 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Código: PM-05-01-P10-F1
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Versión: 01
		Fecha: 17/11/2022
		Página 1 de 13

**CUS-0761-2024**

San José de Cúcuta, 30 de agosto del 2024

NOMBRE DE QUIEN VA DIRIGIDO: **JUAN CARLOS BOCANEGRA CHACON-DIRECTOR DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL.**

CORREO ELECTRÓNICO: dir.planeacion@cucuta.gov.co

REFERENCIA: Solicitud Concepto de Uso de Suelo - Número de radicado 2024104000241603 de 29/08/2024.

DIRECCIÓN DEL PREDIO	A BOGOTA 3 45 LO 1 BR LATINO
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL O CATASTRAL	540010107000000010035000000000




**El predio se encuentra afectado por las siguientes áreas de actividad de suelo urbano:**

1. Usos comerciales y de servicios - Areas de Actividad Central en un 100%
2. ZONIFICACION AMBIENTAL POMCA

**LAS ACTIVIDADES QUE NO SE ENCUENTRAN RELACIONADAS DENTRO DE ESTE DOCUMENTO PARA LA ZONA DE ACTIVIDAD EN LA CUAL SE UBICA EL PREDIO, SE CONSIDERAN PROHIBIDAS.**

<b>1. ZONA DE ACTIVIDAD:</b> Definición de asignación de uso por área de actividad	<b>AREA DE ACTIVIDAD:</b> <b>ZONA CENTRAL</b>
--	--

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Código: PM-05-01-P10-F1
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Versión: 01
		Fecha: 17/11/2022
		Página 2 de 13

### CUS-0761-2024

ACUERDO No 022 DE 19 DIC 2019 "Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"

- Adopción y Aplicación.

**Adopción.** De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 y demás normas reglamentarias, mediante el presente Acuerdo se adopta la revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, adoptado mediante el Acuerdo 0083 de 2001, modificado excepcionalmente mediante el Acuerdo 089 de 2011, el Acuerdo 005 del 22 de febrero de 2012 (modificadorio del artículo 158 del Acuerdo 089 de 2011); y los Acuerdos 028 de 2012 y 020 de 2013 (en virtud de la Ley 1537 de 2012). Hacén parte integral de la presente revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta los siguientes documentos anexos:

- Anexo 3.1 Usos establecidos por área de actividad y zona.
- Anexo 3.2 Categorías de usos con actividad

**Artículo 167- Condiciones usos del suelo urbano:**

**Parágrafo 1:** Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.

- Anexo 3.1** Usos establecidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados.

**Parágrafo 2:** Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados" y Anexo 3.2 "Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas".

1. COMERCIAL Y DE SERVICIOS				
ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA CENTRAL			
ZONA	Áreas identificadas en el Mapa Nro 31 Usos del Suelo Urbano, que están influenciadas por los Corredores: Manzanas ubicadas entre: Diagonal Santander - Avenida 0 - Calle 13- Avenida 12 – Canal Bogotá			
USOS PRINCIPALES	Uso	Tipo	Escala	
	RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR TIPO ZR-3		
		VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL		
		USO DOMESTICO		VECINAL Y ZONAL
	COMERCIAL	COMERCIO GENERAL		ZONAL, METROPOLITANA
		COMERCIO AL POR MAYOR		ZONAL Y METROPOLITANA
		COMERCIO ASOCIADO AL SECTOR AUTOMOTRIZ *NO SE PERMITIRÁ ESTA ACTIVIDAD PARA UN ÁREA DE (8) OCHO MANZANAS ALREDEDOR DEL PARQUE SANTANDER; Y COLINDANTES A ÁREAS DE TIPO DOTACIONALES, SALUD, EDUCACIÓN Y LAS PREVISTAS EN LAS NORMAS PARTICULARES PARA EDIFICACIONES.		VECINAL, ZONAL Y METROPOLITANA
		COMERCIO DE LICORES		VECINAL, ZONAL
		AGRUPACIONES COMERCIALES		VECINAL, ZONAL, METROPOLITANA
		ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO		VECINAL
		PARQUEADERO		VECINAL, ZONAL, METROPOLITANA
	SERVICIOS	CAFETERÍAS RESTAURANTES		VECINAL, ZONAL
		SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL		VECINAL
		ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES		ZONAL
		ALOJAMIENTO Y HOTELES		ZONAL
ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y DEPORTIVAS			VECINAL	
CORREO Y TELECOMUNICACIONES			VECINAL, ZONAL	
INTERMEDIACIÓN FINANCIERA			VECINAL Y ZONAL	

CUS-0761-2024

1. COMERCIAL Y DE SERVICIOS				
ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA CENTRAL			
	DOTACIONAL	ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS (OFICINAS)	VECINAL Y ZONAL	
		SERVICIOS SOCIALES	VECINAL , ZONAL Y METROPOLITANA	
		ACTIVIDADES DEPORTIVAS	VECINAL , ZONAL Y METROPOLITANA	
		SERVICIO A LA COMUNIDAD	VECINAL , ZONAL, METROPOLITANA	
		DE SEGURIDAD	VECINAL , ZONAL, METROPOLITANA	
		RECREATIVOS PUBLICOS	VECINAL , ZONAL, METROPOLITANA	
	INDUSTRIAL	ARTESANAL	BAJO IMPACTO	
		CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	BAJO Y MEDIO IMPACTO	
		FABRICACIÓN DE MUEBLES	BAJO IMPACTO	
		ACTIVIDADES DE EDICIÓN E IMPRESIÓN Y REPRODUCCIÓN DE GRABACIONES	BAJO Y MEDIO IMPACTO	
	USOS COMPLEMENTARIOS	COMERCIAL	VENTAS DE VÍVERES Y ABARROTES	ZONAL
		SERVICIO (*NO SE AUTORIZA EN PREDIOS COLINDANTES CON USOS RESIDENCIALES O DOTACIONALES)	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	ZONAL, METROPOLITANA (*)
			SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	ZONAL
SERVICIOS VETERINARIOS			VECINAL , ZONAL	
ALOJAMIENTO Y HOTELES			METROPOLITANA	
ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS			ZONAL	
USOS COMPLEMENTARIOS	USO (*NO SE AUTORIZA EN PREDIOS COLINDANTES CON USOS RESIDENCIALES O DOTACIONALES)	TIPO	ESCALA	
		SERVICIO	CORREO Y TELECOMUNICACIONES	METROPOLITANA
			MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS, PARTES, PIEZAS Y MAQUINARIA Y EQUIPOS PESADOS	ZONAL
			ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS (OFICINAS)	METROPOLITANA
		SERVICIOS FUNERARIOS	ZONAL	
	DOTACIONAL	EDUCACION	VECINAL , ZONAL Y METROPOLITANA	
		SALUD	VECINAL , ZONAL Y METROPOLITANA	
		CENTROS DE CULTO	VECINAL /ZONAL	
		ACTIVIDADES FUNERARIAS Y POMPAS FUNEBRES	ZONAL	
	INDUSTRIA	INDUSTRIAS FAMILIARES DE ENVASADO Y CONSERVACION	BAJO IMPACTO	

En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y compra-ventas de productos de perecederos, comúnmente denominados cosecheros o mercados campesinos.

**CATEGORIAS DE USOS CON ACTIVIDAD SEGÚN EL ANEXO 3.2. No 022 DE 19 DIC 2019**

Para las Áreas y corredores de comercio y servicios, zona central, Se define la siguiente clasificación de usos con Actividades permitidas :

**Artículo 167- Condiciones usos del suelo urbano:**

**Parágrafo 1:** Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.

- **Anexo 3.2** Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas.

**Parágrafo 2:** Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por



**CUS-0761-2024**

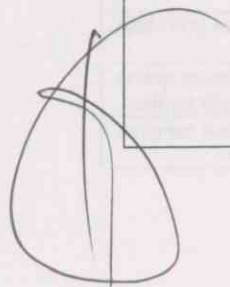
área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados” y Anexo 3.2 “Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas”.

**ACTIVIDAD PRINCIPAL**

TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
	USO DOMESTICO	Vecinal	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Cigarrillos, dulces, confitería en general</li> <li>-Ventas de productos de cacharrería, bisutería, hilos y similares.</li> <li>-Expendio de productos de panadería</li> <li>-Salsamentarías</li> <li>-Ventas de misceláneas y variedades, juguetería</li> <li>- Expendios de medicamentos, droguerías de escala local, perfumería, cosméticos.</li> <li>-Salones de belleza, barberías, estética capilar, SPA</li> <li>-Servicios de reparación de prendas de vestir (clínica de ropa), calzado</li> <li>-Almacenes de confecciones</li> <li>- Ventas al detal de artículos de aseo y limpieza del hogar</li> <li>-Librerías, papelerías, servicios de fotocopiado</li> <li>-Oficinas de servicios profesionales y personales, servicios de asesorías de trabajos y tareas</li> <li>-Locales menores para el servicio de lavado de prendas de vestir, alfombras, lencerías.</li> <li>-locales de servicio de café internet y video-juegos recreativos permitidos</li> <li>-Alquiler de ropa</li> <li>-Servicios de mensajería</li> <li>-Consultorios médicos individuales, odontológicos y laboratorios clínicos, ópticas</li> <li>-Venta de chance y lotería.</li> <li>-Bodegas, dispensarios o depósitos de medicamentos, artículos de perfumería -cosméticos.</li> <li>-Servicios de alquiler de elementos para banquetes y recepciones</li> <li>-Servicios personales en general: servicios ópticos, fotográficos.</li> </ul>
COMERCIAL	USO DOMESTICO	Zonal	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Talleres de diseño y alta costura</li> <li>-Almacenes de ventas de confecciones, telas, tejidos, textiles, prendas de vestir, sombreros, lencería, carteras, bolsos, calzado, artículos de cueros, plásticos, sintéticos</li> <li>-Floristerías, ventas de plantas, viveros, materas</li> <li>-Ventas de accesorios para el hogar, artículos eléctricos y repuestos</li> <li>-Venta de artículos de herramientas manuales, clavos, tornillos, chapas, cerraduras, aldabas, pasadores, herrajes, motores eléctricos pequeños, cautines, varillas para soldadura y similares, accesorios para instalaciones eléctricas o telefónicas.</li> <li>-Artículos para cinematografías, fotografía y similares.</li> <li>-Pequeños depósitos de mercancías y de productos que no sean perecederos</li> <li>-Servicio de copias heliográficas, laminados e impresión de membretes y tarjetas, pequeños talleres de screen y diseño gráfico.</li> <li>-Alquiler de maquinaria menor y equipo de oficina, computadores, servicios técnicos de reparación y mantenimiento de enseres domésticos, tapizado de muebles</li> <li>-Salones de reuniones</li> <li>- Talleres de screen y artes gráficas con secciones.</li> <li>- Ventas de artículos deportivos por departamentos.</li> <li>- Tipografías.</li> <li>Talleres de Servicios Livianos: Servicios mixtos comerciales y para el consumidor de reparación de maquinarias menores, lavadoras, neveras, cerrajería, equipos de oficina, registradoras, radios, radiolas, grabadoras y televisores, equipos musicales, equipos de medición y geodesia, cajas de seguridad, chapas, cerraduras, equipos de cine y fotografía, cafeterías, estufas, hornos livianos, cortinas, persianas, muebles, servicios menores de plomería y de instalaciones eléctricas, elementos para publicidad visual., servicio de Talleres de reparación</li> </ul>

CUS-0761-2024

ACTIVIDAD PRINCIPAL			
TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
			de artículos eléctricos y electrónicos, electrodomésticos, reparación de bicicletas  Las actividades previstas en la tipología Uso Doméstico de Escala Local
	COMERCIO GENERAL	Zonal	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Joyería, relojería</li> <li>-Ventas de muebles y equipos de oficina, computadores y software, equipos científicos y fotográficos, equipo óptico y de precisión.</li> <li>-Comercio al por menor de productos: odontológicos, cosméticos</li> <li>-Cerrajería, vidriería, marquetería, ferreterías menores (depósitos de materiales), griferías, accesorios de plomería, maquinaria liviana</li> <li>-Ventas de repuestos y accesorios livianos para maquinaria agrícola y especializada, repuestos de vehículos automotores y motos</li> <li>-Almacenes de electrodomésticos, muebles para el hogar, artículos usados, empaques, plásticos, artículos de cuero, sintéticos.</li> <li>-Ventas de antigüedades, objetos de arte, decoraciones, ventas de cuadros, estatuas, porcelanas</li> <li>-Ventas de artículos y accesorios médicos</li> <li>-Ventas de artículos de viaje (maletas, bolsos), empaques</li> <li>-Ventas de bicicletas, equipos de deporte, jugueterías, alfombras, utensilios de cocina,</li> <li>-Ventas de artículos religiosos, Adornos metálicos, Placas, Lápidas</li> <li>-Ventas de instrumentos musicales</li> <li>-Ventas de accesorios y adornos para modistería</li> <li>-Ventas de alfombras, tapetes, cortinas, muebles</li> <li>-Ventas de equipos de oficina y repuestos</li> <li>-Ventas de artículos livianos de uso doméstico</li> <li>-Ventas de accesorios para instalaciones eléctricas y telefónicas</li> <li>-Ventas de cueros y pieles curtidas</li> <li>-Empaques, fibras, retales, encerados</li> <li>-Mangueras, tuberías menores de plástico o caucho, monturas, encauchados y accesorios, ventas de telas, plásticos para tapicería, artículos de fibra o madera</li> <li>-Gimnasios</li> </ul>
		Metropolitana	<ul style="list-style-type: none"> <li>Almacenes de comercialización de productos requeridos para la construcción de edificaciones y obras civiles en general:</li> <li>-Ferreterías con ventas por secciones.</li> <li>-Pinturas, barnices, lacas, resinas, gomas.</li> <li>-Materiales eléctricos.</li> <li>-Depósitos de materiales de construcción, agregados, Hierros, láminas.</li> <li>-Ventas de aparatos sanitarios, cerámicas, revestimientos, enchapes, pisos en general.</li> <li>-Bloques, ladrillos, tabletas, tejas, pisos.</li> <li>-Ventas de vidrios, espejos, lozas, pedernales, marcos.</li> <li>-Ventas de puertas.</li> <li>-Maderas.</li> <li>-Artículos en bronce, yeso, adornos metálicos, placas, pasamanos, biseles.</li> <li>Comercialización de insumos industriales y agropecuarios: Insecticidas, Abonos y alimentos para animales, Artículos para trabajo en el campo.</li> <li>Comercialización de artículos en general:</li> <li>-Muñequería y artículos plásticos en general.</li> <li>-Ventas de equipos de topografía, geodesia y agrimensura.</li> <li>-Equipos y reactivos para laboratorios.</li> <li>-Artículos ortopédicos.</li> <li>-Peleterías, ventas de tela para tapicería, pieles y cueros curtidos, comercialización de pegantes, cierres, fibras, espumas, plásticos.</li> <li>-Servicios de Bodegaje y almacenamiento de mercancías, materias primas y toda clase de productos que no generen contaminación o impacto negativo en la zona.</li> </ul>






**CUS-0761-2024**

ACTIVIDAD PRINCIPAL			
TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
	COMERCIO AL POR MAYOR	Zonal	<p>Establecimientos con almacenamiento anexo con comercio al por mayor y al detal) de productos agrícolas, silvícolas, insecticidas, abonos y alimentos para animales, artículos para trabajo en el campo, productos alimenticios, café, productos manufacturados, sacos, talegos para envases o empaques de cualquier material, partes para la industria del calzado, artículos para el culto religioso (placas, lápidas, adornos metálicos)</p> <p>-Alquiler y venta de andamios, estructuras metálicas y de madera.</p> <p>Elementos prefabricados, elaboración de puertas, ventanas, rejas, cerraduras y mallas metálicas.</p> <p>Ventas de grasas, solventes, combustible, asfalto.</p> <p>Implementos agrícolas, para granjas avícolas y de ganadería</p> <p>Insecticidas.</p> <p>Maderas aserradas y laminadas.</p> <p>Materiales y agregados de construcción, tuberías.</p> <p>Materiales nuevos, metales, alambres y cables.</p> <p>Motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, torres de separación, hornos, materiales combustibles y refractarios.</p> <p>Papeles y cartones en resmas, rollos, bobinas.</p> <p>Productos químicos, materias primas industriales.</p> <p>Repuestos y accesorios para maquinaria agrícola, industrial y de construcción.</p> <p>Vehículos para navegación, repuestos y accesorios.</p>
		Metropolitano	Comercialización de productos químicos, farmacéuticos y medicinales, materiales para construcción, vidrios, materiales de fontanería, abrasivos, maquinaria y equipo, ferretería, bodegas de almacenamiento, entre otros.
	COMERCIO Y SERVICIOS A LOS VEHICULOS *NO SE PERMITIRÁ ESTA ACTIVIDAD PARA UN ÁREA DE (8) OCHO MANZANAS ALREDEDOR DEL PARQUE.	Vecinal	Locales menores de talleres de reparación de vehículos livianos y motocicletas Salas de ventas de vehículos de escala local.
		Zonal	<p>-Almacenes de repuestos, autopartes, artículos, piezas, accesorios, lujos, lubricantes y artículos de limpieza, forros, accesorios para adornar vehículos, Ventas de alarmas y medidas de seguridad, ventas de llantas o neumáticos nuevos o usados.</p> <p>-Diagnosticentro, lubricentros, servitecas, servicios de alineación y balanceo.</p> <p>-Servicios de lavado de vehículos.</p> <p>-Servicios de montallantas,</p> <p>-Talleres especializados de reparación de automotores, motos y maquinaria: sincronización, latonería y pintura, balanceo, alineación, cambio llantas.</p> <p>-Salas de menor escala de Exhibición y comercialización de vehículos automotores</p>
	SANTANDER; Y COLINDANTES A ÁREAS DE TIPO DOTACIONALES, SALUD, EDUCACIÓN Y LAS PREVISTAS EN LAS NORMAS PARTICULARES PARA EDIFICACIONES.	Zonal	<p>-Ventas de maquinaria de construcción, agrícola e industrial.</p> <p>- Ventas de Motores y plantas eléctricas.</p> <p>-Servicios medios de reparación y mantenimiento de Equipo Industrial y especializado: Actividades que se desarrollan en establecimientos en los que predomina el servicio de reparación y mantenimiento de equipos industriales tales como plantas, transformadores y motores eléctricos, equipos pesados de refrigeración, equipos de bombeo, maquinaria, calderas, motores y herramientas industriales.</p> <p>-Talleres de reparación y reconstrucción de piezas, aditamentos o partes para maquinaria, así como labores de soldadura, niquelado, figurado de hierros, vulcanización y cromado</p>
		Metropolitana	Concesionarios, compra y venta de todo tipo de vehículos, Diagnosticentro, Estaciones de Servicios
	COMERCIO DE LICORES	Vecinal	Estanco, expendio de licor al detal sin consumo en el establecimiento o sus áreas adyacentes.
		Zonal	Estancos, agencias de licores, expendio de licores. (con consumo en sitio - bajo impacto)
	AGRUPACIONES COMERCIALES	Vecinal	Edificaciones de uso comercial conformadas por locales o unidades en que se comercializan productos de consumo generalizado o prestan servicios locales
		Zonal	-Edificaciones en altura que cuentan con locales comerciales y zonas comunes de integración, sometidas o no a régimen de propiedad horizontal.

CUS-0761-2024


ACTIVIDAD PRINCIPAL			
TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
SERVICIOS		Metropolitana	-Pasajes y galerías comerciales -Agrupaciones o condominios comerciales -Almacenes de cadena o tiendas por departamentos -Grandes superficies -Supermercados -Centros comerciales
		Vecinal	Locales de servicios de juegos electrónicos permitidos (Prohibido juegos con máquinas paga monedas y/o similares) , salones de karaoke Academias de formación deportiva y enseñanza recreativa
	PARQUEADEROS	Vecinal	Servicios de Parqueaderos de vehículos livianos y motos
		Zonal	Parqueo de vehículos en superficie y/o en edificaciones especializadas en altura o subterráneas.
		Metropolitana	Parqueo de vehículos en superficie y/o en edificaciones especializadas en altura o subterráneas, incluye vehículos de carga pesada.
	CAFETERÍAS RESTAURANTES	Vecinal	Fuentes de soda, cafetería, lonchería, Heladería, comidas rápidas, ventas de pasteles, dulces, similares
		Zonal	Restaurantes, asaderos, casa de banquetes y eventos, desayunaderos.
	SERVICIO DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Vecinal	Salones de Belleza, Peluquería, Barberías
	ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES	Zonal	Agencias de viajes y turismo, oficina de renta de automóviles.
	ALOJAMIENTO Y HOTELES (NTSH 006)	Zonal	Aparta hoteles, Casas de huéspedes, hostales (renta de camas con servicios compartidos mayor a 1 día), Hoteles
	ENTRETENIMIENTO ACTIVIDADES CULTURALES Y DEPORTIVAS	Vecinal	Internet, servicio personal al público de telefonía, video tiendas
	CORREO Y TELE COMUNICACIONES	Vecinal	Entrega a domicilios y mensajería, actividades postales y correo
		Zonal	Servicios telefónicos, radio, televisión y otras actividades de agencias de noticias, telecomunicaciones, servicio de transmisión e intercambio de datos.
	INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	Vecinal	Servicios auxiliares de la intermediación financiera, gestión de planes de seguros generales, cajero automático.
		Zonal	Casas matrices de intermediación monetaria, bancos, corporaciones o cooperativas financieras, compañías de financiamiento comercial, bolsa, fiducia, crédito, casas de cambio, banca de 2 piso, actividades de servicios auxiliares de la intermediación financiera,
	ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TÉCNICOS (OFICINAS)	Vecinal	Oficinas individuales de consultorías y profesiones liberales, servicios técnicos, consultorio individual oficinas especializadas de finca raíz, arrendamientos.
		Zonal	Oficinas administrativas de EPS, Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y de empleadores, sindicatos, organizaciones políticas, fondos de empleados
	DOTACIONAL	SERVICIOS SOCIALES	Vecinal
Zonal			Guardería pública, Hogares o Centros de Bienestar Familiar Centros asistenciales a nivel de comunas
Metropolitana			Centro de bienestar familiar de nivel regional. Manicomios, institutos de protección al menor
ACTIVIDADES DEPORTIVAS		Vecinal	Polideportivos
		Zonal	Actividades deportivas, piscinas, escuelas de formación deportiva, canchas públicas o privadas, gimnasios.
		Metropolitana	
SERVICIO A LA COMUNIDAD	Vecinal	Clubes deportivos y recreativos.	

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Código: PM-05-01-P10-F1
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Versión: 01
		Fecha: 17/11/2022
		Página 8 de 13

CUS-0761-2024

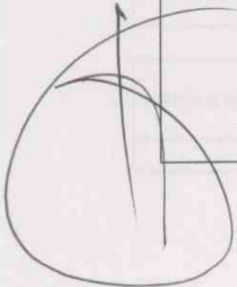
ACTIVIDAD PRINCIPAL			
TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
		Zonal	Cruz roja, Defensa civil, oficinas o sedes principales o descentralizadas de atención al público a nivel de comunas o sectores, Notarías, Curadurías Urbanas, Defensoría del Pueblo, Juzgados, Tribunales.
		Metropolitana	Estaciones de Bomberos, Áreas requeridas para la Administración Pública Empresas de servicios públicos Consulados Centros administrativos nacionales, municipales, departamentales o metropolitanos Centrales de servicios públicos o equipamientos e infraestructuras de carácter local
		Vecinal	CAIS, Puestos de Policía, Inspección de policía
	DE SEGURIDAD	Zonal	Servicios administrativos de seguridad, Estaciones de Policía, Edificaciones especializadas en servicios de seguridad, Fiscalía, Palacio de Justicia, Policía Nacional,
		Metropolitana	Instalaciones y Guarniciones militares y de Policía, Cárceles, Centros Correccionales Centros de seguridad Ejército Nacional
RECREATIVOS PÚBLICOS	Urbano / Metropolitano	Hacen parte de esta tipología, aquellos espacios públicos o privados que sean afectados a públicos por sus características especiales, que permiten el disfrute colectivo y la recreación sea esta activa o pasiva (Áreas Verdes o de amortiguamiento), tales como: Parques naturales, bosques, reservas forestales, Jardines, Retiros alejados a las corrientes naturales de agua, Retiros de protección a monumentos y obras de arte, Retiros de aislamiento, Zonas de cesión Tipo I destinadas a parques y zonas verdes activos o pasivos, Plazas públicas, Demás áreas constitutivas de espacio público definidas en el Decreto 1504 de 1998 o la norma que la sustituya, complemento o modifique.	
INDUSTRIA	ARTESANAL	Bajo impacto de escala comunal	Fabricación de productos de panadería. Elaboración de alimentos. Fabricación de envases de madera y caña y artículos menudos de caña. Fabricación de productos de madera y corcho. Fabricación de joyas y artículos conexos. Fabricación de instrumentos de música.
	ARTESANAL	Bajo impacto de escala comunal	Producción de artesanías, porcelanas.
	CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo impacto	Pequeñas fábricas y confección de prendas de vestir, accesorios, lencería, artículos confeccionados con materias textiles, artículos de punto y ganchillo, cordelería, tapices y alfombras, excepto prendas de pieles. No se autorizan actividad de tinturado.
		Impacto medio	Fábrica y confección de prendas de vestir que requieren instalaciones y maquinaria especializada Fábrica y confección de prendas de vestir que requieren instalaciones y maquinaria especializada, conllevando además el uso de tinturas o químicos
	FABRICACIÓN DE MUEBLES	Bajo impacto	Talleres menores de ebanistería y fabricación de muebles y accesorios. Talleres especializados de fabricación de muebles
	ACTIVIDADES DE EDICIÓN E IMPRESIÓN Y REPRODUCCIÓN E GRABACIONES	Bajo / Medio impacto	Actividades relaciones con la edición e impresión en menor escala, artes gráficas, litografías. Actividades relaciones con la edición e impresión, artes gráficas en mayor escala.
	CALZADO	Bajo / Medio impacto	Fabricación de suelas y calzado, excepto el de caucho vulcanizado, moldeado o de plástico. Industrias especializadas en fabricación de calzado, incluye caucho vulcanizado, moldeado o de plástico




 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Código: PM-05-01-P10-F1
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Versión: 01
		Fecha: 17/11/2022
		Página 9 de 13

**CUS-0761-2024**

ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA			
TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
COMERCIO	VENTAS DE VÍVERES Y ABARROTES	Zonal	-Supermercados (ventas al detal de artículos de la canasta familiar por secciones).
	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO  (*NO SE AUTORIZA EN PREDIOS COLINDANTES CON USOS RESIDENCIALES O DOTACIONALES)	Zonal	-Salones de juegos de billares y pools, Casinos, bingos, salones de juegos de suerte y azar. -Servicios de canchas de tejo, mini tejo, bolas criollas, bolo y similares -Cafés, Café-Conciertos
SERVICIOS	SERVICIO DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Metropolitana	-Establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas (discotecas, grilles, estaderos, y clubes nocturnos) -Servicios sexuales (Únicamente establecimientos que prestan servicios sexuales, con situaciones jurídicas consolidadas dentro del cuadrante del área comprendida entre Calle 3 y Calle 5 entre Avenida 7 y Avenida 8; se considerarán como usos existentes, y esta actividad se debe prestar en condiciones de voluntad y dignidad, y cumplir estrictamente con normas de salubridad y obligaciones establecidas en Código sustantivo de trabajo).
		Zonal	Locales especializados de Belleza, Spa's, servicios de tratamientos de belleza, faciales, corporales
	SERVICIOS VETERINARIOS	Vecinal	Consultorio veterinario individual y/o peluquería animal, droguería veterinaria, ventas de alimentos concentrados al detal y ventas de accesorios para animales domésticos al detal.
		Zonal	Clínicas veterinarias, guarderías animales y centros veterinarios (grupo de 2 ó más consultorios), local exclusivo de peluquerías para animales y ventas de artículos veterinarios, -Ventas de animales domésticos (pájaros, peces, conejos, perros, gatos); - Ventas de alimentos y adornos asociados al por mayor.
	ALOJAMIENTO Y HOTELES (NTSH 006)	Metropolitana	Residencias, moteles, amoblados (Servicios por horas), actividades no permitidas en zonas residenciales, Estaderos.
	ENTRETENIMIENTO ACTIVIDADES CULTURALES Y DEPORTIVAS	Zonal	Salas de cine Clubes sociales y campestres Bibliotecas, galerías de arte, teatros, auditorios y otras actividades culturales Academia de formación deportiva, centros deportivos, establecimientos de enseñanza recreativa (pasarela, modelaje, judo, ping-pong, taekwondo, etc) Academias de enseñanza musical Instalaciones deportivas, escenarios especiales de esparcimiento público
	CORREO Y TELE COMUNICACIONES	Metropolitana	Antenas y equipos de comunicación.
	MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS, PARTES, PIEZAS Y MAQUINARIA Y EQUIPO PESADO	Zonal	Mantenimiento, reparación, latonería, pintura, taller de mecánica.
	ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TÉCNICOS (OFICINAS)	metropolitana	Oficina y/o alquiler de equipo de transporte terrestre, aéreo, equipo y maquinaria agropecuario, forestal, construcción, ingeniería civil.
	SERVICIOS FUNERARIOS	Zonal	Oficinas administrativas y venta de servicios funerarios, exequiales y de velación
DOTACIONAL	EDUCACIÓN	Vecinal	Educación no formal, escuelas en general, escuelas especializadas, jardines infantiles, guarderías, educación básica primaria, colegios, centros de enseñanza media diversificada, centros culturales barriales, centros educacionales barriales.
		Zonal	Colegios, Universidades, Institutos de Capacitación tecnológica, SENA, museos, bibliotecas, salas de concierto y teatro para representaciones escénicas
		Metropolitana	Centros de formación con relevancia metropolitana: Educación básica secundaria, Educación media académica, Educación Superior, Formación técnica y profesional, Centros tecnológicos.
	SALUD	Vecinal	Primer Nivel de Atención o asistenciales básicos, centros de primeros auxilios, centros médicos de máximo tres consultorios de medicina y/o odontológicos, centros y puestos de salud, apoyo diagnóstico y laboratorios clínicos,



 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Código: PM-05-01-P10-F1
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Versión: 01
		Fecha: 17/11/2022
		Página 10 de 13

CUS-0761-2024

ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA			
TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
			radiología, laboratorios clínicos especializados, apoyo terapéutico y especializado sin internación, consultorios médicos.
		Zonal	Segundo nivel de atención, Hospitales nivel 2, Clínicas, sanatorios y otras instituciones de servicios de salud con internación, Institutos de rehabilitación física, consultorios o clínicas en agrupaciones, centros médicos de más de tres consultorios de medicina y/o odontológicos, IPS., EPS.
		Metropolitana	Tercer nivel de atención, Hospitales Nivel 3, Clínicas, Sanatorios y otras instituciones de salud con internación.
	CENTROS DE CULTO	Vecinal / Zonal	Iglesias, templos religiosos, casas parroquiales, centros de culto, capillas, osarios dentro de centros de culto, centros de grupos de oración.
	ACTIVIDADES FUNERARIAS Y POMPAS FÚNEBRES	Zonal	Sala de velación, servicios, funerarios.
INDUSTRIA	INDUSTRIAS FAMILIARES DE ENVASADO Y CONSERVACIÓN	Bajo impacto	Fabricación de dulces, Pequeñas industrias familiares de envasado y conservación de frutas, legumbres y carnes.

**2.ZONA DE ACTIVIDAD: Definición de asignación de uso por área de actividad**

**AREA DE ACTIVIDAD: ZONIFICACION AMBIENTAL POMCA**

ACUERDO No 022 DE 19 DIC 2019 "Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"

- Adopción y Aplicación.

**Adopción.** De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 y demás normas reglamentarias, mediante el presente Acuerdo se adopta la revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, adoptado mediante el Acuerdo 0083 de 2001, modificado excepcionalmente mediante el Acuerdo 089 de 2011, el Acuerdo 005 del 22 de febrero de 2012 (modificadorio del artículo 158 del Acuerdo 089 de 2011); y los Acuerdos 028 de 2012 y 020 de 2013 (en virtud de la Ley 1537 de 2012). Hacen parte integral de la presente revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta los siguientes documentos anexos:

- Anexo 3.1 Usos establecidos por área de actividad y zona.
- Anexo 3.2 Categorías de usos con actividad

**Artículo 167- Condiciones usos del suelo urbano:**

**Parágrafo 1:** Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.

• **Anexo 3.1** Usos establecidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados.

**Parágrafo 2:** Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados" y Anexo 3.2 "Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas".

### ZONIFICACION AMBIENTAL POMCA

- Que revisado el mapa N° 28 de la cartografía del componente urbano denominado SISTEMA URBANO AMBIENTAL, el cual hace parte integral del Acuerdo 022 de 2019 "Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta", se observa que el predio en mención se encuentra localizado EN AREA DE ZONIFICACION AMBIENTAL: AREA DE POMCA DE LOS RIOS PAMPLONITA – ZULIA, por tanto previamente al desarrollo de actividades del suelo urbano debe dirigirse a la Autoridad Autonoma Regional de la Frontera Nororiental CORPONOR a efectuar las consultas pertinentes a los Planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas POMCA.


**ARTICULO 167 .Condiciones usos del suelo urbano:**

**Parágrafo 3.** En el evento de que por parte de la autoridad ambiental se implementen Planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas POMCAS, el municipio de San José de Cúcuta, deberá mediante Acuerdo Municipal incorporar dentro del Plan de Ordenamiento territorial las determinantes contenidas en dicho Plan.

### USO COMERCIAL

Las siguientes categorías de usos podrán ser actualizadas y se podrán incluir nuevas categorías de acuerdo con lo compatibilidad de usos, y se facultará al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para dicho proceso.

### USO DOTACIONAL

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Código: PM-05-01-P10-F1
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Versión: 01
		Fecha: 17/11/2022
		Página 11 de 13

## CUS-0761-2024

La categoría de uso dotacional para áreas o edificaciones privadas y/o públicas, que de acuerdo con el servicio que prestan al municipio pueden llegar a hacer de orden metropolitano. Estos podrán tener el uso especial, dada su actividad relacionada con abastecimientos, transportes, equipamientos fronterizos o centros de apoyo a las relaciones e intercambio binacional, a la infraestructura de servicios públicos.

La categoría de uso dotacional para áreas o edificaciones privadas y/o públicas, que de acuerdo con el servicio que prestan al municipio pueden llegar a hacer de orden metropolitano. Estos podrán tener el uso especial, dada su actividad relacionada con abastecimientos, transportes, equipamientos fronterizos o centros de apoyo a las relaciones e intercambio binacional, a la infraestructura de servicios públicos.

Para aquellas edificaciones o inmuebles que la administración municipal requiera para el adecuado desarrollo de programas y estén viabilizados, se articularan con el objetivo de consolidar el servicio.

La categoría de uso dotacional que se establezca no prohíbe la posibilidad para desarrollar actividades de uso mixto, siempre y cuando no se den escenarios de usos incompatibles. Sin embargo, se restringe el uso dotacional en inmuebles residenciales. Para el desarrollo de inmuebles residenciales con usos dotacionales deberá contar con instalaciones apropiadas y que cumplan con las normas determinadas, con el objetivo que no se genere alto impacto por la actividad a desarrollar.

### USO INDUSTRIAL

Se entiende por uso industrial, el proceso de transformación física o química de materiales y componentes en productos nuevos, ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano.

Las distintas tipologías de actividades industriales que se desarrollen deberán ser compatibles con los usos asignados en la zona, de acuerdo con los usos y tratamientos predominantes. Pero, no se podrá desarrollar actividad de industria transformadora a gran escala o industria extractiva en suelo de expansión o suelo urbano del municipio.

Se reconocerán las situaciones jurídicas consolidadas de industria existente que deberán implementar acciones y medidas correctivas.

### USOS RECREATIVOS

Se entiende por uso recreativo la actividad destinada a los fines recreativos, de ocio y de esparcimiento, y podrán desarrollarse en áreas privadas y públicas.

Estos usos recreativos podrán desarrollarse en suelo urbano que cumplan con los requerimientos para la prestación del servicio.

- Categoría (1) Uso Recreativo

La categoría (1) de uso recreativo corresponde a áreas privadas o públicas que por sus condiciones especiales permiten el disfrute recreativo, de ocio y de esparcimientos de forma activa o pasiva (áreas verdes o de amortiguamiento)

- Parques naturales, bosques, reservas forestales.
- Retiros aledaños a las corrientes naturales de agua.
- Retiros de separación entre edificaciones
- Retiros de protección a monumentos y obras de arte.
- Retiros de aislamiento
- Zonas de cesión Tipo 1 destinadas a parques y zonas verdes activos o pasivos
- Plazas públicas
- Demás áreas constitutivas de espacio público definidas en el Decreto 1504 de 1998 compiladas en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que la complemente, sustituya o modifique.

- Categoría (2) Uso Recreativo

La categoría (2) de uso recreativo corresponde a áreas privadas o públicas que por sus condiciones especiales permiten el disfrute recreativo, de ocio y de esparcimientos de forma activa o pasiva, y cuentan con espacios acondicionados para su funcionamiento

- Clubes sociales y campestres y centros deportivos.
- Escenarios especiales de esparcimiento público.


### USOS NO CONTEMPLADOS

Los demás usos que no se hayan contemplado en el presente anexo, la autoridad responsable para enriquecer dicha categoría será solo a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces.

CRITERIOS DE COMPATIBILIDAD CON LAS TIPOLOGIAS Y De conformidad con el Artículo 167 del Acuerdo 022 de 2019  
CLASIFICACION DE ACTIVIDADES ASÍ:

Artículo 167. Condiciones usos del suelo urbano: Los usos urbanos específicos se clasifican, para efectos de su asignación y reglamentación, según su interrelación dentro de cada una de las diferentes actividades de usos de conformidad con el modelo de ordenamiento, en las siguientes categorías:

**Usos permitidos:** Son los usos principales o predominantes que determinan el destino urbanístico de las áreas de actividad, así como aquellos

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Código: PM-05-01-P10-F1
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Versión: 01
		Fecha: 17/11/2022
		Página 12 de 13

## CUS-0761-2024

complementarios que contribuye al adecuado funcionamiento del uso predominante, y en consecuencia se permiten en la totalidad de la misma.

**Usos condicionados:** Son los usos que no son requeridos para el funcionamiento del uso principal, pero que, bajo las condiciones establecidas en los cuadros de usos permitidos y condiciones por área de actividad, puede permitirse.

**Usos prohibidos:** Son aquellos usos declarados como incompatibles con los demás debido a que sus impactos urbanísticos no pueden ser mitigados.

**Actividades existentes.** Son aquellos que se encontraban en pleno funcionamiento, cuya actividad se ha desarrollado de manera continua, lo cual se acredita con documentos legales a nivel municipal u otros que permitan evidenciar su operación en el sitio; adicionalmente para el caso de establecimientos que vienen operando desde antes de la vigencia de la Ley 232 de 1995, se acreditan con el certificado de uso del suelo o licencia de funcionamiento. En cuanto a las actividades existentes, se respetarán las situaciones jurídicas consolidadas en relación con lo anterior precisando que se debe acreditar ante las autoridades que lo requieran con los soportes documentales correspondientes.

**Usos existentes prohibidos o incompatibles:** Son los que existen en una zona de actividad, pero no están de acuerdo con la vocación predominante, y por tanto, generan efectos negativos no mitigables sobre los usos consolidados o previstos como permitidos. Por tanto, no pueden funcionar en un área determinada por su incompatibilidad con los usos citados.

Así, del análisis de un uso existente se podrá determinar su categoría como prohibido, caso en que la Administración Municipal deberá tomar la decisión administrativa de no tolerar su permanencia por la imposibilidad de cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos de impactos negativos, cualesquiera que estos sean, quedando bajo la potestad del Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, exigir el respectivo plan de cierre, abandono y traslado, sujeto a un estudio que los sectores productivos presenten, no superior a la vigencia del corto plazo. El Alcalde podrá presentar incentivos tributarios mediante proyecto de acuerdo, para mitigar el impacto de la inversión.

**Usos ya establecidos prohibidos.** Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como prohibidos, que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso a actividad reglamentada para la zona donde se encuentran ubicados, se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por fenecimiento de dicha actividad a causa del cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector que admita la actividad, por destrucción o por cambio en la reglamentación, para el caso de que se trate. En estos casos el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe proceder a reubicar la actividad en zonas apropiadas para dicha actividad, y cumplir con los requisitos establecidos en el presente Acuerdo, fijando el plazo respectivo para su traslado.

Para los casos de que trata este artículo solo se permitirá reformas, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones u obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene, o control a la contaminación ambiental, que hagan tolerable la actividad mientras se traslada a una zona apropiada para su funcionamiento, de acuerdo con el plazo fijado.

Cuando algunas de las actividades establecidas y clasificadas como prohibidas estén causando perjuicio o se constituya en un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentra ubicada, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, previa presentación por parte del interesado de un plan de abandono, plan de cierre y traslado, sujeto a un estudio que los sectores productivos presenten, no superior a la vigencia del corto plazo. El Alcalde podrá presentar incentivos tributarios mediante proyecto de acuerdo, para mitigar el impacto de la inversión.

Cuando una actividad ya establecida y no autorizada por el presente Acuerdo, para una zona determinada, sea tolerada mientras desaparece, no podrá servir de justificación para autorizar usos iguales o similares en dicha zona.

**Escala o cobertura del uso:** estas se graduarán en las siguientes escalas: Zonal, local, y metropolitana.

**Escala de Impactos:** estas se graduarán en las siguientes escalas: **Bajo impacto**, corresponde a actividades pasivas y contemplativas que se pueden desarrollar al interior de las unidades inmobiliarias y áreas donde se permite la prolongación de las actividades económicas (antejardines);


**Medio Impacto**, corresponde a actividades económicas frecuentes y ocasionales que permiten medianas aglomeraciones; **Alto Impacto**, corresponde a actividades económicas especializadas, donde se permiten aglomeraciones.

**Parágrafo 1:** Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.

- **Anexo 3.1** Usos establecidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados.
- **Anexo 3.2** Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas.

**Parágrafo 2:** Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados" y Anexo 3.2 "Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas".

**Parágrafo 3.** En el evento de que por parte de la autoridad ambiental se implementen Planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas POMCAS, el municipio de San José de Cúcuta, deberá mediante Acuerdo Municipal incorporar dentro del Plan de Ordenamiento territorial las determinantes contenidas en dicho Plan.

 <b>ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA</b>	ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Código: PM-05-01-P10-F1
	CONCEPTO DE USO DE SUELOS	Versión: 01
		Fecha: 17/11/2022
		Página 13 de 13

## CUS-0761-2024

**Parágrafo 4.** En lo referente a las rondas hídricas existentes en el Municipio de San José de Cúcuta, que no hayan sido definidas por parte de la Autoridad Ambiental competente, como determinante ambiental; mientras se realiza el acotamiento de las demás rondas hídricas, deberá tramitarse el concepto de delimitación de la ronda de río y la cota máxima de inundación ante la autoridad ambiental competente.

Deben aplicarse las **NORMAS PARTICULARES PARA EDIFICACIONES** contenidas en el **ACUERDO No 022 DE 19 DIC 2019 "Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"**, conforme al Artículo 1, el cual señala: **Adopción y Aplicación.** "De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo señalado en el Decreto 1077 de 2015 y demás normas reglamentarias, mediante el presente Acuerdo se adopta la revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, adoptado mediante el Acuerdo 0083 de 2001, modificado excepcionalmente mediante el Acuerdo 089 de 2011, el Acuerdo 005 del 22 de febrero de 2012 (modificatorio del artículo 158 del Acuerdo 089 de 2011); y los Acuerdos 028 de 2012 y 020 de 2013 (en virtud de la Ley 1537 de 2012)".

Hacen parte integral de la presente revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta y que se encuentran contenidas en el **ANEXO 3.5. LAS NORMAS PARTICULARES PARA EDIFICACIONES**, las cuales se podrán consultar en el siguiente Enlace de publicación: <https://cucuta.gov.co/acuerdo-no-022-de-fecha-19-de-diciembre-2019-normas-particulares-para-edificaciones>

**Observación.** Una vez el Gobierno Nacional reglamente la Ley 361 de 1997 y en especial lo relacionado a las edificaciones y sus requerimientos específicos para dar solución a la población discapacitada, dichas normas pasaran a formar parte integral del presente documento.

**NOTA: SE PROHIBEN ACTIVIDADES DE CASAS DE LENOCINIO Y PROSTÍBULOS.**

(Únicamente establecimientos que prestan servicios sexuales, con situaciones jurídicas consolidadas dentro del cuadrante del área comprendida entre Calle 3 y Calle 5 entre Avenida 7 y Avenida 8; se considerarán como usos existentes, y esta actividad se debe prestar en condiciones de voluntad y dignidad, y cumplir estrictamente con normas de salubridad y obligaciones establecidas en Código sustantivo de trabajo).

De conformidad al Decreto 1203 de 2017, numeral 3 del artículo 12. Modifíquese el numeral 10 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO:** Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

El presente concepto de Uso del Suelo se expide de conformidad a los establecido en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015. Para el ejercicio de las actividades económicas, debe darse aplicación al contenido de la Ley 1801 de 2016, "Por la cual se expide el CODIGO NACIONAL DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA", así como las demás normas aplicables vigentes entre las cuales se señalan las relacionadas con la Ley 1098 de 2006 Código de Infancia y Adolescencia y la Ley 361 de 1997.

**Observación:**

- El presente concepto de uso de suelos, no es licencia de funcionamiento y/o permiso para ejercer la actividad descrita. De igual forma y en el evento de que el inmueble se encuentre sometido a régimen de propiedad horizontal se debe dar especial cumplimiento al reglamento que lo rige.
- Los conceptos de uso del suelo que expide el despacho no viabilizan el uso del suelo en un inmueble determinado, puesto que solo ilustra al particular con relación a las disposiciones que rigen el sector donde se ubica el predio, pero no da pronunciamiento sobre la idoneidad de la edificación para soportar el uso que se pretende desarrollar (Esta idoneidad solo la acredita la correspondiente licencia de construcción o adecuación que expiden las entidades competentes, en este caso las Curadurías Urbanas de cada Municipio). (Fallo del Consejo de Estado – Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Cuarta – Marzo 01 de 2002).

El presente concepto de uso de suelos es generado por la plataforma web tramites generales.

**Sin otro particular;**

**INGRID LUCIA MORE ROMERO**

Subdirectora Desarrollo Físico y Ambiental

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

**YADIRA RODRIGUEZ MORENO**

Profesional Universitario 219-01

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

