredores definidos en el plan vial municipal. Y dependiendo de la jerarquía de la misma.</p> <p>Los lotes cuyos accesos se den a través de servidumbre se deberán vincular al sistema vial existente, conformando la sección mínima establecida, dependiendo del carácter de la vía; de acuerdo con la longitud de la vía y la capacidad de drenaje del terreno, se podrán exigir cunetas de mayor sección. Para vías arteriales y primarias puede exigirse una sección mayor a la aquí establecida, según las exigencias que se determinen por estudios hidráulicos.</p> <p>En aquellos casos en que la construcción de la vía comprometa la estabilidad de los terrenos o atente contra los suelos de protección, su posibilidad de desarrollo deberá estar certificada por la autoridad competente. En caso de que la vía no se autorice podrán conformarse senderos peatonales con la sección mínima que se establezca sin ir en detrimento de los retiros establecidos.</p>
Acceso Directo a los Lotes.	<p>Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto de parcelación deberá proveerse el acceso directo desde una vía vehicular, sea pública o privada o comunal.</p>
Infraestructura de Servicios Públicos	<p>El diseño de la infraestructura debe permitir la posibilidad de conexión a los sistemas de acueducto, energía y disposición de aguas residuales. En caso de parcelaciones destinadas a vivienda campestre o cualquier tipo de desarrollo en zona rural, se deberá garantizar el autoabastecimiento y la disposición de las aguas servidas, de acuerdo con el concepto técnico de la autoridad ambiental.</p>

AUTORIDAD AMBIENTAL COMPETENTE



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019 -)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Disposición de Aguas Residuales.	<p>Todo desarrollo en el suelo rural, debe presentar a la autoridad ambiental y al Departamento Administrativo de Planeación Municipal el proyecto de disposición de aguas residuales, con los estudios de suelos y de permeabilidad correspondientes, entre otros, que respalden la alternativa propuesta, ya sea para el caso de soluciones individuales o para proyectos con red de alcantarillado y con tratamiento del afluente final. De igual manera deberá contar con el permiso ambiental correspondiente en materia de vertimientos, lo cual incluye, recolección, tratamiento y disposición final.</p> <p>En asentamientos concentrados, deberá contemplarse el manejo de las aguas residuales a través del plan de saneamiento y manejo de vertimientos. Se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo que incluya redes de recolección y transporte y el tratamiento final.</p>
Tratamiento de Aguas Residuales	<p>Todo proyecto de ocupación residencial y/o explotación económica que se realicen en el área rural del Municipio, están obligados a tener un sistema de tratamiento de aguas residuales, las cuales no podrán ser vertidas a los cauces o cursos de aguas sin un tratamiento previo. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en RAS 2015 y estar provisto de red de alcantarillado, sistema de tratamiento de aguas residuales y el respectivo permiso de vertimientos otorgado por parte de la autoridad ambiental competente.</p>
Área de Cesión y Dotación de Equipamiento Comunitario	<p>Las obligaciones de cesión de áreas y de dotación de equipamientos comunitarios se exigirán a las parcelaciones con el fin de conformar nuevas áreas, habilitar o consolidar las existentes, destinadas a conformar cinturones verdes y a la dotación de servicios comunitarios o institucionales, de acuerdo con las necesidades de la comunidad del sector o el corregimiento. Dichas exigencias se podrán desarrollar en el mismo proyecto o en otros sitios en la zona rural, acorde con las políticas de espacio público que para tal efecto defina el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.</p> <p>Las parcelaciones que requieran adelantar cualquier modificación o reforma, estarán condicionadas a cumplir con las cesiones obligatorias gratuitas previstas en el presente Acuerdo.</p>
Obligaciones ambientales relacionadas con la cobertura forestal	<p>Las parcelaciones deben cumplir con las exigencias sobre cobertura forestal, retiros a los nacimientos y corrientes de agua, con el objeto de proteger el ambiente, acorde con el concepto técnico de la autoridad ambiental.</p> <p>Las áreas a reservar para cobertura boscosa, exigibles para los procesos de partición o desarrollos constructivos por parcelación, se calcularán con base en un porcentaje del área bruta del lote, según la reglamentación específica que se determine para tal efecto, y se podrán contabilizar como cumplimiento del porcentaje de área libre a conservar.</p>
Parámetros de Construcción	<p>Las edificaciones o cualquier otro desarrollo constructivo se regirán por las normas establecidas en el presente acuerdo. En todo caso deberán contar con la respectivas licencias expedidas por la Curaduría Urbana</p>
Parámetros y Retiros	<p>Las edificaciones nuevas de vivienda, así como las reformas y adiciones a la misma, deberán cumplir con los parámetros y retiros mínimos establecidos en el presente Acuerdo y garantizar condiciones de iluminación y ventilación natural para todos los espacios.</p> <p>La parcela podrá tener edificaciones adicionales a la vivienda, tales como establos, galpones, secaderos y demás construcciones indispensables para cumplir con el objetivo establecido para la zona de intervención, independientes de la vivienda, cumpliendo con los parámetros sobre construcción.</p>
Incorporación del Espacio Público Resultante	<p>La incorporación del espacio público resultante del proceso de parcelación se hará a través del registro de la escritura de transferencia de propiedad de dichas áreas a favor del municipio.</p>
Exigencias Adicionales	<p>Para todo proyecto de magnitud considerable o plan especial, a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se podrán hacer exigencias adicionales en lo relacionado con las necesidades de los sistemas viales, estudios de tránsito, cesión de áreas y equipamientos colectivos, entre otros.</p>



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019 -)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

De la subdivisión predial rural. Es el proceso por el cual un lote matriz se subdivide en concordancia con el Decreto 1469 de 2010. En todo caso, toda subdivisión predial en suelo rural estará sujeta al tamaño mínimo equivalente a la Unidad Agrícola Familiar promedio. En el caso de los suelos suburbanos nivel 1, nivel 2 y corredores viales suburbanos, los tamaños mínimos de los predios son los establecidos en el presente Acuerdo.

Parágrafo. Denomínese la Unidad Agrícola Familiar promedio como la vivienda - parcela de tipo rural, en la que sus ocupantes se dedican a actividades agropecuarias de subsistencia y cuyo suelo tiene un gran potencial agrícola, razón por la cual se requiere su identificación, tecnificación y consolidación.

En las Unidades Agrícolas Familiares deberán desarrollarse preferencialmente cultivos intensivos de horticultura, floricultura, entre otros, y sólo se permitirá la construcción de la vivienda requerida por el propietario para el cuidado y vigilancia del predio. El Municipio podrá fijar estímulos especiales para el desarrollo agrícola de estas unidades.

Licencias urbanísticas. Toda subdivisión, parcelación o construcción que se adelante en el suelo rural, requiere de licencia expedida por una Curaduría Urbana, agotando el procedimiento determinado por el marco legal nacional, en especial el Decreto 1469 de 2010, compilada en el Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que modifique, aclare o sustituya.

ARTICULO 252: Unidad mínima de actuación para el suelo suburbano. Se fija en dos (2) hectáreas la extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios. Se exceptúan de ésta norma, el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación, para lo cual los propietarios del proyecto, deberán presentar Mapa detallados del levantamiento topográfico del terreno a intervenir y las áreas colindantes en que se demuestre que el área se encuentra desarrollada.

Normas para usos comerciales, de servicios e industriales en suelo suburbano. El otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo industrial suburbano sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos específicamente delimitadas en el presente plan de ordenamiento territorial y sólo se autorizará con un área mínima de cinco (5) hectáreas.

En todo caso, la unidad de planificación rural deberá adoptar las normas que definan, por lo menos, la altura máxima y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de estos usos, de forma tal que se proteja el paisaje rural.

Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

Las normas urbanísticas también señalarán los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, y las regulaciones para impedir que la agrupación de proyectos comerciales y de servicios, con áreas de construcción inferior a los 5.000 m², contravenga lo dispuesto en el presente artículo. Las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.

En ningún caso se permitirá el desarrollo de estos usos en predios adyacentes a las intersecciones viales ni en suelo rural no suburbano.

Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.

af



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.

Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio en el caso de la unidad mínima de actuación o el cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

Parágrafo 1. La localización de usos industriales en suelo rural suburbano que requieran de licencias o estudios ambientales deberán contar con la aprobación respectiva por parte de la autoridad ambiental competente. En ningún caso, las actividades industriales en suelo suburbano o rural podrán localizarse en suelos de alta capacidad agrológica, en áreas o suelos protegidos.

Parágrafo 2. Para las Unidades de Planificación Rural, la Autoridad Ambiental podrá establecer una norma más restrictiva, aumentando el área mínima de la unidad de actuación urbanística establecida en el presente Artículo, en razón de las condiciones de infraestructura o ambientales de zonas específicas del suelo suburbano.

Parágrafo 3. Las respectivas Unidades de Planificación Rural establecerán las normas a que se sujetará el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación.

ARTICULO 253: Lineamientos generales para el desarrollo del suelo suburbano. El desarrollo del suelo suburbano estará sometido a los siguientes lineamientos:

1. Su contención estricta dentro de las áreas delimitadas como susceptibles de desarrollo suburbano, en el marco del presente Acuerdo.
2. La protección de la estructura ecológica principal establecida en el presente Acuerdo y su complementación, dentro de las actuaciones suburbanas con elementos ecológicos intermedios, tales como conectores y zonas de compromiso uso-conservación, y elementos ecológicos menores a ser conservados a través del diseño urbanístico detallado y el manejo.
4. La formulación de un modelo suburbano como orientación para adaptar las estructuras del territorio rural a una forma pre-urbana racional que sea funcional y eficiente tanto en su presente condición suburbana como en su eventual densificación y consolidación, más allá de la vigencia de la revisión del POT.
4. El diseño del desarrollo vial en las áreas que se desarrollen como suburbanas, bajo el criterio de prevenir la conurbación y ayudar a crear una forma pre-urbana eficiente, con una malla vial suficiente para la demanda suburbana proyectada y claramente adaptable a condiciones futuras de mayor densidad.
5. La reserva de áreas para equipamientos en proporción a la demanda rural, suburbana y urbana futura.
6. La creación, por parte del Municipio, de un sistema de límites, incentivos y compensaciones que favorezca la agregación de las viviendas suburbanas y restrinja la fragmentación en la subdivisión de la propiedad rural.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

7. El equilibrio entre la utilidad pública y la privada, mediante un reparto equilibrado de cargas y beneficios, en especial en la generación de suelo para conservación ambiental, espacio público e infraestructura.
8. La definición de lineamientos de construcción y renovación que faciliten el redesarrollo y la densificación de las zonas suburbanas en su paso a tejido urbano.
9. La definición de condiciones de saneamiento básico que no abusen de la capacidad de los sistemas rurales y que preparen la transición a sistemas urbanos formales.
10. La conservación de las microcuencas y los acueductos rurales como fuentes abastecedoras para las áreas rurales y suburbanas, ligada a compromisos de conservación y coadministración con los particulares.
11. La formulación de lineamientos para el desarrollo de un sistema de drenaje pluvial que armonice las necesidades rurales y suburbanas con la conservación del sistema hídrico y la adecuación gradual al patrón del sistema pluvial urbano.
12. La imposición de limitaciones de cobertura, tipo y carga para la expansión de las redes de servicios públicos, para prevenir la conurbación.
13. La definición clara de la zonificación detallada de usos para prevenir mezclas inconvenientes o la creación de vacíos aprovechables por usos degradativos.
14. La conformación de un sistema de espacio público y normas de paisajismo que faciliten la transparencia, la visibilidad, la apropiación colectiva y el control social sobre el territorio.
15. La creación de un sistema de transporte público de pasajeros y regional en coordinación con el Área Metropolitana de Cúcuta, que oriente el patrón de localización de las actividades y la población e imprima un ritmo en el patrón de asentamiento, contribuyendo a evitar la conurbación continua.
16. La aplicación de mecanismos robustos para el fortalecimiento de los modos de vida rurales, las organizaciones campesinas y la producción agropecuaria.

ARTICULO 254: Lineamientos específicos para corredores viales de servicios. Para el ordenamiento de los corredores viales suburbanos, en las unidades de planificación rural se deberá delimitar lo siguiente:

1. Una franja mínima de aislamiento de cinco (5) metros contados a partir de la faja mínima de retiro obligatorio exigida según Ley 1228 de 2008 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.
3. Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.
4. Contar con un carril para bicicletas, separado físicamente de la calzada vehicular y con un ancho mínimo de dos (2) metros.
5. Contar con andenes contruidos según la norma urbana.
6. Contar con obras de arte conectadas a un sistema de drenaje pluvial que conduzca la escorrentía hacia las cañadas y las quebradas.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Parágrafo 1. La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el plan de ordenamiento o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empedrada.

Parágrafo 2. Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los Mapa topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este Acuerdo.

CAPÍTULO 2
Sistema de Movilidad

ARTICULO 255: Sistema de Movilidad. Definición. El Sistema de Movilidad en la zona rural permite la movilización de personas y carga mediante el uso eficiente de las vías construidas en el municipio, acercando a la población rural con la zona urbana del municipio.

ARTICULO 256: Componentes. El sistema de movilidad rural está compuesto por el Subsistema vial y el Subsistema de transporte. El Subsistema de transporte esta a su vez dividido en transporte de pasajeros y de carga.

ARTICULO 257: Transporte de Pasajeros. El Subsistema de transporte permitirá mejorar los desplazamientos de las personas y carga entre las zonas rurales y con la zona urbana del municipio, por las vías existentes.

ARTICULO 258: Normas aplicables para predios localizados en zonas de reserva. En el desarrollo del plan de movilidad se debe determinar las necesidades de movilización de los habitantes de las zonas rurales, y verificar si las rutas existentes son suficientes para atender esta demanda. En caso que se detecte demanda insatisfecha, se deberá realizar los procesos en el marco de la normatividad nacional vigente, para autorizar los servicios faltantes en el radio de acción del área metropolitana, los cuales deben establecerse primordialmente en la modalidad Mixto.

ARTICULO 259: Subsistema de carga y logística. En el desarrollo del plan de movilidad se deberá verificar los volúmenes de carga existente entre las zonas del área rural y el municipio, verificando que la demanda existente con origen o destino plazas de mercado sea cubierta principalmente con vehículos de la modalidad de transporte mixto. Así mismo, se deberán establecer los corredores estratégicos de carga, que junto con los de transporte deberán ser considerados prioritarios para acciones de mejoramiento, rehabilitación y mantenimiento.

ARTICULO 260: Programas y proyectos del sistema de movilidad en la zona rural:

1. Mejoramiento y construcción de vías

Para el cumplimiento del programa se proponen los siguientes proyectos:

1. Mejoramiento de los cinco ejes estructurantes de la malla vial rural:

- Carretera Cúcuta - El Zulia - La Y - Aguasal - Palmarito - La Punta - Banco de Arena
- Carretera Cúcuta - Puerto Santander.
- Carretera Cúcuta - San Faustino - La China.
- Carretera Cúcuta - El Carmen de Tonchalá.
- Carretera Cúcuta - El Pórtico - San Pedro.

2. Ejecución de los estudios, diseños y construcción del anillo vial exterior rural del municipio.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

ARTICULO 261: Sistemas de Servicios Públicos. Definición. Los servicios públicos rurales tienen como objetivo realizar las actuaciones necesarias para mejorar las condiciones en la prestación de los servicios a través de la integralidad entre las diferentes infraestructuras y/o equipamientos necesarios para la prestación de los mismos en el área rural, los cuales deben ser proporcionados de manera integral, utilizando mecanismos convencionales o alternativos que sean sustentables, técnica, económica y ambientalmente.

ARTICULO 262: Componentes. Los componentes de los servicios públicos, lo conforman los siguientes sistemas: Sistema de Agua Potable, sistema de Saneamiento Básico, Manejo Integral de Residuos, Energía, Gas y Tecnologías de la Información y las Comunicaciones.

ARTICULO 263: Agua Potable: Básicamente hace referencia a los acueductos comunitarios o veredales que son administrados por las Juntas de Acción Comunal o la comunidad en general. Los componentes del sistema son; (Bocatoma, desarenadores, tanques de almacenamiento, redes de acueducto (redes de aducción, conducción, distribución, redes de distribución).

ARTICULO 264: Saneamiento Básico: Lo constituyen el manejo de aguas residuales (alcantarillados en centros poblados), manejo y aprovechamiento de aguas lluvias y manejo integral de residuos.

Los componentes del sistema son; Redes (locales y secundarias), pozos de inspección y provisión de los respectivos sistemas de tratamiento de aguas residuales y/o plantas de tratamiento de aguas residuales PTAR.

ARTICULO 265: Sistema de Energía: hace referencia al suministro de energía eléctrica convencional y el alumbrado público. Los componentes son: Subestaciones Nivel 2 y 3 (AT/MT), Nivel 1 (MT/BT), redes de alta, media y baja tensión.

ARTICULO 266: Sistema de Gas Natural: Es el suministro de gas propano, puesto que el servicio de gas natural domiciliario aún no llega a la ruralidad.

ARTICULO 267: Programas y proyectos en el Sistema de Servicios Públicos.

I. Sistema de acueducto.

1. Aseguramiento del abastecimiento de agua en todo el suelo rural

Para el cumplimiento del programa se proponen el siguiente proyecto:

- a) Inventario y caracterización de fuentes para el abastecimiento de los acueductos veredales, centros poblados y centros poblados suburbanos Nivel 1.
- b) Diagnóstico y caracterización de los sistemas de los acueductos veredales, centros poblados y centros poblados suburbanos Nivel 1.
- c) Proveer para los centros poblados y centros poblados Nivel 1, plantas de tratamientos de agua potable.
- d) Diagnóstico y caracterización de los sistemas de los alcantarillados de los centros poblados y centros poblados suburbanos Nivel 1.
- e) Proveer Plantas de Tratamientos de aguas residuales para los centros poblados y centros poblados suburbanos Nivel 1.
- f) Ampliación de cobertura del servicio de acueducto y alcantarillado sanitario en los centros poblados y centros poblados Nivel 1.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

2. Elaboración del Plan Maestro de Acueducto rural

Para el cumplimiento del programa se proponen el siguiente proyecto:

Formulación del Plan Maestro de Acueducto

II. Sistema de Alcantarillado

1. Mejoramiento en la prestación del servicio alcantarillado sanitario hasta alcanzar una cobertura del 100% en los centros poblados

Para el cumplimiento del programa se propone el siguiente proyecto:

- a. Ampliación de redes de alcantarillado sanitario en los centros poblados.
- b. Diseño y construcción de las plantas de tratamiento de aguas residuales PTAR.

2. Elaboración del Plan Maestro de Alcantarillado pluvial para los centros poblados y centros poblados nivel 1

Para el cumplimiento del programa se propone el siguiente proyecto:

Formulación del Plan Maestro de Alcantarillado pluvial, liderado por el operador del sistema y bajo las normas que indique la autoridad ambiental competente.

Inventario y caracterización de canales y colectores del alcantarillado pluvial.

III. Sistema de Energía

1. Mejoramiento en la prestación del servicio hasta alcanzar una cobertura del 100% en los centros poblados

Para el cumplimiento del programa se propone el siguiente proyecto:

- a. Ampliación de cobertura del servicio de energía eléctrica en los centros poblados, y centros poblados Nivel 1.
- b. Elaboración del Plan Maestro de Energía rural

ARTICULO 268: Programas y proyectos del sistema de equipamientos:

1. Cúcuta conforma nodos rurales. Este programa busca intervenir en los potenciales nodos mejorando los equipamientos existentes y concentrando nuevos equipamientos. Los nodos son también una estrategia para direccionar la inversión pública con el objetivo de generar un desarrollo integral y equilibrado.

Se conformarán los Nodos de Equipamientos Rurales, con el objetivo de ampliar la Red de equipamientos municipales, y promover que la población rural tenga todos los servicios concentrados en áreas, garantizando así el bienestar de la población rural por disminución de las distancias de desplazamiento a la prestación de los servicios.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Estos nodos pueden ser de tres (2) Categorías según el número de equipamientos de diferente Tipo que lo integren, así: a) Categoría 1: menos de tres (3) equipamientos y b) Categoría 2: de tres (3) a cinco (5) equipamientos

Para el cumplimiento del programa se propone el siguiente proyecto:

- Adecuación, mantenimiento, ampliación y/o construcción de equipamientos en los centros poblados y centros poblados suburbanos Nivel 1.

ARTICULO 269: Programas y proyectos del sistema de espacio público rural:

- **Cúcuta cualifica el espacio público rural.** Este programa tiene como objetivo la generación de nuevos parques que complementen las intervenciones de equipamientos colectivos en los nodos planteados

Para el cumplimiento del programa se proponen el siguiente proyecto:

- Adecuación, mantenimiento, ampliación y/o construcción de espacios públicos en los centros poblados y centros poblados suburbanos Nivel 1.

**TÍTULO V
INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN TERRITORIAL O URBANA**

**CAPÍTULO 1
Lineamientos Generales**

ARTICULO 270: Instrumentos y mecanismos de gestión territorial o urbana. Son aquellos que permiten gestionar, viabilizar e implementar los objetivos, políticas, estrategias, estructuras y sistemas que consolidan el modelo de ordenamiento previsto en el POT. Los instrumentos de gestión territorial son de cuatro tipos a saber:

- a) Instrumentos y mecanismos de planificación
- b) Instrumentos y mecanismos de gestión o actuación urbanística
- c) Instrumentos y mecanismos de financiación del desarrollo urbano
- d) Instrumentos de seguimiento y evaluación

Los instrumentos y mecanismos de gestión territorial serán utilizados integralmente en los ámbitos donde se apliquen, y deberán corresponder a las acciones diferenciadas que a partir de los tratamientos y usos (en el suelo urbano y de expansión) o a los usos y categorías (en el suelo de protección y el rural) se requieran como actuaciones concretas a fin de consolidar la estrategia de ordenamiento.

En aquellas zonas o sectores –ámbitos– que se decidan desarrollar como Actuaciones Urbanas Integrales, también deberá preverse su aplicación integral, con la finalidad de ejecutar debidamente las actuaciones que allí se prevean, de conformidad con las normas urbanísticas especiales dadas a esos ámbitos.

ARTICULO 271: Concepto. Son aquellos que tienen como vocación desarrollar y complementar el POT, precisando y ajustando las condiciones del ordenamiento en sectores o territorios específicos de la ciudad que requieren un proceso adicional de planificación o prever o mitigar los impactos generados sobre el entorno urbano inmediato, previo a autorizar actuación urbanística alguna.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Comportan procesos técnicos que contienen decisiones administrativas necesarias para su debida ejecución y deben incluir instrumentos y estrategias de gestión y financiación.

ARTICULO 272: Identificación. Son Instrumentos de planificación: Los instrumentos de planificación son: Actuaciones urbanas integrales y macroproyectos, planes parciales, fichas reglamentarias, unidades de planeamiento rural, plan maestro de acueducto y alcantarillado, planes especiales de manejo y protección, legalizaciones y regularizaciones de desarrollos.

En materia de planificación, además se expedirán directrices de implantación o de regularización y manejo para equipamientos y usos de comercio y servicios que se determinan en el presente capítulo.

De igual manera, tendrán tal carácter todas las disposiciones contenidas en cualquier otro acto administrativo expedido por la autoridad competente, referidas al ordenamiento del territorio de San José de Cúcuta siempre que reúnan las características propias de dicho concepto.

Parágrafo 1. Cuando existiere contradicción entre dos instrumentos de planificación para un mismo ámbito territorial (total o parcialmente), deberá ser dirimida mediante circular expedida por el Departamento Administrativo de Planeación de San José de Cúcuta, mediante un proceso expedito que se asimilará a la solicitud de un concepto en los términos del código de procedimiento administrativo y de los contencioso administrativo – CPACA.

ARTICULO 273: Actuaciones urbanas integrales y Macroproyectos. Es el instrumento mediante el que se concretan las actuaciones, acciones urbanísticas e instrumentos de gestión urbana y territorial, en áreas priorizadas como Actuaciones Urbanas Integrales y se adoptan mediante Decreto denominado Macroproyecto.

Este instrumento deberá tener como contenidos mínimos, los previstos en los artículos 113 y 114 de la Ley 388 de 1997.

De conformidad con la Ley, los macroproyectos solo podrán ser expedidos cuando el ámbito territorial sobre el que se pretenden implantar estén contemplados en el POT o se derive como urgente y necesario a partir de lo que al efecto señalen los indicadores de ciudad previstos en el expediente municipal o los que se indiquen en los Planes de Desarrollo Municipal – PDM que se expida en los términos de vigencia del presente POT.

Además de lo anterior, los macroproyectos solo podrán ser expedidos cuando las actuaciones en el marco de las AUI sean integrales desde la perspectiva de equidad, productividad y sostenibilidad, esto es, desde las tres estructuras del POT (biofísica, funcional y de servicios y socio económica y espacial).

Parágrafo 1. Los Macroproyectos serán adoptados por Decreto expedido por el Alcalde de San José de Cúcuta, previo concepto favorable de su contenido y el Documento Técnico de Soporte de cada una de las entidades que incidan en su ejecución, a fin de que dicho visto bueno sea señal de aceptación en cuanto a la ejecución de recursos y al cumplimiento del cronograma previsto para su ejecución.

Parágrafo 2. Las AUI no son complementarias o reemplazan el deber de adelantar planes parciales.

ARTICULO 274: Planes parciales. Son los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial que se expresan en la planificación, con los de gestión del suelo y financiación 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 previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la estructura biofísica, de conformidad con las previsiones y políticas de este Plan.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(7 9 DIC 2019 --)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Parágrafo 1. En el marco de actuaciones públicas de planes parciales, cuando para la distribución equitativa de cargas y beneficios se requiera precisar y ajustar los trazados de los sistemas de movilidad y espacio público, esto se podrá realizar siempre y cuando no se afecte la conectividad de los flujos vehiculares y peatonales ni la integridad del espacio público, así como ajustar y complementar los usos generales definidos en este Plan.

Parágrafo 2. Al ser instrumentos que articulan de manera específica la planificación, la gestión del suelo y la financiación del desarrollo, y prever en su estructuración instrumentos de gestión del suelo y financiación, se convierte en un instrumento de planificación – gestión – financiación.

Parágrafo 3. En el marco de los planes parciales y en ejercicio del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, será viable el cobro de cargas generales y locales definidas en el presente Acuerdo, en correspondencia con lo señalado en la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 275: Fichas Reglamentarias. Son los instrumentos que precisan en detalle la norma urbana en las diferentes zonas o sectores del suelo urbano de municipio, cuando así se requiera para dar respuesta a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto regional, previo estudio realizado por el Departamento de Planeación que justifique la reglamentación. Las fichas reglamentarias podrán precisar las condiciones volumétricas para la aplicación de los tratamientos urbanísticos, así como las condiciones e intensidades para la localización de usos del suelo y exigencias de cupos de estacionamiento, de conformidad con la zonificación de tratamientos y áreas de actividad establecida en el presente Plan y su cartografía. Se adoptarán mediante Decreto expedido por el Alcalde de San José de Cúcuta para los ámbitos de los tratamientos urbanísticos, sin perjuicio de que se puedan dividir en zonas o subzonas al interior de éstos, con un enfoque normativo diferenciado según las condiciones morfológicas de los ámbitos objeto de reglamentación.

ARTICULO 276: Planes maestros. Los planes maestros son instrumentos de planificación intermedia mediante los cuales se articulan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial con las políticas públicas sectoriales. Los planes maestros determinarán las necesidades de generación de suelo para la localización de los sistemas y los aspectos técnicos generales asociados a los mismos. Estos planes contendrán entre otros aspectos, las políticas, objetivos, estrategias y metas asociadas al servicio específico que regulan, los componentes y estructuras necesarias para la prestación del servicio, los proyectos asociados al sistema, su seguimiento y definición de recursos definidos para su ejecución.

Parágrafo. Los planes maestros se adoptarán mediante Decreto reglamentario del Alcalde Municipal.

ARTICULO 277: Directrices de implantación o regularización y manejo. En materia de planificación además se expedirán directrices de implantación o regularización y manejo para equipamientos de escala supramunicipal y urbana; para usos comerciales pesado, metropolitano y urbano; y para los siguientes servicios:

Hospedaje por días (excluyendo hospedaje por horas)	
Urbano	
Metropolitano	
Preparación de consumo y alimentos	
Salones de espectáculos, convenciones y banquetes	
Oficinas para servicios profesionales y/o financieros	
Edificios exclusivos y centros empresariales	
Servicios personales	
Prestación de servicios urbanos en locales u oficinas como servicios profesionales y tecnológicos a la población como gimnasios, laboratorios médicos, centros médicos, centros estéticos, clínicas veterinarias, estudios de grabación, salas de conciertos o actividades culturales y actividades recreativas como billares o salas de juego que no involucren azar ni expendio y consumo de bebidas alcohólicas	
Servicios de logística	
Bodegas de almacenamiento, mantenimiento, embalaje de escala urbana	
Servicios de parqueadero	
Estacionamiento en superficie	
Estacionamiento en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas	
Servicios de alto impacto	



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Servicios técnicos especializados que producen impacto a la vivienda, tales como Talleres de ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía y litografía. Carpintería metálica y de madera.
Reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos que producen impacto a la vivienda, tales como Servitecas, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas o lavaderos de vehículos.
Servicios de llenado de combustibles: Estaciones de llenado y Estaciones de servicio completo
Alojamiento por horas, sin importar el área construida, tales como Moteles, hoteles de paso y residencias.
Casinos y salas de suerte y de azar, campos de tejo
Expendio y consumo de bebidas alcohólicas en el establecimiento, tales como discotecas, tabernas, cantinas o billares con consumo en el sitio.
Establecimiento de prestación de servicios sexuales.

Parágrafo. La evaluación de los potenciales impactos negativos deberá establecer medidas concretas para su mitigación en los aspectos de espacio público, manejo vehicular, mantenimiento, usos complementarios e infraestructura pública.

ARTICULO 278: Planes Especiales de Manejo y Protección. Establecen las acciones necesarias para garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural. Ellos podrán ser municipales cuando el bien o bienes de interés cultural a proteger sea declarado como tal por el municipio.

ARTICULO 279: Legalización de asentamientos. Es el procedimiento mediante el cual la Administración municipal, reconoce, regulariza y expide la reglamentación, para los desarrollos humanos realizados informalmente, que cumplan con las condiciones exigidas por la normatividad nacional para ser objeto de esta posibilidad.

El procedimiento y demás requisitos se encuentran definidos en la reglamentación expedida por la administración de San José de Cúcuta, la cual podrá ser objeto de ajustes y modificaciones cuando se requiera.

ARTICULO 280: Regularización de desarrollos. Es el instrumento de planeamiento por el cual se realizan los ajustes urbanísticos y normativos a los desarrollos de origen informal que fueron sometidos a procesos de legalización, y cuentan con Mapa aprobado y acto administrativo de reconocimiento, en los cuales se han presentado alteraciones en sus espacios públicos originalmente determinados.

Los planes de regularización de desarrollos culminan con la expedición de una resolución expedida por el Departamento Administrativo que adoptará el (los) nuevo(s) Mapa (s) urbanístico(s), contendrá la norma urbanística y las acciones a desarrollar dentro del tratamiento correspondiente.

**CAPÍTULO 3
Instrumentos y Mecanismos de Gestión de Suelo**

ARTICULO 281: Concepto de identificación. Son aquellos que tienen como finalidad viabilizar la eficaz y eficiente obtención y/o manejo del suelo necesario para llevar a cabo actuaciones urbanísticas de conformidad con el modelo de ciudad y los objetivos de este Plan. Este tipo de instrumentos se conciben como de necesaria y obligatoria previsión y cuando a ello haya lugar, inclusión, dentro de los instrumentos de planificación urbana.

Los instrumentos de gestión del suelo se clasifican de acuerdo con su finalidad, de la siguiente manera:

- 1.- Instrumentos y mecanismos para garantizar el principio y sistemas de reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano: Unidades de actuación urbanística, traslado o compensación de obligaciones urbanísticas.
- 2.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial y generar formas asociativas entre los propietarios con el fin de facilitar el desarrollo y financiación de actuaciones urbanas: Reajuste de suelos, integración Inmobiliaria, cooperación entre partícipes.



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

3.- Instrumentos y mecanismos para facilitar la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de actuaciones urbanas y para dinamizar el desarrollo de sectores inactivos de las áreas urbanas: Enajenación voluntaria, expropiación por vía administrativa, expropiación por vía judicial, declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria o de inmuebles en desuso, derecho de preferencia, reservas y afectaciones.

Subcapítulo 1

Instrumentos y Mecanismos para garantizar el principio y sistemas de reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano

ARTICULO 282: Unidades de Actuación Urbanística (UAU). Definición y criterios para su conformación. Se entiende como el área conformada por uno o varios terrenos o inmuebles que en el marco de un Plan Parcial, debe ser diseñada, urbanizada o construida como una unidad de planeamiento y gestión, con el fin de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y concretar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Su finalidad fundamental es permitir que en aquellos eventos en que no exista acuerdo entre los propietarios de la respectiva unidad, en todo caso pueda desarrollarse el proyecto urbanístico autorizado en ella, previo cumplimiento del procedimiento previsto en el marco jurídico vigente para su adopción mediante Decreto expedido por el Alcalde y en consecuencia hacer efectivo el reajuste de tierras o la integración inmobiliaria a que haya lugar, según sea el caso.

En el plan parcial se concretarán los criterios para la conformación de Unidades de Actuación Urbanística y se incorporará el proyecto específico de delimitación que podrá ser propuesto por los propietarios o definido por el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio.

Para su delimitación se tendrán en cuenta, en conjunto, los siguientes aspectos:

1. Las condiciones financieras y económicas.
2. La división predial.
3. Otras condiciones que se definan técnicamente en el plan parcial.

Parágrafo 1. Cuando los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, garanticen la gestión asociada integral del ámbito podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión.

Parágrafo 2. Por lo anterior, al momento de estructurar y expedir un plan parcial el área o áreas que al interior de su ámbito se determine(n) como estas unidades, se llamarán genéricamente unidad de gestión / unidad de actuación urbanística o UG / UAU.

Parágrafo 3. El procedimiento previsto para la definición, adopción de la delimitación y ejecución de estas unidades, será el definido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o adicione.

Parágrafo 4. En los eventos en que en el marco de un plan parcial se requiera aprobar una o varias unidades de actuación urbanística, se podrá solicitar y tramitar los curadores urbanos, la licencia o licencias de urbanismo o de construcción que autoricen la ejecución de todas las obras o las de la etapa respectiva del proyecto, según el caso. Obtenida la licencia, procederá el otorgamiento de la escritura de integración o reajuste y la ejecución de las obras de infraestructura o de edificación, según el caso.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

ARTICULO 283: Mecanismo de traslado o compensación de obligaciones urbanísticas. Los traslados y compensación de obligaciones son mecanismos mediante los que en los estrictos términos que se indican en el POT, la administración podrá establecer alternativas para cumplir las siguientes obligaciones urbanísticas:

- Espacio público
- Parquaderos
- Vivienda de interés social y de interés social prioritario
- Todas aquellas otras obligaciones que se autorice en el presente POT pueden ser susceptibles de estos mecanismos.

Las alternativas para el cumplimiento de las obligaciones antecedentes son las siguientes:

1. Traslado de obligaciones: Posibilidad de cumplimiento de obligaciones urbanísticas en inmuebles diferentes al que lo causa.
2. Compensación: Posibilidad de pago en dinero de las obligaciones urbanísticas señaladas en el presente artículo.

Parágrafo 1. La posibilidad de los traslados y compensaciones aquí señalados, estará sometida a la previa expedición de la reglamentación al respecto por parte del Alcalde Municipal.

Parágrafo 2. En actuaciones urbanísticas que comporten gestión asociada, bien sea a través de planes parciales o de actuaciones urbanas integrales, no se podrá compensar y/o trasladar la carga en un 100%, sino en los términos para ello previsto en el marco jurídico nacional y municipal vigente, incluido lo que al efecto señala este Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 3. El traslado o compensaciones en relación con inmuebles que no estén sometidos a la gestión asociada obligatoria, solo se podrá acceder a dicho beneficio, una vez la administración municipal defina mediante Decreto el procedimiento y reglas del traslado o compensación.

ARTICULO 284: Fondo de compensaciones urbanísticas. La Administración municipal constituirá, dentro de la vigencia del corto plazo, deberá crear el fondo de compensaciones urbanísticas que será administrado por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Los recursos que se obtengan por el pago a título de compensación urbanística deberán ser pagados al fondo a que hace referencia el presente artículo.

Parágrafo 1. En la creación del fondo, se deberá garantizar que los recursos que a él ingresen, tengan autonomía frente a su recaudo y administración, y en todo caso, deberá detallar las destinaciones específicas de los recursos que se recauden por compensación. De igual manera su gasto atenderá las prioridades de financiación de los proyectos estratégicos contenidos en el programa de ejecución del POT.

Parágrafo 2. Sólo se creará un fondos para el manejo de los diferentes tipos de compensación de obligaciones urbanísticas señaladas en este artículo. Dicho fondo podrá constituirse como un fondo cuenta con o sin personería jurídica, o un esquema fiduciario.



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Subcapítulo 2

Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial y generar formas asociativas para facilitar el desarrollo y financiación de actuaciones urbanas

ARTICULO 285: Reajuste de suelos. Instrumento que permite englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana.

ARTICULO 286: Integración Inmobiliaria. Instrumento que permite englobar distintos inmuebles para que, previa la adecuación de la infraestructura y el espacio público, sea posible rehabilitarlos y subdividirlos, logrando una mejor distribución de espacios y usos.

ARTICULO 287: Normas comunes. De conformidad con la Ley 388 de 1997, el reajuste de suelos y la integración inmobiliaria deben ser utilizados dentro del marco de una unidad de actuación urbanística, siempre que su desarrollo requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios.

El reajuste de suelos solo podrá ser utilizado, en ámbitos sometidos al tratamiento de desarrollo, mientras que la integración inmobiliaria se predica de suelos en tratamiento de renovación.

ARTICULO 288: Cooperación entre partícipes. Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el coste de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad.

En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización.

Subcapítulo 3

Instrumentos y mecanismos para facilitar la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de actuaciones urbanas y para dinamizar el desarrollo de sectores inactivos de las áreas urbanas

ARTICULO 289: Adquisición de inmuebles por entidades públicas. El municipio de San José de Cúcuta es competente para adquirir inmuebles, a partir de las siguientes situaciones:

Enajenación voluntaria o expropiación por vía judicial, siempre que el inmueble o inmuebles se requieran para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y demás disposiciones que contengan motivos de utilidad pública y dando aplicación al procedimiento previsto en el capítulo VII (artículos 58 a 62) de dicha norma.

Enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa, siempre que el inmueble o inmuebles o inmuebles requieran para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 63 de la Ley 388 de 1997 y dando aplicación al procedimiento previsto en el capítulo VIII (artículos 63 a 72) de dicha norma.

Las afectaciones podrán ser levantadas siempre que se determine que la zona, inmueble o parte del mismo objeto de la restricción, no es necesaria para la ejecución del proyecto, o cuando la obra, programa o proyecto no se vaya a realizar.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
(19^º DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

La enajenación voluntaria o expropiación por vía judicial, siempre que el inmueble o inmuebles se requieran para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y demás disposiciones que contengan motivos de utilidad pública y dando aplicación al procedimiento previsto en el capítulo VII (Artículos 58 a 62) de dicha norma.

ARTICULO 290: Anuncio del proyecto. En el marco de los instrumentos y mecanismos de planificación y gestión del suelo, siempre que ello sea pertinente se dará aplicación al anuncio del proyecto, en los términos del parágrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.

CAPÍTULO 4

Instrumentos y mecanismos de financiación del ordenamiento territorial

ARTICULO 291: Concepto e identificación. Son aquellos que permiten obtener recursos económicos para la implementación de las actuaciones urbanísticas previstas en el POT, su programa de ejecución o en los demás instrumentos de planificación. Los instrumentos y mecanismos de financiación son de dos tipos:

1. Instrumentos que se originan directamente de las dinámicas urbanísticas: Participación en plusvalías, contribución de valorización, bonos y pagarés de reforma urbana, aportes por edificabilidad (transferencia de derechos).
2. Mecanismos que sirven total o parcialmente para la financiación del desarrollo urbano a partir de recursos económicos diferentes a las dinámicas urbanísticas o indirectamente ligados a ellas.

Subcapítulo 1

Instrumentos que se originan directamente de las dinámicas urbanísticas

ARTICULO 292: Participación en Plusvalías. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política y el artículo 73 de la Ley 388 de 1997, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que da derecho al municipio de San José de Cúcuta a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

ARTICULO 293: Hechos generadores de participación en plusvalía. Se establecen como hechos generadores de plusvalía:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

También se podrá generar la participación en plusvalía por obra pública, en las zonas beneficiarias por el desarrollo de infraestructura conforme y lo defina el acto administrativo de adopción del proyecto en concordancia con lo establecido en los artículos 86 y 87 de la Ley 388 de 1997.

En consecuencia, no serán objeto de liquidación de efecto plusvalía, aquellas zonas o subzonas, de forma integral o parcialmente, que apliquen compensaciones por intercambios de mayores aprovechamientos.

La Administración Municipal reglamentará los aspectos relativos a la articulación de la normativa



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

existente y los procesos de cálculo, liquidación y cobro en curso, con lo estipulado en el presente Plan de tal forma que se garantice la eficiencia en el recaudo del tributo y de las otras formas de captura de valor consignadas en el POT y de conformidad con el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 294: Destinación de los recursos de Plusvalía. La administración municipal reglamentará mediante decreto el uso y destinación de los recursos obtenidos por participación en plusvalía conforme a lo señalado en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, así como los fondos de compensación y pago de participación en plusvalía.

En todo caso, la destinación de los recursos provenientes del recaudo por participación en plusvalías tendrá prioridad para ser reinvertidos en las áreas generadoras que desarrollen proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritaria. En segunda instancia, la plusvalía generada será destinada para financiar los fondos de espacio público y movilidad o para proyectos asociados al sistema de equipamientos.

ARTICULO 295: Contribución por valorización. Es una contribución especial que genera un gravamen real, que se impone a los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles que se benefician con la ejecución de una obra, plan o conjunto de obras de interés público. Es un instrumento de financiación del desarrollo urbano y su recaudo tiene destinación específica para la construcción o rehabilitación de las obras.

ARTICULO 296: Aportes urbanísticos por edificabilidad adicional. Instrumento de financiación del desarrollo urbano que tiene por objetivo la generación de recursos destinados a la financiación de los proyectos que desarrollan los proyectos del programa de ejecución del POT, que corresponden a los metros cuadrados licenciados que se hayan solicitado como adicionales a los índices de construcción básicos asignados a las diferentes áreas de la ciudad, en atención a los tratamientos urbanísticos indicados en el presente POT.

Parágrafo 1. Los metros cuadrados adicionales al índice de construcción básico solo puede llegar hasta el límite o tope establecido para cada tratamiento urbanístico en este Acuerdo o en las normas que lo desarrollen o complementen.

Parágrafo 2. Los curadores urbanos de San José de Cúcuta, deberán verificar al momento de estudiar los proyectos sometidos a su aprobación, si se están solicitando para cada proyecto metros cuadrados adicionales a los básicos, y en tal caso solicitar la certificación expedida por el municipio sobre el pago de los mismos. No se podrán licenciar dichos metros cuadrados adicionales si no se acredita su pago mediante el mecanismo oficial que establezca para el efecto, el Departamento Administrativo de Planeación de San José de Cúcuta.

Parágrafo 3. La Administración Municipal, en un término no mayor a cuatro (4) meses luego de la expedición del presente Acuerdo, mediante Decreto deberá reglamentar el procedimiento de cálculo y liquidación de los aportes urbanísticos por edificabilidad adicional, que en todo caso deberá:

1. Fundamentarse en que el valor de referencia de los aportes es el valor del metro cuadrado de la respectiva zona geoeconómica homogénea, que deberá ser establecido por la Administración Municipal en el primer bimestre de cada año por la entidad que se determine en el decreto reglamentario.
2. Señalar que mediante resolución anual del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el conjunto de proyectos que previstos en el programa de ejecución del POT deben ser las priorizados para ser financiadas con estos recursos; siendo dicha priorización obligatoria.
3. Indicar que los recursos que se obtengan por concepto de estos aportes deberán ser ingresados a un fondo especial de aportes urbanísticos por edificabilidad adicional, el cual deberá ser constituido dentro de un término no mayor a cuatro (4) meses luego de la expedición del presente Acuerdo y



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

deberá ser administrado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. Este fondo deberá ser diferente al de compensaciones urbanísticas, y podrá estructurarse jurídicamente como un fondo cuenta con o sin personería, mediante un esquema que use una fiducia para el manejo de los recursos, etc.

Parágrafo 4. En el marco de la estructuración jurídica del fondo, se deberá garantizar que los recursos que a él ingresen, tengan autonomía frente a su recaudo y administración, y en todo caso, deberá detallar las destinaciones específicas de estos. De igual manera su gasto atenderá las prioridades de financiación de los proyectos estratégicos contenidos en el programa de ejecución del POT.

Parágrafo 5. Cuando los proyectos que contenidos en el programa de ejecución y priorizados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, refieran a áreas o inmuebles sometidos al tratamiento de conservación, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Este tipo de proyectos del programa de ejecución serán considerados de mayor relevancia por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en su resolución anual, siempre que los bienes de interés cultural o las áreas o zonas así declaradas cuenten con un plan especial de manejo y protección que permita un eficiente uso de los recursos que se entreguen vía aportes urbanísticos por edificabilidad adicional.

2. Verificado el anterior criterio, el flujo de recursos que se entregue a dicho proyecto corresponderá como máximo, al valor que correspondiente al número de metros cuadrados que el o los inmuebles sometidos al tratamiento de conservación podrían tener como índice básico en tratamiento de consolidación, si no tuvieran la declaratoria de bienes de interés cultural. Ejercicio que se debe hacer siempre que se requiera usar recursos de los aportes para proyectos asociados a lo patrimonial.

ARTICULO 297: Pagarés de reforma. La Administración Municipal, a través de la Secretaría de Hacienda al considerar el Plan de Desarrollo correspondiente de cada administración, podrá, previa autorización del monto por parte del Concejo municipal, emitir pagarés de reforma urbana con los que podrán pagar el valor del justiprecio de los inmuebles que requieran adquirir por enajenación voluntaria directa o expropiación.

De conformidad con los artículos 99 a 103 de la Ley 9 de 1989, los pagarés de reforma urbana serán títulos a la orden, libremente negociables, denominados en moneda nacional, tendrán un plazo total de ocho (8) años, contados a partir de la fecha de su expedición, que corresponderá a la de perfeccionamiento de la tradición y entrega del inmueble, redimibles en ocho (8) vencimientos anuales, iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de expedición, devengarán intereses sobre saldos deudores, pagaderos por semestre vencido, equivalentes al 80% de la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor, elaborado por el DANE, correspondiente al semestre inmediatamente anterior a la fecha de exigibilidad. Los intereses devengados gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios.

Parágrafo 1. Previa la expedición de los Pagarés, la Administración Municipal deberá remitir al Ministerio de Hacienda y Crédito Público el acto administrativo que ordene la emisión, para que proceda a su registro en caso de considerarlo pertinente dicho Ministerio.

Parágrafo 2. En todo caso la Administración Municipal al momento de la emisión y durante todo el tiempo que se estipule como el previsto para la redención del pagaré, se obliga a incluir en sus proyectos anuales de presupuesto, las apropiaciones requeridas para la atención cumplida y exacta que demanda el servicio de la deuda en ellos contenida.

ARTICULO 298: Bonos de Reforma Urbana. La Administración Municipal, a través de la Secretaría de Hacienda y previa la autorización que emita el Concejo, podrá emitir, colocar y mantener en circulación, títulos valores denominados bonos de reforma urbana, con el fin de financiar la ejecución de las actividades a que se refiere el artículo 104 de la Ley 9 de 1989, siempre que las actuaciones



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 22 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

urbanísticas respectivas estén previstas o autorizadas en el programa de ejecución del POT y de conformidad con la priorización que realice el Departamento Administrativo de Planeación.

El monto, la oportunidad, las condiciones y los demás aspectos inherentes a la emisión de los bonos de reforma urbana, se sujetarán a las disposiciones del reglamento que para tal efecto expida el Alcalde Municipal. Los recursos provenientes de la emisión y colocación de los bonos de reforma urbana, serán manejados por la Secretaría de Hacienda de manera separada y en consecuencia deberán tener autonomía frente a su recaudo y administración mediante el cual se garantizará que sean destinados para los fines previsto.

ARTICULO 299: Agotamiento de las autorizaciones para pagarés y bonos de reforma urbana. Las autorizaciones de los cupos de endeudamiento se entenderán agotadas en la medida en que se vaya utilizando mediante la emisión y colocación de los pagarés y bonos. No obstante, los montos que fueren cancelados por la no utilización de dichos títulos o por el pago que de ellos se haga en todo con recursos provenientes de la participación en plusvalía, contribuciones de valorización o cualquier otra fuente de financiación del ordenamiento territorial, incrementarán en igual cuantía la disponibilidad del cupo de endeudamiento permitiendo su nueva utilización.

Subcapítulo 2

Mecanismos que sirven total o parcialmente para la financiación del desarrollo urbano a partir de recursos económicos diferentes a las dinámicas urbanísticas o indirectamente ligados a ellas

ARTICULO 300: Objetivo de uso de mecanismos diferentes a los que capturan valor del suelo. Los mecanismos que a continuación se listan, tienen como objetivo evidenciar la existencia y posible uso de mecanismos dirigidos a lograr la movilización de recursos necesarios para financiar y lograr la implementación de las acciones urbanísticas previstas en el POT, su programa de ejecución o en los demás instrumentos de planificación que lo desarrollen, con miras a materializar el desarrollo territorial y que no son instrumentos directamente ligados a las dinámicas urbanísticas.

Se podrán utilizar los mecanismos dispuestos en la ley y los que sean incorporados en el presente Plan, que además o ya están estructurados y reglamentados en el Estatuto Tributario Municipal o podrán reglamentarse a través de decretos reglamentarios a partir de lo que se indique en el presente POT.

ARTICULO 301: Pago por tarifas. De conformidad con los lineamientos legales, las tarifas impuestas a los ciudadanos por concepto de prestación de los servicios públicos domiciliarios, deberán servir para financiar obras de infraestructura relacionadas con ellos en tanto dentro de la tarifa están incluidas los componentes asociados a toda la operación de la infraestructura que se requiere para la prestación del servicio, así como las inversiones, mantenimiento y los planes de expansión, y en ese sentido financian el desarrollo urbano.

Parágrafo 1. La Administración Municipal deberá poner en conocimiento de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios esenciales, las necesidades que frente a ampliación / expansión de redes, incluidas las áreas donde ello se requiere, y mantenimiento o mejoramiento, se requiera de manera prioritaria, a fin de lograr una agenda con las empresas para que ejecuten lo requerido por el municipio, tanto en las actuaciones a acometer, como donde se deben realizar y en qué tiempos.

Parágrafo 2. Es deber de la Administración Municipal, usar todos los mecanismos jurídicos e institucionales que permitan garantizar que las acciones de las empresas se adecúen a las necesidades de ordenamiento territorial previstas en el POT y su programa de ejecución.

ARTICULO 302: Delineación Urbana. Es un mecanismo tributario del orden municipal que tiene actualmente destinación específica como lo es la sostenibilidad de la concesión de la Escombrera



Libertad y Orden

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Municipal y que, vencido el plazo de operación de la concesión o como resultado de los estudios que el municipio realice respecto de dicha concesión, permitirá la financiación de cargas generales del desarrollo urbano a cargo del municipio. Este impuesto recae sobre la urbanización, parcelación y construcción de edificaciones en sus diversas modalidades, cuyas tarifas siguen lo dispuesto en el estatuto tributario municipal

ARTICULO 303: Pignoración de rentas. Herramienta de garantía real que permite otorgar mejores condiciones de negociación. La pignoración hace referencia a la capacidad de entregar a manera de garantía el incremento futuro del recaudo por rentas, incluidas las provenientes de instrumentos de captura de valor, como resultado del mejoramiento de las condiciones urbanas de la zona y el monto a ser recaudado.

Parágrafo. Para hacer efectiva esta alternativa, la Administración Municipal, conjuntamente entre la Secretaría de Hacienda y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en la definición de los presupuestos plurianuales, revisará los proyectos del programa de ejecución sobre los que se requiere su financiación prioritaria y avanzará en la posibilidad de dichas pignoraciones siempre que se garantice las reglas del marco fiscal.

ARTICULO 304: Incentivos tributarios y/o fiscales. De conformidad con lo señalado en el Estatuto Tributario, la administración municipal podrá usar este tipo de incentivos para la promoción de desarrollos urbanos o para cualquiera otra finalidad pública, como conservación ambiental, incidencia en la localización de actividades, entre otras finalidades, que se enmarcan en las políticas públicas previstas en el presente POT.

Parágrafo. Para lo anterior la Secretaría de Hacienda y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en la definición de los presupuestos plurianuales, revisarán los desarrollos urbanos que enmarcados en el POT, pueden ser susceptibles de estos incentivos.

ARTICULO 305: Impuesto de industria y comercio – ICA. Es un mecanismo tributario que si bien no es de destinación, puede tornarse óptimo para la financiación de cargas generales. El impuesto de industria y comercio es un gravamen directo de carácter municipal que grava toda actividad industrial, comercial o de servicios que se realice en la jurisdicción del Municipio.

ARTICULO 306: Impuesto predial. Es un mecanismo tributario que si bien no es de destinación, puede tornarse óptimo para la financiación de malla vial principal, redes matrices de servicios públicos y equipamientos comunitarios. Este gravamen municipal que recae sobre los bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción del Municipio de San José de Cúcuta y se genera por la existencia del predio, jurídica o física independientemente de quién sea su propietario.

ARTICULO 307: Norma común al impuesto de industria y comercio y el predial. La Administración Municipal mediante Acuerdo, determinará, atendiendo las reglas del marco fiscal y principios generales presupuestarios, los recursos que por estos impuestos pueden ser usados para reglamentar los aspectos relativos a proyectos del POT.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

TÍTULO VI
PROGRAMAS DE EJECUCIÓN

ARTICULO 308: Programas de ejecución.

PROGRAMA (S)	PROYECTO (S)	METAS	INDICADOR DE SEGUIMIENTO	VIGENCIA		
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL				C	M	L
1. Programa de Gestión Integral del Recurso Hídrico	Cualificación y caracterización de la demanda y oferta de agua a nivel rural y urbano, con el fin de generar los insumos que permitan el diseño y adopción de herramientas de gestión integrada del agua, focalizada en la implementación de procesos y tecnologías de ahorro y uso eficiente y sostenible por parte de los sectores productivos que sean mayores consumidores de agua; además, de promover el cambio de hábitos no sostenibles de uso del recurso hídrico entre los usuarios comunes.	Realizar la evaluación de la oferta hídrica subterránea.	Documento de evaluación de oferta hídrica superficial realizado/ Documento de evaluación de oferta hídrica superficial previsto	C	M	
			Documento de evaluación de oferta hídrica subterránea realizado/Documento de oferta hídrica superficial previsto	C	M	
			Nacientes y quebradas abastecedoras de acueductos caracterizadas/ Nacientes y quebradas abastecedoras de acueductos identificadas	C	M	
			Documento de caracterización de demanda de agua proyectada por sector realizado/ Documento de caracterización de demanda de agua proyectada por sector previsto	C	M	
			Documento de evaluación de calidad del agua realizado/ Documento de evaluación de calidad del agua previsto	C	M	
			Documento de estimación de la vulnerabilidad de la oferta hídrica realizado/Documento de estimación de la vulnerabilidad de la oferta hídrica previsto	C	M	
	Coordinar y dirigir, con la asesoría de la autoridad ambiental competente, las actividades permanentes de control y vigilancia ambientales que se realicen en el municipio de San José de Cúcuta, con el apoyo de la fuerza pública, en relación con el uso y aprovechamiento de las aguas subterráneas y ejercer control de las actividades que puedan contaminar o degradar el recurso hídrico subterráneo	Acuíferos protegidos en el municipio de San José de Cúcuta	Número de acuíferos protegidos / Acuíferos previstos	C	M	L



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA**



ACUERDO No **022** DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

	Calcular la oferta y demanda del recurso hídrico en el municipio de San José de Cúcuta.	Contar con los indicadores de línea base	Documento técnico para la toma de decisiones con cartografía asociada / Documento técnico para la toma de decisiones con cartografía Prevista	C	M	L
	Mejorar las condiciones de oferta hídrica en las cuencas del Municipio de San José de Cúcuta.	Proyecto que se articula con el programa Cúcuta conserva el recurso hídrico	Condición actual / Condición deseada	C	M	L
	Conservar y recuperar las zonas protectoras de las microcuencas abastecedoras de los acueductos del municipio de San José de Cúcuta.	Recuperación, manejo y gestión de las microcuencas abastecedoras, sus coberturas naturales y disminución del conflicto de uso del territorio	Número de áreas protegidas conservadas y manejadas / Número de áreas protegidas conservadas previstas	C	M	L
	Fortalecimiento de las medidas de control y mitigación de los impactos ambientales ocasionados por la minería de subsistencia y minería no formal sobre las cuencas del Municipio de San José de Cúcuta.	Medidas de control y vigilancia de impactos ambientales implementados sobre la minería de subsistencia y minería ilegal	Medidas de control y mitigación de impactos implementadas/ Medidas de control y mitigación de impactos implementadas	C	M	L
	Gestión para descontaminación de las cuencas de los ríos Zulia y Pamplonita	Proyecto que se articula con el Programa Recuperando los ríos de San José de Cúcuta	Cuencas priorizadas / Cuencas descontaminadas	C	M	L
	Cualificación y caracterización de la demanda y oferta de agua subterránea para el municipio de San José de Cúcuta	Realizar la evaluación de la oferta hídrica subterránea.	Acuíferos identificados y cuantificados / Acuíferos cuantificados previstos	C	M	L
2 Programa de silvicultura urbana	Realizar la caracterización del arbolado urbano	Gestionar el programa de silvicultura urbana en Cúcuta	Estudio de Caracterización realizado	C		
	Construcción de una guía para el manejo del arbolado urbano en la ciudad de Cúcuta		Guía para el manejo del arbolado construida/ Guía para el manejo del arbolado prevista	C		
	Fortalecimiento jurídico y normativo como estrategia de gestión para el mantenimiento		Normas e instrumentos jurídicos fortalecidos/Normas e instrumentos jurídicos existentes	C		
3. Programa Monitorear es actuar	Desarrollar un estudio para el diseño e implementación del sistema de vigilancia y monitoreo ambiental para los recursos naturales, bajo el acompañamiento de la autoridad ambiental competente.	Una red de monitoreo de parámetros de calidad de agua, aire y ruido	Documento realizado / Estudio previsto	C	M	L
	Implementación de un sistema metropolitano mediante plataforma informativa que permita la difusión permanente y seguimiento del sistema de		Plataforma informativa en operación / Plataforma informativa en operación	C	M	L



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA**



ACUERDO No. 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

	vigilancia de la calidad ambiental, bajo el acompañamiento de la autoridad ambiental competente. Implementación del mapa estratégico de ruido, para el Municipio de San José de Cúcuta, previamente formulado y adoptado por parte de la autoridad ambiental competente.		Mapa estratégico de ruido, realizado / Mapa estratégico de ruido, previsto	C		
4. Programa de Preparación y Aprestamiento de las Áreas de Manejo Especial	Impulsar la alinderación y sustracción del DMI del Cerro Tasajero.	Elaboración cinco (5) estudios técnicos de preparación y aprestamiento de las Áreas de Manejo Especial del Municipio.	Estudios de preparación y aprestamiento realizados/ estudios de preparación y aprestamiento previstos.	C		
	Impulsar la alinderación y sustracción del DMI Sur (Cerro Morretón)			C		
	Impulsar la alinderación y sustracción del área de conservación y preservación del recurso hídrico (Cerro Mono).			C	M	
	Impulsar la puesta en marcha para la consolidación de una unidad de planificación para la Serranía las Campanas.			C	M	
	Impulsar la puesta en marcha para la consolidación de una unidad de planificación para el Cerro Ricaurte.			C	M	
5. Programa Cúcuta conserva el recurso hídrico	Administración y preservación de los predios adquiridos como áreas estratégicas por parte del municipio, Corponor y Departamento Norte de Santander; en cumplimiento al artículo 111 de la ley 99 de 1993, Decreto 1076 de 2015 y artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, o norma que lo modifique o lo sustituye.	Conservar e incentivar la compra de predios para garantizar el recurso hídricos por el municipio de San José de Cúcuta.	Nro. De predios adquiridos / No. De predios priorizados	C	M	L
	Adquisición de predios para la conservación del recurso hídrico, según el estudio Priorización de áreas para la conservación de fuentes abastecedoras del río Pamplonita y Zulia realizado por la autoridad ambiental competente.			C	M	L
	Recuperación de los humedales y rondas hídricas del municipio de San José de Cúcuta.			C	M	L
6. Programa de Fondos de Agua	Realizar una estructuración financiera, técnica, operativa y legal del fondo de agua para la preservación del recurso hídrico	Conformación de un fondo de agua para la preservación del recurso hídrico	Fondo de agua conformado/ Fondo de agua previsto	C	M	
	Puesta en marcha del Fondo del Agua para la preservación del recurso Hídrico.	Poner en marcha un fondo de agua	Fondo de agua en funcionamiento/ Fondo de agua conformado	C	M	



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

7. Programa de Recuperación para las Áreas de Reserva Forestal Municipal	<p>Determinar y recuperar la cobertura vegetal de las zonas correspondientes a las áreas de reserva forestal del municipio de San José de Cúcuta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cerro Mono, - Serranía las Campanas, - Cerro Ricaurte, - Cerro Morretón y - Cerro Tasajero. 	Conservar y recuperar la cobertura vegetal	Nro. De hectáreas recuperadas y o conservadas/No. De hectáreas previstas por recuperar en la ARF Cerro Mono	C	M	L
			Nro. De hectáreas recuperadas/ y o conservadas Nro. De hectáreas previstas por recuperar en la ARF Serranía Las Campanas	C	M	L
			Nro. De hectáreas recuperadas/ y o conservadas Nro. De hectáreas previstas por recuperar en la ARF Cerro Ricaurte	C	M	L
			Nro. De hectáreas recuperadas/ y o conservadas Nro. De hectáreas previstas por recuperar en la ARF Cerro Tasajero	C	M	L
			Nro. De hectáreas conservadas y/o recuperadas/ Nro. De hectáreas previstas por recuperar en la ARF Cerro Morretón.	C	M	L
	Recuperar y proteger la franja de protección por ronda hidráulica de los ríos pamplonita, Táchira, quebrada Tonchalá, quebrada seca, quebrada la cañada, quebrada la Saladera en el área urbana.			Nro. De hectáreas de franjas de protección recuperadas / Nro. De hectáreas de franjas de protección previstas	C	M
8. Programa Recuperando los ríos de San José de Cúcuta	Inventario de flora y fauna silvestre del área rural y urbana del municipio de San José de Cúcuta, bajo el acompañamiento de la autoridad ambiental competente.	Identificar el componente de flora y fauna en los sectores rural y urbano del Municipio de San José de Cúcuta	Inventario de flora y fauna urbano y rural realizado/ Inventario de flora y fauna de flora y fauna urbano y rural previsto	C		
	Recuperar y proteger la franja de protección por ronda hidráulica de los ríos pamplonita, Táchira, quebrada Tonchalá, quebrada seca, quebrada la cañada, quebrada la Saladera en el área urbana y demás drenajes menores.	Recuperación y protección de la cobertura vegetal de las franjas de protección de los ríos Pamplonita y Zulia.	Nro. De hectáreas recuperadas/ No. De hectáreas previstas por recuperar en las franjas de protección del río Pamplonita. Nro. De hectáreas recuperadas/ No. De hectáreas previstas por recuperar en las franjas de protección del río Zulia	C	M	L



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA**



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

	Elaborar los diseños definitivos y la construcción de las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) para las cuencas de los ríos Pamplonita y Zulia, en cumplimiento del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos –PSMV (*) De Carácter prioritario		Plantas de tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) para las cuencas de los ríos Pamplonita y Zulia construidas/ Plantas de tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) para las cuencas de los ríos Pamplonita y Zulia previstas	C		
9. Programa Capital verde	Elaboración de un plan estratégico y puesta en marcha para la recuperación y consolidación del Parque lineal urbano río Pamplonita	Implementación de planes estratégicos para la recuperación y consolidación de los Parques Ecológicos de borde.	Plan estratégico elaborado/ Plan estratégico previsto e implementado	C	M	L
	Elaboración de un plan estratégico y puesta en marcha para la conservación y uso ecoturístico del Parque Ecológico de Borde La Cañada.		Plan estratégico elaborado/ Plan estratégico previsto e implementado	C	M	L
10. Programa de uso y ahorro eficiente del agua	Adopción e Implementación del programa de uso y ahorro eficiente del agua PUEAA para el área urbana.	Aseguramiento del abastecimiento del recurso hídrico actual y futuro del Municipio de San José de Cúcuta.	PUEAA implementado / PUEAA previsto	C	M	L
	Reducción de pérdidas en el sistema de acueducto urbano a lo establecido en el reglamento técnico de agua potable y saneamiento básico RAS.		Reducción de índice de pérdidas realizado/ Reducción de índice de pérdidas previsto	C	M	L
	Formulación adopción e Implementación del programa de uso y ahorro eficiente del agua PUEAA para los centros poblados.		PUEAA Formulado e implementado / PUEAA previsto	C	M	L
	Actualización de las concesiones de agua de los acueductos de los centros poblados		Concesiones actualizadas / Concesiones previstas	C	M	L
11. Programa de educación ambiental	Formulación, adopción, implementación y puesta en marcha del Comité de educación ambiental CEAM, para el municipio de San José de Cúcuta, con el apoyo de la autoridad ambiental.	Concientizar a la comunidad sobre la protección y conservación del medio ambiente, generando una cultura ambiental para	CEAM implementado / CEAM realizado.	C		



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

Elaboración de proyectos ciudadanos de educación y cultura ambiental urbana, en el marco de la Ley 1549 de 2012, o la ley que la sustituya, modifique o derogue, así como también en alianza con las instituciones competentes (Empresas prestadoras de servicios públicos, Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal, autoridades policivas, pequeños y medianos industriales, entre otros) con el apoyo y seguimiento de la autoridad ambiental competente.	el municipio.	proyectos ciudadanos de educación y cultura ambiental urbana realizados / proyectos ciudadanos de educación y cultura ambiental previstos.	C		
Desarrollo de proyectos comunitarios, dirigidos a las juntas de acción comunal y sectores productivos (Fortalecimiento de comités ambientales de barrios (urbanos y Rurales).		proyectos comunitarios, dirigidos a las juntas de acción comunal y sectores productivos realizados/ proyectos comunitarios, dirigidos a las juntas de acción comunal y sectores productivos previstos.	C		
Proyecto especial de cultura ambiental y de educación del ecosistema de Pozo Azul orientado a un turismo sostenible, dirigido a la ciudadanía en general y a los habitantes del sector que ocupan dicho ecosistema		Proyecto especial de cultura ambiental y de educación del ecosistema de Pozo Azul realizado/ Proyecto especial de cultura ambiental y de educación del ecosistema de Pozo Azul previsto.	C		
Proyecto especial para la disminución del ruido, como estrategia educativa ambiental (Cultural) con estrategias de intervención ambiental (Identificación de vallas, letreros que determinen entre otros zonas críticas de ruido, y así mismo concienticen a la comunidad frente al manejo del silencio).		Proyecto especial para la disminución del ruido realizado/ Proyecto especial para la disminución del ruido previsto	C		



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

12. Programa de corredores Biológicos	Implementación de restauración de áreas con mayor impacto para recuperar la capacidad de sustento de la oferta de biodiversidad y otros servicios ecosistémicos.	Implementar acciones de recuperación, protección y conservación de especies de fauna y flora silvestre, a partir de la caracterización de los diferentes grupos biológicos.	Número de herramientas de manejo de paisaje formuladas / Número de herramientas de manejo de paisaje previstas	C	M	L
13. Programa para la conformación e implementación del Sistema Municipal de Áreas para la Conservación SIMAC	Crear y adoptar el SIMAC para el municipio de San José de Cúcuta.	Sistema Municipal de Áreas para la Conservación SIMAC	SIMAC implementado / SIMAC previsto	C		
	Aclaración de cabida y linderos de las áreas estratégicas adquiridas por el Municipio de San José de Cúcuta y de aquellas adquiridas por otras entidades.	Áreas estratégicas adquiridas debidamente alinderadas	Áreas Estratégicas alinderadas / Áreas estratégicas totales previstas	C		
14. Programa para mejoramiento de la calidad ambiental urbana	Construcción de reportes de indicadores indirectos, de calidad ambiental urbana, para el municipio de San José de Cúcuta	Monitoreo de los índices de calidad ambiental urbana del municipio de San José de Cúcuta	Indicadores desarrollados/ Indicadores previstos.	C	M	L
15. Programa integral de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos	Planificar, ejecutar y monitorear las acciones para la conservación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos en un escenario social y territorial definido y en diferentes estados de conservación.	Conservación y preservación de los servicios ecosistémicos	Estudios realizados / Estudios Previstos	C	M	



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”

	Promoción de sistemas de producción sostenible y resiliente en áreas de ganadería y cultivos permanentes para el mejoramiento de la biodiversidad y de la oferta de servicios ecosistémicos.	Numero de estrategias de reconversión productiva fortalecidas	Número de campañas divulgativas sobre conceptos y criterios para incentivar cultivos amigables y resiliente al cambio climático para incentivar cultivos amigables resiliente al cambio climático	C	M	L
16. Programa de la estructura ecológica principal	Actualizar, la estructura ecológica principal del Municipio de San José de Cúcuta, conforme a los criterios del IDEAM (año 2016) y/o Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y asesoría de la Autoridad Ambiental.	Estructura Ecológica Principal del Municipio de San José de Cúcuta	Estructura ecológica principal actualizada/ Estructura ecológica principal prevista	C		
	Adoptar e implementar, la estructura ecológica principal del Municipio de San José de Cúcuta, conforme a los criterios del IDEAM (año 2016) y/o Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y asesoría de la Autoridad Ambiental.		Estructura ecológica principal implementada/ Estructura ecológica principal prevista	C	M	L
17. Programa de establecimiento de sistemas de producción sostenible y resiliente al cambio climático.	Acompañamiento técnico para la implementación de buenas prácticas agrícolas y ganaderas en el Municipio de San José de Cúcuta.	implementación de Buenas Prácticas Agrícolas y Ganaderas en el Municipio de San José de Cúcuta	Porcentaje proyectado / Porcentaje implementado	C	M	L
	Implementación de sistemas agroforestales, Silvopastoriles, agrosilvopastoriles y plantaciones forestales productoras en el Municipio de San José de Cúcuta	Implementación de sistemas agroforestales, Silvopastoriles, agrosilvopastoriles y plantaciones forestales productoras en el Municipio de San José de Cúcuta	Porcentaje de sistemas proyectados / Porcentaje de sistemas implementados	C	M	L
PATRIMONIO CULTURAL						
1. Cúcuta reconoce su patrimonio	Realizar el inventario y evaluación de los BIC del municipio (Fichas de estado físico, inventario planimétrico, valoración y estado de conservación, registro audiovisual, nivel de intervención aplicable).	Inventario, evaluación estructuración y desarrollo del estado de los BIC identificados y su área de influencia.	Nro. de BIC inventariados y evaluados/ Nro. de BIC previstos por inventariar y evaluar	C	M	L
	Estructuración y desarrollo del PEMP (Plan especial de manejo y protección) de las áreas de influencia de los BIC durante la vigencia del Corto Plazo, generando acciones que permitan garantizar la protección y sostenibilidad en el tiempo e implementación de estrategias para la preservación, recuperación y mantenimiento del patrimonio cultural.	PEMP consolidado	Desarrollo del PEMP/ estudio del PEMP previsto	C	M	L