

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

"POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA"

Acuerdo 0083 de 17 de Enero de 2.001 **P.O.T.**



VOLVEMOS A SER CIUDAD

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

TABLA DE CONTENIDO

Artículo 1. De la aprobación y adopción del plan.	1
Artículo 2. Ambito de aplicación.	1
PRIMERA PARTE. PRINCIPIOS, VISIÓN, DIMENSIONES DEL DESARROLLO, OBJETIVOS, POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS PARA EL MANEJO DEL TERRITORIO.	1
TITULO I. PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	1
Artículo 3. De los principios rectores del plan de ordenamiento territorial.	1
TÍTULO II. PROPÓSITO Y VOCACIÓN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO. VISIÓN.	2
Artículo 4. Visión.	2
TÍTULO III. DIMENSIONES DEL DESARROLLO, OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES.	3
CAPITULO I. DIMENSION ECONOMICA.	3
Artículo 5. Objetivo.	3
Artículo 6. Estrategia para la competitividad económica.	3
Artículo 7. Programas	3
CAPITULO II. DIMENSIÓN TERRITORIAL	7
Artículo 8. Objetivo 1.	7
Artículo 9. Objetivo 2.	7
Artículo 10. Objetivo 3.	8
Artículo 11. Objetivo 4.	8
Artículo 12. Objetivo 5.	9
Artículo 13. Estrategia para el incremento de la habitabilidad.	10
Artículo 14. Programas	10
CAPITULO III. DIMENSIÓN AMBIENTAL	12
Artículo 15. Objetivo 1.	13
Artículo 16. Objetivo 2.	13
Artículo 17. Estrategia de desarrollo urbano con sostenibilidad ambiental.	13
Artículo 18. Programas	13
CAPITULO IV. DIMENSION SOCIAL.	20
Artículo 19. Objetivo 1.	20
Artículo 20. Estrategia de renovacion ciudadana	20
Artículo 21. Programas	20
Artículo 22. De los programas.	23
SEGUNDA PARTE. CLASIFICACION DEL SUELO.	23
Artículo 23. Objeto.	23
TITULO I. SUELO URBANO.	23
Artículo 24. Definición.	23
Artículo 25. Delimitación.	23
Artículo 26. Perímetro Urbano.	24
Artículo 27. División territorial urbana.	25
Artículo 28. De la participación comunal en el ordenamiento del territorio urbano.	26
Artículo 29. De la delimitación de barrios, urbanizaciones, conjuntos y asentamientos.	26
Artículo 30. De la resolución de delimitación.	27
TITULO II. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.	27
Artículo 31. Definición.	27
Artículo 32. Delimitación.	27
Artículo 33. Perímetro suelo de expansión urbana.	29
TITULO III. SUELO RURAL	29
Artículo 34. Definición.	29
Artículo 35. Delimitación.	29
Artículo 36. Perímetro del suelo rural.	29
Artículo 37. División territorial rural.	29
Artículo 38. De la participación comunal en el ordenamiento del territorio rural.	30
Artículo 39. De la delimitación de veredas o grupos de veredas.	30
Artículo 40. De la resolución de delimitación.	30
Artículo 41. Suelo suburbano. definición.	31
Artículo 42. Delimitación de suelos suburbanos.	31
Artículo 43. Perímetro suelo Suburbano.	31
TITULO IV. SUELO DE PROTECCIÓN	31
Artículo 44. Definición.	31
Artículo 45. Categorías de los suelos de protección.	31
Artículo 46. Delimitación.	33
TERCERA PARTE. MODELO DE OCUPACION TERRITORIAL DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO Y SUS PARÁMETROS	36
TITULO I. DE LOS CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DEL MODELO DE OCUPACIÓN.	36
Artículo 47. Concepto.	36
Artículo 48. El modelo del territorio: principio de ordenamiento e imagen. principio de ordenamiento del modelo.	36
TÍTULO II. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL EN SUELOS URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA	38
CAPÍTULO I. CRITERIOS ESTRUCTURANTES DEL MODELO	38
Artículo 49. Definición.	38

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 50. De los criterios para la construcción del modelo de ocupación territorial urbano y en suelos de expansión.	38
CAPÍTULO II. DE LA ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO DEL ÁREA URBANA Y SUELOS DE EXPANSIÓN	41
Artículo 51. Definición.	41
SECCIÓN I. ZONAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE INTENSIVAS EN EMPLEO (ZAMIE)	41
Artículo 52. Definición.	41
SECCIÓN II. ZONAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL (ZI)	43
Artículo 53. Definición.	43
Artículo 54. De las actividades industriales existentes en el área urbana.	43
SECCIÓN III. ZONAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA (ZAE)	43
Artículo 55. Definición.	43
SECCIÓN IV. ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR)	47
Artículo 56. Definición.	47
Artículo 57. Clasificación de las zonas residenciales.	47
SECCION V. ZONAS DE SERVICIOS (ZS)	49
Artículo 58. Definición.	49
Artículo 59. Clasificación de las zonas de servicios.	49
SECCIÓN VI. ZONAS DEL SISTEMA URBANO AMBIENTAL (ZSUA)	50
Artículo 60. Definición.	50
Artículo 61. Composición del sistema urbano ambiental.	50
Artículo 62. Delimitación de las áreas que conforman el sistema urbano ambiental.	51
Artículo 63. De los suelos de protección y conservación.	51
Artículo 64. Criterios de manejo e intervenciones de las áreas constitutivas del sistema urbano ambiental.	51
Artículo 65. Usos permitidos en áreas protegidas urbana	52
Artículo 66. Usos Prohibidos en las áreas protegidas urbanas.	53
Artículo 67. Intervenciones permitidas en las áreas constitutivas del sistema urbano ambiental.	53
CAPÍTULO III. DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO	54
SECCIÓN I. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO	54
Artículo 68. De la clasificación general de usos.	54
Artículo 69. Criterios aplicables a los usos restringidos.	54
Artículo 70. De los usos ya establecidos.	54
Artículo 71. Del concepto de uso del suelo.	55
Artículo 72. De la negación del concepto de uso.	55
SECCIÓN II. TIPOLOGÍAS DE USOS POR DESTINACIÓN	56
Artículo 73. De las tipologías de usos por destinación.	56
SECCIÓN III. DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO POR ZONAS DE ACTIVIDAD	56
Artículo 74. Asignación de usos en zonas de actividad.	56
TÍTULO III. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL EN LOS SUELOS RURAL Y SUBURBANO	57
CAPÍTULO I. CRITERIOS ESTRUCTURANTES DEL MODELO	57
Artículo 75. Definición.	57
Artículo 76. De los criterios para la reglamentación de los usos del suelo.	57
CAPÍTULO II. DE LOS USOS DEL SUELO RURAL Y SUBURBANO	57
Artículo 77. De los usos generales del suelo.	57
Artículo 78. De la Asignación de Usos y Actividades Permisibles.	57
Artículo 79. De los usos rurales. definiciones e infraestructura asociada.	57
Artículo 80. Del régimen de usos de los centros veredales.	63
Artículo 81. Del régimen de usos de los centros locales secundarios y terciarios.	63
CAPÍTULO III. DE LA ZONIFICACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL RURAL	64
Artículo 82. De la zonificación ambiental territorial y los usos previstos.	64
Artículo 83. De las áreas de recuperación ambiental.	64
Artículo 84. De las áreas de significancia ambiental.	65
Artículo 85. De las áreas de protección especial.	66
Artículo 86. De las áreas de riesgos naturales.	67
Artículo 87. De las áreas de producción económica.	68
Artículo 88. Disposiciones generales.	71
Artículo 89. De la localización de la explotación minera del carbón.	71
Artículo 90. De las explotación de recursos de valor económico excepcional.	71
Artículo 91. De los retiros de aislamiento.	71
CAPÍTULO IV. DE LAS ÁREAS SUBURBANAS	72
Artículo 92. De las áreas suburbanas (ASub).	72
Artículo 93. De los corredores viales (CV).	72
Artículo 94. Del derecho de vía de obras lineales (DV).	73
CAPÍTULO V. DE LOS ROLES FUNCIONALES	73
Artículo 95. De la asignación de roles funcionales.	73
Artículo 96. De la asignación de roles funcionales a los ejes viales.	75
CUARTA PARTE . SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL	76
Artículo 97. Identificación y Localización de los sistemas estructurantes del territorio.	76
TÍTULO I. SISTEMA ESTRUCTURANTE AMBIENTAL	77
Artículo 98. Definición.	77
Artículo 99. Identificación y delimitación de los componentes del sistema estructurante ambiental.	77
Artículo 100. Elementos constitutivos del sistema estructurante ambiental municipal.	77
Artículo 101. Criterios fundamentales para el manejo de los componentes del sistema estructurante ambiental.	78
CAPÍTULO I. EL SISTEMA OROGRAFICO.	78
Artículo 102. Régimen de usos y criterios para el manejo del sistema orográfico.	78
Artículo 103. Identificación de los elementos constitutivos naturales del sistema orográfico.	78
CAPÍTULO II. SISTEMA HIDROGRAFICO.	79

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 104. Régimen de usos y criterios para el manejo del sistema hidrográfico.	79
Artículo 105. Identificación de los elementos constitutivos naturales del sistema hidrográfico.	79
Artículo 106. De los retiros a corrientes naturales de agua.	79
Artículo 107. Del manejo en áreas de protección a nacimientos a corrientes de agua.	80
Artículo 108. De la aprobación de proyectos urbanísticos en áreas adyacentes a franjas de retiros de corrientes de agua.	80
Artículo 109. Manejo de las rondas de los ríos y la prohibición de construcción de obras que alteren su función ambiental y paisajística.	80
Artículo 110. De las rondas de los ríos pamplonita y táchira.	80
Artículo 111. De las rondas de ríos, quebradas y caños del área municipal.	80
Artículo 112. De los parques lineales de los ríos y quebradas.	80
Artículo 113. Sitios de prohibición de explotación de material de arrastre.	81
Artículo 114. De la extracción de material de arrastre de forma temporal y restringida.	81
CAPÍTULO III. ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE.	81
Artículo 115. Régimen de usos y criterios para el manejo de zonas de riesgo no mitigable.	81
Artículo 116. De la aparición de construcciones en zonas de riesgo no mitigable.	82
CAPÍTULO IV. ZONAS DE RIESGO MITIGABLE.	83
Artículo 117. Régimen de usos y criterios para el manejo de zonas de riesgo mitigable.	83
Artículo 118. De las disposiciones sismorresistentes y la microzonificación sísmica del área urbana.	84
CAPÍTULO V. SUELOS DE PROTECCIÓN	84
Artículo 119. El sistema estructurante ambiental y los suelos de protección.	84
TÍTULO II. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE COMUNICACIÓN VIAL	84
Artículo 120. Definición.	84
Artículo 121. Identificación y delimitación del sistema estructurante de comunicación.	84
Artículo 122. De la clasificación del sistema vial.	84
Artículo 123. Del inventario y caracterización de la malla vial urbana.	89
Artículo 124. Del plan de tránsito y transporte.	90
Artículo 125. Régimen de usos y criterios para el manejo del sistema estructurante vial.	90
TÍTULO III. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y SANEAMIENTO BÁSICO.	90
Artículo 126. Definición.	90
Artículo 127. De las empresas de servicios públicos y la administración municipal.	90
Artículo 128. Directrices para el manejo de los servicios públicos domiciliarios durante la vigencia del plan de ordenamiento territorial.	90
CAPÍTULO I. ABASTECIMIENTO, TRATAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE	92
Artículo 129. Estructura del sistema de acueducto.	92
Artículo 130. Objetivos de intervención en el sistema de acueducto.	92
CAPÍTULO II. SANEAMIENTO BÁSICO	93
Artículo 131. Componentes del sistema de saneamiento básico.	93
Artículo 132. Objetivos de intervención en el sistema	93
Artículo 133. Del tratamiento de las aguas residuales del área urbana.	93
CAPÍTULO III. SERVICIO DE ASEO	94
Artículo 134. La Disposición de residuos sólidos.	94
Artículo 135. Sitios de disposición final de residuos sólidos- relleno sanitario.	94
Artículo 136. De los sitios de disposición final de residuos sólidos – escombros.	94
Artículo 137. Plantas de tratamiento de basuras y rellenos sanitarios.	95
CAPÍTULO IV. SERVICIO DE ENERGÍA	95
Artículo 138. De la prestación del servicio.	95
CAPÍTULO V. SERVICIO DE TELEFONÍA	95
Artículo 139. De la prestación del servicio.	95
CAPÍTULO VI. SERVICIO DE GAS	96
Artículo 140. De la masificación del gas natural.	97
TÍTULO IV. SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL ESPACIO PÚBLICO	96
Artículo 141. Definición.	96
Artículo 142. Del destino de los bienes de uso público.	96
Artículo 143. De la protección e integridad del espacio público.	96
Artículo 144. Elementos del espacio público.	96
TÍTULO V. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE EQUIPAMIENTOS	97
Artículo 145. Los equipamientos de salud, educación, recreación, cultura, comunales y los del sistema productivo.	97
TÍTULO VI. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE PATRIMONIO	97
Artículo 146. Definición.	97
Artículo 147. Objetivo general.	97
Artículo 148. Intervenciones estratégicas	97
Artículo 149. Acciones específicas.	98
Artículo 150. Inmuebles declarados de patrimonio histórico – cultural y arquitectónico.	98
Artículo 151. Intervenciones.	98
Artículo 152. Criterios normativos.	98
TÍTULO VII. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE VIVIENDA	99
Artículo 153. Definición.	99
Artículo 154. Política de vivienda.	99
Artículo 155. Lineamientos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.	100
Artículo 156. Estrategias de mediano y corto plazo para el manejo del territorio en relación con el plan de vivienda	100
QUINTA PARTE. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.	101
Artículo 157. De la finalidad de los tratamientos.	101
Artículo 158. Clases de tratamientos urbanísticos.	101
TÍTULO I. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.	102
Artículo 159. Definición.	102

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 160. Modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de conservación.	102
Artículo 161. Manejo de las áreas de influencia de los bienes de interés cultural de la nación.	104
Artículo 162. Mantenimiento de los bienes del patrimonio cultural.	104
Artículo 163. El Plan especial de protección patrimonial.	104
TÍTULO II. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.	105
Artículo 164. Definición.	105
TÍTULO III. TRATAMIENTO DE DESARROLLO	106
Artículo 165. Definición.	106
Artículo 166. Tipos de desarrollo completo.	106
CAPÍTULO I. NORMAS ESTRUCTURANTES APLICABLES A LOS DESARROLLOS URBANOS	107
Artículo 167. Densidad.	107
Artículo 168. Cesiones obligatorias.	107
Artículo 169. De las áreas de cesión tipo 1.	108
Artículo 170. Distribución de las áreas de cesión tipo 1.	108
Artículo 171. Restricciones de ubicación.	108
Artículo 172. Porcentaje de cesión Tipo 1.	108
Artículo 173. De las áreas de cesión tipo 2.	108
Artículo 174. Aislamiento lateral.	109
Artículo 175. Aislamientos posteriores.	109
Artículo 176. Aislamiento en lotes esquineros.	109
Artículo 177. Patios.	109
Artículo 178. Retrocesos anteriores, superiores e inferiores.	110
Artículo 179. Antejardines.	110
Artículo 180. Antejardín en lote irregular.	110
Artículo 181. Uso de antejardines.	110
Artículo 182. Cerramiento de antejardines.	110
Artículo 183. Cubierta, escalera de antejardines y rampas de acceso.	110
Artículo 184. Voladizos.	111
Artículo 185. Empates.	111
Artículo 186. Tratamiento de culatas	111
Artículo 187. Elementos de remate.	111
Artículo 188. Andenes.	111
Artículo 189. Estacionamientos.	112
Artículo 190. Fondo Rotatorio de estacionamientos.	112
Artículo 191. Bahías de estacionamiento.	113
Artículo 192. Sótanos y semisótanos.	113
Artículo 193. Adecuaciones.	113
Artículo 194. Lotes sin edificar.	114
Artículo 195. Normas de parqueaderos en lotes sin edificar.	114
Artículo 196. Centros comerciales.	114
Artículo 197. Centros comerciales existentes construidos para reubicación de vendedores ambulantes en el sector central.	114
Artículo 198. Funcionalidad en edificaciones – reformas y adiciones.	114
Artículo 199. Normas para reparaciones locativas.	115
Artículo 200. Otras normas.	115
TÍTULO IV. TRATAMIENTO DE ERRADICACION	115
Artículo 201. Definición.	115
TÍTULO V. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	116
Artículo 202. Definición.	116
TÍTULO VI. TRATAMIENTO DE REDESARROLLO	116
Artículo 203. Definición.	116
TÍTULO VII. TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN	117
Artículo 204. Definición.	117
TÍTULO VIII. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN	117
Artículo 205. Definición.	117
TÍTULO IX. TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELOS RURALES Y SUBURBANOS	117
Artículo 206. Definición.	117
CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES	117
Artículo 207. Aspectos generales.	117
Artículo 208. Vivienda residencial campesina. definición.	118
Artículo 209. Residencial campestre de baja densidad. definición.	118
Artículo 210. Licencias de construcción.	118
Artículo 211. Proceso de partición.	118
Artículo 212. Proceso de parcelación.	118
Artículo 213. De la localización de parcelaciones.	118
Artículo 214. De la subdivisión de predios y las parcelaciones según la disponibilidad de los recursos naturales para usos recreativos.	118
Artículo 215. Criterios para parcelaciones rurales.	118
Artículo 216. Densidades habitacionales.	119
Artículo 217. Índices de ocupación para vivienda en suelos suburbanos.	119
Artículo 218. Áreas verdes de recreación, paisajísticas y climáticas.	120
Artículo 219. Parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre.	120
SEXTA PARTE. PLANES PARCIALES	121
Artículo 220. Definición.	121
Artículo 221. Criterios.	121
Artículo 222. Planes parciales definidos en el marco del plan de ordenamiento territorial.	122
Artículo 223. Marco de actuación para los planes parciales.	123
Artículo 224. Lineamientos para la elaboración de los planes parciales.	123



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 225. lineamientos para vivienda de interés social en la definición de los planes parciales por comuna.	126
Artículo 226. Las unidades de actuación urbanística.	126
Artículo 227. El reajuste de tierras, la integración inmobiliaria y la cooperación entre participes.	126
Artículo 228. Macroproyectos urbanos.	127
Artículo 229. Tipos de intervenciones a través de macroproyectos.	127
Artículo 230. El desarrollo público y privado.	127
Artículo 231. Desarrollo y construcción prioritaria.	127
SÉPTIMA PARTE. PROGRAMA DE EJECUCIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL P.O.T.	128
Artículo 232. Definición.	128
Artículo 233. Del programa de ejecución.	128
Artículo 234. Coordinación presupuestal.	129
Artículo 235. Vigencias futuras.	129
Artículo 236. Las intervenciones estratégicas y los instrumentos de la ley 388 de 1997. concepto.	129
Artículo 237. De los instrumentos de gestión.	130
Artículo 238. De los instrumentos.	130
Artículo 239. Incentivos.	130
Artículo 240. De la participación en plusvalía.	130
Artículo 241. Contratación.	135
Artículo 242. Mecanismos de participación para proyectos de desarrollo urbano.	135
Artículo 243. Desarrollo fronterizo.	135
Artículo 244. De las normas complementarias.	135
Artículo 245. Área de aplicación.	135
Artículo XXX	135
Artículo 246. Consejo consultivo.	135
Artículo 247. Documentos del Plan.	135
Artículo 248. Custodia.	135
Artículo 249. Revisiones.	136
Artículo 250. Vigencia.	136

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

El Concejo Municipal de San José de Cúcuta, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y en especial de las conferidas por la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios,

ACUERDA

Artículo 1. De la Aprobación y Adopción del Plan. Conforme con las previsiones consagradas por la Ley 388 de 1997, y en armonía con lo establecido en el Decreto 879 de 1998, apruébese y adóptese para el Municipio de San José de Cúcuta, el Plan de Ordenamiento Territorial y de manera explícita los elementos que legalmente lo integran a saber: Los documentos técnicos de soporte, el documento resumen y las disposiciones que conforman el presente Acuerdo. Apruébense y Adóptense así mismo, los planos generales definidos por la Ley, los de carácter específico que complementan y especializan la información correspondiente y demás documentos de expresión y apoyo, todos los cuales por consiguiente hacen parte del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 2. Ambito de Aplicación. Las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo son aplicables a la totalidad del territorio municipal de San José de Cúcuta.

PRIMERA PARTE. PRINCIPIOS, VISIÓN, DIMENSIONES DEL DESARROLLO, OBJETIVOS, POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS PARA EL MANEJO DEL TERRITORIO.

TITULO I. PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Artículo 3. De los Principios Rectores del Plan de Ordenamiento Territorial. La ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta, así como de los instrumentos que lo desarrollan, se orienta y se fundamenta en los siguientes principios rectores.

El Plan de Ordenamiento Territorial y los Principios Generales de la Ley. El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de San José de Cúcuta, se fundamenta en los principios generales del ordenamiento territorial planteados por el Artículo 2° de la Ley 388 de 1997, los cuales inspiran el conjunto de novedosos instrumentos asociativos que se introducen para la gestión urbanística:

- La Función social ecológica de la propiedad.
- La prevalencia del interés general sobre el particular.
- La distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano.

2. El Plan de Ordenamiento Territorial. Un Instrumento con Visión Metropolitana, Regional y Binacional. Las políticas, estrategias, proyectos, programas e instrumentos que se desprenden del P.O.T. se han estructurado bajo un enfoque urbano – rural municipal, enmarcado en una más amplia concepción del desarrollo armónico, coordinado y concertado no solo a nivel metropolitano y regional, sino también ha buscado enmarcarse dentro del contexto internacional, gracias a la posición geográfica estratégica del municipio de San José de Cúcuta.

3. El Plan de Ordenamiento Territorial un Instrumento para Consolidar la Competitividad del Municipio de San Jose de Cúcuta, Nodo Central de Servicios del Área Metropolitana. El Plan de Ordenamiento debe contribuir al mejoramiento de la ciudad y su entorno metropolitano, unidad socioespacial que permite la interacción digna y gratificante de todos los residentes y visitantes, al facilitar condiciones óptimas y alta calificación a nivel urbano y rural, para emprender actividades económicas y sociales modernas y eficientes, cuya localización en el territorio municipal se busca sea para beneficio de la calidad de vida de la población y de quienes aportan recursos para impulsarlas, lo que favorece la consolidación de la plataforma competitiva.

4. El Plan de Ordenamiento Territorial un Instrumento para Construir la Sostenibilidad del Territorio. El Plan de Ordenamiento debe está concebido como un medio para facilitar el desarrollo de la ciudad y el campo, bajo criterios de sustentabilidad y sostenibilidad, humana y económica, fundado en el respeto y equidad social, conjugado con un manejo protector de potencialidades y debilidades de los recursos físicos, económicos, humanos y financieros, públicos y privados que interfieren en la dinámica del territorio, permitiendo distribución equitativa de oportunidades para el disfrute colectivo, en términos de habitabilidad y mejoramiento del entorno natural.

5. El Plan de Ordenamiento Territorial un Instrumento para Hacer de San Jose de Cúcuta un Municipio Mas Habitable. El Plan de Ordenamiento Territorial reconoce el mejoramiento integral de vivienda y entorno, como un eje directriz para elevar el nivel de vida de sus pobladores y en especial los que se ubican en zonas de riesgo, en áreas marginadas de servicios públicos, equipamientos básicos y espacios públicos así como las áreas de desarrollo incompleto. A la vez reconoce la necesidad de controlar el proceso expansivo ilegal, que aumenta los índices de marginalidad y déficit cualitativos y cuantitativos de vivienda.

6. El Plan de Ordenamiento Territorial un Instrumento Social y Participativo. El nuevo enfoque del municipio colombiano y las disposiciones vigentes sobre ordenamiento territorial, exigen un proceso colectivo de



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

construcción de ciudad que sea el resultado del esfuerzo responsable y participativo de los actores sociales que intervienen en el desarrollo de la vida municipal en procura de una distribución equitativa de cargos y beneficios. El componente social está íntimamente ligado en cada una de las acciones del Plan, ya que se busca integrar a las comunidades, equipamientos modernos y eficientes en salud, educación, recreación y cultura, acordes a la demanda y sustentados en procesos participativos que permitan detectar las prioridades de cada barrio, comuna, vereda o corregimiento.

7. El Plan de Ordenamiento Territorial un Instrumento Para Recobrar La Valorización Del Espacio Público Como Esencia De La Ciudad. En razón de que la calidad de vida se mide por la calidad del espacio público urbano y rural, el sistema de espacio público se constituye en el estructurante principal de la construcción de la ciudad y la ciudadanía. Este principio fundamenta la formulación del POT en cuanto se orienta a proteger las áreas públicas existentes, procura el incremento de la cantidad, variedad y calidad de su oferta global a la vida ciudadana y busca convertirlo en el articulador principal del desarrollo urbano rural municipal.

8. El Plan De Ordenamiento Territorial Un Instrumento Flexible. La formulación del POT ha de permitir la consagración de objetivos y políticas para el funcionamiento de un sistema de planificación espacial de la ciudad que posibilite su ágil ajuste y complementación acorde a las cambiantes circunstancias y los cotidianos requerimientos territoriales en pos de una mejor ciudad. La puesta en marcha del Plan exige un proceso continuo de retroalimentación que facilite durante la vigencia del mismo su actualización .

9. El Plan De Ordenamiento Territorial, Un Reto Para La Administración Municipal. La administración municipal debe garantizar procesos eficaces que fortalezcan la constitución del expediente urbano, así mismo debe garantizar su difusión en la ciudadanía en general, para lo cual se requieren de instrumentos novedosos que promuevan la apropiación del Plan y su real aplicación y cumplimiento. Los programas y proyectos identificados en el proceso de ordenamiento, se constituyen en piezas estratégicas que demandan su oportuna ejecución. La priorización de las inversiones debe contemplar las acciones estructurantes tendientes a mejorar la calidad de vida y del ambiente del municipio.

10. El Plan De Ordenamiento Territorial Un Instrumento Armonico con los Planes De Desarrollo. Se busca garantizar la ejecución de la estructura básica del modelo de ocupación del territorio y las acciones necesarias para su adecuada organización en el mediano y largo plazo, priorizando según las necesidades de mayor impacto, de conformidad con el Artículo 21 de la Ley 388 de 1997. En tal sentido, en la definición de programas y proyectos de los planes de desarrollo se tendrán en cuenta la definición de largo y mediano plazo de ocupación del territorio.

**TÍTULO II. PROPÓSITO Y VOCACIÓN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO.
VISIÓN.**

Artículo 4. Visión. La visión es la guía principal del Ordenamiento Territorial, consolidada para hacer de San José de Cúcuta un municipio más habitable, sostenible, competitivo y equitativo, equilibrado social, cultural, espacial y funcionalmente, con áreas públicas eficientes, suficientes y de calidad, conformando a futuro un escenario privilegiado de intercambio ciudadano democrático, respetuoso, tolerante y amable.

Por tanto, la visión en el marco del ordenamiento territorial, se impulsará considerando las expectativas propias del orden departamental, metropolitano y ambiental, las cuales facilitan la construcción del imaginario de ciudad en el largo plazo del municipio, así:

VISIÓN A LARGO PLAZO:

“ Estructurar y consolidar al municipio de San José de Cúcuta, considerando su posición estratégica como capital del Departamento Norte de Santander, Centro Nodal de Servicios de intercambio comercial, turístico e industrial a nivel regional y metropolitano, parte de la Subregional Binacional Colombo – Venezolana y de la región más activa de Suramérica; con calidad humana y tejido social cohesionado, formando ciudadanos con profundo respeto de los derechos humanos, conscientes del manejo sustentable del ambiente, autónomos, demócratas, solidarios y productivos, promocionando al municipio en un territorio atractivo como escenario de inversión nacional y extranjera que permitan la consolidación del Puerto Terrestre, la instalación de nuevas industrias que generen empleo, y como generador de corredores de desarrollo que apoye e impulse el crecimiento socio-económico del municipio, ofreciendo incentivos fiscales y tributarios, con equipamientos e infraestructuras eficientes de servicios públicos, de comunicación y transporte, que lo transformen en un lugar próspero, seguro, socialmente equitativo y justo, con oferta urbana y rural creativa y dinámica, posicionándolo en los primeros lugares de competitividad a nivel nacional e internacional; con mecanismos de planeación y participación ciudadana que fortalezcan la identidad territorial fundada en la constitución de un ambiente equilibrado y físico sostenible que propenda por elevar la calidad de vida de sus habitantes, solucionando la problemática de marginalidad, generando programas integrales que ofrezcan alternativas de vivienda digna, aumentando coberturas en salud, educación, cultura y mejorando las condiciones del espacio público, ofreciendo nuevos escenarios de disfrute colectivo que integren al hombre con el medio natural y a la vez promuevan la recuperación, protección y conservación paisajística, cultural y patrimonial, logrando la conformación a largo plazo de un territorio amable en donde la paz sea el elemento central de desarrollo y nuestro municipio un lugar propicio para la convivencia público-privada.”



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

TÍTULO III. DIMENSIONES DEL DESARROLLO, OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES.

CAPITULO I. DIMENSION ECONOMICA.

Dentro del ordenamiento territorial se ha considerado necesario integrar a la organización territorial, los determinantes económicos que permiten posicionar al municipio en renglones competitivos de acuerdo a la vocación económica y a los requerimientos del mercado. Las actividades económicas presentes en el territorio generan circuitos de intercambio y áreas específicas de producción, que deben ser reconocidas según sus posibilidades estratégicas para hacer un uso óptimo de las condiciones del territorio.

Artículo 5. Objetivo. Contribuir a la consolidación de una plataforma metropolitana y regional competitiva, organizando el territorio municipal, a través del aprovechamiento de sus ventajas comparativas, logrando a futuro el posicionamiento de los renglones económicos más representativos.

Políticas:

A Largo Plazo:

1. Articular el modelo de ocupación territorial a las directrices metropolitanas y regionales, reservando áreas para la consolidación racional de actividades económicas que permitan el posicionamiento no solo del municipio sino de su entorno metropolitano y regional, potenciando el Puerto Terrestre.
2. Consolidar a Cúcuta como centro nodal de servicios metropolitanos y de intercambio comercial e industrial.
3. Generar corredores viales ágiles que permitan la conectividad del municipio con su entorno, impulsando el desarrollo regional y la consolidación de la ciudad – región y el aumento de la capacidad de soporte de las nuevas actividades económicas generadoras de empleo, potenciando en el municipio la consolidación del Puerto Terrestre y los anillos viales.
4. Crear subcentros y centros de equilibrio urbanos que propendan por la satisfacción de necesidades colectivas de sus áreas de influencia.
5. Fomentar la conformación de centros alternos rurales, mediante el fortalecimiento de centros de acopio metropolitanos y el reforzamiento del hábitat de los centros poblados.
6. Promover y desarrollar proyectos en el campo de la ciencia, educación y la cultura que faciliten el posicionamiento de la ciudad metropolitana en el entorno nacional e internacional.

A Mediano Plazo:

7. Mantener en condiciones de adecuada localización y funcionamiento, las actividades productivas existentes y facilitar la localización en el territorio municipal de nuevas actividades económicas de producción limpia y compatibles con otros usos urbanos.
8. Lograr la articulación espacial y funcional del área rural, al desarrollo integral municipal con la región mediante la ejecución de acciones y proyectos estratégicos que fomenten la productividad, competitividad y la conectividad urbano – rural.
9. Involucrar en el ordenamiento territorial los proyectos definidos en el Plan Estratégico para el desarrollo integral del ámbito territorial fronterizo Táchira – Norte de Santander en los subprogramas de infraestructura vial fronteriza y de mejoramiento ambiental fronterizo.
10. Ampliar la oferta turística con base en los atractivos físicos y ambientales del municipio.
11. Fomentar la localización industrial basada en nuevas tecnologías a través de parques metropolitanos, industriales y de servicios ecoeficientes y tecnológicos.

Artículo 6. Estrategia para la competitividad económica. Busca constituir a Cúcuta, en la ciudad de las puertas abiertas, la ciudad de todos, en centro regional binacional, con carácter de puerto multimodal y centro de servicios. Exige mejorar su conectividad y condiciones de habitabilidad, creando un nodo de conexión económica, que le permita la creación de oferta urbana, capaz de potenciar el desarrollo económico de la ciudad y de la región. Paralelamente plantea un trabajo conjunto Estado – Sector privado y ciudadanos.

Artículo 7. Programas

1. **Creación del Puerto Terrestre.** El municipio requiere la constitución y consolidación del Puerto Terrestre, como estrategia para fomentarla inversión tanto nacional como extranjera, el cual aglutinará la infraestructura de las vías de acceso externas e internas de la conurbación binacional, facilitando y agilizando el manejo de la carga y del transporte para toda clase de vehículos e intercambio de mercancías entre el tráfico terrestre, férreo, fluvial, aéreo, así como los terminales internos de carga, los cuales funcionarán dentro del mismo puerto terrestre como depósito habilitado y mantendrá un equipamiento básico para facilitar la transferencia de bienes sirviendo de interfaces entre los sistemas intermodales de carga y de transporte. Su localización será al Norte del Área Urbana, sobre el corredor vial del eje Cúcuta-Puerto Santander que se empalmará al Anillo Vial Occidental. En adelante el desarrollo industrial y de servicios se potenciará sobre el área de influencia del Puerto Terrestre, promocionando su desarrollo sostenible.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

2. **Creación de Parques Industriales, Comerciales y de Servicios.** Se conciben estos parques como piezas claves para la reactivación, modernización, racionalización y mejoramiento de la calidad de los sectores productivos tradicionales, bajo criterios de sostenibilidad ambiental que permitan la diversificación e internacionalización de los mercados de las industrias locales sin detrimento del medio natural que les rodea, los cuales se potenciarán sobre el área de influencia del Puerto Terrestre.
3. **Creación del Centro de Investigación de la Arcilla.** Considerando la riqueza arcillosa del municipio, se hace necesario promover la investigación de esta materia prima, en donde se involucren no solo entidades del orden municipal, metropolitano, regional y nacional, sino que se vinculen las Universidades, Asociaciones gremiales, sector privado. Para lograr este proyecto se deben promover las asociaciones empresariales, que faciliten la creación de un complejo investigativo de este reglón de la industria, permitiendo la implementación de nuevas tecnologías que contribuyan a la diversificación e internacionalización del mercado.
4. **Desarrollo de Proyectos de Investigación en la Industria Carboquímica.** El objetivo de este programa es adelantar investigaciones que permitan sentar las bases para el desarrollo de la industria carboquímica, rama dedicada a la producción de compuestos y derivados del carbón de piedra por medio de la destilación del carbón mineral, utilizando tecnología de punta y permitiendo el montaje de plantas de pequeña escala, pero con costos competitivos a nivel mundial.
5. **Consolidación de la Zona Económica Especial de Exportación.** En el marco de la política nacional, el municipio debe impulsar la consolidación de la Zona Económica Especial de Exportación. Este proyecto exige que la ciudad disponga de áreas urbanizadas que hagan posible potenciar sus ventajas comparativas, promover atractivos, equipamientos e infraestructura que permitan la consecución de competitividad económica. Se deben orientar esfuerzos público – privados, con el fin de atraer la inversión extranjera y producir bienes y servicios para la exportación. Este proyecto está íntimamente ligado a la creación de parques industriales, comerciales y de servicios y a la Creación del Puerto Terrestre.
6. **Comercializadora de Calzado.** Con el fin de reactivar la industria del calzado en el municipio, se deben impulsar acciones que permitan la asociación de empresas de este sector, para atender en mejor forma los pedidos nacionales e internacionales e incrementando la productividad de las empresas asociadas. Se debe incentivar la recuperación de la actual ciudadela del calzado localizada en la zona industrial.
7. **Promociones de Exportaciones Locales.** Siguiendo la estrategia del Ministerio del Comercio Exterior de crear Clusters o cadenas productivas con el fin de establecer planes de exportación, se deben promover las exportaciones y el apoyo a las pequeñas y medianas industrias locales, brindando asesoría en la planificación de sus proyectos de inversión.
8. **Programa de Impulso a la Política Comunitaria para la Integración y Desarrollo Fronterizo.** Considerando que el municipio hace parte de la zona de frontera, el Gobierno Nacional, en cabeza del Ministro de Relaciones Exteriores a cuyo cargo ha quedado el tema de Integración y Desarrollo Fronterizo, ha recomendado que quede incluido dentro del Plan de Ordenamiento Territorial lo establecido en la Política Comunitaria de Integración y Desarrollo Fronterizo, los principios, lineamientos, objetivos, institucionalidad y mecanismos plasmados en la Decisión 459, aprobada en Mayo de 1999 por el Consejo Andino de Ministros de Relaciones Exteriores.
9. **Creación de la Bolsa Agropecuaria Binacional y Metropolitana.** El municipio en asocio con entidades del orden metropolitano, regional, nacional y binacional del sector público como privado, debe impulsar la creación de la bolsa agropecuaria binacional en CENABASTOS, para regular el comercio de los productos agrícolas entre los dos países; así mismo, se hace necesario impulsar la creación del centro de acopio metropolitano que facilite la consolidación de esta zona de servicios, permitiendo la recuperación de áreas centrales de comercio al mayor y detal deterioradas por su uso.
10. **Formación y Capacitación de Recursos Humanos.** Considerando las oportunidades que ofrece el futuro del desarrollo empresarial regional, se deben promover programas de formación y capacitación de recursos humanos, liderados por las Universidades, las cuales deben ampliar o adaptar la oferta de la formación profesional a las necesidades del mercado, facilitando la extensión de la formación continuada en las empresas productivas y difundiendo nuevas tecnologías y técnicas de gestión empresarial.
11. **Proyecto Establecimiento de Puerto Fluvial Sobre el Río Zulia.** Tiene como objetivo aumentar la competitividad de los productos de la región y principalmente la del carbón en el mercado internacional, para ponerlo a tono con la economía globalizada que caracteriza la época actual, en la que solo subsisten las regiones más eficientes y las empresas que tienen capacidad de desempeño y de ejercer monopolios sin que los Estados los protejan. Se entiende como parte de la acción para identificar, habilitar, usar y administrar el canal fluvial que conduce de Cúcuta al Lago de Maracaibo, a través de la Hidrovía del Río Zulia y el Catatumbo. En este trabajo se deben involucrar las Universidades, agremiaciones, entidades del Estado.
12. **Programa Impulso a la Construcción de la Central Térmica Termotasajero II.** Este programa está dirigido a lograr la materialización del proyecto de construcción de la Central Térmica II, el cual consiste en la construcción de la Unidad de Termotasajero con una capacidad instalada de generación térmica de 150 megavatios de energía. La Construcción de la obra, consumirá 350.000 toneladas de carbón año, que es el



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

principal recurso minero del Departamento Norte de Santander. El proyecto cuenta con estudios de factibilidad técnica y económica, conexión al sistema de transmisión nacional, diagnóstico ambiental.

- 13. Programa de Reforma Agraria.** El objetivo primordial es mejorar el nivel de vida de la población rural mediante el desarrollo de un programa de Reforma Agraria, a través de los subsidios del mercado de tierras, buscando beneficiar gradualmente aquella población que carece de tierra propia, concordando con la reactivación de los sistemas productivos en un proceso de desarrollo durante la vigencia del POT .
- 14. Programa de Adecuación de Tierras.** Desarrollar un programa de rehabilitación y adecuación de tierras, que permita la explotación intensiva de cultivos agrícolas y pecuarios, con mayores índices de rentabilidad y competitividad en el mercado nacional y mundial en una extensión cercana a los 20.000 Ha en la zona del distrito de riego del Río Zulia, el bajo Pamplonita y la zona de Palmarito, entre otras, beneficiando un número considerable de familias campesinas. Para ello se hace necesario:
- Gestionar la Rehabilitación del Distrito de Adecuación de Tierras Río Zulia.
 - Gestionar la ampliación del Distrito de Adecuación de Tierras: De las 38.000 hectáreas del Distrito de Adecuación de Tierras incluidas las existentes, 4.500 hectáreas están localizadas en el Municipio del Zulia, 6.000 hectáreas en Municipio de Puerto Santander, y dentro del municipio de Cúcuta 27.500 hectáreas. El Distrito de Adecuación de Tierras esta localizado en los valles de los ríos Zulia y Pamplonita, posee un área bruta total de 38.000 Has, las cuales se han venido adecuando. De acuerdo a lo anterior, menos del 35% del área susceptible de adecuar lo está, lo cual coloca al resto del área como el proyecto más importante y de mayor prioridad en el Departamento para ejecutar en lo referente a la adecuación de tierras y desarrollo agropecuario: por su alta rentabilidad, por contar con el interés de la comunidad, por ser una zona de reforma agraria, por tener una cultura agropecuaria de más de 30 años y por su cercanía al único sitio de intercambio comercial legal de productos agropecuarios en esta zona de frontera.
- 15. Programa de Desarrollo Agroindustrial y de Comercialización Agropecuaria.** Tiene como objetivo principal el mejoramiento del nivel de vida de la población rural del municipio. Para ello se pretende:
- Capacitar y asesorar la comunidad rural en gestión y desarrollo empresarial
 - Fomentar la Creación de Microempresas Agroindustriales como alternativa de desarrollo rural y generación de empleo.
 - Fortalecer y capacitar a los pequeños productores en el mercado, manejo de post-cosecha y comercialización del producto.
 - Crear un centro de comercialización en la central de abastos.
 - Impulso al mercadeo agropecuario.
 - Proyecto de construcción de centros de acopio, localizados estratégicamente.
 - Montaje de un Banco de Maquinaria Agrícola.
- 16. Programa de Asistencia Técnica y Capacitación.** Diseñar un Programa de Asistencia Técnica Agropecuaria y Ambiental, de capacitación técnico empresarial de los productos agropecuarios y comunidad rural del municipio de San José de Cúcuta, que incida en el mejoramiento del nivel de vida. Para ello se hace necesario implementar:
- Asesoría directa
 - Transferencia tecnológica
 - Capacitación técnica empresarial a las familias de productores agropecuarios
- 17. Programa de Fomento Bovino.** Se busca mejorar el nivel de vida de la población campesina mediante la ejecución de un programa de mejoramiento Bovino. A través de los siguientes proyectos:
- Proyecto para el fomento y mejoramiento bovino
 - Proyecto de mejoramiento de praderas
 - Proyecto de mejoramiento genético
 - Proyecto de fomento agroindustrial y comercialización de lácteos y cárnicos
- 18. Programa para la Explotación y Fomento de la Cría de Especies Menores.** Se busca mejorar el nivel de vida de la población campesina, a través de los siguientes proyectos:
- Proyecto para la Explotación y Fomento Caprino.
 - Proyecto para la Explotación y Fomento Avícola.
 - Proyecto para la explotación de la Acuicultura
 - Proyecto para la Explotación y Fomento Piscícola.
 - Proyecto para la Explotación y Fomento Porcino.
- 19. Programas para el Fomento de la Explotación Agrícola y Forestal.** Se busca mejorar el nivel de vida de la población campesina, a través de los siguientes proyectos:
- Proyecto para el Fomento del Cultivo del Caucho
 - Proyecto para el Fomento al Establecimiento de Plantaciones Forestales Comerciales.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- Proyecto para el Fomento del Cultivo de Cacao.
- Proyecto para el Fomento del Cultivo de la Caña de Azúcar
- Proyecto para el Fomento del Cultivo de la Palma de Aceite.

20. Programa para Incrementar el Desarrollo Económico Rural. Este programa pretende lograr la sostenibilidad económica de las unidades espaciales rurales, para lo cual es válido espacializar los requerimientos exigidos para la implementación del PLAN DE DESARROLLO RURAL y las concernientes propuestas del PROGRAMA DE LA REFORMA AGRARIA. Para ello se deben organizar los asentamientos rurales y los centros poblados de manera orgánica, eficiente y por lo tanto elevar su funcionalidad, a través de:

- La implementación de los resultados de la zonificación ambiental territorial
- Aprovechar los recursos para inmediatez el desarrollo económico que es indispensable para la dimensionalidad del asentamiento y su cualificación
- Descentralización del desarrollo rural y agropecuario
- Dinamizar del mercado de tierras

21. Programa para la Consolidación de Centros de Promoción de Negocios Campesinos. Su función es atender y promover el mercado de servicios del campo al poblador rural, deben constituirse a través de grupos asociativos y están asignados a las reservas de tierras para entidades de derecho público. A su vez estos son un lugar de encuentro y confrontación de intereses para obtener beneficios dentro del mutuo acuerdo y desde las ideas de los mismos campesinos. Son funciones de su competencia:

- Organizar mercados agrícolas como mecanismo para revitalizar el área rural.
- Concentrar grupos profesionales, con vocación y preparación para atender las necesidades rurales
- Crear las sociedades Inmobiliarias rurales, dentro de los mecanismos para la implementación de la Reforma Agraria Local. (Ley 160/94)
- Atender la población de escasos recursos que requieran las asesorías de profesionales en determinados campos.
- Incentivar la conformación de sociedad rural.
- Constituir un medio de información al campesino.
- Incentivar la demanda de productos rurales y formalizarla, sin intermediarios.

22. Programa para Incrementar la Conectividad Rural. Así como en los demás componentes, es indispensable el desarrollo de la conectividad, lo que significa que no alcanzar la relación infraestructural, que soporte las movi­lidades generadas por las funciones espaciales rurales, urbano - rurales, regionales y binacionales invalidan la propuesta general de interrelacionar el territorio rural, como requisito para la competitividad, la sostenibilidad y la habitabilidad rural. Es así, como en el caso del municipio de Cúcuta, al hablar de conectividad rural, es preciso considerar la infraestructura vial para la integración binacional y regional.

Propuesta Vial Urbano – Rural:

- Cúcuta - San Faustino - La China (Colombia)
- Vía Aigualasal - Puerto León - Puerto Santander.
- Ferrocarril Cúcuta - San Faustino - La China Línea Férrea Venezolana (Largo Plazo).
- Proyectos de mejoramiento y adecuación de la red vial terciaria.
- Proyectos de construcción, recuperación y mantenimiento de vías.

Además de los siguientes Ejes Conectores de Servicios:

- Carretera Cúcuta – Cerro Tasajero – Puerto Nuevo
- Carretera Puerto Lleras – La Floresta – Pedregales.
- Carretera Paso de los Ríos – El Arrayán - Ricaurte
- Ramal que parte de la vía Cúcuta - Puerto Santander y permite el acceso a Puerto Villamizar
- Carretera Cúcuta - El Pórtico – Loma Cañaverales – El Carmen de Tonchalá.
- Carretera La China – Guaramito – Agua Clara.

23. Programa Integral para la Explotación Minera del Carbón. La explotación minera es uno de los usos productivos, que más secuela causa al ambiente por su impacto ambiental y es además incompatible con la mayoría de usos, razón por la cual es objeto de tratamiento especial. Lo anterior, hace pensar en lograr mayor competitividad y permanencia de la industria en condiciones de su manejo integral y sostenible. La Federación Regional de Productores del Carbón, MINERCOL y los demás gremios (exportadores y comercializadores), juegan un papel importante para la consecución de líneas en esta área. En este sentido las acciones, en materia ambiental, deben ser:

- Control y seguimiento de los Planes de Manejo Ambiental
- Recuperación de las áreas de explotación inactivas
- Previsión de áreas para mitigación del impacto sobre el patrimonio ambiental
- Control a la actividad de explotación minera y a los impactos que genera
- Adecuación y preparación de la red de vías de acceso y evacuación de carbones, principalmente en los circuitos de San Pedro, Tasajero.
- Orientación para el desarrollo de la infraestructura eléctrica



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- Construcción del puente sobre el Río Zulia en Puerto León
- Adecuación de la vía Pedregales - Puerto Lleras, en concordancia con el Plan Vial Rural.

CAPITULO II. DIMENSIÓN TERRITORIAL

La dimensión territorial parte de la base de que el municipio se ordena con el objetivo de contribuir a elevar los niveles de calidad de vida de las poblaciones asentadas en el municipio y en especial las localizadas en zonas de riesgo o de desarrollo incompleto con insuficientes zonas verdes, baja cobertura de servicios y déficit de equipamientos e infraestructuras; esto sin perder la perspectiva de que ante todo se busca planificar el desarrollo a escala humana, en el cual se pueden satisfacer las necesidades, requerimientos y dinámicas poblacionales, sin olvidar la diversidad en los usos, costumbres, modos de ser de los grupos sociales y las condiciones del municipio que condicionan las acciones sobre el medio.

Artículo 8. Objetivo 1. Orientar el crecimiento de la ciudad hacía su interior y racionalizar el uso y ocupación del suelo.

Políticas

A Largo Plazo:

1. Mantener la población rural como estrategia para frenar la expansión urbana, desarrollando programas integrales rurales que promuevan el mejoramiento de la calidad de vida.
2. Desconcentrar la población urbana, incentivando la conformación de nodos urbanos equilibrantes en los diversos puntos del perímetro urbano.
3. Frenar los procesos acelerados de expansión urbana, mediante el aprovechamiento de la tierra urbana disponible por vacíos urbanos, zonas subutilizadas, usos que deben ser relocalizados, zonas industriales y áreas en deterioro que deben ser renovadas con el propósito de consolidar la ciudad construida.

A Mediano Plazo:

4. Orientar las acciones de planificación en función del desarrollo urbano – rural, frenando la conurbación entre municipios vecinos y San José de Cúcuta, a través de la constitución de cinturones verdes que sirvan de fronteras de alta calidad espacial y ambiental, en especial en relación con los límites circunscritos dentro del contexto metropolitano.
5. Promover una adecuada mezcla y convivencia de usos y actividades.
6. Ligar el desarrollo íntimamente a los servicios públicos domiciliarios eficientes, reconociéndolos como integradores del crecimiento armonioso y equilibrado de la ciudad.
7. Promover y apoyar el desarrollo de programas de renovación urbana y redesarrollo y la densificación en sectores de localización central estratégicas o con buena dotación de infraestructura de servicios, equipamientos y transporte.
8. Liderar programas de reubicación de asentamientos localizados en zonas de riesgo no mitigable y de mejoramiento integral de vivienda en sectores que permiten la recuperación de los suelos.

Artículo 9. Objetivo 2. Orientar a través del modelo de ocupación territorial, la consecución de un municipio que en el largo plazo, ofrezca calidad de vida, que promueva la cultura y la educación y la inversión con condiciones básicas de habitabilidad, altamente competitivo que aproveche y potencie recursos endógenos y sus ventajas comparativas a nivel exógeno y con sostenibilidad ambiental, social y económica, con el fin de potenciar su rol funcional y realzar su imagen.

Políticas

A Largo Plazo:

1. Reconocer al medio ambiente urbano, en el soporte y articulador de la ciudad, como estructurante del territorio, y en el determinante de la planificación forma y diseño de la ciudad, incorporando el concepto de ecourbanismo, fundamentando el ordenamiento del territorio urbano – municipal hacia la consecución de desarrollo con sostenibilidad.
2. Crear y dotar la ciudad de “infraestructura verde”, que le de forma, identidad e integre la naturaleza a las funciones y actividades urbanas.
3. Dar viabilidad territorial a la política económica, asignando áreas y espacios para el desarrollo de actividades y funciones altamente competitivas.
4. Realzar los valores y símbolos de la ciudad casos de la arborización de sus calles y sus principales ejes viales, las Cuencas de los Ríos Pamplonita y Zulia y los elementos de valor patrimonial, histórico y cultural.
5. Articular el territorio a un sistema ambiental integral, que integren las funciones urbano – municipales e intraurbanas.
6. Garantizar un desarrollo urbano municipal equilibrado y armónico que compatibilice el desarrollo físico – espacial con la integridad y potencialidad de los recursos naturales, recuperando, manteniendo y protegiendo los sistemas ambientales



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

A Mediano Plazo:

7. Atender con carácter prioritario la situación de deterioro del medio ambiente especialmente en el territorio urbano y fomentar la participación interinstitucional y la corresponsabilidad ciudadana, hacia la meta de lograr un desarrollo sostenible.
8. Buscar un equilibrio entre ambiente construido y ambiente natural mediante el incremento de las áreas libres por habitante, el aumento de las cesiones de uso público, el incremento y construcción de áreas recreativas, parques naturales y áreas ambientalmente sensibles, la adquisición de suelos, reubicación de asentamientos en riesgo y control de estos para su protección y recuperación con fines ambientales.
9. Adelantar programas y proyectos que propicien la educación ambiental y la construcción de una cultura ambiental.
10. Incorporar la prevención y atención de desastres dentro del Ordenamiento Territorial, en los aspectos de usos y ocupación del suelo, la dotación de equipamientos y el incremento y dotación de espacios públicos.
11. Frenar la aparición de usos contaminantes, mediante medidas de control, redefinición de funciones y definición de nuevas alternativas de relocalización que busquen: reducción de la contaminación atmosférica y acústica, detener el deterioro del suelo, el agua y la contaminación, incrementando las condiciones de habitabilidad.

Artículo 10. Objetivo 3. Fundar el desarrollo rural en la productividad sostenible protegiendo los recursos naturales, su entorno, y las características de su hábitat aprovechando las oportunidades de cada corregimiento y de acuerdo a los roles funcionales asignados en el marco del ordenamiento territorial.

Políticas:

A Largo Plazo:

1. Mantener los recursos y el potencial natural del territorio, considerando los ecosistemas estratégicos como elementos ordenadores.
2. Aprovechar de manera sostenible los recursos naturales del área rural.
3. Reconocer al campo como alternativa de futuro, esto exige la formulación de proyectos socio – económicos y territoriales que vinculen los sectores económicos, públicos y privados en el fomento agrícola, tecnología, educativo, investigativo y se constituyan en los requisitos para el desarrollo municipal.
4. Promover nuevas actividades económicas relacionadas o compatibles con la función ambiental del territorio rural.
5. Dotar de vías y medios de transporte funcionales a la zona rural del municipio, que consideren las limitantes físicas del suelo y promuevan el desarrollo de actividades productivas.

A Mediano Plazo:

6. Lograr la conectividad urbano – municipal y hacia el interior del área, como mecanismos para lograr la accesibilidad, facilitar el mercadeo y la generación de economías por el aprovechamiento de equipamientos dando mayor cobertura.
7. Promover y apoyar el adecuado saneamiento básico rural, dando solución a los problemas de servicios públicos en el área rural, en especial dotar de infraestructura de acueducto y alcantarillado a las cabeceras corregimentales que no cuentan con estos servicios y las zonas catalogadas como suburbanas.
8. Crear centros alternos y fortalecer los poblados existentes, a través del mejoramiento de la habitabilidad de los centros poblados en el área rural, vinculado acciones y estrategias para el mejoramiento de vivienda y entorno, la creación de equipamientos de educación, salud y oferta de vivienda nueva, y accesos a equipamientos y servicios públicos básicos.
9. Otorgar roles funcionales a los centros poblados y áreas de entorno, del territorio rural, con el propósito de potenciar sus recursos endógenos, generar nuevas centralidades
10. Y Crear elementos que hagan atractivo el territorio como escenario de inversión y como lugar de vida.
11. Mantener en condiciones de sostenibilidad las actividades agropecuarias y agrícolas tradicionales.
12. Fortalecer los programas de promoción y desarrollo rural de las áreas con potencialidades para el desarrollo agropecuario, con el fin de permitir su aprovechamiento para fines productivos.
13. Identificar la producción agrícola y agroindustrial como estrategia de desarrollo económico y como alternativa para la permanencia y retorno de la población al área rural, facilitando la consolidación de centros de acopio e intercambio en especial en La Floresta, Corregimiento de Buena Esperanza, enmarcado como hecho metropolitano.
14. Apoyar a la comunidad rural brindando capacitación en los renglones específicos de desarrollo económico representativos de los corregimientos.

Artículo 11. Objetivo 4. Hacer de la vivienda un factor de desarrollo social, económico, territorial e institucional, superando las miradas de corte sectorial, asistencial y vivendistas, bajo un enfoque integral de la vivienda como ordenadora territorial y social, realizando las funciones urbanas del municipio.

Políticas:

A Largo Plazo:



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

1. Formalizar la ocupación del suelo destinado a los diferentes usos, especialmente para vivienda y sus atributos conexos, cumpliendo con las exigencias de ley y las normas básicas para estos desarrollos. Se busca la consolidación de programas de titulación de ejidos, con el fin de legalizar la tenencia de la tierra.
2. Cualificar el suelo urbano mediante la consecución de una adecuada accesibilidad a todas las áreas del territorio y la movilidad de personas y bienes, mejorando los sistemas de comunicación y transporte.
3. Generar programas integrales de mejoramiento de vivienda y entorno que contemplen parámetros reales sobre déficit cualitativos y cuantitativos, oferta y demanda de vivienda, para lo cual se requiere del concierto del sector público, privado y donde los Centros Educativos universitarios y las asociaciones gremiales, pueden servir como pilares de apoyo en la construcción de fuentes de información primaria.

A Mediano Plazo:

4. Orientar la ocupación del suelo dejando las reservas necesarias para vivienda de interés social y generando la oferta de suelo necesario urbanizable.
5. Involucrar activamente al municipio en la constitución de Metrovivienda, que regulará las políticas y decisiones en materia de vivienda; así mismo, involucra la articulación al sistema Metropolitano de vivienda que permitirá elevar la oferta de suelos urbanos urbanizables para este tipo de soluciones, favoreciendo la demanda existente no solo en Cúcuta, sino en el Área Metropolitana.
6. Dinamizar los aspectos relevantes para el desarrollo de infraestructuras de vivienda: la oferta del suelo, la ampliación de coberturas de servicios públicos, la financiación de vivienda y la construcción de edificaciones a través de diferentes procedimientos (empresa privada y/o esquemas asociativos de construcción de vivienda de interés social).
7. Redefinir los usos y ocupación del suelo para vivienda y, equilibrar los desbalances históricos entre oferta formal de vivienda, tierra potencialmente urbanizable y la demanda creciente en este aspecto.
8. Incorporar instrumentos de gestión de suelo urbano que hagan posible el desarrollo de los programas y proyectos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial.
9. Actuar en el espacio público como factor que potencia la calidad de vida urbana, y propicia escenarios para la inversión social, cultural, económica y ambiental.

Artículo 12. Objetivo 5. Optimización de la infraestructura vial y los sistemas de tránsito y transporte, garantizando la movilidad, conectividad y las relaciones socioeconómicas del territorio municipal y de su contexto regional y metropolitano.

Políticas:

A Largo Plazo:

1. Consolidar el sistema estructurante vial y de transporte, apoyando la construcción del anillo vial occidental, adelantando las gestiones necesarias a nivel nacional, departamental y metropolitano para lograr su efectivo posicionamiento.
2. Reservar las áreas de terreno afectadas por las vías proyectadas en las áreas urbanas y suelos de expansión, definiendo las condiciones de las franjas de afectación, de acuerdo a los diseños y a la funcionalidad que se trace para cada eje vial.

A Mediano Plazo:

3. Poner en marcha el desarrollo del Plan Vial y de Transporte, que debe ser fortalecido desde la vigencia del corto plazo del Plan de Ordenamiento Territorial y el cual exige retroalimentación continua por parte de la Administración Municipal.
4. Otorgar prioridad a la orientación de la inversión pública al mejoramiento de la infraestructura vial existente, impulsando acciones que permitan la generación de programas integrales de mantenimiento, recuperación y construcción de sistemas viales que mejoren las condiciones de la movilidad en el municipio y en especial en los sectores urbanos que no se han desarrollado completamente debido a la falta de infraestructura física.
5. Gestionar el desarrollo y optimización de la redes viales estructurantes, articuladoras y los corredores barriales principales y secundarios del territorio.
6. Lograr un sistema de nomenclatura unificado, a fin de facilitar la articulación de los sistemas de transporte y tránsito a los servicios públicos, para lo cual se deberán adelantar los estudios técnicos pertinentes en asocio con las empresas prestadoras de servicios públicos.
7. Apoyar la creación del sistema de tránsito y transporte metropolitano, concertado como hecho metropolitano, el cual se impulsará con el fin de involucrar los diferentes medios a saber: carretero, aéreo, férreo y fluvial. Este sistema estará compuesto por las vías del sistema vial metropolitano y regional en donde se encuentran los corredores viales metropolitanos. Estos corredores se encuentran proyectados de manera que puedan recibir el sistema de transporte masivo metropolitano.
8. Apoyar la creación de un organismo de orden metropolitano de tránsito y transporte en donde confluyan las Direcciones Municipales existentes como Cúcuta, Villa del Rosario y Los Patios y en las que se vinculen activamente los demás municipios del área metropolitana.
9. Generar programas que mejoren las condiciones de los sistemas de movilidad peatonal, interviniendo andenes y áreas de espacio público que permiten la refuncionalización de las calles y vías de la ciudad.
10. Racionalizar y desalentar la apropiación indebida del espacio público para el estacionamiento de vehículos.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 13. Estrategia Para El Incremento De La Habitabilidad. Busca crear calidad urbana y rural, recuperando el valor de la ciudad y los inmuebles de importancia histórico-cultural, así como de las áreas inmediatas, disminuir las condiciones de vida precarias en especial de las familias localizadas en zonas de riesgo, mejorar los espacios tradicionales, ofrecer espacios más habitables mediante su calificación, dignificando la periferia urbana, ofreciendo soluciones que promuevan la densificación y subdivisión de suelo urbano y frenando la expansión horizontal.

Artículo 14. Programas

1. **Revalorización Urbana.** Busca recuperar y rescatar partes de la ciudad que se encuentran en avanzado estado de deterioro y que por sus condiciones de localización estratégica permiten la intervención para que retomen un nuevo valor en la estructura urbana.
2. **Mejoramiento Integral De Vivienda.** Este programa busca la integración de las áreas marginales a nivel funcional y vial al desarrollo socio-espacial de la ciudad. Este programa debe ser el resultado de la vinculación activa del sector público y privado en el que se gesten acciones integrales para mejorar las condiciones de habitabilidad de los asentamientos, iniciando con la titulación de predios y dotación de infraestructura de servicios públicos en primera instancia, equipamientos recreativos, de salud, educación, cultura, comunal, lo cual exige la redefinición de las estructuras actuales que faciliten la generación de estos equipamientos, que pasan a formar parte de las acciones significativas de intervención en el espacio público, consolidando “un proyecto de ciudad”.
3. **Recuperación Y Consolidación De Ejes Viales.** Este programa busca actuar sobre los ejes estructurantes, articuladores primarios y secundarios, así como aquellos que requieran intervención para el redesarrollo o rehabilitación de sectores del territorio municipal, que han sido objeto de transformaciones y deterioro, y que demandan atención con criterios de unidad espacial.
4. **Ensanche Urbano.** Este programa busca promocionar la generación de oferta de suelo urbanizado y urbanizable para nuevos desarrollos. Se aplicará sobre áreas de expansión urbana a través de acciones que garanticen la consolidación de proyectos integrales que involucren el concepto de urbanismo a las exigencias y directrices territoriales y ambientales.
5. **Conservación Y Recuperación Urbano – Cultural.** Programa orientado a la conservación de monumentos y áreas contextuales, dentro de un concepto integral de protección de estos inmuebles de valor patrimonial del municipio.
6. **Renovación Urbana.** Busca adelantar acciones y operaciones de refuncionalización de zonas, con el fin de frenar la expansión horizontal y la creación de economías urbanas. Las acciones exigen la recuperación de áreas que esté fuera del control de la administración municipal, carentes de gobernabilidad, con el fin de aprovechar zonas de excelente accesibilidad y céntricas, generando oferta del suelo urbano para nuevos desarrollos.
7. **Rehabilitación De Vivienda (Densificación Y Subdivisión).** Con el fin de frenar la expansión horizontal, a través de este programa se busca recuperar áreas que permitan su densificación o subdivisión predial, para un mayor aprovechamiento del suelo urbano urbanizado. Igualmente se busca dotar estas áreas de equipamientos urbanos y espacio público.
8. **Reubicación De Asentamientos Localizados En Zonas De Riesgo.** A través de este programa se busca dar prioridad a la reubicación de asentamientos localizados en zonas de riesgo no mitigable, que por las condiciones físicas y las acciones antrópicas demandan intervención, para lograr la recuperación de estos suelos de protección.
9. **Revalorización Del Centro De La Ciudad.** Este programa integra soluciones urbanísticas, económicas, ambientales y culturales a la ciudad, ya que está orientado a producir y cualificar espacio público en el sector de mayor dinámica y de intercambio de servicios del municipio. Se deben impulsar campañas tendientes a proteger las zonas verdes existentes en el sector central, mejorando las condiciones de movilidad tanto vial como peatonal, ofreciendo equipamientos y amoblamiento urbanos que permitan la sostenibilidad de las zonas. Se debe impulsar el desarrollo de proyectos que apoyen la vocación comercial del centro de la ciudad como “**Distrito Central Multifuncional**”, consolidando un nodo integral que potencie las ventajas de la zona. Este proyecto exige renovación urbana, la cual permitiría la articulación espacial del área, la continuidad del centro, el rescate de lo público, el ofrecimiento de servicios y espacios verdes a los habitantes. Dentro de los principales aspectos a abordar se encuentra la **Renovación urbanística del sector mercado de la sexta**. El sector central exige el desarrollo de un macroproyecto gestionado con carácter prioritario, el cual facilite la constitución de un “Distrito Central Multifuncional” que integre vivienda, negocios, cultura y espacio público para la recreación y el desarrollo de actividades culturales y educativas.
10. **Nuevas Centralidades (Subcentros o Nodos Urbanos Y Equipamientos).** La creación de subcentros y equipamientos asistenciales y de comercio a nivel sectorial, se constituye en un programa que debe orientar la ciudad del futuro, por tal motivo se promoverá la constitución de estos en distintas centralidades del área



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

urbana y rural, que faciliten el desarrollo de una nueva visión los desarrollos consolidados y en proceso de consolidación. Esto se logra considerando:

- ♦ **Subcentros o nodos urbanos:** buscan generar centros de equilibrio centro – periferia. En el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, se desarrollarán nuevos centros de ciudad que eviten el fenómeno de marginalidad funcional urbana. Estos Subcentros deben funcionar como corazones urbanos a escala sectorial, comunal o zonal, con carácter polifuncional: empleo, equipamientos, recreación, servicios y cultura.
- ♦ **Subcentros de equilibrio urbano – rural.** Orientados a dotar el sector rural de nuevas centralidades que promuevan el equilibrio territorial y funcional, que cualifique el sector rural e incremente sus niveles de habitabilidad.

11. **Generación De Nuevas Funciones Territoriales Y Atractivos Municipales.** Considerando las tendencias urbanas, la ciudad se concibe íntimamente ligada a la región. Por ello, se ha tomado como determinante que los problemas tienen soluciones dentro de los perímetros urbanos y fuera de estos. Esto ha llevado a conjugar estrategias para constituir sistemas regionales y metropolitanos, paralelamente a la afectación e intervención de las estructuras urbanas, que faciliten la asignación de roles funcionales a las áreas urbanas y rurales del municipio, a fin de lograr una equitativa distribución de usos, en especial en el tema de vivienda, que se ha abordado a través de 4 líneas de actuación:

- a) Aprovechamiento de suelo urbano de buena localización y funcionalización mediante la rehabilitación y renovación de barrios céntricos, para lograr efectiva subdivisión predial para dar solución a la problemática de vivienda existente en el municipio.
- b) Creación de nuevos centros o centros alternos, considerando que los habitantes puedan vivir, trabajar, comprar y recrearse sin tener que desplazarse grandes distancias. Esto es aplicado tanto para las áreas de consolidación, mejoramiento y rehabilitación como para las áreas de expansión.
- c) Creación de programas de vivienda en las áreas suburbanas y rurales. Estas áreas deben proveer nuevas áreas habitacionales con equipamientos y facilidades urbanas. Su entorno debe ser manejado con restricciones para evitar su conurbación con la ciudad de Cúcuta. Estos proyectos buscan consolidar nuevos centros poblados dentro del municipio y fuera de éste (articulado a las políticas metropolitanas) en el largo plazo, con el fin de suplir las demandas de suelo para vivienda rural. Igualmente esta última estrategia, busca, garantizar la permanencia de la población rural en sus territorios.
- d) Mantenimiento de los sectores residenciales en óptimas condiciones de habitabilidad, evitando la proliferación de usos comerciales y demás cambios de uso que deterioran las condiciones residenciales. Se deben proteger las zonas residenciales de la invasión de usos terciarios que deterioran las calidades del hábitat y disminuyen la calidad de vida, permitiendo solo requeridos para satisfacer las necesidades de los usos principales y que cumplan con las exigencias para los usos propuestos. Adicionalmente ésta línea de actuación busca mantener o mejorar las condiciones ambientales de los barrios, que en la actualidad son objeto de transformación, densificación y cambio de uso.

12. **Constitución De Cinturones Verdes “El Borde De Ciudad”.** Se busca a partir de los anillos viales, constituir límites intermunicipales y fronterizos, crear bordes de ciudad compuestos por cinturones verdes de protección a fin de evitar la conurbación. Se reservan franjas destinadas para zonas verdes y equipamientos recreativos y deportivos, que generan dinámica ambiental que da soporte a la gran concentración poblacional en la ciudad y simultáneamente generan microclimas que embellecen y dotan de áreas libres y parques la ciudad, e incrementen los estándares de vida urbana. El área oriental de la ciudad debe protegerse, como frontera internacional, esto se logrará a partir de la constitución de los Parques Lineales de los ríos.

13. **Programa Fortalecimiento Equipamientos Educativos Del Municipio.** Este programa busca brindar atención efectiva y oportuna a la demanda del sector educativo en sus diversos niveles, para lo cual se requiere cubrir en primera instancia los déficits en la cobertura del servicio y las necesidades en materia de infraestructura educativa.

14. **Programa Fortalecimiento Equipamientos De Salud En El Municipio.** Este programa buscará brindar solución a la problemática existente en materia de infraestructura del sector salud tanto en el área urbana como el área rural. Se potenciará desde el corto plazo la recuperación de los equipamientos en estado de deterioro o abandono, así como aquellos que contando con infraestructura física demandan intervención en el área de influencia (entorno – espacio público), mejorando las condiciones de prestación del servicio.

15. **Impulso Proyecto Multipropósito Cinera.** Este proyecto Multipropósito, es la solución definitiva para garantizar a la región agua, energía, desarrollo agrícola, comercial y ecoturismo. Aunque no está dentro de los macroproyectos a corto plazo por sus costos y la necesidad de asociación de municipios beneficiados, se consagra como la mejor alternativa territorial; por tanto, se considera como un proyecto de importancia a nivel municipal, metropolitano, regional y binacional, toda vez que esta obra garantizaría la regulación de la cuenca del Río Zulia, facilitando que este mantenga su navegabilidad para que las embarcaciones puedan llegar hasta el lago del Maracaibo en cualquier época del año. Por tal motivo, el municipio debe encaminar acciones que faciliten la consolidación del proyecto.

16. **Microzonificación Sísmica.** Se busca que todas las edificaciones que se construyan en el suelo urbano, y de expansión urbana, se ejecuten dando cumplimiento a las disposiciones establecidas en el código colombiano de

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

construcciones sismoresistentes y sus decretos reglamentarios, para lo cual la Administración municipal deberá vincularse activamente en la efectiva formulación del estudio de **Microzonificación Sísmica** a nivel regional.

17. **Plan Vial De Tránsito Y Transporte.** A través de este programa se busca adelantar obras determinantes para el desarrollo de la ciudad y que facilitan la integración del área urbana con los contextos metropolitano y regional. Se deben impulsar acciones desde el corto plazo que fortalezcan este programa, permitiendo la consolidación de la plataforma competitiva que se impulsa gracias a la construcción de sistemas de movilidad eficientes. Proyectos estratégicos como la consolidación de los anillos viales, debe ser gestionados desde el corto plazo, contribuyendo al posicionamiento del Puerto Terrestre. La Administración municipal deberá adelantar los estudios técnicos de rigor que permitan lograr la efectiva caracterización de la malla vial, lo cual facilitará la toma de decisiones en materia de inversión de infraestructura vial.
18. **Promoción De Cúcuta Como Sitio Turístico Por Excelencia Con Cobertura Regional.** Dada la posición estratégica del municipio, se deben implementar mecanismoS de promoción que permitan abrir mercados a través de la potenciación de su rol como nodo central de servicios comerciales, industriales y turísticos. Para esto se requiere intervenir el entorno natural, brindando soluciones a la problemática presente en el medio y protegiendo áreas de valor ambiental. Es necesario desarrollar proyectos de concientización turística, que permitan lograr un ambiente propicio hacia el turismo; planteándose la idea de devolverle a Cúcuta su papel de centro de captación y generarle uno nuevo como distribuidor para el mercado Venezolano por vía terrestre o área a otros destinos colombianos y para los nacionales a los destinos venezolanos.
19. **Programa De Mejoramiento Integral De La Vivienda Rural.** Dadas las condiciones de alto deterioro que presentan las viviendas de los asentamientos, fincas y viviendas dispersas, localizadas a lo largo del territorio municipal, se hace necesario:
 - Implementar convenios interinstitucionales y comunidad – gobierno.
 - Implementar proyectos de mejoramiento integral de vivienda y entorno en los asentamientos de mayor jerarquía.
 - Diseño, construcción y consolidación de una red rural de equipamientos básicos
 - Organización normativa de los asentamientos rurales
 - Proyecto de rehabilitación y mejoramiento acueductos rurales y saneamiento básico.
 - Proyecto para el incremento de la Electrificación rural
20. **Programa Para La Conformación De Ecovecindarios Rurales.** El asentamiento rural como tal, debe consolidar su caracterización campesina, lejos de la tendencia de simular la urbe, toda vez que tal caracterización es su riqueza socio - cultural y constituye el patrimonio y la herencia. De tal forma se prevé la conformación de ecovecindarios rurales. Ello tiene que ver además con la sustentabilidad del ecovecindario, a través de la interacción que logra no desperdiciar esfuerzos puntuales. Aquí se determinan proyectos tales como:
 - Apoyo y asesoría técnica a las Unidades Agrícolas Familiares
 - Adecuación de la infraestructura existente a fin de fomentar el desarrollo turístico
 - Fortalecimiento de los Fondos de Asistencia Técnica y de las Cajas Comunes.
 - Trabajos de embellecimiento y ornato para creación de escenarios paisajísticos típicos
 - Fomentar los grupos asociativos de mujeres campesinas
 - Fomento a la conformación de agremiaciones comunales, cooperativas, entre otras.
 - Estimular y crear comités ecológicos
21. **Programa Para La Consolidación De Escenarios Rurales De Paisaje.** Complementan y funcionalizan los ecovecindarios rurales, su propósito es ofrecer espacios para el ecoturismo, y el agroturismo, que se plantean para estar dirigidos a todos los sectores de demanda turística, para satisfacer sus demandas.
 - Manejo sostenible y productivo de elementos del patrimonio ambiental
 - Estructuración y consolidación del sistema ambiental rural
 - Consolidar a Ricaurte como un Centro Turístico Contemplativo
 - Fomentar y consolidar la creación de los parques ecomineros (Cerro Tasajero y Cerro Morretón)
 - Fomentar la creación de senderos ecológicos para la investigación, en Cerro Mono, los humedales, los bosques xerofíticos y subxerofíticos, etc.

CAPITULO III. DIMENSIÓN AMBIENTAL

La dimensión ambiental estructura el desarrollo del territorio, y genera procesos de ordenamiento, ya que es la que sustenta el marco de actuación específica de acuerdo a las áreas de interés natural. Esta dimensión se constituye en la base sobre la cual se generan los principios orientadores del proceso de ordenamiento.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 15. Objetivo 1. Promover un modelo territorial sostenible y el mejor aprovechamiento y manejo adecuado de los recursos naturales, a través de la valoración de estos elementos estructurantes principales del ordenamiento territorial y componente esencial del espacio público.

Políticas:

1. Privilegiar una función ecológica equilibrante y la productividad ambiental en las zonas urbanas y rurales de valor ambiental.
2. Integrar los ecosistemas del área rural con los del área urbana para generar un conjunto de corredores ecológicos que mejoren la calidad ambiental de la ciudad y del territorio municipal en general. Dicha estructura debe articularse con los contextos regional y metropolitano.
3. Establecer relaciones especiales efectivas entre las zonas urbana y rural, mediante la adecuada integración de los elementos naturales y del paisaje, el espacio público y al patrimonio cultural.
4. Apoyar la consolidación del sistema ambiental metropolitano, considerando la indivisibilidad y regionalidad de los ecosistemas, ordenando el territorio, a partir de su base biológica y ambiental, buscando protegerlos y generando impactos climáticos, paisajísticos y urbanísticos altamente significativos.

Artículo 16. Objetivo 2. Constituir el espacio público en el elemento principal del sistema estructurante municipal, factor clave del equilibrio ambiental e indispensable en la integración social y la construcción de una ciudad más amable, respetuosa y justa.

Políticas

1. Desarrollar una estructura ambiental y paisajística, que guíe el crecimiento urbano y las intervenciones de la ciudad construida y las áreas de futuro desarrollo.
2. Reorientar la relación de la ciudad con los ríos Pamplonita y Táchira, potenciando su integración urbanística y recuperando áreas de ronda invadidas, logrando el rescate de los valores ambientales y las posibilidades de efectiva apropiación como espacio público para beneficio colectivo.
3. Integrar a los desarrollos urbanísticos, la protección de quebradas y cerros de valor ambiental, mejorando su aporte a la calidad del espacio público natural.
4. Valorar, proteger y preservar el patrimonio arquitectónico, histórico, cultural, urbanístico y ambiental de la ciudad.
5. Impulsar la puesta en marcha de los proyectos que conforman el plan vial y de equipamiento urbano, así como los requeridos por la constitución del plan vial, de tránsito y transporte que estará articulado a las directrices metropolitanas brindando apoyo a la constitución de un sistema de tránsito y transporte metropolitano.
6. Rescatar e intervenir parques y escenarios deportivos en estado de abandono u olvido, a través de la generación de proyectos que permitan la recuperación de áreas públicas activas y pasivas.
7. Generar programas de educación ambiental que involucren a la ciudadanía en el cuidado, conservación y protección del sistema de espacio público.
8. Exigir a los desarrollos urbanísticos la entrega de las áreas de cesión totalmente acondicionadas para el uso de todos los habitantes sin discriminación, considerando en especial necesidades de la población discapacitada, de la tercera edad y la infantil.
9. Generar espacios de integración social en el sector central de la ciudad, dotando de amoblamiento urbano y permitiendo la refuncionalización de las áreas deterioradas
10. Actuación integral binacional y metropolitana en relación a los recursos naturales y el medio ambiente con énfasis en las subcuencas de los ríos Táchira y Pamplonita, gestión para la consolidación de los parques lineales a lo largo de cada uno de estos y en especial en el área urbana del municipio.

Artículo 17. Estrategia de Desarrollo Urbano con Sostenibilidad Ambiental. Busca acercar la naturaleza a la ciudad y optar por un desarrollo alternativo, hacia la búsqueda de una ciudad que se desarrolle y cualifique dentro de los principios de sostenibilidad.

Artículo 18. Programas

1. **Mejoramiento Urbano Ambiental Hagamos De Cúcuta Una Ciudad Limpia.** Se constituye en una directriz para iniciarse en el inmediato plazo, requiere acciones integrales simultáneas en infraestructura para disposición final de residuos sólidos (basuras y escombros) y gestión necesaria para lograr el tratamiento de aguas residuales en el largo plazo; así incluye el control y protección de la calidad atmosférica y la calidad del aire, lo cual exige una intervención en materia de usos del suelo.

Proyectos:

- Implementación de los estudios técnicos existentes para el tratamiento de aguas residuales en el área urbana
- Relleno Sanitario
- La escombrera municipal
- Proyectos integrales para proteger y administrar la calidad del aire.

La administración del aire obedece una política nacional a aplicar en ámbitos locales y regionales que comprende lograr el cumplimiento, en forma gradual, de los niveles de calidad atmosférica, de acuerdo con



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

normas vigentes y mediante el control en lo relacionado con el ruido y las emisiones contaminantes generadas por fuentes fijas y móviles en los procesos de producción y en las actividades humanas. El gran agente contaminador de aire en el departamento se encuentra en los espacios urbanos fundamentalmente en el Área Metropolitana de Cúcuta, ocasionada por los sistemas de comunicación y transporte, y el sector industrial.

Mediante esta propuesta se pretende apoyar la labor de CORPONOR a fin de que logre por parte de esa entidad el establecimiento y puesta en marcha de una red para el monitoreo y control de las fuentes de emisiones contaminantes atmosféricas, que permita velar por el cumplimiento de las normas vigentes; impulsar campañas de educación ambiental, buscando la disminución de la contaminación urbana por ruido y visual; concertar con las entidades el establecimiento de acciones para la prevención y control de la contaminación por fuentes móviles; efectuar compromisos con los sectores productivos para la utilización de tecnologías limpias en sus procesos; impulsar la conformación de cinturones verdes en las áreas urbanas. A través de la implementación de las acciones y estrategias se pretende que los sectores de la producción y fuentes móviles en el Área Metropolitana de Cúcuta obtenga los niveles de permisibles de emisiones atmosféricas para mejorar la calidad del aire en el área urbana.

2. **Programa de Constitución de un Sistema Urbano – Ambiental, Hagamos de Cúcuta una Ciudad Verde.** Este programa está orientado a crear un sistema medio – ambiental, como estructurante del espacio urbano, ordenador de las actividades en el territorio y propiciador del incremento de la habitabilidad y sostenibilidad de la ciudad y su entorno.

En éste programa se destacan las siguientes intervenciones estratégicas:

- **Proyectos de Consolidación de Parques estructurantes:** Con estos proyectos se busca consolidar la construcción de parques así:

Parque Longitudinal Río Pamplonita: Se considera el tramo del área urbana en su margen derecha e izquierda dándole continuidad al Malecón, con el propósito de incorporar la ronda de río a la recreación activa y pasiva, mediante un diseño que permita la revalorización, recuperación paisajística y ambiental, así mismo, se busca garantizar seguridad ciudadana. Como hecho metropolitano, el proyecto busca orientar el urbanismo y el modelo de ocupación de la ciudad, para realzar su interés paisajístico y su alto potencial ambiental. Paralelamente se orienta a realzar y revalorizar el significado y el simbolismo cultural del Río Pamplonita y su importancia como ecosistema estratégico, para aprovecharlo como recurso natural, permitiendo potenciar su relación con el arte la recreación y la vida cotidiana.

Se hace necesario que la administración municipal proceda a buscar los mecanismos que permitan la recuperación de las áreas de ronda de río invadidas por construcciones legales e ilegales, casos de sectores bajo los puentes en donde subsisten familias en alto riesgo; así mismo, se deben recuperar áreas invadidas como en el caso de la Urbanización Alcalá, en donde se ha instalado de manera ilegal un expendio de comidas y bebidas en el área de retiro forzoso por ronda de río, lo cual ha generado impacto negativo en la zona y tiende a proliferar la ocupación de espacio público para beneficios particulares y no colectivos como bien lo consagra la Ley 09 de 1989 y el mismo Decreto 1504 de 1998, el cual reglamentó el espacio público en los planes de ordenamiento territorial.

Parque Longitudinal Río Táchira: Como hecho metropolitano y de relevancia binacional, este proyecto responderá a los lineamientos y directrices metropolitanas y binacionales que se definan, para lo cual el municipio se vinculará activamente en el proceso que permita la consolidación de este proyecto. Esta dirigido a proteger la frontera internacional, evitando y frenando la expansión urbanística sobre los límites con Venezuela, dar continuidad en la margen occidental del río al proyecto que está propuesto mediante el Plan de Ordenamiento Territorial del eje fronterizo en Venezuela.

Este proyecto lleva implícita previamente la **determinación y delimitación de la ronda del río Táchira margen izquierda – jurisdicción municipio de Cúcuta**, ya que ante la inexistencia de estudios hidrológicos, hidráulicos, geológicos y geotécnicos que determinen los límites a los cuales una avenida máxima pueda ocasionar inestabilidad a los taludes de la margen izquierda del río Táchira y específicamente sobre territorio perteneciente al municipio de Cúcuta, y a su vez se delimite el área permisible de construcción. Se hace necesaria la determinación y delimitación de la ronda del río como instrumento de regulación y control. Por lo anterior, el río como límite físico entre territorios debe ser descontaminado, por tanto, requiere control policial y ambiental, implementando programas integrales de recuperación paisajística. Así mismo, los bordes paralelos del río que definen su cauce presentan obstáculos visuales como invasiones de vivienda, maleza, y elementos que deterioran la percepción del río y de su entorno inmediato. Por las condiciones de deterioro en que se encuentra el Río Táchira, su presencia en el tramo urbano se hace invisible a todos los ciudadanos, lo cual debe ser superado a través de la articulación del río como referente ambiental articulador de ciudad, corazón físico y ambiental de la conurbación.

Parques Ecomineros Cerros Tasajero y Morretón: Los Cerros Tasajero y Morretón hacen parte del sistema ambiental, por su naturaleza y uso, se han definido como parques ecomineros, en donde se respetará la existencia de actividades de minería subterránea y se promueve la protección de las áreas estratégicas. En estos proyectos se deben involucrar las entidades del Estado y los sectores industriales del



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

carbón y la arcilla, quienes deben armonizar las actividades a las exigencias del medio natural que les rodea, garantizando un desarrollo sostenible.

Se procura a través de la constitución del concepto del parque eco-minero, acercar la industria a la realidad territorial, facilitando la interacción de los habitantes del suelo metropolitano en la zona, la generación de programas educativos que fomenten el cuidado y respeto por áreas que representan valor. Los centros educativos del municipio de manera activa se deben integrar a la administración, para fomentar como sitios turísticos y formativos los cerros y en especial las áreas de protección, resaltando el valor de la actividad minera.

Parque Quebrada Tonchalá: Dada la localización de la Quebrada Tonchalá, en límites con el Municipio de San Cayetano, se ha previsto la constitución de un parque longitudinal que servirá de cordón verde de protección a la conurbación de los suelos de expansión de San José de Cúcuta y las áreas vecinas.

- ♦ **Proyectos de Parques urbanos:** Estos proyectos responden a las necesidades específicas de cada uno de los espacios públicos existentes y futuros del área municipal. Dadas las condiciones actuales de abandono de la gran mayoría de los escenarios de recreación activos y pasivos, es necesario liderar acciones estratégicas que promuevan la construcción, dotación, conservación y mantenimiento de los mismos permitiendo que estos recuperen sus roles funcionales.

Es necesario iniciar prioritariamente por las áreas céntricas de la ciudad, Parque Nacional, Parque Mercedes, Parque Antonia Santos, entre otros, los cuales demandan atención urgente y permanente para mejorar las condiciones del entorno y habitabilidad de los asentamientos que presentan el mayor grado de concentración de actividades comerciales y de servicios en el área urbana.

De igual forma, se propende por la intervención de los principales escenarios deportivos que albergan las comunas, como el caso del Paseo Rojo y Negro, Parque Los benefactores, hitos de gran valor en Atalaya y Sevilla, que ameritan la recuperación de las áreas invadidas, a través de la relocalización de actividades allí asentadas y la creación de escenarios de recreación, educación, equipamiento y cultura de manera integral. Así mismo, la consolidación del Proyecto de Recuperación del Parque del Bosque Popular, sobre el cual existe infraestructura de la Universidad Francisco de Paula Santander, el cual debe ser realizado por su importante valor como espacio público.

- ♦ **Creación de corredores medio ambientales.** Se busca la creación de recorridos ambientales, que permitan el embellecimiento de los principales ejes viales y visuales, integrando los parques lineales de los ríos a nivel metropolitano y regional. Dentro de los corredores estratégicos se encuentran el eje vial del Canal Bogotá, Autopista a San Antonio - Diagonal Santander - Autopista Atalaya, Avenida Los Libertadores, entre otros.
- ♦ **Creación de espacio público.** Se busca el rescate de áreas estratégicas afectadas a áreas de recreación públicas, que demandan intervención para permitir la asimilación de espacios urbanos por parte de la población, las cuales hacen parte de los estructurantes de la ciudad futura, soporte básico de las relaciones sociales y estrategia básica para lograr un cambio de relaciones de los habitantes de la ciudad y la naturaleza.
- ♦ **Parque del Carmen de Tonchalá:** la construcción de este parque, además de contribuir con funciones recreativas y ambientales, tiene propósitos específicos: como mecanismo para la protección del Carmen de Tonchalá, frenar el desarrollo que en el mediano plazo podría generarse en esta zona, realzar y proteger el valor histórico del Carmen de Tonchalá.
- ♦ **Parque Histórico del Carmen de Tonchalá:** Consolidar y potenciar el centro poblado del Carmen de Tonchalá, como sitio de interés municipal, dadas las características de su construcción y costumbres, con el fin de realzar el valor de este lugar en la historia de la ciudad. En el área del centro poblado del Carmen de Tonchalá se establecerá el “pueblito histórico”, espacio en el cual se pueden representar y rescatar las costumbres, tradiciones y arraigos culturales nortesantandereanos y Cucuteños. Este aspecto permite orientar la población, en la recuperación del acervo cultural perdido por los fenómenos de abandono del campo y desplazamiento hacia la Ciudad, con la consecuente pérdida de la identidad cultural de toda la región.
- ♦ **Parque el Rodeo:** Este proyecto estará integrado a la ronda de la Quebrada El Rodeo y el cinturón verde de protección de la planta de tratamiento. Se busca constituir un parque protector con fines recreativos que permita dotar de un espacio de esparcimiento para la población asentada en este punto.
- ♦ **Parque La Floresta – El Peñón:** Estos parques se proponen en los sitios definidos para las plantas de tratamiento y disposición de residuos sólidos. Su función es servir de cinturones de amortiguamiento a la actividad principal, actuar en función del equilibrio bioclimático, también como protectores y recuperadores de los recursos hídricos.
- ♦ **Parques Protectores:** Estos parques serán desarrollados en el cordón suburbano de la ciudad. Su función en el sistema ambiental es proteger suelos de alta fragilidad geológica y forestal. Simultáneamente jugarán una función urbanística como freno a la expansión (ver plano de zonificación), para consolidar el



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

borde de la ciudad. Es de carácter prioritario iniciar la consolidación del cinturón verde y parque de la zona Noroccidental, como freno a la expansión acelerada sobre esta zona, y la solución simultánea a través del manejo de Eriales, por el aprovechamiento de las aguas residuales de la parte alta del Norte y Noroccidente. Igualmente el valle occidental, se hace posible la reforestación de taludes de las Quebradas Seca, la Cañada y La China, mediante el manejo de los Eriales.

- **Parques Protectores Productores:** estos parques serán desarrollados en las áreas de riesgo no mitigable por erosión, su función es recuperar suelos deteriorados de alta fragilidad y que han sido invadidos por la urbanización ilegal (ver plano de zonificación), mediante acciones simultáneas a la reubicación de asentamientos de alto y muy alto riesgo. Estos parques además, buscan disminuir la vulnerabilidad por riesgo de estas zonas, vincularlos al sistema urbano ambiental con fines recreativos, investigativos, económicos, paisajísticos, ecológicos y educativos.
- **Áreas suburbanas de uso agro-ecoturístico:** las condiciones de suelo, la tradición agropecuaria, las posibilidades de educación de sistemas de riego, la potencialidad de producción agropecuaria con alternativas agrobiológicas y experimentales (abonos orgánicos, control biológico, etc.), la localización estratégica y la singularidad histórico-cultural
- posibilitan convertir a sectores como El Carmen del Tonchalá, la Zona de Eriales (el sector Noroccidente de la zona suburbana), la Zona Norte (Vías a Puerto Santander), en áreas de uso agro-ecoturístico con potencial de producción agrícola y pecuaria con especies menores (Caprinos, conejos, avícolas, zootecnia de especies silvestres, etc.), para convertirse en la *Defensa Agropecuaria de la Ciudad de Cúcuta*, con la consideración especial de que estas áreas permitirán la promoción y desarrollo de actividades agroturísticas con adecuaciones de infraestructuras educativas, sobre los sistemas productivos y la tradición histórica y cultural.

Manejo integrado de bosques sub-xerofíticos y xerofíticos. Considerando que en el municipio existen ecosistemas sensibles, algunos de los cuales se encuentran los denominados bosques sub-xerofíticos localizados al norte en el Corregimiento de Buena Esperanza, hasta la localidad de Agua Blanca y en el Corregimiento de San Faustino hasta las estribaciones del cerro tasajero hasta la Vereda Santa Cecilia; al sur en los Corregimientos de San Pedro y Carmen de Tonchalá, hacia las laderas intermedias del Cerro Morretón; estos ecosistemas sin intervención del hombre. Mientras que en los alrededores del área urbana se observan bosques xerofíticos, fuertemente degradados, con intervención del hombre y altamente susceptibles a los procesos erosivos. Por lo anterior, se hace necesario generar un programa tendiente a restringir los usos del suelo en estos bosques, fomentando la recuperación ambiental de los bosques xerofíticos y la protección y conservación absoluta de los bosques sub-xerofíticos.

Zonas de protección absoluta del recurso hídrico y humedales. Teniendo en cuenta que el Artículo 111 de la Ley 99 de 1993 establece que los municipios deben destinar recursos para la adquisición de áreas estratégicas para la protección del recurso hídrico que sirve de fuente de abastecimiento de acueductos. Así mismo, es de vital importancia la protección, recuperación y conservación de los humedales, tanto naturales como antrópicos, ya que estos son ecosistemas sensibles donde convergen variadas especies, tanto de flora como de fauna.

Se debe generar un programa integral tendiente a promocionar la protección, conservación y mantenimiento de estos ecosistemas, para garantizar equilibrio ambiental. Es importante vincular en esta labor a las autoridades civiles, ambientales, organizaciones no gubernamentales, universidades, entre otras.

3. **Programa Ciudad, Paisaje, Belleza Y Economía.** Este programa contribuye a la construcción de una ciudad atractiva, amable y agradable que satisfaga los requerimientos funcionales, cambiando los paradigmas tradicionales de diseño con los que se ha construido el paisaje físico de la ciudad, buscando soluciones que aporten a la salud medioambiental y a la estética urbana.

Dentro de este programa se involucran los siguientes proyectos:

Proyectos de embellecimiento de las entradas del Municipio: Con estos proyectos se busca realzar la importancia de los principales accesos de la ciudad, los cuales tendrán características especiales, que le permitirán ser reconocidos como ejes turísticos de excelencia, en procura de ofrecer un aspecto armonioso en la ciudad y facilitando el ajuste del entorno a los eventos nacionales e internacionales que permitan promocionar a Cúcuta comercial y turísticamente, buscando recuperar su posicionamiento dentro de las cinco primeras del país.

Proyectos de Planificación y Urbanismo. Estos proyectos buscarán establecer las pautas del desarrollo urbanístico armonioso, considerando las limitantes y potencialidades de la ciudad que se visualizan en el horizonte del largo plazo. Se promocionará el municipio como Nodo Central de Servicios, fomentando el desarrollo de proyectos dirigidos a estimular la inversión nacional y extranjera en la ciudad, tales como: proyectos de renovación urbana, mejoramiento integral, refuncionalización de zonas y sectores, diseños integrales de escenarios y equipamientos.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Embelllecimiento de los parques, zonas verdes, canchas deportivas y escenarios de recreación en general: Se logra con el diseño, construcción, dotación y mantenimiento de escenarios, los cuales deben contemplar elementos complementarios del espacio público (amoblamiento, señalización, etc.) que faciliten el funcionamiento de los barrios, urbanizaciones, conjuntos y asentamientos humanos. La Administración Municipal deberá aprobar los diseños de las zonas de cesión considerando que las mismas deben presentar detalles de cada una de las áreas que conforman dichos espacios.

Embelllecimiento de equipamientos e infraestructuras públicas: Se busca mejorar las fachadas de equipamientos públicos que por sus condiciones físicas afectan y deterioran el entorno. Se logrará con la conservación, protección y mantenimiento de estos inmuebles y de las áreas aledañas del espacio público, que forman parte integral de estos.

Proyecto consolidación del Parque Metropolitano: Se concibe el parque metropolitano como un gran espacio verde localizado en el área interior del anillo vial occidental proyectado y sobre el cual se fomentará la recuperación de los suelos y su protección, buscando la constitución de senderos ecorecreativos que permitan contemplar las bellezas del paisaje.

Fortalecimiento actual Villa Olímpica. Conformada por El Estadio General Santander – Cancha Toto Hernández – Cancha Manino Escobar, los cuales demandan atención e intervención permanente por parte de la Administración Municipal. Se requiere la culminación de las obras de estos escenarios, dotándolos de las estructuras faltantes y los elementos complementarios de espacio público. Se deben impulsar la recuperación de andenes, antejardines, cerramientos, zonas de demarcación y en general de todas las infraestructuras deportivas y administrativas que facilitan el funcionamiento de este gran complejo deportivo existente en la ciudad, caracterizado como hecho metropolitano y de relevancia regional.

Fortalecimiento Coliseo Eustorgio Colmenares Baptista. Dada la importancia de este escenario, se deben generar acciones que permitan su mejoramiento, conservación y dotación permanente, facilitando la operación de un equipamiento de interés metropolitano y regional.

Actuación sobre el entorno urbano. Busca la protección y aprovechamiento de los recursos paisajísticos y ambientales de la ciudad, guardando relación armónica entre lo natural y lo construido, revalorando lo ambiental como patrimonio natural. La administración municipal debe liderar el ornato y embellecimiento de la ciudad mediante la arborización de calles, avenidas, separadores, zonas verdes, zonas de altas pendientes, zonas de riesgo.

Eliminación de barreras arquitectónicas en espacios públicos. Dadas las condiciones de déficit de espacio público y las limitantes que se encuentran en especial en los andenes y separadores, se deben generar acciones tendientes a suprimir las barreras arquitectónicas que impiden el libre tránsito y la movilidad, en especial de las personas discapacitadas, población infantil y la tercera edad.

Ciclovías y ciclorutas: Se constituyen en alternativas de humanización de la ciudad, acercando a formas de movilidad sostenibles. La construcción de este tipo de proyectos resuelven simultáneamente una problemática socioeconómica, recreativa y contribuyen a la calidad ambiental, para ser diseñados e intervenidos a través de circuitos activos de actividades recreativas. Requieren la promoción y el esfuerzo desde el contexto metropolitano.

4. **Constitución de un Sistema Integral Local para la Prevención y Atención de Desastres.** La Planificación debe propender por la reducción de la vulnerabilidad, por tanto, se debe garantizar la incorporación del componente de prevención de desastres y, especialmente disposiciones relacionadas con el ordenamiento urbano, las zonas de riesgo y los asentamientos humanos, así como las apropiaciones que sean indispensables para el efecto en los presupuestos anuales.

El programa busca constituir y consolidar un sistema integral local de atención y prevención de desastres articulado a las directrices nacionales y especialmente a los contemplados en los Decretos 919 de 1989, Ley 46 de 1988, Decreto 93 de 1999 y demás normas concordantes. Se deben buscar mecanismos que reduzcan la vulnerabilidad urbana, garantizando el acceso y salida de los habitantes y visitantes, eliminando barreras arquitectónicas que impiden la movilidad, facilitando los recorridos por los subcentros urbanos, garantizando seguridad a los usuarios.

5. **Programa de Silvicultura Urbana.** Este programa busca la generación continua de bienes y servicios de la masa boscosa urbana por el potencial productivo existente, lo que se constituye en una fuente de empleo que se puede potencializar con la organización para el manejo de podas y aprovechamiento de los sobrantes de las mismas y de los arboles que deben ser erradicados, así como los procesos de planificación de la reposición, siembra y resiembra del material forestal existente en la ciudad.

Se promoverá la constitución de cooperativas locales que promuevan la generación de empleo y al mismo tiempo presten un servicio social dirigido a la poda técnica y racional de las especies existentes en la ciudad, permitiendo la utilización del material vegetal sobrante de las podas, erradicaciones de árboles deteriorados, entre otras, para la obtención de abonos orgánicos mediante las prácticas de lombricultura y compostaje. Así mismo, se busca frenar las acciones irracionales que afectan las especies y el depósito inadecuado sobre áreas públicas de las mismas, situaciones predominantes hoy día en los diversos sectores de la ciudad.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

6. **Programa de Recuperación de las Áreas de Riesgo por Erosión Mediante Acciones Simultáneas a La Reubicación de Asentamientos Humanos en Riesgo, Recuperándolos Hacia Fines Ambientales.** Sobre estas áreas se buscará la recuperación de suelos, el control de erosión con acciones biomecánicas y la siembra planificada de rastreras, arbustos y árboles, que permita la estabilización de los terrenos, generando recuperación y mejoramiento del paisaje urbano, también se involucra la calidad atmosférica y la integración del componente ambiental al entorno.
7. **Programa de Arborización Urbana: Plan de Calles Verdes.** La función arbustiva no es simplemente estética. La capacidad de los árboles de actuar como esponjas de dióxido de carbono, contribuyendo a la estrategia de sostenibilidad ambiental, es altamente comprobada. Además de sus beneficios bioclimáticos, la continuidad de las “ **Bóvedas arbustivas** ” que caracteriza a algunos ejes de la ciudad, puede proporcionar medio – ambientales conectados que favorecen hábitats.

Con el fin de consolidar nuevos corredores medio – ambientales, se plantea el cubrimiento con especies adecuadas de los vacíos existentes en las vías urbanas y poblamiento de aquellas áreas que no estén arborizadas, combinando plantaciones de árboles de rápido crecimiento con árboles de crecimiento lento.

Las acciones prioritarias de éste programa están orientadas a la arborización y embellecimiento de ejes viales del centro urbano, ejes viales principales, y secundarios y anillos viales, entorno suburbano, áreas residenciales, y cinturones verdes.

8. **Programa de Apoyo para la Puesta en Marcha de Soluciones de Abastecimiento de Agua en el Área Metropolitana de Cúcuta.** Dentro de este programa se destacan los siguientes proyectos:

Proyecto Diseño y Construcción Represa La Tascarena. El proyecto en la actualidad cuenta con factibilidad económica. Existe una alta actividad social que ha ido generando en el tiempo obras y servicios que le han llevado a contar con esta especial categorización que se estima como aporte importante para su potencial desarrollo. Adicionalmente el beneficio que tendría este tipo de obra para la región, se puede estimar como un objetivo primordial para la recuperación de las zonas de recarga hídrica que sirvan como fuente importante para suministro de agua.

Diseño y Construcción de la Represa el Mesón. El río Táchira pertenece a la hoya hidrográfica del Lago de Maracaibo, pertenece a la Cuenca del Río Pamplonita y a la Gran Cuenca del Catatumbo. El sitio prospectado para el embalse del Mesón, está situado 10 Kms aguas arriba del Puente Internacional Simón Bolívar, donde se encuentra un estrecho y definido caño ideal para la construcción de una presa de contención de sus aguas. Además antecediéndole un pequeño valle, apto para conformar el vaso de captación de esas aguas.

9. **Programa de Reservorios de Agua para los Ríos Zulia y Pamplonita y la Quebrada La Floresta.** Busca mantener el agua, a través de la posibilidad de implementar reservorios para los ríos Zulia y Pamplonita y la quebrada de la floresta, los cuales en temporadas invernales cuenta con altos volúmenes de aguas de escorrentía que no son utilizados. Por lo anterior, se hace necesario incorporar este proyecto, con el fin de consolidar acciones que permitan el almacenamiento de agua para recuperación de suelos y fines agrícolas.

Esta alternativa resulta interesante por cuanto, debido a su área controlada, permitiría, no sólo contar con abastecimientos puntuales del recurso, sino también, aportaría externalidades positivas, representadas en cambios microclimáticos que facilitarían la realización de programas exitosos de reforestación, recuperación de ecosistemas, (fauna y flora nativa) y adicionalmente, propiciarían el turismo y la recreación y el incremento de sitios de esparcimiento. Para lograr los fines que busca el programa se deben adelantar proyectos de estudios de factibilidad, diseños y ubicación.

10. **Caracterización de los Recursos Ictiológicos de los Ríos Zulia y Pamplonita.** Considerando la poca información que existe en el municipio al respecto de los recursos ictiológicos, es conveniente caracterizar principalmente los ríos Zulia y Pamplonita, los cuales ofrecen diversidad de especies, que se ven amenazadas por falta de políticas claras y gestión intersistitucional que permitan la protección y uso racional de los mismos. En esta acción debe vincularse de manera activa la UMATA, Alcaldía, CORPONOR y las Universidades.
11. **Recuperación de Zonas Erosionadas e Inestables Mediante Obras Biomecánicas.** Teniendo en cuenta que el municipio presenta en el área urbana y las colinas adyacentes altos índices de erosión (surcos y cárcavas), ocasionados tanto por acción de los agentes atmosféricos como por las diversas actividades del hombre, es conveniente diseñar obras civiles en armonía con el establecimiento de especies vegetales que se adapten al medio. Esto conlleva a la recuperación de los suelos, y a la mitigación y control de los procesos erosivos, entre otros.
12. **Inventario y Caracterización de Nacientes y Quebradas Abastecedoras de Acueductos Veredales.** Debido a la falta de información relacionada con las condiciones de los sistemas de abastecimiento de agua en el área rural del municipio y en especial de las áreas en donde existen centros poblados y veredas, se debe proceder a realizar un inventario de las fuentes abastecedoras de agua a los residentes de los diferentes corregimientos, a fin de controlar y mejorar la calidad del agua para consumo humano.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

13. **Programa Integral de Educación Ambiental.** Este programa busca poner en marcha proyectos integrales de educación, concientización, divulgación y comunicación para la participación de la población en la protección y conservación del medio ambiente. Este proyecto se articula al contenido del Plan de Gestión Ambiental de CORPONOR.

14. **Programa de Recuperación y Conservación Ambiental del Área Rural.** La finalidad de éste proyecto es recuperar y conservar los recursos hídricos, la flora y la fauna del municipio de San José de Cúcuta. El objetivo es desarrollar en forma intensiva un proyecto de recuperación, manejo y conservación ambiental, donde se destaquen los siguientes objetivos específicos:

Proyectos:

- Conservación y mejoramiento de las áreas de protección de los recursos hídricos
- Capacitación y asesoría a la comunidad mediante talleres y seminarios de educación ambiental.
- Capacitación a la comunidad en general en el uso y manejo adecuado de los suelos.
- Estudio de sistemas y tecnologías para solucionar la problemática del saneamiento hídrico de los asentamientos localizados en el área rural y suburbana del municipio de San José de Cúcuta: Tratamiento de aguas residuales”
- Estudios y diseño de sistemas de recolección, selección, disposición y tratamiento final de residuos sólidos, para los asentamientos localizados en el área rural y suburbana del municipio de San José de Cúcuta
- Reforestación de nacientes y rondas de ríos con especies nativas.
- Adquisición de las zonas de nacientes y áreas de protección de ríos, quebradas y caños.
- Fomento a la conformación de Comités Ecológicos.
- Fomento a la agricultura ecológica, biológica y orgánica.

15. **Programa Para La Implementación Del Plan De Diversificación De Cultivos En El Distrito De Riego Del Río Zulia.** La actividad económica de la población del Distrito de riego ha estado sumida en un alto nivel a la explotación intensiva del cultivo de arroz, situación que ha convertido éste sistema en un monocultivo, enfrentado en la actualidad a bajos niveles de producción. Por lo anterior la Propuesta de Acción, es desarrollar un Plan mediante:

Proyectos:

- Restauración de usos agropecuarios.
- Sustitución y rotación de cultivos.
- Recuperación de suelos degradados.
- Asesoría técnica para el uso racional de agroquímicos y fomento de la agricultura ecológica.

16. **Programa Para La Recuperación Y Conservación De Suelos.** Pretende aumentar la capacidad productiva y lograr el soporte de los suelos, disminuyendo la presión que se ejerce sobre este, deteniendo los cambios abruptos en sus características físico-químicas y equilibrar sus características bioquímicas. Mediante las siguientes acciones:

Proyectos:

- Asesoría técnica y ambiental para el uso y manejo adecuado del suelo.
- Recuperación de suelos eriales mediante proyectos de establecimiento de plantaciones forestales y reutilización de aguas residuales domesticas.
- Construcción a largo plazo de las plantas de tratamiento de aguas residuales propuestas.
- Ofrecer una fuente de productividad a través del programa de las granjas suburbanas.
- Fomento de las actividades de silvicultura.

17. **Programa De Producción Sostenible Para El Cultivo Del Arroz.** Este programa obedece a la necesidad de establecer los mecanismos técnicos y administrativos, que eviten, que a través del cultivo arroz se generen condiciones de salinización y degradación continuada del suelo, que pongan en peligro la sostenibilidad y sustentabilidad de la producción y del recurso. Para ello se considera conveniente la aplicación las siguientes medidas:

Proyectos:

- Gestionar en convenios de investigación técnico científica de los cultivos, los suelos y el agua.
- Asistencia técnica a agricultores bajo el concepto de “Producción Limpia”.
- Capacitación de productores para el desarrollo cultivos y actividades productivas alternativas.
- Asesoría para el diseño de un programa de rotación de cultivos.

18. **Programa de Producción Sostenible Para La Extracción Y Transformación De Las Arcillas.** Determinar las áreas aptas para la explotación racional del recurso arcilla, la ubicación de las infraestructuras necesarias para el procesamiento y transformación de estas y en apoyo a la autoridad ambiental CORPONOR determinar los controles ambientales que estas deban tener. Esta estrategia requiere una articulación con los programas para erradicar la extracción en el área urbana. La propuesta de acción es:

- Gestionar la creación del Centro de Investigación de la Arcilla.
- Gestionar la creación del Centro Cerámico Artesanal.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- Generar un programa de abandono y traslado fuera del área urbana, de aquellos industrias mecanizadas y artesanales de transformación de la arcilla.

19. Programa De Recuperación De Elementos Ambientales. La disminución del bosque seco, muy seco y húmedo tropical, originada por el desarrollo de actividades humanas, nos lleva a pensar en la urgente necesidad de frenar el proceso de destrucción y a propiciar los mecanismos para alcanzar niveles de desarrollo sin el deterioro del espacio físico-natural. Es indispensable actuar inmediatamente en la recuperación, consolidación, conservación, diseño y configuración de elementos ambientes paisajísticos rurales, que puedan ser elevados a la categoría de santuarios de paisaje. Las acciones de la Administración deben estar orientas en dos aspectos fundamentales:

- Protección de las áreas que actualmente cuentan con una riqueza natural que amerite su protección y conservación.
- Control de las acciones que generan el deterioro de la base de sustentación natural del Municipio.

CAPITULO IV. DIMENSION SOCIAL.

La dimensión social se refiere a la existencia de grupos humanos con demandas específicas para la satisfacción de sus necesidades tanto físicas como de orden espiritual. La composición poblacional plantea la necesidad de la generación de estrategias diferenciales de manejo y respuesta a las demandas de estos grupos. Esta dimensión está intrínsecamente ligada a las anteriores y es por tanto instrumento integral para lograr el ordenamiento del territorio.

Artículo 19. Objetivo 1. Contribuir desde el Ordenamiento a la construcción de una ciudad equitativa y a la consolidación de una cultura de planeación y gestión urbanística, democrática y participativa.

Políticas:

1. Soportar el desarrollo urbano – municipal en la protección al medio ambiente natural, lo cual debe guiar el futuro crecimiento urbano y la reconstrucción y consolidación de la ciudad construida, en donde deben involucrarse tanto actores públicos como privados de la vida municipal.
2. Disminuir los factores que generan pobreza urbana, promocionando el desarrollo de actividades generadoras de empleo para mano de obra calificada y no calificada.
3. Priorizar la inversión pública en la atención de necesidades de las zonas que alberguen los grupos más vulnerables, reconociendo como acciones prioritarias la solución a los problemas de insalubridad, marginalidad, riesgo mitigable, equipamientos de espacios públicos, en salud, educación, recreación y cultura.
4. Ejecutar programas de dotación de equipamientos y mejoramiento integral en las áreas más deficitarias, buscando apoyo por parte de las comunidades beneficiadas, quienes deberán ser promotores de las labores lideradas por la administración municipal en asocio con ONG´S, entidades públicas y privadas.
5. Generar, promover e impulsar proyectos de participación en todos los procesos de formulación de planes complementarios o asociados al Plan de Ordenamiento Territorial.
6. Implementar mecanismos de gestión urbanística que contribuyan a conciliar pacíficamente en la ciudad los diferentes intereses y conflictos del ordenamiento territorial. Esto se logra mediante la difusión ágil, sencilla y oportuna de los diversos componentes del Plan, logrando la apropiación colectiva.
7. Establecer una estrategia permanente de formación ciudadana para garantizar y cualificar la participación en los procesos generales del ordenamiento territorial. La administración municipal debe vincular activamente a la comunidad en las decisiones que les afecten, para lo cual es necesario implementar proyectos de capacitación continua, los cuales facilitarían la toma de decisiones ajustadas a los requerimientos del municipio.
8. Propiciar la construcción del Plan de Desarrollo en armonía con el Plan de Ordenamiento Territorial, facilitando sentar las bases del crecimiento económico y social en armonía con las directrices ambientales y territoriales señaladas para lograr a futuro un municipio amable, pacífico y sostenible, que promueve la realización de proyectos estratégicos en procura de mejorar las condiciones de habitabilidad de los diversos sectores del territorio.

Artículo 20. Estrategia de Renovación Ciudadana: Busca soportar el Plan en la sociedad, la cual debe encaminarse, hacia la consecución de fines colectivos. El Plan de Ordenamiento Territorial está orientado a construir un proyecto colectivo de ciudad, producto del compromiso de la sociedad en su conjunto. Esta estrategia se articula a las tres anteriores y se constituye en requisito fundamental para su consecución.

Artículo 21. Programas

1. **Programa De Formación Ciudadana.** Entre las líneas de actuación de éste programa se han definido:
 - Desarrollo de proyectos de educación y concientización orientados a crear un mayor sentido de compromiso de los habitantes con la ciudad incorporando todos los actores sociales, iniciando desde la



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

población escolar y atendiendo todas las generaciones, para que se asuma la consecución de las metas establecidas “ Apostarle al proyecto de futuro propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial “.

Es necesario difundir en las comunidades el Plan de Ordenamiento Territorial, para lo cual se requiere de ayudas didácticas tales como folletos, documentos, gráficos, filminas, ayudas audiovisuales, etc.

Se incentivará en los planteles educativos formales y no formales la promoción de programas de difusión del Plan de Ordenamiento Territorial. La administración municipal a través de Planeación Municipal en asocio con la Secretaría de Educación Municipal generarán proyectos de dotación de materiales didácticos ilustrativos que faciliten el conocimiento del P.O.T y la capacitación correspondiente a los grupos de niños, jóvenes y adultos que asistan a dichos planteles con el fin de recibir la ilustración referida.

- Desarrollo de proyectos educativos ambientales dirigidos a la comunidad en general con el fin de generar concientización sobre el uso, consumo y apropiación del espacio público en los diversos sectores del municipio. Estos proyectos permitirán la consolidación física de los asentamientos ajustada a los lineamientos de sostenibilidad ambiental específicos para cada sector. Estos proyectos permitirán la autoregulación ciudadana, el embellecimiento del espacio público, el equipamiento urbano y la recuperación de las áreas requeridas para la movilidad.
- Desarrollo de proyectos educativos que enriquezcan la conciencia colectiva sobre lo patrimonial, para ampliar su valoración, potenciación y apropiación colectiva. Es necesario generar conciencia sobre la importancia de los sitios de valor municipal, dada la época de construcción o particularidades específicas. El actual estado de descuido que presentan los inmuebles considerados como monumentos nacionales, patrimonio municipal, ameritan intervenciones estratégicas que promuevan la apropiación de los mismos y su conservación. Siendo elemento estructurante el patrimonio el municipio debe destinar dentro de los presupuestos anuales este aspecto, permitiendo proteger la memoria histórica de la ciudad y favoreciendo al embellecimiento del entorno turístico municipal, principal beneficiado con estas acciones.
- Acompañamiento ciudadano para la recuperación y buen uso del espacio público. Esto se logra con la asignación de usos específicos para las zonas de recreación activas y pasivas como elementos integrales del desarrollo del ser social, los cuales deben contemplar de acuerdo a las características especiales de cada espacio, la potencialidad de cada escenario. Se debe propiciar la construcción y recuperación de sitios en total abandono que pueden generar oferta recreativa, disminuyendo los niveles de déficit con los que cuenta la ciudad hoy día.
- En el área rural se promoverá la construcción de proyectos integrales de recreación sobre sectores que por su localización estratégica favorecen la satisfacción de necesidades colectivas y benefician a los habitantes de cada corregimiento, vereda, caserío, centro poblado, etc.
- Acompañamiento para la recuperación de andenes, separadores viales y zonas verdes. La administración municipal tiene la obligación de proteger la integridad del espacio público y dentro de este se encuentran las zonas requeridas para la circulación tanto vehicular como peatonal, por tanto, se abordará estratégicamente la intervención de estos componentes, en especial de los perfiles viales que en muchos sectores han sido intervenidos y apropiados por particulares de manera ilegal, buscando mecanismos que faciliten la restitución de estos espacios y su función como piezas ordenadoras del desarrollo. Así mismo, las franjas sobre los andenes destinadas para la siembra de árboles se exigirán en total adecuación en adelante, buscando potenciar las bondades que ofrecen nuestros suelos y aportando belleza a nuestras avenidas y calles que en conjunto comienzan a formar bóvedas arbustivas que aportan características particulares a nuestra ciudad.
- Educación ciudadana para el manejo de Paraderos de Transporte Público. Nuestra ciudad debe abordar la constitución de sistemas ordenadores del transporte público, si desea cumplir los retos que le imprimen las nuevas exigencias en este aspecto, es por esta razón que se requiere la dotación de paraderos en diversos puntos de la ciudad, con el fin de promover el uso apropiado del servicio público. Estos elementos deberán servir de enlace entre los habitantes, ya que permitirán la interacción permanente. La administración municipal requerirá la constitución de campañas que promuevan el uso y apropiación de estos elementos complementarios.

2. **Programa De Modernización Interinstitucional.** Si bien éste programa toca las instituciones, igualmente corresponden a los funcionarios como ciudadanos renovar sus actitudes y compromisos con la ciudad.

Los agentes sociales exigen un mejoramiento en la colaboración entre instituciones y de estas hacia los ciudadanos minimizando los conflictos de competencias, duplicidad de acciones y actividades compuestas, con su consiguiente ahorro de recursos y aumento de la eficiencia.

El Plan de Ordenamiento Territorial además de la transformación de la Sociedad Civil, exige las actuaciones del Sector Público como “ agente estimulador “ más que como interventor, se requiere un ente público “ Promotor “ de iniciativas Públicas y Privadas.

El Plan de Ordenamiento Territorial es un reto que deben asumir en adelante quienes tomen las riendas del municipio, esto exige la constitución de un ente regulador de proyectos de desarrollo estratégicos en armonía con las directrices del ordenamiento, los cuales facilitarán el cumplimiento de las metas esperadas en el largo



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

plazo. Se requiere el impulso del apoyo no solo local, departamental, metropolitano y por parte de la autoridad ambiental, también se debe liderar el apoyo nacional e internacional.

3. **Fortalecimiento Al Expediente Urbano Del Municipio.** Con el objeto de contar con un sistema de información urbano que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de los planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio por parte de los diferentes niveles territoriales, el municipio deberá organizar un expediente urbano, conformado por documentos, planos e información georreferenciada, acerca de su organización territorial y urbana.

Este programa busca fortalecer y dotar la oficina de Planeación Municipal de instrumentos que faciliten la conservación, difusión y actualización de la información base relacionada con el Plan de Ordenamiento Territorial, así como la cartografía temática que se soporta en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

4. **Educación, Ciencia Y Tecnología.** Busca apoyar el fortalecimiento de las funciones educativas y apoyo al desarrollo de la ciencia y la tecnología. El Plan de Ordenamiento, ha previsto la aparición de zonas que potencien el desarrollo de la educación en condiciones ambientales y urbanísticas adecuadas y que puedan desarrollar a su interior, los requerimientos de usos complementarios a ésta actividad. Estas zonas buscan fomentar el desarrollo de ciencia y tecnología articulada a las funciones educativas, buscando formar un recurso humano capaz de enfrentar los retos que exige la ciudad en el nuevo milenio. Para la consecución de esta política, se ha determinado el desarrollo de un nodo urbano provisto de funciones educativas, espacios que promuevan la investigación y el desarrollo del teletransporte, y actividades complementarias de tipo recreativo y cultural: Tecnoparque estudiantil y universitario.

Por tanto, se busca consolidar en el mediano y largo plazo, zonas para usos educativos, articulados como mecanismo para modernizar el conocimiento en los siguientes sectores:

- Sobre el área oriental de la ciudad se permitirán desarrollos integrales, que equilibren la ciudad y den soporte a la vida urbana. El área de convergencia entre el río Táchira y el río Pamplonita debido a su estratégica localización y su excelente calidad de paisaje, podrá ser destinada para crear un gran complejo educativo tecnológico que tendrá como principal acceso el Puente la Gazapa y la vía proyectada en estos terrenos, hasta conectar con el anillo vial oriental.

Ello busca reforzar como zona especial el proyecto de interferias, y dotar a la ciudad de nuevos equipamientos y atractivos que potencien su desarrollo futuro. La necesidad de vincular el desarrollo científico y tecnológico al desarrollo humano, exige una gran redefinición en la espacialidad y estructuras de usos del área urbana de la ciudad.

Paralelamente se considera importante reforzar el concepto de descentralización funcional en el campo de la educación. En consecuencia si bien es necesario que Cúcuta fortalezca la presencia de instituciones calificadas en la docencia y la investigación, es necesario que esta presencia tenga una distribución balanceada y armónica en el territorio, lo que busca la localización de centros que ofrezcan estas funciones en áreas de la ciudad y refuercen los criterios de habitabilidad que se han esbozado.

- Otro sector que tiende a consolidar su uso institucional educativo es el Sector Central C4, en el cual la dinámica de la ciudad progresivamente ha permitido la instalación de centros de educación formal e informal. Es conveniente proteger estas áreas que adicionalmente se encuentran muy próximas a los inmuebles declarados como monumentos nacionales, prohibiendo la proliferación de usos contaminantes que deterioran el sector (cervecerías, bares, pools, etc).
- La Avenida 4 de la Urbanización El Bosque y justo donde se localizan las Universidades de Santander y Libre, presenta un alto potencial para albergar usos institucionales educativos, ya que existen sobre esta vía lotes vacíos sin desarrollar que favorecerán la consolidación de un corredor barrial institucional en esta zona. Se busca proteger de usos prohibidos las zonas universitarias tales como expendios de licor, bares, cervecerías, los cuales comienzan a aparecer y causan deterioro.
- Las sedes de la Universidad Francisco de Paula Santander de la Avenida Gran Colombia y la Universidad Libre presentan características análogas, al presentar paisajes armoniosos representados en especies naturales. Se promoverá el respeto por las áreas verdes libres aún existentes, propiciando el uso y aprovechamiento racional de los terrenos. En el corto plazo es necesario proceder a cuantificar la distribución de las áreas por actividades en estas sedes universitarias, con el fin de determinar cuales serán las restricciones de ocupación en adelante, por tanto, a través de normas complementarias que se expidan por parte del Concejo Municipal se procederá a reglamentar detalladamente las normas urbanísticas, afectaciones y zonas de cesión para este tipo de equipamientos metropolitanos.

Por otra parte y considerando que la sede del Bosque Popular es elemento integral del espacio público en adelante no se permitirán obras de construcción nuevas, solo reparaciones locativas que por razones de seguridad allí se requieran.

5. **Programa Integral Para Afrontar El Problema De Consumo De Drogas - Programa Presidencial Rumbos.** A través de este programa, se busca que el municipio de San José de Cúcuta, se vincule de manera

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

activa en el Programa Presidencial RUMBOS, generado para enfrentar los problemas de drogadicción que afectan a diversos grupos humanos.

- Programa Integral Seguridad Ciudadana.** A través de este programa se busca brindar apoyo a la ciudadanía en general, ofreciendo mecanismos que permitan elevar los niveles de seguridad en los lugares en donde tienen asiento sus actividades (residenciales, comerciales, industriales, institucionales, de servicios, etc), con el fin de mejorar las condiciones de convivencia, propendiendo por la integración de las entidades gubernamentales que tienen ingerencia en el desarrollo de programas de seguridad ciudadana.
- Programa Integral De Atención A La Población Desplazada.** Considerando que la ley 387 de 1997, obliga a la atención prioritaria desplazada por la violencia, el municipio debe vincularse activamente en este programa, con el fin de atender a las víctimas de este fenómeno. Es necesario apoyar la consolidación del sistema nacional de atención a la población desplazada, así como el Comité Municipal para la atención integral a la población desplazada por la violencia, de conformidad con el contenido de la Ley 387 de 1997 y demás normas concordantes. La administración municipal deberá prestar especial atención a este programa, dada la localización estratégica del municipio y las actuales situaciones que se vivencian en esta materia. Los requerimientos de equipamientos e infraestructuras necesarias para atender a la población afectada deberán responder a programas integrales que garanticen condiciones de equidad y salubridad.
- Programa De Fortalecimiento Al Sector Educativo Rural.** Esta estrategia tiene propósitos afines con los proyectados para la competitividad económica, pues un campesino se arraiga a su suelo con optimismo, si tiene la posibilidad del sostenimiento y de solucionar sus necesidades. En estos términos la educación para la renovación de la conciencia del poblador rural, exige el fortalecimiento y cualificación de la oferta de mano de obra en todos los niveles, proveniente del campo y a su servicio; lo cual facilita su acceso a la demanda, a las garantías financieras e institucionales y agiliza la gestión del desarrollo rural, ante todo se persigue una educación competente para ser ejercida en las áreas rurales, lo cual indica una preparación para enfrentar retos de innovación tecnológica.

Los escenarios educativos a que se hace mención, deben tener contemplados para su solución espacial, la funcionalidad sobre aspectos tales como:

- Cubrimiento de las dificultades de cobertura.
- Diseño y puesta en marcha de sistemas de información y disponibilidad tecnológica
- Implementación de convenios para educación vocacional, según la vocación del suelo.
- Implementación de jornadas de educación, en las cuales durante la mañana se imparta la educación convencional y durante la tarde se estructuren métodos desescolarizados de formación y adiestramiento en las labores específicas del campo.
- Vinculación de los estudiantes de 10 y 11 grado de educación al área de trabajo, específicamente en aquellos - sectores donde se genere agroindustria.
- Adaptación de los calendarios rurales a los ciclos de producción agropecuaria.

Artículo 22. De Los Programas. Los programas formulados en las 4 estrategias, relacionadas en los artículos anteriores, están claramente definidos en el documento soporte de formulación del Plan de Ordenamiento, documento que hace parte integral del presente Acuerdo. Por lo que los lineamientos de los programas, allí definidos se constituyen en la base del ordenamiento del territorio y las intervenciones en la ciudad deben estar regidas por dichos objetivos y orientadas a la formación urbana propuesta.

SEGUNDA PARTE. CLASIFICACION DEL SUELO.

Artículo 23. Objeto. Para efectos del ordenamiento territorial, el suelo del Municipio de San José de Cúcuta, se clasifica en urbano, de expansión urbana, rural y de protección. Al interior del suelo rural podrá establecerse la categoría del suelo suburbano y en todas las clases de suelo el de protección, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

La delimitación de estos suelos se aprecia en el plano de Clasificación del suelo, que forma parte integral del presente Acuerdo.

TITULO I. SUELO URBANO.

Artículo 24. Definición. De conformidad con el Artículo 31 de la Ley 388 de 1997 constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de ordenamiento, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso. Pertenece a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definen como áreas de mejoramiento integral.

Artículo 25. Delimitación. Las áreas que conforman el suelo urbano están delimitadas por el perímetro urbano que se aprecia en el **Plano de clasificación del suelo.**



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 26. Perímetro Urbano. El perímetro urbano del Municipio de San José de Cúcuta, queda determinado por los linderos que se describen a continuación:

Punto 1. Localizado en la glorieta o Redoma Pinar del Río, ubicada en la vía que conduce a Pamplona, frente al Barrio La Rinconada, se dirige en sentido Nor-oriental por la Avenida Pinar del Río, pasando frente al Colegio Santo Angel, hasta llegar al encuentro de la vía interna que parte de esta y se conecta con la Autopista a San Antonio, Punto 2.

Punto 2. Localizado en la intersección de vía que parte de la Avenida Pinar del Río con la Autopista a San Antonio, siguiendo por la calzada de esta vía que colinda con el predio LA LOMA hasta encontrar la vía al Seminario - límite entre Cúcuta y el municipio de Villa del Rosario, Punto 3.

Punto 3. Ubicado en la intersección de la Autopista a San Antonio, con la vía que conduce al Seminario, continuando hacia el nor-oriental por dicha vía en dirección oriental hasta llegar a Villa Silvania, esquina Sur-Oriental del predio, Punto 4, que coincide con el límite intermunicipal entre Cúcuta y Villa del Rosario.

Punto 4. Se dirige en sentido Norte por la vía antigua a San Antonio (vía Boconó), continua por el barrio Boconó, continuando por el límite entre Cúcuta y Villa del Rosario, es decir, hasta encontrar el caño de los Padres frente al camino viejo que desemboca en el río Táchira, dirigiéndose por el borde interior del río aguas abajo, pasando por el Puente Internacional, Punto 5.

Punto 5. Ubicado en el punto donde se localiza el inicio del Puente Intenacional Francisco de Paula Santander, continuando aguas abajo por el borde interno del río Táchira en el lado Colombiano, hasta encontrar seiscientos (600) metros medidos a partir de la vía Cúcuta-Ureña sobre el anillo vial oriental, en donde se toma una línea perpendicular hasta intesectar el río Táchira, Punto 6.

Punto 6. Intersección del Río Táchira con línea perpendicular proyectada desde el anillo vial oriental, distante de la vía Cúcuta-Ureña seiscientos (600) metros, en donde se sigue hasta encontrar el anillo vial, Punto 7.

Punto 7. Punto de intersección del anillo vial oriental con línea proyectada perpendicular distante seiscientos (600) metros desde la vía Cúcuta-Ureña, por donde se sigue trescientos (300) metros al nor-oeste hasta encontrar el Punto 8.

Punto 8. Intersección del anillo vial oriental con línea proyectada distante novecientos (900) metros desde la vía Cúcuta-Ureña, por donde se sigue en paralelo a la vía Cúcuta-Ureña hasta encontrar el río Pamplonita margen derecha, Punto 9.

Punto 9. Confluencia del río Pamplonita con línea proyectada perpendicular al anillo vial oriental distante novecientos (900) metros desde la vía Cúcuta-Ureña, se sigue por el borde del Río Pamplonita hasta encontrar el punto 10, sobre el mismo borde del río hasta encontrar línea perpendicular al anillo vial oriental distante 2 Km desde la vía Cucuta-Ureña.

Punto 10. Se continua en dirección nor-este en dirección perpendicular al anillo vial hasta encontrar este eje vial, Punto 11.

Punto 11. Distante 2 Kms de la vía Cúcuta-Ureña, medidos sobre el anillo vial oriental, se sigue por el anillo vial pasando por el puente García-Herreros hasta encontrar el lindero del predio denominado EMC sobre el anillo vial, Punto 12.

Punto 12. Se sigue por todo el contorno del predio denominado EMC hasta encontrar al nor-este nuevamente lindero sobre el anillo vial, Punto 13.

Punto 13. Partiendo de la intersección del predio EMC con el anillo vial oriental, se sigue en línea perpendicular a la vía hasta intersectar el Río Pamplonita, Punto 14.

Punto 14. Continua aguas abajo por el borde interno del río Pamplonita hasta encontrar el Caserío de El Cerrito, pasando por el borde oriental y nor-oriental de la manzana 305 del sector 10, hasta llegar a la carretera Panamericana vía a San Faustino, se dirige por el borde derecho u occidental de la vía en sentido sur-occidente,

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

incluyendo las manzanas 300, 298 y 302 del mismo sector y continuando por dicha vía incluyendo las manzanas 250, 244, 282, 283, 460, 461, 462, 465, 284, 258, de San Gerardo hasta llegar a la intersección con la vía que conduce a Puerto Santander, es decir, borde interno o sur del anillo vial occidental proyectado, punto 15.

Punto 15. Se dirige en sentido Nor-occidente por la vía a Puerto Santander (anillo vial occidental proyectado), continuando por el borde interno de la vía hasta encontrar el punto 16, el cual sirve de punto de partida entre el límite del suelo urbano y suelo de expansión urbana a corto plazo.

Punto 16. Se sigue a partir de la intersección del anillo vial proyectado bordeando terrenos urbanos consolidados como vivienda de interés social y asentamientos subnormales de desarrollo incompleto asentados en la Comuna 6, tal y como lo señala el plano de clasificación del suelo, hasta encontrar el sitio donde se bifurcará del anillo vial una vía periférica proyectada al borde del Aeropuerto Camilo Daza, Punto 17.

Punto 17. Partiendo de este punto se dirige en sentido sur-orienta por el borde externo u occidental de la vía perimetral al Aeropuerto hasta encontrar la intersección con la Calle 63N, punto mas al Norte de la manzana 132 del Sector 9 de la invasión Camilo Daza, continua bordeando las siguientes manzanas de dichos asentamientos: 131, 130, 128, 129, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 113, 112, 052, 039, 038, 037, 036, 035, 034, 033, 042, 006, 030, 029, 047, 049, 091, 092, 093, 024, 023, 090, 095, 097, 066, 096, 099, 098, 055, 105, 103, 102, 106, 009, 051, 056, 085, 086, 089, 087, 065, 107 de los barrios La Hermita, Ospina Pérez, Motilones, Tucunaré y la Primavera; continuando por la Autopista vía al Zulia hasta encontrar el borde interno del anillo vial, colindando con los predios rurales afectados a suelos de protección números: 00-02-010-0073-000; 00-02-010-0085-000; 00-02-010-0072-000; 00-02-010-0042-000; 00-02-010-0090-000, rodeando el asentamiento El Progreso y continuando por la misma línea sobre los linderos de los predios rurales números 00-02-010-0090-000 y 00-02-010-0001-000, hasta encontrar el borde interno del anillo vial occidental proyectado, punto 18.

Punto 18. Continuando por el borde interno del anillo vial occidental proyectado, pasando por los predios números 00-02-010-0092-000; 00-02-010-0008-000; hasta encontrar la Quebrada Tonchalá, siguiendo por el límite intermunicipal con San Cayetano, es decir, la Quebrada Tonchalá, hasta encontrar el Punto 19.

Punto 19. Siguiendo por este punto y bordeando áreas de desarrollo incompleto de la Comuna 8, se sigue bordeando manzanas y zonas consideradas como suelos de protección, dada su importancia y valor ambiental, al representar riesgo para los habitantes, como la cárcava que divide las Comunas 8 y 9, se sigue hasta encontrar nuevamente la Quebrada Tonchalá pasando por suelos sin desarrollar de expansión urbana y línea de alta tensión, Punto 20.

Punto 20. Siguiendo por la Quebrada Tonchalá al suroeste y girando sobre el sureste en el sector denominado el Rodeo, en línea recta a las manzanas exteriores del Barrio La Divina Pastora, por donde se sigue recorriendo áreas desarrolladas y suelos de protección que bordean las comunas 9 y 10, incorporando el Grupo Mecanizado Maza No.5, Embotelladora Coca-Cola hasta llegar a la vía que conduce de Cúcuta con el Corregimiento de San Pedro-El Pórtico, Punto 21.

Punto 21. Siguiendo doscientos (200) metros al sur sobre la vía Cúcuta-San Pedro-El Pórtico, donde se gira en línea perpendicular hasta encontrar el río Pamplonita, por el cual se continua bordeandolo en límites con el municipio de Los Patios hasta encontrar el puente de San Rafael, por el cual se sigue al sureste hasta encontrar el Punto de partida, Punto 1.

Parágrafo. Autorícese al Alcalde municipal para que dentro de los doce (12) meses siguientes a la sanción del presente Acuerdo se proceda a la delimitación en campo (amojonamiento) del perímetro urbano, considerando como base técnica el plano de clasificación del suelo; esta delimitación debe georeferenciarse con apoyo en el SIG y GPS, además, de efectuarse la descripción al detalle de dicho perímetro.

Artículo 27. División Territorial urbana. El área urbana del municipio de San José de Cúcuta se divide por Comunas, las cuales se conforman por barrios, urbanizaciones, conjuntos o asentamientos que presentan características particulares y dependen de equipamientos comunales. **Ver Plano División Política Administrativa.** En total son diez (10) comunas, las cuales están conformadas así:

Comuna 1. Centro. Barrios La Playa, Contento, Latino, Centro, Páramo, Llano, Callejón, La Sexta. y los futuros asentamientos que se localicen dentro de la comuna.

Comuna 2. Centro Oriental. Barrios La Rinconada, Condominio El Lago, Club Tennis, Mirador Campestre, The Rivers Country, Condominio Comercial Bolívar, El Rosal, Barrio Blanco, Caobos, Quinta Velez, Libertadores, Urbanización Sayago, La Riviera, Colsag, Popular, La Ceiba, Quinta Oriental, Quinta Bosch, La Castellana, La Capillana, Urbanización Ceiba II, Los Pinos, Santa Lucía, Los Acacios, Govika, Urbanización



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Prados Club, Prados I y II, Brisas del Pamplonita, Rincón de los Prados, Valparaiso Suite, Las Almeymas, La Primavera, Manolo Lemus, Condado de Castilla, CASD, Cooperativa de Vivienda La Esperanza, Los Proceres, Hurapanes, Galicia, Universidad Francisco de Paula Santander, Villa María, Urb. Hacaritama, Parques Residenciales Los Libertadores I, II y III, Parque Real, y los futuros asentamientos que se localicen dentro de la comuna

Comuna 3. Asentamientos Morelli, Boconó, Santa Ana, La Unión, Valle Esther, Policarpa, Urbanización las Margaritas, Urbanización Santa Ana, Aguas Calientes, La Libertad, San Mateo, Bogotá, Bellavista y La Carolina, Luis Perez Hernandez. Se encuentra allí la Estación de Policía San Mateo, Subestación de San Mateo de Centrales Eléctricas, La Monitora y el Seminario Mayor. Y los futuros asentamientos que se localicen dentro de la comuna.

Comuna 4. Oriental. La Quinta, Viejo Escobal, Nuevo Escobal, Portal del Escobal, La Isla de la Fantasía, Urbanización la Alameda, Sector el Higuero, Urbanización San Martín I, Urbanización San Martín II, Alto Pamplonita, Bajo Pamplonita, Sector Chiverco, San Luis, Urbanización Torcoroma, Urbanización San José, Urbanización Aniversario I, Urbanización Aniversario II, Nueva Santa Clara, Santa Teresita, Villas de San Diego, 13 de Marzo, CañaFistolo, Prados del Este, Terranova, La Florida, Villa Camila, Santillana, Heliopolis. Y los futuros asentamientos que se localicen dentro de la comuna.

Comuna 5. Nor-Oriental. Barrios Lleras Restrepo, La Merced, Colpet, Pescadero, Zona Industrial, Urbanización Tasajero, Urbanización Niza, Zona Franca, Urbanización Santa Helena, Prados del Norte, Portachuelo, El Bosque, Paraiso, zulima I, II, III y IV, Gratamira, La Mar, Ciudad Jardín, Guaimaral, San Eduardo I y II, Gualanday, Sevilla, Urbanización La María.y los futuros asentamientos que se localicen dentro de la comuna.

Comuna 6. Norte. Asentamientos: Virgilio Barco, Porvenir, Aeropuerto, Panamericano, El Salado, La Insula, Colinas de la Victoria, Cerro Norte, Cerro de la Cruz, Urbanización Las Américas, San Gerardo, Colinas del Salado, Trigal del Norte, Molinos del Norte, La Concordia, Simón Bolívar I, Cumbres del Norte, Caño Limón, Toledo Plata, María Auxiliadora, Urbanización Brisas del Norte, Villas de las Américas, Los Laureles, Carlos Pizarro, María Paz, La Isla, Carlos García Lozada, Divino Niño, Rafael Nuñez, Alonsito, Las Vegas, Nueva Colombia, 8 de Diciembre, Olga Teresa, Cecilia Castro, Villa Nueva, Brisas del Aeropuerto, 20 de Diciembre, Brisas del Paraíso, 6 de Mayo, Esperanza Martínez, Urbanización Panamericana, Urbanización García Herreros, Urbanización Luis David Flores, Villas del Tejar, Brisas del Porvenir, El Cerrito, Urbanización Villa Juliana, Urbanización Limonar del Norte, Aeropuerto Camilo Daza.y los futuros asentamientos que se localicen dentro de la comuna.

Comuna 7. Nor-Occidental. Barrios El Rosal del Norte, Chapinero, Claret, Comuneros, Tucunaré, Motilones, Las Américas, La Florida, La Primavera, Ospina Pérez, Buenos Aires, La Hermita, Paraíso, Camilo Daza, La Laguna, Colombia I Y II. Y los futuros asentamientos que se localicen dentro de la comuna.

Comuna 8. Occidental. Asentamientos: El Progreso, Antonia Santos, Cerro Pico, Palmeras, Belisario, Atalaya I, II y III Etapa, Cúcuta 75, Los Almendros, Niña Ceci, Carlos Ramírez París, Doña Nidia, La Victoria, El Rodeo, La Carolina, El Minuto de Dios, Nuevo Horizonte, Los Olivos, El Desierto, 7 de Agosto, Juana Rangel.valles del rodeo y los futuros asentamientos que se localicen dentro de la comuna.

Comuna 9. Sur-Occidental. Divina Pastora, Belén, Rudesindo Soto, Barrios Nuevo, La Aurora, Urbanización Las Colinas, Cundinamarca, urbanización belen de umbria, San Miguel, Loma de Bolívar, Los Alpes, Carora y Pueblo Nuevo, 28 de Febrero, Asentamiento El Reposo, Asentamiento Fátima, Aentamiento Arnulfo Briceño, Asentamiento Aislandia.y los futuros asentamientos que se localicen dentro de la comuna.

Comuna 10. Sur. San Rafael, Santo Domingo, Cuberos Niño, Alfonso López, Galán, Santander, Gaitán, Urbanización La Aurora, San José, Circunvalación, Camilo Torres, La Cabrera, Puente Barco y los Sectores de las Malvinas, Magdalena, DAS, el Grupo Mecanizado Maza, La Curia, El Cementerio Central y La Embotelladora de Santander (Coca-Cola).y los futuros asentamientos que se localicen dentro de la comuna.

Artículo 28. De la participación comunal en el ordenamiento del territorio urbano. De conformidad con el Artículo 22 de la Ley 388 de 1997, para efectos de organizar la participación comunal en la definición del contenido urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, la administración municipal podrá delimitar en el área comprendida dentro del perímetro urbano, los barrios o agrupamientos de barrios residenciales o usualmente reconocidos por sus habitantes como referentes de su localización en la ciudad y que definen su pertenencia inmediata a un ámbito local o vecinal.

Artículo 29. De la delimitación de barrios, urbanizaciones, conjuntos y asentamientos. Con el fin de delimitar de manera precisa los barrios, urbanizaciones y conjuntos existentes en el área urbana, la oficina de Planeación Municipal procederá a ejecutar un cronograma de trabajo por comunas que permita adelantar el trabajo de campo y la descripción de los linderos de cada uno de estos, proceso en el que estarán directamente involucrados los representantes de la comunidad, presidentes de las Juntas de Acción Comunal, J.A.L, Asociaciones de Barrios, Ong's y en general todos los interesados en vincularse en el proceso de delimitación. Para el caso de los asentamientos, objeto de proceso de legalización ante la Oficina de Planeación Municipal, será requisito indispensable para expedir la resolución de delimitación, que estos se hayan desarrollado y ejecutados antes del 9 de agosto de 1996, de conformidad con el Artículo 82 del Decreto 1052 de 1998.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 30. De la Resolución de delimitación. A partir de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, los límites de barrios, urbanizaciones, conjuntos y asentamientos que expida la Oficina de Planeación Municipal, se harán mediante Resolución motivada, la cual consignará el acta de visita al sitio en donde consten los nombres y apellidos, así como la identificación de los participantes en el proceso, los acuerdos logrados en la visita, el plano o croquis de detalle a escala del barrio, urbanización, conjunto o asentamiento, y las características particulares del trabajo adelantado, así como el (los) nombre(s) del (los) funcionario (s) responsable(s) del mismo. En todo caso, para desarrollar el trabajo, será requisito indispensable la presencia de representantes de las juntas de acción comunal o comites de trabajo de las áreas circunvecinas, con el fin de garantizar un proceso amplio, participativo y transparente. Las organizaciones cívicas que se vinculen deberán estar debidamente reconocidas y los procesos que se surtan serán a través de mecanismos democráticos que aseguren la representatividad de los elegidos.

Parágrafo: Apartir de la vigencia del Corto Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, la administración municipal deberá adelantar la delimitación de los barrios, urbanizaciones, conjuntos y asentamientos adelantados desde antes del 9 de Agosto de 1996. A medida que se vayan adelantando los trabajos y se expidan las resoluciones correspondientes, la administración municipal podrá presentar por su iniciativa ante el Concejo Municipal los resultados obtenidos y mediante Acuerdos Municipales se procederá a sancionar los límites de los mismos y las Comunas correspondientes.

TITULO II. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.

Artículo 31. Definición. De conformidad con el Artículo 32 de la Ley 388 de 1997, el suelo de Expansión Urbana está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución.

La determinación de éste suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanísticas a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

Los suelos de expansión urbana está comprendido por el área colindante del área urbana y se aprecian en el **plano de clasificación del suelo**. Los suelos de expansión se incorporan al desarrollo, mediante la formulación y adopción previa de sus respectivos planes parciales.

Cada zona de incorporación por expansión, debe considerar los requerimientos en equipamientos, espacios públicos e infraestructura necesaria para cubrir los requerimientos de la población a asentarse en cada una de dichas zonas, según lo establecido en la norma del componente urbanístico del Plan de Ordenamiento Territorial.

Las áreas determinadas como de expansión, se incorporan de forma progresiva al suelo urbano, de acuerdo a la temporalidad establecida, una vez hayan sido habilitadas y urbanizadas, según lo establecido en el respectivo plan parcial. En todo caso, será requisito previo para incorporar el suelo de expansión a urbano, contar con las disponibilidades aprobadas de los servicios públicos, así mismo, se deben adelantar todas las obras de urbanismo e infraestructuras de servicios requeridas y se deben adecuar la totalidad de las zonas de cesión correspondientes a las áreas por desarrollar.

Artículo 32. Delimitación. Se han determinado como suelos de expansión urbana los siguientes porciones del territorio municipal:

1. Suelos De Expansión A Corto Plazo:

a. Zona De Expansión De Actividad Residencial 1 (ZE-R1):

- Al Sur en linderos con el área urbana y suelos de protección y ronda del río Pamplonita en el sector denominado El Resumen.

b. Zona De Expansión Actividad Residencial 4 (ZE-R4):

- Al Norte del área urbana bordeada por el anillo vial occidental, localizada en inmediaciones de la urbanización Molinos del Norte, y los asentamientos Alonsito, Caño Limón y Simón Bolívar.
- Al occidente del área urbana, colindante con áreas de protección, Asentamientos Nuevo Horizonte, Urb. Minuto de Dios, Barrio Divina Pastora, El Rodeo, colidantes con el perímetro urbano.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

c. Zona De Expansión de Servicios Recreativos (ZE – SR):

- Sector margen derecha del anillo vial oriental desde límite urbano (600 metros a partir de la Redoma El Escobal) hasta la confluencia de los Ríos Táchira y Pamplonita.

d. Zona De Expansión De Servicios Institucionales (ZE-SI):

- Sector margen izquierda anillo vial oriental desde límite suelo de expansión a mediano plazo (franja de 500 metros de longitud desde límite urbano que corresponde a 900 metros a partir de la Redoma El Escobal) hasta encontrar las instalaciones de INTERFERIAS.

2. Suelo De Expansión A Mediano Plazo:

a. Zona De Expansión De Actividad Residencial 4 (ZE-R4):

- Al Noreste del área urbana, colindante con el barrio El Salado, el Canal Bogotá en la intersección con el anillo vial oriental. Reservado para la construcción de proyectos de vivienda de interés social, predio denominado EMC.

b. Zona De Expansión De Actividad Residencial 2 (ZE-R2):

- Al sur del área urbana, colindante al este con La Embotelladora Coca-Cola, al norte y nor-oeste con Suelos de protección y Zona de expansión a corto plazo y anillo vial occidental proyectado, respetando cordón verde de protección de aislamiento.

c. Zona De Expansión De Actividad Residencial 3 (ZE-R3):

- Al este del área urbana colindante con la ronda del Río Pamplonita y el anillo vial oriental, entre suelos de expansión a corto plazo destinados para servicios institucionales y límite urbano.

d. Zona De Expansión De Actividad Residencial 4 (ZE – R4):

- Al Occidente del área urbana, en linderos con el perímetro urbano, el barrio Divina Pastora, Suelos de Protección y el Anillo Vial Occidental proyectado.

3. Suelos De Expansión A Largo Plazo:

a. Zona De Expansión De Servicios Recreativos (ZE-SR)

- Margen derecha del anillo vial oriental desde el encuentro de los ríos Pamplonita y Táchira, hasta encontrar el límite urbano en inmediaciones de la Cárcel Modelo.

b. Zona De Expansión De Actividad Múltiple Intensiva En Empleo (ZE-MIE)

- Al sur del área urbana sobre la Autopista a San Antonio en linderos con el municipio de Villa del Rosario y colindante con suelos de protección.

c. Zona De Expansión Residencial 1 (ZE-R1)

- Al Sureste del área urbana sobre la Avenida Pinar del Río y en parte sobre la Autopista a San Antonio hasta encontrar el Caño El Burro (límite intermunicipal con Los Patios), respetando por todos los costados suelos de protección y aislamientos exigidos. Al medio de estos suelos se proyecta la prolongación de la Avenida Cero, parte integral del sistema vial metropolitano, la cual sirve de barrera para separar los suelos de expansión a largo plazo. Dentro de estos suelos se deben considerar las condiciones naturales del terreno, pendientes y afectaciones de caños que atraviesan el área.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 33. Perímetro Suelo de Expansión Urbana. Corresponde a la Administración Municipal proceder a adelantar los levantamientos topográficos requeridos y el amojonamiento para el correcto señalamiento de los suelos de expansión.

Autorícese al Alcalde para que dentro de los doce (12) meses siguientes a la aprobación del presente acuerdo, se proceda a amojonar y georeferenciar los suelos de expansión urbana correspondientes a la vigencia del corto plazo y para que durante los treinta y seis meses siguientes se proceda con los de mediano y largo plazo.

Parágrafo. Para adelantar los planes parciales de desarrollo de suelos de expansión urbana será requisito previo que los perímetros de los suelos correspondientes estén determinados y amojonados en campo por parte de la Administración Municipal.

TITULO III. SUELO RURAL

Artículo 34. Definición. De conformidad con el Artículo 33 de la Ley 388 de 1997 constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

El suelo rural está comprendido por el área delimitada por el territorio municipal, de vocación agrícola, ganadera, forestal, de explotación de recursos naturales y actividades análogas y por el área suburbana que le sigue a los suelos de expansión urbana y protección, definidos en el plano sobre clasificación del suelo municipal.

Artículo 35. Delimitación. En términos generales corresponden a suelos rurales los siguientes corregimientos del territorio municipal:

- Banco de Arena
- Palmarito
- Puerto Villamizar
- Agua Clara
- Guaramito
- San Faustino
- Ricaurte
- El Carmen de Tonchalá
- San Pedro – El Pórtico
- Buena Esperanza

Artículo 36. Perímetro del suelo rural. Considerando los procesos de concertación ciudadana adelantados en el proceso de construcción del Plan de Ordenamiento Territorial, la administración municipal en asocio con las comunidades rurales, procederán a delimitar las veredas que conforman cada uno de los Corregimientos, proceso que deberá ser el resultado de la participación activa de todos los actores involucrados. Autorícese a la Oficina de Planeación Municipal para que proceda a elaborar un programa detallado de trabajo por Corregimientos, el cual facilitará el traslado a las diversas zonas del área rural para delimitar el perímetro de cada una de ellas. La administración municipal deberá garantizar los recursos necesarios para desarrollar los procesos de campo exigidos para lograr la identificación y construcción de la información cartográfica georeferenciada.

Artículo 37. División Territorial Rural. El área rural del municipio de San José de Cúcuta se divide por Corregimientos, los cuales se conforman por conjuntos de veredas que presentan características particulares y dependen de equipamientos comunes. **Ver Plano División Político Administrativa y División Territorial.**

A nivel territorial son diez (10) Corregimientos, los cuales a su vez político-administrativamente se estructuran en seis sectores, así:

1. **Sector Norte.** Conformado por la Cabecera del Corregimiento de Puerto Villamizar con sus veredas Kilómetro 52, La Javilla y Cámbulos.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

2. **Sector Nor-Occidental.** Conformado por las Cabeceras de los Corregimientos de Banco de Arena y Palmarito, así:
Banco de Arena: Cabecera del corregimiento y las Veredas La Punta, Vigilancia, Puerto León, Totumito (incluye Caño y Medio), Miraflores, El Veinticinco y Nueva Victoria.
Palmarito: Cabecera del Corregimiento y las Veredas La Agualasal, El Suspiro, Monte Verde, El Aceituno (conocida también como La Aceituna), El Amparo, Cinco de Mayo y La Hortensia.
3. **Sector Occidental.** Conformado por la Cabecera del Corregimiento de Buena Esperanza que incluye El Prado con sus Veredas Brisas del Oriente, Campo Hermoso, San José de la Vega, Limoncito, La Susanita, Los Reyes (incluye San Joaquín), El Plomo, Londres, Las Vacas), La Sirena (incluye Floridablanca), Restauración (incluye La Gran Colombia), La Floresta, Camilo Torres, San Agustín de los Pozos, Nuevo Madrid, Bella Vista, Puerto Lleras (incluye La Esperanza), Puerto Nuevo, Oripaya, Agua Blanca, Patillales (incluye Guayabal)
4. **Sector Central:** Conformado por el Corregimiento de Agua Clara con su cabecera que incluye Campo Alegre, Minuto de Dios, San Joaquín (Incluye La Estancia), Nueva Frontera, Bajo Guaramito (Incluye El Encanto), Caño Mono, Berlín, Alto viento, La Tigra (Incluye La Cochinilla) y La Jarra.
5. **Sector Oriental:** Conformado por los Corregimientos de San Faustino, Guaramito y Ricaurte, así:
San Faustino: Cabecera del Corregimiento y sus Veredas La Fundera, La Sabana, El Porvenir, La China, Paso de los Ríos, Santa Cecilia,
Guaramito: Cabecera del Corregimiento y sus Veredas: Fundación, Llano Seco - Alto Guaramito
Ricaurte: Cabecera del Corregimiento y sus Veredas El Descanso parte alta, Las Blanquitas, El Arrayán, Los Negros, El Descanso parte baja
6. **Sector Sur:** Conformado por los Corregimientos de Carmen de Tonchalá y San Pedro-El Pórtico, así:
Carmen de Tonchalá: Cabecera del Corregimiento. Este corregimiento incluye los sectores San Antonio, Pozo Azul, El Once, El Volador y El Almendrón.
San Pedro – El Pórtico: Conformado por San Pedro, el cual incluye Santa María y Alto de las Minas y El Pórtico, el cual incluye Canoitas y El Resumen.

Artículo 38. De la participación comunal en el ordenamiento del territorio rural. De conformidad con el Artículo 22 de la Ley 388 de 1997, para efectos de organizar la participación comunal en la definición del contenido rural del Plan de Ordenamiento Territorial, la administración municipal podrá delimitar en el área comprendida por grupos de veredas usualmente reconocidos por sus habitantes como referentes de su localización en el campo y que definen su pertenencia inmediata a un ámbito local o vecinal.

Artículo 39. De la delimitación de veredas o grupos de veredas. Con el fin de delimitar de manera precisa las veredas o grupos de veredas, la oficina de Planeación Municipal con apoyo de la UMATA y Oficina de Desarrollo de la Comunidad, procederá a ejecutar un cronograma de trabajo por Corregimientos, que permita adelantar el trabajo de campo y la descripción de los límites de cada una de estas, proceso en el que estarán directamente involucrados los representantes de la comunidad, presidentes de las Juntas de Acción Comunal, J.A.L., Ong´s y en general todos los interesados en vincularse en el proceso de delimitación. De este proceso podrá surgir un replanteamiento y formulación de un reordenamiento de la distribución político-administrativa del suelo rural la cual deberá quedar en armonía con la división territorial; este estudio deberá ser sustentado técnicamente por parte de la Administración Municipal, la cual deberá sustentar técnicamente la propuesta, para lo cual buscará apoyo en la oficina de Planeación Municipal.

Considerando que la variación de la división territorial es estructurante del P.O.T. , para la aprobación de las modificaciones que surgieren, para su aprobación se deberá agotar las instancias establecidas por la Ley 388 de 1997.

Para el caso de los asentamientos, objeto de proceso de legalización ante la Oficina de Planeación Municipal, será requisito indispensable para expedir la resolución de delimitación, que estos se hayan desarrollado y ejecutado antes del 9 de agosto de 1996, de conformidad con el Artículo 82 del Decreto 1052 de 1998.

Artículo 40. De la Resolución de delimitación. A partir de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, los límites de veredas o conjuntos de veredas que expida la Oficina de Planeación Municipal, se harán mediante Resolución motivada, la cual consignará el acta de visita al sitio en donde consten los nombres y apellidos, así como la identificación de los participantes en el proceso, los acuerdos logrados en la visita, el plano o croquis de detalle de la vereda o grupos de veredas y las características particulares del trabajo adelantado, así como el (los) nombre(s) del (los) funcionario (s) responsable(s) del mismo. En todo caso, para desarrollar el trabajo, será requisito indispensable la presencia de representantes de las áreas circunvecinas, con el fin de garantizar un proceso amplio, participativo y transparente.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Las organizaciones cívicas que se vinculen deberán estar debidamente reconocidas y los procesos que se surtan serán a través de mecanismos democráticos que aseguren la representatividad de los elegidos.

Parágrafo: Durante la vigencia del Corto Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, la administración municipal deberá adelantar la delimitación de los perímetros veredales y por tanto, de los Corregimientos. A medida que se vayan adelantando los trabajos por Corregimientos, la administración municipal podrá presentar por su iniciativa ante el Concejo Municipal los resultados obtenidos una vez se hayan expedido las resoluciones y mediante Acuerdos Municipales se procederá a sancionar los límites detallados de cada una de las veredas y los Corregimientos correspondientes.

Artículo 41. Suelo Suburbano. Definición. 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 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

Artículo 42. Delimitación de suelos suburbanos. Corresponden a suelos suburbanos:

a) Las cabeceras de los corregimientos de:

1. Agua Clara
2. Buena Esperanza
3. San Faustino
4. Carmen de Tonchalá

b) Los centros poblados de las veredas:

1. El Pórtico
2. La Floresta – Núcleo Camilo Torres

También hacen parte de los suelos suburbanos el área de influencia de la Quebrada Seca y proyección del anillo vial occidental, colindante con suelos de protección, que hacen parte del corregimiento de Buena Esperanza.

Artículo 43. Perímetro Suelo Suburbano. Corresponde a la administración municipal durante la vigencia del corto plazo del Plan de Ordenamiento Territorial proceder a la definición de los perímetros de los suelos suburbanos. Para el caso de las cabeceras de los corregimientos, el trabajo se deberá adelantar en conjunto con la comunidad y la oficina de Planeación Municipal, con apoyo de la UMATA y Desarrollo de la Comunidad.

Durante el proceso de delimitación de las veredas señalado en el Artículo 38 y 39 del presente Acuerdo, se dará prioridad a la delimitación de las áreas rurales consideradas como suburbanas y se surtirá el mismo proceso descrito en estos artículos.

TITULO IV. SUELO DE PROTECCIÓN

Artículo 44. Definición. De conformidad con el Artículo 35 de la Ley 388 de 1997, el suelo de protección está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Artículo 45. Categorías De Los Suelos De Protección. se consideran suelos de protección las siguientes áreas:

- Las áreas de aptitud forestal.
 - Las áreas de protección a las nacientes de corrientes de agua, cauces de ríos, quebradas, arroyos y caños, lagos, pantanos, embalses y Humedales, incluidas en estas las áreas de retiro a las corrientes naturales de agua (Decreto 2811 de 1974).
 - Las áreas y zonas de riesgo no mitigable.
 - Las áreas de importancia ecológica, ambiental y paisajística.
 - Las áreas de infiltración para recarga de acuíferos.
 - Las áreas de bosque protector.
 - Las áreas para la protección de la fauna.
 - Las áreas de amortiguación de áreas protegidas.
 - Las áreas del sistema de Parque Municipal.
 - Las áreas de reserva para la ubicación de servicios públicos.
1. **Áreas de aptitud forestal.** Son aquellas de propiedad pública o privada, reservadas para ser destinadas exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales, con una función primordial en la preservación de hábitats y ecosistemas.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Su destinación es la recuperación y conservación forestal y recursos conexos, y la implantación y mantenimiento de áreas forestales protectoras, protectoras-productoras y productoras.

2. **Áreas de entorno y protección de nacientes hídricas (de corrientes naturales de agua), cauces de ríos, quebradas, arroyos, caños, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.** Se entiende por área de entorno, la franja lateral de terreno, de suelo urbano, expansión urbana o rural, paralela a las líneas de máxima inundación, la cual se constituye en suelo de protección. Su función es servir como área o cinturón de protección ambiental de dichos ecosistemas, servir de protección contra inundaciones y desbordamientos y conservar el recurso hídrico y demás recursos de los ecosistemas protegidos, brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el caño de la corriente natural de las fuentes hídricas. Su función es posibilitar servidumbres de paso, para la extensión de redes de servicios públicos y mantenimiento del cauce y proporcionar áreas de espacio público, recreación, contemplación y paisaje.

En el documento técnico componente rural se relacionan las áreas de interés para la conservación de cuencas, zonas de bosques seco y muy seco tropical y los Humedales, en estos últimos se presenta una caracterización de las especies de flora y fauna.

La dimensión de la franja de protección: De conformidad con el Decreto 2811 de 1974 Artículo 83 y el Decreto 1449 de 1977, Artículo 3, normas de superior jerarquía en el Ordenamiento territorial según la Ley 388 de 1997 Artículo 7, el retiro mínimo de protección se ha establecido de treinta (30) metros medidos en proyección horizontal con relación al borde de aguas máximas periódicas de la corriente natural, si se cuenta con registros hidrológicos, o en su defecto con relación a los bordes superiores del canal natural, cauce y cañón artificial.

Para las áreas de entorno a nacientes, Humedales, ciénagas, lagos, lagunas y pantanos, la franja de retiro será de cien (100) metros a la redonda paralela al nivel máximo de agua, de acuerdo a lo establecido en el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente.

Las áreas de protección de los ríos Táchira y Pamplonita en el área urbana y suelos de expansión, se regirán por las disposiciones que se señalan mas adelante.

3. **Las zonas de riesgo no mitigable.** Son las áreas, zonas y sectores del suelo urbano, de expansión urbana o rural que por la presencia de procesos de inestabilidad geológica activos o latentes, presentan amenazas y/o riesgo para la vida humana. Igualmente se consideran dentro de la categoría de zonas en riesgo, los terrenos ubicados en márgenes de ríos, quebradas y en planicies de inundación, que presentan riesgo para la localización de asentamientos humanos. Dentro de las zonas de riesgo no mitigable se encuentran:
- Las zonas con restricciones geológicas severas: aquellas afectadas por procesos geológicos activos e inactivos, considerados susceptibles a procesos de remoción en masa e inundación y que presentan alto deterioro; estas áreas han sido delimitadas por los estudios realizados por IMPROAS en 1992 y adoptados por la Administración Municipal, y los estudios detallados de las Comunas 3, 4, 8, 9 y parte de la Comuna 5, 6 y 10, adoptados por la Administración Municipal. Las áreas definidas en estos estudios como de riesgo no mitigable, son aquellas señaladas por los estudios como de alto y muy alto y se encuentran relacionadas en los respectivos estudios técnicos, los cuales se constituyen en soporte de la aplicación de las normas del Plan de Ordenamiento Territorial.
- La definición de nuevas zonas o la revisión de las declaradas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, se establecen de acuerdo a los estudios puntuales de caracterización geológica, hidrológica y geotécnica según el caso. Dichos estudios deben incluir análisis de amenaza, vulnerabilidad y riesgo ante fenómenos naturales y antrópicos.

Las áreas de amenaza a nivel del territorio rural, se encuentran señaladas en el Plano a escala 1:100.000 (**Plano Susceptibilidad de amenazas geológicas**); las áreas a nivel urbano, en el plano a escala 1:16.000 **Sobre Zonas de Riesgo – Área Urbana.**

Parágrafo. Autorícese a la Administración Municipal para que a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal adelante los estudios correspondientes a la zonificación detallada de amenazas, vulnerabilidad y riesgo de las comunas 6, 7 y 10, así como en los suelos de expansión urbana y rurales que ameriten el desarrollo de los estudios. Dichos estudios se deben realizar a partir del corto plazo de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y deberán adoptarse mediante actos administrativos.

4. **Áreas de importancia ecológica, ambiental y paisajística.** Estas áreas se consideran parte de los suelos de protección, por cumplir funciones estratégicas para el bienestar de la sociedad municipal, el embellecimiento y estética urbano-rural, el manejo de unidades de paisaje y el mantenimiento del equilibrio ambiental y climático.

Se consideran áreas de interés ambiental, ecológico y paisajístico:

- Las coberturas boscosas de los Parques ecomineros de los Cerros Tasajero y Morretón, los cuales presentan minería subterránea de carbón. Estas coberturas ameritan especial atención por su riqueza paisajística y ambiental.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- Las Cuencas de los Ríos Zulia, Pamplonita y San Miguel y la Subcuenca del Río Guaramito.
 - Las colinas que bordean el perímetro urbano de la ciudad.
 - El Malecón - Margen izquierda del Río Pamplonita.
 - El Bosque Popular
 - Demás zonas que por su riqueza paisajística y la existencia de valores ecológicos, arbustivos, escénicos y contemplativos ameriten su protección y mantenimiento.
 - Las áreas constitutivas de espacio público destinadas para la recreación tanto activa como pasiva.
 - Las franjas públicas correspondientes a los ejes viales que conforman bóvedas arbustivas, así como las áreas públicas del Canal Bogotá y la Avenida al Aeropuerto.
5. **Áreas de infiltración para recarga de acuíferos.** Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal de Bosques sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas, o terrenos coluviales formados por movimientos en masa. Son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos. Su función principal es Forestal Protector con especies nativas.
6. **Áreas de bosque protector.** Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural, ameritan ser protegidas y conservadas. Su función principal es la recuperación y conservación forestal y recursos conexos. **Ver Plano Sistema Ambiental Municipal.**
7. **Áreas para la protección de la fauna.** Es aquel territorio que asociado al concepto de ecosistema estratégico dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre. Su función principal es la Conservación de fauna con énfasis en especies endémicas y en peligro de extinción.
- Parágrafo.** Debido a la poca información existente sobre la fauna en el territorio municipal, se hace necesaria la caracterización y localización de áreas de interés en especial en los suelos rurales no intervenidos. Autorícese al Alcalde Municipal para que a partir de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, el municipio en asocio con CORPONOR, el Área Metropolitana y las Universidades, promuevan el desarrollo de estudios que permitan la identificación de especies y las áreas en donde se localizan.
8. **Áreas de amortiguación de áreas protegidas.** Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área estratégica, de conformidad con el artículo 111 de la Ley 99 de 1993 y el Decreto 2811 de 1974, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma. Su función principal: Actividades orientados a la protección integral de los recursos naturales.
9. **Áreas del Sistema de Parque Municipal.** Son aquellos que permiten su autorregulación ecológica y cuyos ecosistemas en general no han sido alterados sustancialmente por la explotación u ocupación humana, y donde las especies vegetales, animales, complejos geomorfológicos y manifestaciones históricas o culturales tienen valor científico, educativo, estético y recreativo, y para su perpetuación se somete a un régimen adecuado de manejo. Su función principal: conservación e investigación controlada.
- Parágrafo.** Autorícese al Alcalde Municipal para que a partir de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, el Municipio en asocio con CORPONOR, el Área Metropolitana y las Universidades, promuevan el desarrollo de estudios que permitan la identificación de estas áreas de valor ambiental.
10. **Áreas de Reserva para la ubicación de servicios públicos.** Son aquellos predios, áreas o zonas que por su destinación actual o futura se consideran de utilidad pública para la provisión de los servicios públicos domiciliarios. La delimitación de estas áreas responderá a estudios técnicos que avalen su formulación.

Artículo 46. Delimitación. Forman parte de los suelos de protección las siguientes áreas específicas. **Ver Plano Sistema Ambiental Municipal:**

1. En áreas urbanas y suelos de expansión:

- Al Noroeste del área urbana, bordeando las zonas de alta pendiente de los Asentamientos Camilo Daza, La Hermita, Buenos Aires, Ospina Pérez, Motilones, Tucunaré, La Florida, El Progreso, Antonia Santos, Los Olivos, hasta encontrar el anillo vial occidental proyectado. Al medio de estos suelos se encuentra suelo suburbano, delimitado por vía proyectada que unirá la vía perimetral del Aeropuerto con el anillo vial.
- Dentro del área urbana en las cárcavas profundas del drenaje La Cañada, zonas del barrio Palmeras, Belisario, Doña Ceci, Carlos Ramírez París, Cúcuta 75.
- Al Occidente del área urbana, zona de altas pendientes del Drenaje las Brujas, límite natural entre las comunas 8 y 9.
- Zonas de altas pendientes, fuertemente disectadas localizadas entre el anillo vial occidental proyectado y los barrios Divina Pastora, Belén, Nuevo, Santander, colindante al este y oeste con suelos de expansión urbana a largo plazo.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- Zona colindante con altas pendientes de la comuna 10, rodeado por Grupo Mecanizado No. 5 Maza y sectores de los barrios San Rafael, Cuberos Niño, Alfonso López, Santander y zonas de expansión urbana a largo plazo.
- **Zona de bosques xerofíticos** en terrenos localizados entre la Avenida Pinar del Río, Autopista a San Antonio, y límites intermunicipales con Los Patios y Villa del Rosario (Caño El Burro, Cuchilla El Cují); exceptuando afectaciones viales de la proyección de la Avenida Cero desde Avenida Pinar del Río hasta Autopista a San Antonio y el aislamiento exigido por la Autopista a San Antonio (35.00 metros a partir del eje de la vía) y suelos de expansión a largo plazo, que deben considerar las siguientes determinantes físicas:
 - Aislamiento de protección Avenida Pinar del Río, para contrarrestar problemas de erosión e inestabilidad de taludes de corte; esta franja será de quince (15) metros desde el límite del predio denominado La Loma con el caño El Burro hasta encontrar el sector en frente del Club Tennis, desde este punto y hasta encontrar el límite del predio con la vía que comunica a la Autopista a San Antonio, el retiro será de cincuenta (50) metros contados a partir del borde exterior de la calzada colindante con el área de terreno en consideración.
 - Aislamiento del Caño El Burro y equivalente a treinta (30) metros contados a partir del límite intermunicipal, con el fin de evitar procesos de conurbación, permitiendo la constitución de cinturones verdes de protección y aislamiento.
 - Límite intermunicipal con Villa del Rosario, desde la Autopista a San Antonio hasta encontrar la Cuchilla El Cují; treinta (30) metros contados a partir del límite, con el fin de evitar procesos de conurbación, permitiendo la constitución de cinturones verdes de protección y aislamiento.
 - Aislamiento de protección alrededor del tanque de almacenamiento de agua potable “La Loma”, equivalente a cincuenta (50.00) metros alrededor del perímetro de la infraestructura del servicio de acueducto.
 - Retiro obligatorio de treinta (30) metros a partir del borde del cauce de la Quebrada La Madrillera.
- **Zonas de riesgo no mitigable existentes en las Comunas:**
 - a) Comuna 3: Sectores de los Barrios Bogotá, San Mateo, Bellavista, Aguas Calientes, y todo el Asentamiento Morelly.
 - b) Comuna 4: Sectores de los Barrios San Luis, Santa Teresita, Alto Pamplonita, San Martín, Santa Clara, Santa Ana, Boconó, taludes margen derecha vía Cúcuta-Ureña de acceso a los Barrios San Martín y Torcoroma.
 - c) Comuna 5: Sector Sevilla Parte Alta
 - d) Comuna 6: Sobre la vía Cúcuta-Puerto Santander en inmediaciones a la Urbanización La Concordia, Barrios Virgilio Barco y al Norte del Asentamiento Cumbres del Norte, sectores de los asentamientos Carlos Pizarro, María Paz, Carlos García Lozada y de los Barrios Aeropuerto, Panamericano y el Salado.
 - e) Comuna 7 y 8: bordes de la Zona aterrazada de Atalaya y las cárcavas y drenajes ya mencionados.
 - f) Comuna 9: Zonas de altas pendientes de los Barrios Pueblo Nuevo, Los Alpes, 28 de Febrero, Loma de Bolívar Parte Alta, San Miguel Parte Alta (Sectores El Reposo, Fátima y Arnulfo Briceño), Rudesindo Soto, Cundinamarca, Gaitán, Belén, Barrio Nuevo, Divina Pastora.
 - g) Comuna 10: Sectores de los Barrios San Rafael, Santo Domingo, Cuberos Niño, Alfonso López, Gaitán, Santander
- **Rondas de Ríos y Quebradas.**
 - a) **Río Táchira.** Desde el Caño de los Padres (límite intermunicipal con Villa del Rosario) hasta la confluencia con el río Pamplonita, límite internacional con la República de Venezuela, la franja correspondiente a suelo de protección será preventivamente equivalente a cien (100) metros contados a partir del borde del talud de la terraza más alta y estable hasta tanto la Administración Municipal adelante los estudios señalados en el siguiente Parágrafo.

Se exceptúan de esta disposición las áreas ya desarrolladas y consolidadas como la Urbanización La Quinta, Nuevo Escobal, Viejo Escobal, que colindan con el Río Táchira. Esta situación hace necesaria la ejecución de estudios detallados de cota máxima de inundación y áreas afectadas construidas y demás aspectos inherentes a la definición de la ronda y a la recuperación de las franjas. Una vez los estudios definan el grado de riesgo al que se encuentran sometidos los asentamientos allí existentes, se procederá por parte de la Administración a poner en marcha el programa de reubicación de familias asentadas en zonas de riesgo, brindando solución oportuna a la problemática y logrando la efectiva recuperación del área pública invadida.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Estas franjas hacen parte integral del cinturón verde perimetral que bordea el área urbana y los suelos de expansión, y del proyecto de constitución del parque lineal del río Táchira en el límite con la República de Venezuela, concebido como hecho metropolitano y de interés binacional.

Parágrafo 1. Facúltase al Alcalde Municipal para que en termino de doce (12) meses a partir de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial se procedan a adelantar los estudios necesarios (hidrológico, hidráulico, geológico y geotécnicos) para la delimitación de la cota máxima de inundación del río Táchira en la jurisdicción Municipal con énfasis a detallar en el sector comprendido desde la Embotelladora Postobón hasta la cervecería Polar, así como el inventario de vivienda y población afectada por dicha ronda, costos de reubicación, diseños y costos de obras de control de erosión y estabilización de taludes.

Parágrafo 2. Una vez se determine la cota máxima de inundación, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal procederá a delimitar y amojonar la ronda de río, según la franja establecida por el Decreto 2811 de 1974 Artículo, 83 y Decreto 1449 de 1977 Artículo 3, equivalente a treinta (30) metros contados a partir de la cota máxima de inundación.

Parágrafo 3. Una vez delimitada y amojonada la ronda del río Táchira, los usos de suelo correspondientes y las normas generales a las áreas útiles antes afectadas a suelo de protección de carácter preventivo, serán los usos establecidos en las áreas colindantes.

Parágrafo 4. Para efectos de emitir conceptos técnicos sobre ronda del Río, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal solicitará a los interesados, planos de levantamientos topográficos escala mínima 1:2500 con curvas de nivel cada metro, con el fin de delimitar dicha franja.

b. Río Pamplonita. Ronda variable en el sector comprendido entre el Grupo Mecanizado Maza (sector denominado “Piedra del Soldado”) hasta la confluencia con el río Táchira, que corresponde a la que se aprecia en los planos de detalle a escala 1:2500, que hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial. En todo caso la ronda del río no será inferior a lo establecido por los Decretos 2811 de 1974, Artículo 83 y Decreto 1449 de 1977 Artículo 3, equivalente a treinta (30.00) metros contados a partir de la cota máxima de inundación.

Para el sector comprendido desde la confluencia con el Río Táchira hasta el límite norte de la Cárcel Modelo la ronda será de cien (100) metros medidos a partir del borde del talud de la terraza más alta y estable, hasta tanto no se adelanten los estudios técnicos que delimiten la ronda del río. Esta franja hace parte integral del cinturón verde perimetral que bordea el área urbana y los suelos de expansión y del proyecto de constitución del parque lineal del río en el límite con la República de Venezuela.

Parágrafo 5. Para el tramo del Río Pamplonita que se localiza en área urbana, sector entre el Grupo Mecanizado Maza y la confluencia del Río Táchira, adóptese como parte integral del presente Acuerdo, los Estudios Técnicos adelantados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante contratos 0497/98 y 1140/99, los cuales definieron la cota máxima de inundación y la ronda de río Pamplonita, los cuales se observan en los planos que forman parte integral a escala 1:2.500.

c. Quebrada Tonchalá: Ronda de protección de treinta (30) metros medios a partir del borde de los taludes que conforman su cauce, margen derecha; esta franja de retiro sirve de barrera natural con el Municipio de San Cayetano, ya que consolida el cinturón verde de protección, además por estar afectada por zona de riesgo medio por inundación, debe ser preservada. En áreas invadidas se debe recuperar el suelo afectado para permitir la protección del recurso hídrico.

d. Caño Los Padres: treinta (30.00) metros a partir del borde del talud que conforma el cauce, consolidándose como límite intermunicipal con Villa del Rosario.

e. Franjas de retiro de drenajes menores en áreas sin desarrollar. Retiros variables de acuerdo a las pendientes de los drenajes así:

- 0 - 5%= Se permitirá la rectificación y canalización de los drenajes, previa presentación y aprobación del trazado y diseño por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipales.
- 16%= Se permitirá la canalización de los drenajes, previa presentación y aprobación del diseño por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

Para estos casos, se deberán considerar vías vehiculares paralelas con sus respectivas áreas peatonales colindantes a la canalización.

Zonas con pendientes superiores al 30%. En todas las áreas sin desarrollar y en las que se encuentran localizadas en zonas de riesgo no se permitirá la construcción ni desarrollo de proyectos.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

En Áreas Rurales y Suburbanas:

1. Áreas requeridas para la disposición final de residuos sólidos (basuras y escombros).

- a) Relleno sanitario La Guaimarala, suelo intervenido que debe ser sujeto desde el corto plazo de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial de un programa integral de recuperación ambiental.
- b) Sector Colombia I y II reservado para la Escombrera Municipal, el cual debe ser sometido a control periódico a fin de evitar la invasión de terrenos en áreas no aptas para desarrollos humanos por alta susceptibilidad de amenazas por deslizamiento.

Parágrafo 6. Una vez sea seleccionado el sitio de ubicación más conveniente para la disposición final de los residuos sólidos, la Administración Municipal debe efectuar el geoposicionamiento a través de la oficina de Planeación Municipal con apoyo del concesionario correspondiente.

2. Áreas requeridas para el tratamiento de aguas residuales y su disposición final:

- a) **Sitio denominado “ El Peñón ”.** Localizado en la vía Cúcuta – San Faustino.
 - b) **Sitio denominado “ La Floresta ”.** Localizado en el Corregimiento de Buena Esperanza, al Norte del Área Urbana, sobre el costado derecho de la vía Cúcuta – Puerto Santander, respetando la franja correspondiente al corredor vial (200 metros).
 - c) **Sitios Quebrada Seca y Quebrada Tonchalá.** Los cuales sirven de tratamiento de la carga contaminante que se vierte al Río Zulia, provenientes de las áreas desarrolladas de parte de las comunas 7, 8 y 9. Deben quedar distantes del área urbana y suelo de expansión urbana mínimo 1 km.
- 3. Rondas de Ríos.** Los suelos de protección de las franjas que a continuación se señalan, se limitarán a partir del borde del talud de la terraza más alta y estable a cada lado del cauce:
- a) Ríos Zulia, Pamplonita, San Miguel, Guaramito y Quebrada La China: franjas mínimas de cincuenta (50.00) metros.
 - b) Quebradas La Floresta, San Faustino, Tonchalá, Don Pedro, demás quebradas y drenajes existentes: franjas mínimas de treinta (30.00) metros.

**TERCERA PARTE. MODELO DE OCUPACION TERRITORIAL.
DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO Y SUS PARÁMETROS**

TITULO I. DE LOS CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DEL MODELO DE OCUPACIÓN.

Artículo 47. Concepto. El modelo de ocupación territorial o de organización espacial, se fundamenta en los principios básicos de competitividad económica, sostenibilidad ambiental, equidad social, equilibrio funcional y en el incremento de la habitabilidad en el territorio. A la vez, se inspira en un imaginario de ciudad que se refleja en la vocación y propósito del desarrollo que se materializa en la visión de la ciudad deseada, que recoge las principales expectativas sociales y ciudadanas e incorpora los principales objetivos planteados para el ordenamiento durante el corto, mediano y largo plazo, que han de lograrse mediante la aplicación de políticas, estrategias, programas y proyectos, así como de los tratamientos urbanísticos y tipo de inversión propuestos para el Plan de Ordenamiento Territorial. **Ver planos de modelo de ocupación territorial y modelo de ocupación territorial – suelo Rural.**

Artículo 48. El Modelo del Territorio: Principio de Ordenamiento e Imagen. Principio de Ordenamiento del Modelo. El territorio se ordena en el largo plazo según un modelo estructurante básico que responde a un principio de ordenamiento y a una imagen que se formula así:

Principio de Ordenamiento del Modelo. El ordenamiento del territorio incorpora y resuelve adecuadamente las relaciones y la confluencia de tres factores básicos, que no se excluyen, y en consecuencia, se tratan de forma armónica y complementaria: medio natural, sociedad y actividades humanas. El modelo territorial reconoce que estos componentes son simultáneamente parte activa del ordenamiento.

Imagen General del Modelo Territorial. El territorio hace parte fundamental de los contextos metropolitanos, regional, nacional y binacional, facilitando su reconocimiento como Nodo Central de servicios, dada su posición estratégica y ventajas comparativas como capital del Departamento y cabecera del área metropolitana.

El modelo ordena estas áreas con estructuras, servicios y usos del suelo, de acuerdo a su particular naturaleza, así:

- Creación de un sistema ambiental estructuralmente integrado y cohesionador del territorio municipal.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- Creación de un sistema de espacio público a través de la incorporación de los elementos naturales, áreas de susceptibilidad ambiental, rondas de ríos, quebradas y nacientes y en general, los elementos integrantes de los suelos de protección.
- Constitución de una red funcional jerarquizada mediante la creación de subcentros y nuevas centralidades a nivel urbano y rural, que permitan equilibrio de los vínculos espaciales.
- Articulación e integración de la infraestructura vial mediante el fortalecimiento de la conectividad urbano – rural, intraurbana e intrarural
- Modernización de los servicios públicos, calidad espacial e integración con las actividades del territorio.
- Localización de nuevas actividades caracterizadas por uso racional del suelo urbano, mayor complejidad del suelo urbano, mayor complejidad tecnológica, procesos productivos más limpios y mayor capacidad de adaptabilidad y movilidad.
- Constitución de corredores de servicios metropolitanos, impulsando la generación de actividades de intercambio con alta calidad urbanística, racionalizando la movilidad y actuando como parte integral de los sistemas estructurantes de la ciudad.
- Potenciación del Puerto Terrestre sobre el Corredor de desarrollo Cúcuta-Puerto Santander, sobre el cual se promocionarán las actividades de intercambio de bienes y servicios.

A nivel Municipal, el modelo debe consolidar las dos áreas que se describen a continuación, las cuales se diferencian por funciones y recursos:

El Área Urbana de conformación compacta, localizada en el costado sur oriental del territorio y limitada en términos generales por el río Táchira, los límites intermunicipales con Villa del Rosario y Los Patios, así como el límite internacional con Venezuela, suelos catalogados como de protección y la vía Cúcuta – Puerto Santander (anillo vial proyectado), tal y como se aprecia en el plano de Clasificación del Suelo, en el cual se ha asentado y construido en núcleo urbano de San José de Cúcuta.

El Modelo de Ocupación Urbano busca consolidar el área urbana en un área compacta, ordenada de la escala metropolitana a la local, así depende por:

- Un conjunto de centralidades de diferente jerarquía, compuesto por el sector central y una serie de nodos urbanos equilibrantes de menores escalas, que estructuran los tejidos urbanos facilitando su interconexión con zonas de actividades de diversa índole.
- Un sistema de áreas protegidas y espacios libres que permite la conservación e integración a la ciudad como componentes básicos del espacio público urbano, de los principales elementos ambientales en forma de corredores o parques longitudinales sobre los cauces y cuerpos de agua de los ríos Pamplonita y Táchira que permiten la unión de los principales elementos de la estructura del sistema de espacios libres de la ciudad.
- Un sistema de movilidad urbana formada por los principales corredores de transporte público urbano y de relación con el área Metropolitana y la región, estructurando a partir de la desconcentración de funciones del centro urbano y la refuncionalización de corredores mixtos articuladores y corredores barriales urbanos, exigiendo intervención integral en la infraestructura existente y en la proyectada.
- Una ciudad con una racional mezcla de usos, que facilite la distribución equitativa en el territorio de las actividades productivas, comerciales, institucionales, de servicios, equipamientos e infraestructura, en armonía con los usos residenciales.
- Las áreas de incorporación al desarrollo, deben tener implícito un concepto de autosuficiencia en donde se involucre de manera integral el empleo, la educación, la salud y la recreación.
- Unos bordes de protección o cinturones verdes de control a la expansión urbana y al fenómeno de conurbación, cumpliendo con la función ambiental, ecológica, paisajística y urbanística, en especial sobre la periferia y los extremos del área urbana.
- Reserva de áreas de terreno para la consolidación de un sistema de transporte eficiente que permita la integración de centros urbanos con la periferia, en procura del fortalecimiento de la integración metropolitana y regional binacional.
- Recuperación y renovación del sector central deteriorado, así como la conservación, protección y restauración de las áreas de valor patrimonial, para lograr su refuncionalización y humanización, a través de intervenciones estratégicas.
- Crecimiento orientado hacia adentro, con énfasis en las zonas centrales dotadas de infraestructura de servicios públicos, vial y de transporte, para enfrentar los procesos de estancamiento, degradación o subutilización.
- Enlace integral de la sostenibilidad ambiental con el desarrollo económico, urbanístico, social, reservando áreas para vivienda, espacios de convivencia y seguridad ciudadana, protección patrimonial, y favoreciendo la política de movilidad urbana.
- Reservas de áreas en suelos de expansión urbana para el desarrollo de usos residenciales, de servicios recreativos e institucionales y de actividad múltiple.
- Constitución de un sistema vial funcional, otorgando roles especiales a las vías de acuerdo a sus características de movilidad, permitiendo la generación de actividades sobre ellas de acuerdo a la capacidad de soporte, satisfaciendo las necesidades colectivas de los habitantes del territorio.
- Reconocimiento de áreas protegidas actualmente afectadas por asentamientos, que deben ser sujeto de políticas de reubicación, impulsando la constitución y puesta en marcha de los programas de mejoramiento integral de vivienda y entorno.

El Área Rural constituida por un gran sistema influenciado por las Cuencas de los ríos Pamplonita, Zulia, Guaramito, San Miguel y Quebrada La Floresta, y demás elementos naturales que han favorecido su posicionamiento en el contexto municipal. Los vínculos de las áreas urbana y rural del municipio entre sí y de estas

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

con los sistemas estratégicos, buscan fortalecer la estructura ecológica, constituida por espacios y elementos territoriales que soportan procesos y dinámicas ambientales que deben ser sostenibles y articulados. Esta estructura, de una parte, preserva y protege los cerros y áreas de valor ambiental y sus funciones protectoras, así como las Cuencas de los ríos y sus afluentes, y de otra, articula estos sistemas a través de corredores o cordones verdes sobre los suelos del territorio municipal.

El Modelo de Ocupación Rural se funda en tres grandes componentes: la zonificación ambiental, el sistema de roles funcionales y las unidades especiales de funcionamiento, los cuales interactúan gracias a la vocación del suelo y a las potencialidades y limitantes que este ofrece. El modelo busca consolidar el área rural como una reserva hídrica, biótica, escénica y productiva y como un hábitat adecuado para la población del municipio, que se encuentra ordenada a través de un sistema de áreas protegidas que reconoce las particularidades de cada zona.

Por tanto, el modelo se ha construido con fundamento en:

- Consideraciones de índole físico, biótico, ambiental, social, económica, político e institucional, como:
- Disponibilidad del recurso hídrico
- Condición de ecosistemas estratégicos y áreas protegidas
- Grados de intervención de los recursos naturales
- Tendencia de ocupación del territorio
- Características edafológicas
- Potencial minero energético
- Susceptibilidad de amenazas geológicas por inundación, erosión o movimientos en masa
- Uso actual del suelo
- Uso potencial del suelo
- Conflictos de usos del suelo
- Actividades económicas dominantes: Agricultura, ganadería, minería, industria, etc.
- Disponibilidad y cobertura de los servicios básicos.
- Accesibilidad e infraestructura vial y de transporte
- Localización de infraestructuras para la provisión y/o disposición final de residuos
- Base legal institucional
- Percepción de las comunidades residentes en la zona rural
- Las áreas protegidas se constituyen en el soporte básico de la biodiversidad, los recursos naturales y los procesos ecológicos que deben ser preservados.
- Reconocimiento de las Cuencas de los Ríos como articuladoras del sistema estructurante del ordenamiento de las actividades del territorio.
- El sistema de asentamientos constituye el soporte básico para la oferta de servicios a la población rural del municipio.
- Formulación de un sistema de roles funcionales mediante la jerarquización de los asentamientos, potenciando los recursos de cada Corregimiento y permitiendo dotar de equipamientos e infraestructura básica de manera prioritaria a los Centros suburbanos y cabeceras corregimentales.

TÍTULO II. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL EN SUELOS URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

CAPÍTULO I. CRITERIOS ESTRUCTURANTES DEL MODELO

Artículo 49. Definición. La estructura urbana la conforma en suelo habilitado y construido y el que se habilite (suelos de expansión) o construya dentro de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial para la residencia de la población urbana, la localización de actividades y funciones urbanas, la incorporación de la infraestructura, el equipamiento y el espacio libre requerido para el disfrute de los habitantes y el adecuado desarrollo de sus actividades.

El modelo de ocupación urbano y en suelos de expansión responde a las expectativas de desarrollo, considerando las limitantes físicas, de infraestructura de servicios y aprovechamiento del suelo, buscando elevar los niveles de competitividad económica, sostenibilidad ambiental, disminuyendo los índices de marginalidad, al ofrecer nuevas centralidades urbanas que buscan satisfacer las necesidades del territorio en el largo plazo.

Artículo 50. De los Criterios para la Construcción del Modelo de Ocupación Territorial Urbano y en Suelos de Expansión. El modelo de ocupación del territorio se materializa en los usos del suelo y la localización de actividades tanto económicas como residenciales, los cuales se han definido a partir de los siguientes criterios:

Para las actividades y procesos económicos: Atendiendo a los cambios de la base económica local y los procesos de transformación y deterioro de los sitios, la reglamentación sobre usos del suelo y la localización de actividades se orienta a controlar los procesos de degradación y conflictos funcionales para consolidar las cadenas productivas de manera que se garantice:



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- Calidad ambiental, entorno seguro, modernización de los servicios públicos, calidad espacial e integración con otras actividades urbanas.
- La localización de nuevas actividades caracterizadas por menor demanda de suelo urbano, mayor complejidad tecnológica, procesos productivos más limpios y mayor capacidad de adaptabilidad y movilidad.
- La promoción de actividades que permitan la consolidación del modelo de ordenamiento territorial, buscando el desarrollo de usos relacionados con la plataforma de competitividad económica sobre el Corredor multimodal de desarrollo Cúcuta-Puerto Santander.
- La definición de zonas múltiples en el sector central que responden a la dinámica comercial característica del municipio y su vocación a largo plazo.
- Consolidación de los anillos viales como ejes de flujo rápido para garantizar el intercambio de bienes y servicios de manera eficiente, evitando la instalación de usos contaminantes sobre el área urbana que puedan afectar la constitución del Puerto Terrestre.

Para las actividades residenciales: Buscando revitalizar los sectores residenciales, dinamizarlos social y económicamente y procurando su mayor autonomía del centro de la ciudad. La reglamentación para la localización de actividades en estos sectores se orientará a:

- Lograr una mezcla racional de usos y actividades económicas con la vivienda.
- La diversidad y mayor intensidad de actividades económicas comerciales e institucionales, de consumo y servicios se promocionará sobre los corredores barriales, ejes de actividad múltiple y ejes de actividad especializada, así como sobre los nodos urbanos equilibrantes, sobre los que se buscará el ejercicio de actividades complementarias al uso residencial.
- Realzar el valor de las áreas constitutivas de espacio público, protegiéndolas de la apropiación ilegal por parte de terceros. Esto se aplica para las áreas residuales colindantes con vías públicas o predios privados que dada su vocación se han consolidado como parte integral del espacio público. La administración municipal debe garantizar la protección de las zonas verdes existentes en la ciudad, evitando la entrega de estas áreas de cesión obligatoria a terceros para usufructo o beneficio particular.
- Definir zonas de actividad residencial de acuerdo a las condiciones físicas y territoriales de cada sector urbano, prestando especial atención a las áreas urbanas con mayor densidad poblacional y con deficiencias de espacio público, en las que se incentivará la restitución de las áreas públicas y su efectivo mantenimiento y conservación.
- Lograr la reubicación de las familias asentadas en zonas de riesgo no mitigable, permitiendo que los suelos afectados pasen a formar parte integral de los suelos de protección.

Para las actividades Institucionales: El modelo de ocupación busca frenar el impacto negativo generado por la transformación de usos residenciales a institucionales, sin el lleno de requisitos formales para albergar las nuevas actividades. Por tanto, se orienta a:

- Lograr la relocalización de usos institucionales que han causado deterioro del espacio público, permitiendo el traslado a sitios donde se cumpla con las normas de estacionamientos mínimos y las normas exigidas para la actividad institucional.
- Lograr que el predio donde funciona la Universidad Antonio Nariño sobre la Urbanización El Rosetal-Nisperal, proceda a cumplir con el uso del suelo para el cual esta destinado el mismo y que corresponde a usos administrativos educativos, dando solución definitiva al sector residencial del área de influencia.
- Promocionar la instalación de usos institucionales sobre los ejes viales estructurantes de actividad múltiple, de actividad especializada y sobre los corredores articuladores y barriales, cuando se cumplan con las normas exigidas para cada uno de estos.
- En el caso de adecuaciones de edificaciones o construcciones nuevas proyectadas en el área de la salud, en adelante para conceptuar favorablemente será requisito que los proyectos cumplan con las normas exigidas por el Ministerio de Salud, entidades departamentales o locales, según sea el caso.
- Frenar la aparición de jardines escolares, colegios, escuelas, planteles educativos en general, así como entidades de salud (IPS, EPS, ARS, Centros médicos, etc) en general en inmuebles construidos con vocación residencial y que no permiten la adecuación arquitectónica dadas las restricciones de área de las edificaciones y por tanto, no son susceptibles de autorización por parte de la Curaduría Urbana.
- Potenciar el desarrollo de infraestructura educativa en el municipio, en armonía con las potencialidades de los principales renglones económicos.
- Fortalecer la infraestructura en salud del municipio, brindando solución oportuna a las comunidades más pobres y vulnerables.

Para las actividades industriales: El modelo se orienta a solucionar definitivamente los problemas existentes en las comunidades asentadas en el área urbana, debido a la existencia de industrias nocivas o que han generado problemas ambientales, sociales y deterioro en el espacio público. Por tanto, el modelo se orienta a:

- Prohibir la instalación de industrias transformadoras nocivas en el área urbana.
- Lograr que la industria existente BAVARIA localizada en el sector central, cumpla con las exigencias ambientales y territoriales, a fin de evitar que se generen impactos negativos contra las actividades residenciales y comerciales del área de influencia.
- Exigir a las industrias que emplean hornos y chimeneas destinadas a las actividades de lavandería, tintorería y similares, la implementación de sistemas que garanticen la mitigación de efectos que generan contaminación parte aire y el cumplimiento de las normas sobre calidad ambiental, labor en la que la



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

autoridad ambiental ejerce estricto control considerando las atribuciones otorgadas por ley. Esta directriz busca solucionar los actuales problemas existentes en la Zona Industrial localizada en inmediaciones de la Urbanización Prados del Norte y sobre los Ejes viales estructurantes Avenida Al Aeropuerto, Vía a Atalaya, y Cúcuta-San Faustino.

- Exigir la mitigación de efectos negativos provocados por las industrias existentes, buscando la generación de programas integrales que contemplen la constitución de áreas de amortiguación ambiental, como el caso de la industria Cerámica Italia, Postobón, Concretos Diamante, Preconcretos, Transmateriales, Trituradora Pedro Silva, entre otras.
- Exigir a la industria existente Tejar de Pescadero localizada sobre la Avenida Al Aeropuerto, la presentación ante el municipio de un programa integral de abandono, el cual debe incluir la recuperación paisajística de las áreas intervenidas por procesos extractivos y las áreas de influencia afectadas por estas actividades.
- Exigir a la industria existente Cerámica Italia la constitución de un cordón de protección destinado como zona verde de uso recreativo de aislamiento en el lado colindante con la Urbanización Tasajero, a efectos de mitigar los impactos generados por las actividades industriales.
- Prohibir la circulación de vehículos de carga pesada por las calles y avenidas con uso residencial y en especial en los sectores de las Urbanizaciones El Bosque, Paraiso, Tasajero, Prados del Norte I, II y III Etapa.
- Hacer efectiva la prohibición de la extracción de material de arrastre en el área urbana y en suelos de expansión urbana, buscando apoyo de las autoridades ambientales, policivas y civiles en general. Esta disposición busca proteger en primera instancia los ríos Pamplonita y Táchira, los cuales están siendo sujeto de procesos de degradación irracional permanente.
- Lograr la relocalización de usos industriales extractivos de arcilla ilegales en el área urbana, a sitios donde es viable su traslado, otorgando plazos para que se surta el proceso de relocalización, cuando los estudios estén avalados por técnicos en la materia y se cuente con la aprobación de las autoridades de ley. En ningún caso se autorizará la ampliación de las actividades sobre el suelo urbano.

Para las actividades Comerciales y de servicios: Considerando la concentración de actividades comerciales y de servicios en el sector central, el modelo plantea las siguientes directrices las cuales buscan la diversificación racional de los usos en el área urbana:

- Hacer efectiva la prohibición de localización de bares, tabernas, prostíbulos y expendios de licor en general en un radio de acción de doscientos (200) metros contados a partir de los accesos principales de planteles educativos formales y no formales, así como en los lados de manzana de los inmuebles declarados como monumentos nacionales y los lados de las manzanas frontales correspondientes a cada inmueble.
- Prohibir la instalación de expendios de licor, bares, prostíbulos y similares sobre el área circunscrita entre las Calles 10 y 14 entre Avenidas 3 y 10. Cuando estas actividades se cataloguen como usos existentes deberá celebrarse un acuerdo de autoregulación entre las partes interesadas y los vecinos del sector aledaño, a fin de garantizar el desarrollo equilibrado de los diferentes usos.
- Prohibir la instalación de actividades comerciales y de servicios generadoras de ruido o alteración al funcionamiento de usos institucionales de salud y educación, en un radio de cien (100) metros contados a partir de los accesos de clínicas, centros médicos, puestos de salud, consultorios, entre otros. Cuando estas actividades se cataloguen como usos existentes deberá celebrarse un acuerdo de autoregulación entre las partes. Para confirmar si los niveles de ruidos superan los máximos permisibles de la zona, se requerirá concepto de la autoridad ambiental.
- Prohibir la instalación de talleres de latonería y pintura en áreas colindantes a usos institucionales en general (Salud, Educación y Cultura). Cuando estas actividades se cataloguen como usos existentes deberá celebrarse un acuerdo de autoregulación entre las partes. El municipio solicitará concepto a la autoridad ambiental sobre los métodos requeridos de ser viable la mitigación de efectos negativos.
- Promover la localización de usos comerciales de menor escala a los usos residenciales sobre los corredores barriales, permitiendo la aparición de estos usos como complemento a la vivienda.
- Promover la apropiación colectiva y conservación en buen estado de las áreas públicas de circulación peatonal y vehicular, así como las destinadas para la recreación activa y pasiva, incentivando la recuperación de zonas deterioradas por parte de los propietarios de establecimientos comerciales y de servicios localizados en las zonas de influencia. La administración municipal promocionará esta disposición a fin de elevar los estándares de calidad de vida y mejorar la imagen de nuestra ciudad, para lo cual se requiere la formulación de beneficios a los particulares interesados en la recuperación, restitución, mejoramiento y mantenimiento de las áreas públicas en general.
- Recuperar los andenes invadidos por usos comerciales, parasoles de materiales prohibidos (lámina, eternit, zinc, asbesto cemento, etc), avisos tipo paleta y por prolongación de actividades.
- Racionalizar la aparición de usos comerciales y de servicios, evitando la superación de usos complementarios y restringidos sobre los principales de las zonas urbanas. La oficina de Planeación Municipal ejercerá vigilancia sobre las áreas residenciales a fin de evitar la propagación de usos múltiples sobre ellas.
- Lograr la restitución de los antejardines invadidos por actividades desarrolladas en los lotes vacíos o sin desarrollar que se han destinado para usos como parqueaderos, talleres, entre otros. Dada la aparición de parqueaderos en los lotes vacíos en Barrios como Los Caobos sobre la Calle 13 y Avenidas internas (Av. 1E, 2E, 3E), Quinta Oriental y ejes viales, la Administración Municipal durante el corto plazo del Plan de Ordenamiento Territorial procederá a exigir a los propietarios de edificaciones o de las actividades comerciales la restitución de los antejardines invadidos por cerramientos y construcciones usados para el desarrollo de actividades comerciales.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- Para el caso de los lotes vacíos en el sector central destinados para parqueaderos, la administración procederá a exigir el retroceso en paramento de los muros de cerramiento a fin de cumplir con los andenes mínimos exigidos para las zonas correspondientes; así mismo, se estimulará la inversión sobre las fachadas, contribuyendo a mejorar la calidad del espacio urbano.
- Lograr la recuperación del sector central deteriorado, a través de la implementación de programas de renovación urbana, dirigidos a elevar la calidad de vida de los habitantes de la ciudad.
- Lograr el posicionamiento del Barrio La Merced como Zona Central de servicios exclusivos del automóvil, lo cual exige la vinculación de los propietarios de las actividades comerciales y/o edificaciones allí existentes, con el fin de que procedan a mejorar las condiciones de las fachadas y el espacio público aledaño. La administración municipal implementará proyectos de señalización urbana novedosos en la zona, a fin de que sean identificadas por la ciudadanía dada la vocación especializada de la zona.
- Recuperar durante la vigencia del corto plazo, las áreas de terrenos que deben formar parte integral del espacio público, localizadas sobre la Avenida Cero y que conforman las denominadas “muelas de la cero”, buscando la rectificación del perfil vial y la entrada en operación efectiva de las áreas de circulación peatonal requeridas.
- Restituir las áreas de ronda de río Pamplonita y Táchira invadidas por usos comerciales y de servicios.

CAPÍTULO II. DE LA ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO DEL ÁREA URBANA Y SUELOS DE EXPANSIÓN.

Artículo 51. Definición. De acuerdo con los anteriores criterios el modelo de ocupación se establece con fundamento en la zonificación de usos del suelo, que permitirá la consolidación a futuro del imaginario de ciudad anhelado por la ciudad y sus habitantes, y en términos generales un **territorio habitable y sostenible**.

Las categorías generales de usos del suelo se representan en zonas de actividad y de servicios, las cuales responden a la construcción del modelo de ciudad esperado en el futuro, en tres grandes grupos así: **1. Zonas de Actividad:** Múltiple Intensivas en Empleo, Industrial Urbana, Especializada, Residencial, **2. Zonas de Servicios:** Especiales, Institucionales, Recreativos, **3. Sistema Urbano Ambiental:** Suelos de Protección, Sistemas de Espacio Público.

SECCIÓN I. ZONAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE INTENSIVAS EN EMPLEO (ZAMIE)

Artículo 52. Definición. Son las áreas y corredores estructurantes donde se busca mantener o promover la mayor diversificación y mezcla de usos, en virtud de su esencial importancia en la consolidación del modelo de ordenamiento del territorio en lo referente a la plataforma de competitividad, conformadas por :

- Sector Central
- Ejes estructurantes
- Nodos urbanos equilibrantes y
- Subcentros de actividad múltiple.

También se incorporan los suelos de expansión destinados para este uso.

A. Sector Central. Al interior del sector central tradicional y representativo, se busca fortalecer la especialización de actividades comerciales, institucionales, culturales y de servicios de importancia y significación a escala metropolitana, en armonía con los usos residenciales. También se busca promover el desarrollo de actividades que consoliden su rol y permitan el albergue de diversas funciones y actividades económicas, propias de este sector de mayor jerarquía; así mismo, se busca cualificar espacial y ambientalmente la periferia inmediata del centro controlando los procesos de deterioro que se presentan en algunas de las zonas, por causa del comercio informal buscando alternativas de formalización, condicionándolas a reglamentaciones de manejo especial, protección del espacio público, control de accesibilidad, cargue y descargue. El Sector Central se subdivide en tres grupos, así:

- 1. Sector Central C1:** Comprendido por Av.0 y Av.6; Avenida Canal Bogotá – Diagonal Santander – Calle 13
- 2. Sector Central C2:** Comprendido por Av. 6 y Av.12; Avenida Canal Bogotá – Calle 13
- 3. Sector Central C3:** Comprendido por Diagonal Santander – Autopista Atalaya; Avenida 10- Avenida Canal Bogotá

B. Ejes Estructurantes. El modelo de ordenamiento identifica en el territorio urbano la existencia de los ejes o corredores estructurantes que sirven de enlace entre los componentes del sistema estructurante, los cuales se organizan como corredores de actividad múltiple, situación que se busca consolidar como soporte de la productividad y movilidad urbana. Se pretende mantener la tendencia a la mezcla de usos, garantizando el mantenimiento de las calidades ambientales y funcionales del espacio público, al tiempo que considerando su futura adecuación con el sistema de tránsito y transporte público.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Dentro de los ejes estructurantes se encuentran:

Ejes estructurantes Metropolitanos:

- Anillo vial oriental desde la Redoma del Salado hasta encuentro con la vía antigua a San Antonio, a la altura del Barrio Boconó.
- Anillo vial occidental proyectado desde Redoma del Salado hasta el Sur del municipio, en linderos con el municipio de Los Patios.

Ejes Estructurantes Urbanos:

- Autopista a San Antonio desde la Redoma Carlos Ramírez París hasta límite intermunicipal con Villa del Rosario.
- Diagonal Santander desde la Redoma Carlos Ramírez París hasta la Redoma del Terminal de Transporte.
- Autopista Atalaya desde Redoma del Terminal de Transporte hasta límite urbano (Asentamiento El Progreso).
- Avenida Al Aeropuerto desde Redoma del Terminal de Transporte hasta la Redoma del Aeropuerto.
- Avenida Camilo Daza desde Redoma del Aeropuerto hasta Aeropuerto Camilo Daza.
- Avenida Panamericana (Av.7 El Salado) desde Redoma del Aeropuerto hasta Redoma del Anillo vial oriental.
- Vía a San Faustino desde Redoma del Anillo vial oriental hasta límite urbano.
- Avenida Canal Bogotá desde Anillo Vial Occidental proyectado hasta el anillo vial oriental.
- Avenida Pinar del Río desde Redoma Pinar del Río hasta la Redoma Carlos Ramírez París.
- Eje Avenida Demetrio Mendoza – Vía a Ureña desde Redoma Carlos Ramírez París hasta el Sector El Escobal a la altura del Puente Internacional Francisco de Paula Santander.
- Vía antigua a San Antonio tramo Urb. Heliopolis – Centro Recreacional Villa Silvania.
- Vía al Seminario desde Autopista a San Antonio hasta encuentro con la vía antigua a San Antonio (vía Boconó).

C. Nodos Urbanos Equilibrantes: (NUE): De manera complementaria al sector central y a los ejes estructurantes, se definen en el territorio unas centralidades a nivel comunal, que buscan equilibrar la oferta y la demanda de servicios, en los cuales se permitirá la concentración de actividades de la vida comunitaria a esta escala. Los nodos que se impulsarán son los siguientes:

- **Norte:** Sector Molinos del Norte – Trigal del Norte.
- **Nororiente:** Conformado por dos nodos, así: Sector Cenabastos-Anillo Vial Oriental y Sector Avenida La Gazapa en Suelo de Expansión destinado para Zonas de Actividad Residencial 3 (ZE-R3).
- **Oriente:** El Escobal.
- **Suroriente:** Ciudadela La Libertad.
- **Sur:** Sector El Resumen en Suelo de Expansión ZE-R1, colidante con la Embotelladora Coca-Cola.
- **Occidente:** Sector El Rodeo en Suelo de Expansión.
- **Suroccidente:** Sector Barrio Belén en área de influencia parque principal.
- **Noroccidente:** Sector Motilones- Ospina Perez. Comuna 7.

D. Subcentros De Actividad Multiple: Se reconocen en estos subcentros las mismas actividades que se consolidan en los ejes estructurantes y se constituyen en piezas de integración generadoras de empleo y servicios, en armonía con los usos residenciales. Se destacan:

1- Subcentros de influencia de ejes viales estructurantes localizados sobre los barrios:

- La Insula- El Salado
- Panamericano
- Sevilla - Corredor Avenida Al Aeropuerto
- Diagonal Santander
- Autopista Atalaya, respetando zonas de cesión públicas (Paseo Rojo y Negro)
- Sector comprendido por la Av. Cero – Diagonal Santander - Calle 11.

2- Subcentro Colpet-Pescadero: Comprendido desde Calle 1N hasta Calle 7N; Avenida Al Aeropuerto – Avenida Canal Bogotá, respetando Zonas de Actividad Institucional y de espacio público.

3- Subcentro vía a Ureña: Sector comprendido por Puente Gaitan Durán – Concretos Diamante y Zona de protección de ronda de río – Vía a Ureña (Avenida Demetrio Mendoza).

4- Subcentro San Mateo: manzanas de influencia de la Estación San Mateo sobre el Corredor Avenida Demetrio Mendoza.

5- Subcentro Comercial Diagonal: Comprendido por el sector entre los Centros Comercial El Vívero y Bolívar, Zona de Protección de ronda de río Pamplonita, Avenidas Pinar del Río y Demetrio Mendoza; Al medio Diagonal Santander.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- 6- Sector comprendido por la Calle 8 – Diagonal Santander – Avenida Gran Colombia
- 7- Sector comprendido por la Calle 5 – Avenida Cero – Diagonal Santander
- 8- Sector Av.3 – Diagonal Santander – Canal Bogotá
- 9- Sector Norte Autopista Atalaya – Anillo Vial Occidental proyectado, frente al Asentamiento El Progreso

E. Suelos de Expansión de Actividad Múltiple Intensivo en Empleo (ZE-MIE). Sector comprendido entre la Autopista a San Antonio y zonas de altas pendientes – suelos de protección y la prolongación de la Avenida Cero y límite intermunicipal con Villa del Rosario. Esta zona debe respetar los aislamientos de protección exigidos.

SECCIÓN II. ZONAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL (ZI)

Artículo 53. Definición. Se definen las zonas de actividad industrial como aquellas destinadas para usos industriales urbanos y que cuentan con características especiales para albergar los mismos, así como la facilidad de integración con los sistemas viales y con capacidad de soporte de la carga pesada de las actividades.

La Zona Industrial Urbana (ZIU), está conformada por las zonas que presentan como usos principales el desarrollo de industrias nocivas controlables y que deben ser sujeto de intervención por parte de la administración municipal y del sector privado, para que alcancen el posicionamiento propio de las actividades generadoras de empleo. La intervención sobre el espacio público es prioritaria en estas zonas, dadas las limitantes que presentan por falta de infraestructura para la movilidad tanto vehicular como peatonal, así como la constitución de cordones verdes de protección. Esta conformada por:

- Zona Industrial Comuna 5: Sector Calle 7N y Calle 8AN; Avenida Al Aeropuerto – Avenida Canal Bogotá
- Sector San Gerardo – El Cerrito, sin considerar las instalaciones de la Cárcel Modelo, sobre la vía Cúcuta-San Faustino.
- Embotelladora Coca-Cola sobre la vía Cúcuta-El Pórtico-San Pedro.
- Cerámica Italia sobre la vía principal de Cenabastos, colindante con la Urbanización Tasajero.

Artículo 54. De las Actividades Industriales Existentes en el Área Urbana. Las actividades industriales existentes localizadas en suelos urbanos y que a partir de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial cambien el uso del suelo, deben ser sujeto de intervención estratégica, permitiendo la transformación del uso del suelo y manejo y constitución de espacios públicos, para lo cual se requiere la presentación ante la Alcaldía de planes integrales de manejo ambiental de abandono de las actividades industriales existentes y la restauración de las zonas afectadas por la industria extractiva, así como la constitución de cordones verdes de protección que aislen la actividad de los predios vecinos.

A partir de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, el municipio no autorizará la instalación de nuevas industrias sobre el suelo urbano, cuando las actividades representen grandes equipamientos. Se exceptúan de esta disposición las pequeñas industrias de manufactura, calzado, cueros, dulcerías, ebanisterías, marqueteterías y similares.

SECCIÓN III. ZONAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA (ZAE)

Artículo 55. Definición. Se reconocen en el territorio urbano áreas que han venido configurando importantes niveles de concentración de actividades especializadas como la salud, la ciencia y la tecnología, la educación, la industria manufacturera y sectores de producción que se consideran soportes fundamentales para la vida ciudadana y la productividad de la ciudad. Por sus características se privilegia la localización de estos usos especializados y de otros que le sean complementarios, buscando limitar la aparición de usos que les generen impactos negativos.

Las Zonas y corredores de Actividad Especializada son los siguientes:

- Sector Central
- Corredores mixtos articuladores
- Subcentros Mixtos

Estas zonas han alcanzado cierto grado de concentración de actividades especializadas combinados con el uso residencial, en los que es necesario ejercer control en el ejercicio de actividades generadoras de empleo, evitando efectos de impactos negativos sobre los usos residenciales o sobre el espacio público.

A. Sector Central de Actividad Especializada. Forman parte de este sector algunos barrios tradicionales del centro que con el tiempo se han especializado en funciones y ameritan protección por parte de la administración municipal. Se incorporan al sector central dos grandes áreas que gracias a la dinámica urbana presentan tendencia a la consolidación y en las que es necesario promocionar la regulación de las actividades, buscando adaptarlas a las exigencias en materia de servicios públicos (redes hidráulicas, sanitarias, eléctricas, principalmente), y medidas de seguridad. En muchos de los casos las construcciones han sufrido transformación de vivienda a otros usos, por lo que se hace necesaria la regularización de las obras adelantadas.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

1. Sector Central C4: Comprendido por Av.0 y Av.6; Calle 13 y Calle 17.

- Se permitirá la consolidación de usos institucionales educativos, culturales, de intercambio comercial en armonía con los residenciales.
- No se permitirá la instalación de industrias. Se promoverá la recuperación de los cuadriláteros de los inmuebles declarados como monumentos nacionales, en los que se ejercerá estricto control sobre las edificaciones que poseen valor arquitectónico o histórico para la ciudad.
- Se prohíbe la autorización de usos destinados al expendio y consumo de licores como bares, cervecerías, grilles, cantinas, prostíbulos y similares.

2. Sector Central C5: Comprendido por Av. 6 y Av.12; Calle 13 y Calle 17.

- Se permitirá la consolidación de usos comerciales y el redesarrollo de los usos residenciales
- Se promoverán acciones de redensificación y estímulo para el desarrollo de proyectos urbanísticos de interés social, aprovechando las condiciones de centralidad e infraestructura de servicios públicos con las que cuenta el sector.

3. Sector Central C6: Comprendido por Diagonal Santander y Calle 1N Barrio La Merced; Avenida al Aeropuerto-Avenida Canal Bogotá.

- Se permitirá la consolidación de usos comerciales especializados en servicios automotrices, permitiendo la instalación de talleres de mecánica automotriz, de latonería y pintura, ventas de repuestos y las actividades derivadas de estos, así como la instalación de parqueaderos.
- Se estimulará a los propietarios de las edificaciones o de las actividades comerciales, para que inviertan en el arreglo integral de las fachadas y del espacio público en estado de abandono, producto del desgaste de las actividades desarrolladas.
- Se fortalecerá el sistema de nomenclatura en la zona, instalando sistemas de señalización novedosos que estimulen la inversión y especialización de funciones de la zona.
- Los usos ya instalados y los que en adelante se desarrollen, deberán como requisito previo recuperar las áreas públicas como andenes, antejardines afectados por el uso comercial predominante. Así mismo, se incentivará la instalación de elementos complementarios de espacio público, con el fin de embellecer la zona y propiciar su recuperación y posicionamiento.

B. Corredores Mixtos Articuladores: Se identifican los siguientes corredores mixtos articulares en los cuales se ha logrado progresivamente la mezcla de usos residenciales, comerciales y de servicios especializados:

1- Corredores Mixtos Articuladores Principales: Permiten la conexión de centralidades urbanas sobre los cuales se desarrollan actividades mixtas de intercambio de bienes y servicios en la ciudad:

- Avenida Libertadores desde el Anillo vial occidental proyectado hasta la Redoma del Aeropuerto.
- Avenida Guaimaral o Av. 11E desde la Avenida Los Libertadores hasta la Avenida Bogotá.
- Avenida Gran Colombia desde la Avenida Cero hasta la Avenida Los Libertadores.
- Avenida Cero desde la Redoma Rafael García Herreros hasta la Avenida Canal Bogotá.
- Avenida Las Américas desde la Avenida Camilo Daza hasta Autopista Atalaya, pasando por los Barrios Comuneros y Chapinero.

2- Corredores Mixtos Articuladores Secundarios: Corresponden a aquellos conectores viales urbanos existentes y proyectados que permiten o permitirán el enlace entre ejes viales estructurantes y corredores mixtos articuladores primarios a nivel urbano, facilitando la integración con el contexto metropolitano.

- Avenida 1 desde la Calle 17 hasta encontrar la Avenida Los Libertadores
- Calle 13 desde la Avenida Cero hasta la Avenida Los Libertadores
- Avenida 3E desde la Diagonal Santander hasta la Avenida Gran Colombia
- Calle 11 desde la Avenida Cero hasta la Diagonal Santander
- Avenida 2 del Barrio Aeropuerto desde la Avenida Camilo Daza, pasando por los Barrios Aeropuerto, Virgilio Barco, Trigal del Norte hasta encontrar la vía Cúcuta-Puerto Santander (Anillo vial occidental proyectado)
- Avenida Kennedy desde Autopista Atalaya hasta Barrio Palmeras
- Prolongación Avenida las Américas hasta el encuentro con Nuevo Horizonte- El Rodeo
- Vía antigua al Ferrocarril desde Avenida Libertadores hasta la Avenida Panamericana
- Vía conectora Avenida Canal Bogotá y la Avenida Kennedy, pasando por los Barrios Loma de Bolívar, 28 de Febrero-Doña Nidia-Carlos Ramírez París- 7 de Agosto-Cúcuta 75.
- Vía que conecta a la Avenida Los Libertadores-Cenabastos con la vía proyectada que conecta a la Avenida Panamericana con el Canal Bogotá
- Par vial Avenida Demetrio Mendoza sector Centro Comercial hasta el Puente Jorge Gaitán Durán
- Vía que conecta a la Avenida Demetrio Mendoza Subida San Martín-Chiveras con antiguo Aeropuerto de Lanza-Aniversario-Aguas Calientes con la vía al Seminario.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Ejes Planificados Secundarios:

Vías Planificadas al Noroeste:

- Vía Perimetral del Aeropuerto que conectará a la Avenida Las Américas con el Anillo Vial Occidental y que bordeará el costado occidental del Aeropuerto Camilo Daza.
- Vía que conectará la vía Perimetral del Aeropuerto Camilo Daza con el Anillo Vial Occidental proyectado.
- Proyección de la Avenida Las Américas desde la Vía Perimetral del Aeropuerto hasta la Autopista Al Zulia, pasando por los barrios Claret y Comuneros

Vías planificadas al Suroeste:

- Vía conectora a la Avenida Canal Bogotá con los Barrio Belén-Divina Pastora-El Rodeo con el Anillo Vial Occidental
- Vía conectora Avenida Canal Bogotá con el Anillo Vial Occidental pasando por el Barrio Santander
- Vía prolongación Avenida Las Américas desde la Autopista Atalaya pasando por los Barrios Atalaya II Etapa- La Victoria- Los Almendros-El Desierto-Carlos Ramirez París-Doña Nidia hasta encontrar la vía que comunica al Barrio Belén con el Rodeo.

Vías Planificadas al Noreste:

- Vía conectora vía antigua Ferrocarril con el Anillo Vial Oriental-Avenida Bogotá
- Vía conectora de la Avenida Panamericana (Avenida 7 El Salado) con la Avenida Canal Bogotá pasando por Cenabastos
- Vía conectora vía antigua del Ferrocarril con la vía principal de acceso a Cenabastos
- Vía conectora Avenida al Aeropuerto y Avenida Canal Bogotá que divide la Zona Industrial de la Urbanización El Bosque
- Vía proyectada que conectará a la Avenida Libertadores con el Anillo Vial Oriental, incluyendo el Puente La Gazapa
- Vía que conecta a la Avenida Demetrio Mendoza sector subida San Martín-Chiveras pasando por la margen derecha del Río Pamplonita – Interferías hasta conectar con el Anillo Vial Oriental
- Avenida del Río desde Avenida Libertadores (Sector Parque Las Brisas) hasta el Anillo vial oriental

Vías planificadas al Sureste:

- Vía que conecta a la Avenida Demetrio Mendoza desde el Puente Gaitán Durán con el Anillo Vial Oriental pasando por el Antiguo Aeropuerto de Lanza
- Conector Anillo Vial Oriental con la Subida a San Martín
- Vía que conectará la Calle 13 con la Diagonal Santander, interceptando el Bosque Popular

Vías planificadas al Sur:

- Vía proyectada por el Plan Vial y de Transporte Masivo del Área Metropolitana que conectará a la Avenida Cero con Autopista a San Antonio (prolongación Avenida Cero)
- Avenida del Río Pamplonita margen derecha entre el Puente San Rafael-Puente Avenida Cero y Puente Elías M.Soto
- Prolongación Avenida Libertadores desde Puente San Rafael hasta Anillo Vial Occidental proyectado

Parágrafo 1: La administración municipal desarrollará estudios técnicos que permitan determinar los trazados reales de los ejes viales propuestos. Una vez obtenida la información, se procederá a efectuar las actualizaciones pertinentes en el SIG.

C. Subcentros Mixtos de Actividad Especializada. (ZAE).

1- Sector comprendido entre la Avenida 12 a la Avenida 20 desde la Calle 8 hasta la Calle 16 (Calle 17), al medio el Canal Bogotá y,

2- Sector comprendido por Avenida 10 – Calle 8- 7ª Loma de Bolívar; Límites Zona de Protección y Avenida Canal Bogotá.

- Destinados para la especialización de actividades de transformación manufacturera del calzado y ventas de materiales de peletería, cueros y calzado en general.
- Se permitirá la consolidación de usos especializados de manufactura del calzado, considerados como pequeñas empresas familiares con tendencia a la consolidación.
- Se hace necesario que los predios se ajusten a los nuevos requerimientos en materia de servicios públicos y en especial los relacionados con las acometidas hidráulicas, sanitarias y eléctricas y depósitos de aseo, las cuales deben ajustarse a Los requerimientos de las empresas prestadoras de estos servicios.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

3- Sector aledaño Zona Franca desde la Avenida Los Libertadores hasta la Avenida Proyectada al Norte de la Central de Abastos.

- Destinado para la instalación de actividades especializadas generadoras de servicios que generen empleo y en los que es viable amortiguar los efectos de impactos negativos.

4- Sector comprendido entre la Avenida Al Aeropuerto y la Av.4AN; Calles 16AN Y 21N Prados del Norte

- Destinado para la especialización de actividades de transformación de manufactura del calzado y textiles, en las que es necesario intervenir estratégicamente el desarrollo de las actividades, evitando la generación de impactos negativos en la zona residencial colindante.
- Se prohíbe el acceso a estas zonas por las vías internas de la urbanización y por tanto, el acceso permitido será solo por la Avenida al Aeropuerto, requiriendo la recuperación y mantenimiento vial.

5- Sector Comprendido entre las Calles 11 y 13 desde la Avenida Cero y la Avenida 3E del Barrio Los Caobos.

- Destinado para la especialización de usos institucionales de la salud, en los que es necesario intervenir estratégicamente el espacio público, con el fin de recuperar las áreas invadidas por el parqueo temporal de vehículos. Así mismo, es necesario exigir el retroceso en paramento de construcción a los parqueaderos instalados sobre el eje vial y que desarrollan actividades en el área afectada a pública del antejardín.

6- Sector de San Mateo La Monitora.

- Destinado a la especialización de servicios de telecomunicaciones permisibles dentro del área urbana.

7- Sector Avenida Gran Colombia-Diagonal Santander-Avenida 3E.

- Manzana destinada a la especialización de usos institucionales recreativos, educativos y de servicios sociales, en armonía con la vivienda.

8 - Sector Bodega Polar Anillo Vial Oriental- Urbanización La Campiña-Nuevo Escobal. Destinado a la instalación de actividades especializadas de intercambio comercial, promocionando la consolidación de oficinas de intercambio fronterizo en áreas colindantes con la vivienda y donde los usos industriales se consideran como prohibidos.

9 - Sector IDEMA. Se busca la constitución de actividades especializadas complementarias al uso residencial, haciéndose necesaria la adecuación de las zonas constitutivas del espacio público (andenes, calzadas, antejardines), así como las zonas verdes de recreación comunal. En caso de generar efectos negativos no controlables las actividades existentes, serán sujeto de políticas integrales de relocalización, dando paso a la transformación de los usos, permitiendo la prolongación de actividades especializadas en educación y por tanto, la consolidación de un gran complejo educativo de beneficio para las Comunas 7 y 8.

10 - Corredores Metropolitanos. Localizados sobre los anillos viales oriental y occidental proyectado. Corresponde a la franja paralela en áreas sin desarrollar equivalentes a doscientos (200) metros, destinados para la consolidación de actividades de diversa índole, que no interfieran con el normal flujo sobre el eje vial, permitiendo garantizar la ágil fluidez del tráfico circulante sobre el eje vial, como estrategia para permitir la potenciación del Puerto Terrestre, un en el que se permitirá la instalación de grandes equipamientos comerciales e industrias limpias compatibles, así como todas las actividades comerciales y de servicios complementarias. Estos corredores deben aislarse de los usos vecinos a través de vías de ancho mínimo de siete (7.00) metros con andenes de dos (2.00) metros y antejardines correspondientes, a partir de estos se reservarán las áreas de cesión Tipo I exigibles para los usos propuestos. Estos corredores permitirán consolidar la plataforma competitiva del municipio y el área metropolitana, al ofrecer sitios donde será viable la instalación de industrias nocivas controlables.

11- Sectores localizados en áreas sin desarrollar entre el anillo vial oriental y el Río Táchira: entre la industria Preconcretos y la fábrica de Gaseosas Postobón.

Se busca la transición entre los usos industriales existentes hasta su encuentro con los residenciales. En estos casos las actividades permitidas deberán generar aislamientos sobre los usos vecinos, representados en las zonas de cesión Tipo I que servirán de barreras verdes y que deberán tener un ancho mínimo de treinta (30.00) metros. Cuando los usos vecinos estén consolidados en vivienda, se deberán contemplar vías perimetrales de aislamiento de ancho mínimo de siete (7.00) metros con andenes de dos (2.00) metros y antejardines de tres (3.00) metros; en los diseños urbanísticos, las áreas de cesión deberán ser paralelas a las vías como franjas de aislamiento las cuales no se permitirá que sean encerradas.

Los usos permitidos serán la fabricación de rejas, puertas y ventanas metálicas, reparación de motores y maquinarias; elaboración de productos farmacéuticos, juguetes, muebles, postes, vallas, pisos de cemento, artículos de mármol, yeso, granito, aserraderos, tapicerías. Además de estos usos, se permitirán como usos restringidos los existentes en la zona, debiendo cumplir con las exigencias contempladas en el Plan de Manejo Ambiental aprobado por CORPONOR. NO se autorizará la ampliación de las actividades o de su cobertura.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

SECCIÓN IV. ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR)

Artículo 56. Definición. Las zonas de actividad residencial son las áreas dentro del territorio municipal, que destinan sus usos principales a las viviendas, permitiendo usos complementarios para el normal desarrollo de los principales. En estas zonas se buscará promover la presencia racional y respetuosa de actividades económicas compatibles. Se distinguen tres tipos de zonas residenciales a saber:

- Las áreas que presentan usos exclusivos residenciales dadas las características de su diseño. En este grupo se distinguen la Urbanizaciones La Rinconada y los Conjuntos Residenciales. (ZR0, ZR1).
- Las áreas que presentan de manera general una predominancia del uso de vivienda y sus correspondientes usos complementarios, características que aplicando el modelo de ocupación del territorio se pretende preservar, con base en el criterio de mezcla sana de usos del suelo. (ZR1, ZR2, ZR3, ZR4). Estas áreas presentan corredores barriales, los cuales se incorporan al modelo con el objeto de generar espacios adecuados bajo unidad de criterios para la instalación de actividades complementarias al uso residencial.
- Las áreas que contando aún con presencia del uso de vivienda, presentan una marcada tendencia hacia la mayor diversificación de usos complementarios, debido a su estratégica localización en la ciudad, y cuya transformación se quiere promover hacia una adecuada convivencia del uso residencial con los demás usos desarrollados (Usos Residenciales en Zonas ZAMIE, ZI, ZAE).

Artículo 57. Clasificación de las Zonas Residenciales. Las zonas residenciales se clasifican según la densidad y la localización dentro de la estructura urbana, intensidad de usos complementarios, se clasifican en:

- Zona Residencial 0. (ZR0)
- Zona Residencial 1. (ZR1)
- Zona Residencial 2. (ZR2)
- Zona Residencial 3. (ZR3)
- Zona Residencial 4. (ZR4)

A. Zona Residencial 0. (ZR0). Es aquella de uso unifamiliar y multifamiliar para grupos de ingresos altos y con densidad especial. Dentro de estas zonas se destacan:

- Urbanización La Rinconada
- Conjunto Cerrado El Resumen I Etapa y área en proceso de desarrollo que forma parte del mismo globo de terreno.

B. Zona de Actividad Residencial 1 (ZR1). Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de ingresos altos y con densidad baja. Dentro de estas zonas se destacan:

- Barrio Los Caobos
- Barrio Los Libertadores
- Barrio Quinta Velez
- Barrio La Riviera
- Urbanización Sayago
- Urbanización Nisperal

C. Zona de Actividad Residencial 2 (ZR2). Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de ingresos medios y con densidad media. Dentro de estas zonas se destacan:

Barrios Blanco, El Rosal, Gualanday, La Ceiba, Lleras Restrepo, Los Pinos, Popular, Quinta Bosch, Quinta Oriental, Conjuntos Brisas del Pamplonita, Condado de Castilla, La Primavera, Los Almeidas, Manolo Lemus, Rincón de Los Prados, Valparaiso Suite, Urbanizaciones La Anita, Alcalá, Govika, La Capillana, La Castellana.

D. Zona de Actividad Residencial 3. Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de pocos ingresos y con densidad alta. Dentro de estas zonas se destacan:

Barrios Aniversario, Alto Pamplonita, Ciudad Jardín, Guaimaral, La Libertad, La Unión, Los Acacios, San Eduardo, San Luis, San Martín, San Mateo, Santa Ana, Santa Lucía, Santander, Torcoroma, Valle Esther.

Urbanizaciones El Bosque, Paraiso, La Alameda, Las Margaritas, El Nuevo Escobal, Portachuelo, Portal del Escobal, Prados I, Prados II, Prados del Norte I, II y III Etapa, San José, San Martín.

Los proyectos residenciales localizados en el sector central (ZAMIE-ZC1, ZC2, ZC3; ZAE-ZC4, ZC5 y ZC6) deberán ajustarse a las exigencias de las Zonas de Actividad Residencial 3.

E. Zona de Actividad Residencial 4 (ZR4). Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de escasos recursos y con densidad alta. Dentro de estas zonas se destacan:

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Barrios Buenos Aires, El Rosal, La Florida, Aeropuerto, Alfonso López, Antonia Santos, Belén, Belisario Betancourt, Carlos Ramírez París, Chapinero, Circunvalación, Claret, Comuneros, Cuberos Niño, Cundinamarca, Cúcuta 75, Doña Nidia, El Porvenir, El Progreso, Gaitán, José A. Galán, Juan Atalaya I Etapa, Juan Atalaya II Etapa, Juan Atalaya III Etapa, La Hermita, Magdalena, Las Américas, La Victoria, Los Almendros, Motilones, Niña Ceci, Nuevo, Ospina Perez, Palmeras, Panamericano, Rudensindo Soto, San José, Tucunaré, Virgilio Barco, Cerro Pico, El Rodeo, Brisas del Norte, Nuevo Horizonte, La Concordia, Trigal del Norte, Molinos del Norte, Limonar del Norte, La Carolina, El Minuto de Dios, Parte del Barrio La Cabrera, Santa Teresita.

F. Suelos de Expansión Urbana Destinados para Actividades Residenciales. Los suelos de expansión urbana destinados para usos residenciales, una vez hayan alcanzado la temporalidad exigida para su incorporación a suelo urbano, para la elaboración y aprobación de los planes parciales deberán considerar las normas exigidas para cada una de las zonas respectivas a nivel urbano. Dentro del modelo de ocupación se cuenta con los siguientes suelos de expansión residencial: Zona de Expansión Residencial 1, Zona de Expansión Residencial 2, Zona de Expansión Residencial 3 y Zona de Expansión Residencial 4, distribuidos de acuerdo a la formulación de la Segunda Parte del presente Acuerdo.

G. Corredores Barriales Urbanos (CBU). Los corredores barriales distribuyen el tránsito vehicular dentro de los barrios, urbanizaciones y en general dentro de las diferentes zonas de actividad, permitiendo la generación de actividades complementarias de los usos principales.

Se han definido como corredores barriales urbanos, las siguientes vías:

Al Noroeste:

Avenidas 1 (o Av.24) , 3 (o Av. 26) y 5 (o Av. 26) que parte de la Autopista Atalaya y llevan a la vía proyectada por el costado occidental del Aeropuerto Camilo Daza, pasando por los Barrios Claret, Motilones, Ospina Perez, Buenos Aires.

Al Suroeste:

- Avenida 26B que parte de la Autopista Atalaya y conecta con la Avenida Kennedy
- Avenida 25 que parte de la Autopista Atalaya y pasa por los Barrios Atalaya I Etapa- 7 de Agosto- Niña Ceci- Nuevo Horizonte

Al Este:

- Calle 20N desde Avenida Bogotá hasta la Avenida al Aeropuerto.
- Calle 9N de la Urbanización El Bosque desde Avenida Bogotá hasta Avenida al Aeropuerto.
- Avenida 4 desde Calle 4N hasta Calle 18N.
- Avenida 9E desde la Avenida Los Libertadores hasta Urbanización Ceiba II.
- Calle 4N entre la Avenida 11E y la Avenida Libertadores.
- Calle 2N desde Avenida Cero hasta Avenida Libertadores (Calle Los Pinos).
- Calle 1 (Calle Los Faroles) desde la Avenida Cero hasta la Avenida 11E.
- Avenida 3E desde el Canal Bogotá pasando por la Calle 2N (Calle Los Pinos) y por la Calle 1 (Calle Los Faroles) hasta la Calle 3ª del Barrio La Ceiba.

Al Sureste:

- Avenida 4E desde la Diagonal Santander hasta la Avenida Gran Colombia.
- Calle 15 desde la Avenida Cero hasta la Avenida Libertadores Barrio Los Caobos.
- Avenida 16 desde la vía al Seminario recorriendo el Barrio Aguas Calientes hasta llegar a la Calle 17 y Urbanización Aniversario I.
- Vía principal Barrios Bogotá- San Mateo-Bellavista-La Libertad – Avenida 11 desde Autopista a San Antonio hasta llegar a la Calle 15 A del Barrio La Libertad.
- Calle 15 A Barrio La Libertad desde la Avenida 11 hasta la Avenida 17 Barrio Aguas Calientes.
- Calle 17 desde la Avenida 17 Barrio Aguas Calientes hasta Avenida 22 Valle Esther.
- Corredor Avenida 18 – Avenida 19 Barrio Aniversario II-Valle Esther-La Unión.

Al Sur:

- Avenida 2 que parte de la Calle 17 del Barrio La Playa y se conecta con la Avenida 1.
- Avenida 3 que parte de la Calle 17 del Barrio La Playa y se conecta con la Avenida 1.
- Avenida 4 o 3B que parte de la Calle 17 Barrios La Cabrera –Puente Barco y se conecta con la Avenida 1.
- Calle 18 desde la Avenida Cero hasta la Avenida 7 del Barrio La Cabrera.

Parágrafo 1. De la incorporación de nuevos proyectos residenciales. La administración municipal enriquecerá los listados de las zonas de actividad residencial, a medida que se vayan adelantando proyectos aprobados por la Curaduría Urbana. Será responsabilidad de la oficina de Planeación Municipal mantener actualizada esta información.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

SECCION V. ZONAS DE SERVICIOS (ZS)

Artículo 58. Definición. Se consideran como servicios las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes o que satisfacen necesidades básicas de la población. Se clasifican en Servicios Especiales, Institucionales y Recreativos. Estas zonas tienen impacto e incidencia metropolitana y regional.

Artículo 59. Clasificación de las Zonas de Servicios. Los usos clasificados como servicios podrán localizarse en las diversas zonas del Área Municipal, de acuerdo con las clasificaciones de usos asignados para cada una de las zonas residenciales, de actividad múltiple, de actividad especializada e industrial. Dentro del modelo de ocupación sobresalen las zonas de servicios destacadas en el municipio con impacto metropolitano y regional, representados en grandes equipamientos en relación con las zonas especiales.

A. Zonas de Servicios Especiales . Aquellas cuyo uso predominante trasciende el contexto urbano de acuerdo con la función que desempeñan, permitiendo la consolidación de equipamientos que facilitan el posicionamiento del municipio. Se destacan las siguientes zonas de servicios especiales:

- Aeropuerto Camilo Daza
- Cementerio Central
- Cementerio de San Luis
- Zona Franca
- Cenabastos
- Interferias
- Cárcel Modelo y área sin desarrollar vecina colindante con el anillo vial oriental y la Vía Cúcuta-San Faustino
- Área localizada al norte de Zona de Actividad Residencial 4, colindante con corredor de actividad especializada (Anillo vial oriental) y la vía Panamericana

Parágrafo 1: La administración municipal enriquecerá el presente listado, a medida que el desarrollo de la ciudad permita la generación de equipamientos destinados para este tipo de usos. Será responsabilidad de la Oficina de Planeación Municipal mantener actualizada esta información.

B. Zonas de Servicios Institucionales. Son las zonas destinadas a la prestación de servicios administrativos, servicios públicos, de culto, educacionales, de salud, seguridad, de protección social, entre otros. Dentro de los grandes equipamientos destinados a servicios institucionales se destacan:

Servicios Educativos:

- Universidad Libre
- Universidad Francisco de Paula Santander
- Universidad de Santander
- Colegio Los Almendros
- Colegio Santo Angel
- Manzana del Colegio Calazans
- Manzana de la Comuna 7 sobre la Autopista Atalaya colidante con el IDEMA
- Manzana del Colegio Gremios Unidos sobre la Avenida al Aeropuerto
- Los establecimientos educativos existentes en el municipio.

Servicios de Salud:

- Hospital Erasmo Meoz
- Instituto de Seguros Sociales
- Clínicas
- Los establecimientos de salud existentes en el municipio.

Servicios de seguridad:

- Grupo Mecanizado No. 5 Maza
- DAS sobre la Avenida 1 con Avenida Los Libertadores
- Fiscalía
- Palacio de Justicia

Servicios institucionales mixtos (administrativos-salud-educación-recreación):

- Manzana donde se localiza el Colegio La Salle y la Sede de Saludcoop-La Salle
- Manzanas localizadas entre las Avenidas 3E y 4E entre la Diagonal Santander y la Avenida Gran Colombia
- Suelo de expansión urbana localizado entre la Vía proyectada la Gazapa e Interferias – El Río Pamplonita y Corredor Metropolitano.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

C. Zonas de Servicios Recreativos. Son aquellas zonas que cuentan ofrecen servicios de recreación de carácter público o privado y que cuentan con instalaciones físicas y espacios para el buen funcionamiento, permitiendo la satisfacción de necesidades de grupos de habitantes. Se destacan:

- Área desarrollada del Club Tennis entre la Avenida Cero, la Avenida Pinar del Río y la Ronda del Río Pamplonita. Zona de carácter privado.
- Coliseo Eustorgio Colmenares Baptista. Zona de carácter público.
- Villa Silvania. Zona de Carácter privado.
- Actual villa olímpica conformada por el Estadio General Santander, Cancha Toto Hernández, Cancha Manino Escobar.

D. Suelos de Expansión de Servicios Recreativos (ZE-SR). Destinados para la consolidación de actividades recreativas, así como las actividades comerciales y de servicios complementarias, los cuales deberán considerar vías paralelas alternas de acceso al anillo vial oriental y los retiros exigidos constituyendo cordones verdes de protección sobre los ejes viales y sobre la ronda del río. Dentro de este grupo se encuentra:

El Sector Comprendido desde el anillo vial oriental y la Ronda del Río Táchira, desde límite urbano en inmediaciones al Nuevo Escobal hasta el límite con la cárcel modelo.

Se Constituye en el sitio potencial para la promoción de escenarios recreativos como usos principales, con usos complementarios comerciales, bajo criterios de baja densidad y en los cuales las zonas de cesión públicas se localizan sobre las franjas del eje vial, conformando cinturones verdes de protección paralelos, brindando armonía al contexto urbano-ambiental que les rodea y donde se promueve la conservación y protección de las franjas de retiro por ronda de río y la constitución del Parque Longitudinal de los Ríos Táchira y Pamplonita.

Usos comerciales: Restaurantes, Cafeterías, autoservicios y similares.

Parágrafo 2: La administración municipal enriquecerá el presente listado, a medida que el desarrollo de la ciudad permita la generación de equipamientos destinados para este tipo de usos. Será responsabilidad de la oficina de Planeación Municipal mantener actualizada esta información.

SECCIÓN VI. ZONAS DEL SISTEMA URBANO AMBIENTAL (ZSUA)

Artículo 60. Definición. Para efectos del modelo de ocupación territorial en el marco del plan de ordenamiento territorial, se ha concebido el sistema Urbano - Ambiental como aquel constituido por los elementos y espacios naturales públicos y privados, los inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos, destinados por su naturaleza uso o afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas. El sistema Urbano - Ambiental tiene funciones ambientales y bioclimáticas. Estos elementos son naturales o construidos y definen, estructuran y ordenan el desarrollo físico del suelo urbano y el suelo de expansión urbana. Este sistema forma parte del Sistema Estructurante General.

Artículo 61. Composición del Sistema Urbano Ambiental. Forman parte del sistema urbano - ambiental los siguientes elementos:

A. Elementos Naturales. Dentro de estos elementos se encuentran:

- El sistema orográfico contemplado en el espacio público así como los cerros, zonas y sectores delimitados como zonas y áreas de Riesgo no mitigable, y en consecuencia no aptas para la localización de asentamientos humanos y otro tipo de edificaciones. Estas zonas obedecen a los estudios técnicos (geológicos, geotécnicos, hidrológicos) existentes a nivel urbano aprobados por la Administración Municipal y/o por la entidad ambiental competente.
- El sistema hídrico contemplado en el espacio público.
- Zonas de especial interés ambiental y paisajísticos del espacio público.

B. Elementos Construidos o Artificiales.

- Áreas de recreación y esparcimiento, nodos e hitos urbanos, lugares de reencuentro.
- Clubes campestres y parques cementerios y elementos constitutivos del espacio público construido, como las áreas integrantes del sistema de circulación peatonal y vehicular, áreas consideradas como articuladoras.
- Elementos privados de incidencia en el espacio público: Fachadas, paramentos, pórticos, cerramientos, cubiertas.
- Áreas necesarias para la protección y mantenimiento de los elementos de uso e interés público, sean éstos: Históricos, arquitectónicos, urbanísticos, artísticos, arqueológicos o culturales, o áreas de conservación contempladas en los elementos constitutivos artificiales del espacio público.
- Áreas o elementos naturales o construidos, relacionados con la protección de los recursos naturales.
- Los elementos, áreas y sitios para la prevención de desastres.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

C. Elementos complementarios del sistema urbano-ambiental. Se consideran elementos complementarios el amoblamiento urbano, los elementos de información y señalización que forman parte del espacio público, de conformidad con el Decreto 1504 de 1998.

Parágrafo 1. Considérense áreas protegidas urbanas, las indicadas en el presente artículo las cuales constituyen los recursos naturales que forman el soporte físico de la estructura del territorio municipal y, por tal condición, deben ser valoradas y protegidas según su importancia, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Ley 2811 de 1974, Ley 09 de 1989, Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997 y Decretos reglamentarios.

Artículo 62. Delimitación de las Áreas que Conforman el Sistema Urbano Ambiental. Las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo no mitigable y, en general, las que conciernen al sistema urbano ambiental están señaladas en el plano del **Modelo de ocupación, así como en los de zonas de riesgo, suelos de protección y sistema de espacio público.**

Artículo 63. De los Suelos de Protección y Conservación. Los suelos de protección, clasificación que incluye las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y, en general, las que conciernen al sistema urbano ambiental, en ningún caso, salvo en el de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, serán objeto de modificación, previa confirmación y sustentos técnicos que avalen su cambio.

Artículo 64. Criterios de Manejo e intervenciones de Las Áreas Constitutivas del Sistema Urbano Ambiental. Los elementos que conforman el sistema urbano – ambiental son de estricta conservación ambiental y por lo tanto los criterios de su manejo deben estar orientados a:

Criterios Generales:

- 1- Crear, proteger, rescatar y mejorar el espacio público natural y construido, garantizando la prevalencia del interés general sobre el particular.
- 2- Valorar, preservar y recuperar los elementos naturales y ambientales y las edificaciones consideradas como de Patrimonio arquitectónico, histórico, cultural y ambiental, y sus respectivas áreas de influencia, garantizando su adecuada conservación.
- 3- Cualquier intervención en el espacio público, o en propiedad privada, se hará sin poner en riesgo o deteriorar los valores arquitectónicos, culturales, históricos, ambientales, paisajísticos de la ciudad y el municipio.
- 4- Controlar los procesos de urbanización, parcelación y construcción en las áreas circunvecinas, en especial en las zonas aledañas a rondas de ríos, suelos de protección, retiros de canales, entre otros, garantizando la identidad del espacio público y del medio ambiente, así como las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad y movilidad de todos los habitantes del municipio.
- 5- Hacer efectiva la obligación en los diseños arquitectónicos y proyectos urbanísticos y de construcción en general, la aplicabilidad de las normas de los elementos y condiciones de diseño que garanticen el desplazamiento de los discapacitados. Igualmente, estos proyectos deben garantizar la dotación de servicios públicos básicos de manera eficiente y la accesibilidad a los equipamientos colectivos.
- 6- Realzar el valor de los elementos que conforman el sistema urbano ambiental, en procura de un aprovechamiento racional recreativo, proteccionista y conservacionista.

Criterios de manejo de los Elementos Naturales :

a. El Sistema Orografico. Se promoverá la destinación exclusiva de los cerros a uso forestal, arborización, plantación de especies nativas, la adecuación e investigación experimental, como parques urbanos y metropolitanos para la recreación pasiva: miradores turísticos, observatorios, senderos ecológicos, parques religiosos, zoológicos, rutas simbólicas o de ciclovías.

b. Zonas de Riesgo Mitigable. Las zonas y áreas de alto riesgo recuperable o mitigable, localizadas en el suelo urbano y de expansión urbana del Municipio, están delimitadas en los estudios técnicos adoptados por la Administración Municipal, y aquellas que arrojen posteriormente los estudios técnicos específicos. Su manejo debe regirse, por las recomendaciones que establecen los estudios técnicos respectivos, y expresamente en el marco de las normas contenidas en el presente Acuerdo. Para el desarrollo de programas de mejoramiento integral de vivienda, en las zonas de riesgo mitigable, se deben adelantar las obras civiles requeridas, señaladas en los estudios técnicos respectivos. Hasta tanto no se adelanten las obras de mitigación en estas zonas, sus usos estarán condicionados a las restricciones físicas y técnicas de los suelos.

c. Zonas de Riesgo NO Mitigable. Las zonas definidas como de riesgo no mitigable son suelos de protección. Dentro de estas zonas, se encuentran las que presentan restricciones geológicas severas: aquellas afectadas por procesos geológicos activos e inactivos, considerados susceptibles a procesos de remoción en masa e inundación y que presentan alto deterioro. Estas áreas han sido delimitadas por los estudios realizados por IMPROAS y los estudios detallados de Comunas adoptados por la Administración Municipal. Las áreas definidas en estos estudios como de alto riesgo no mitigable, se encuentra relacionadas en los respectivos estudios técnicos, los cuales se constituyen en soporte para la aplicación de las normas del Plan de Ordenamiento Territorial.

La definición de nuevas zonas o la revisión de las ya declaradas, se establecen de acuerdo a los estudios puntuales de caracterización geológica y geotécnica. Dichos estudios deben incluir análisis de amenaza y vulnerabilidad ante fenómenos naturales y antrópicos.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Las áreas de amenaza y riesgo a nivel del territorio municipal, se encuentran señaladas en el Mapa oficial a escala 1:100.000 sobre amenazas y riesgo, el cual delimita las áreas de susceptibilidad a nivel rural, las áreas a nivel urbano, se encuentran señaladas en el plano oficial a escala 1:16.000 sobre Zonas de Riesgo Área Urbana.

Las áreas caracterizadas por restricciones identificadas y determinadas mediante estudios geológicos, geotécnicos, hidrológicos y por análisis de amenaza y vulnerabilidad, en el evento de estar ocupadas por asentamientos, serán objeto de programas de reubicación de vivienda en riesgo. Las áreas intervenidas deben ser destinadas a suelo de Protección y enmarcarse en los programas de reforestación urbana y de silvicultura urbana, tal y como esta señalado en la estrategia de desarrollo urbano con sostenibilidad ambiental, formulada en el marco del P.O.T. Una vez recuperados los suelos deberán ser entregados los mismos a la Corporación Autónoma de la Frontera Nororiental (Corponor) y se observarán éstas áreas como parques urbanos para la recreación pasiva.

d. El Sistema Hidrográfico

Parques lineales de ríos y quebradas: Las franjas de retiro de los cuerpos de agua, si sus condiciones naturales, hidrológicas, topográficas, morfológicas y ambientales lo permiten, podrán ser diseñadas y construidas como espacios públicos, para la recreación y esparcimiento. Estos parques, se constituyen en las franjas de amortiguamiento para proteger el recurso hídrico, en elementos que conforman el sistema urbano- ambiental y en los elementos estructurantes de la ciudad y su entorno.

Criterios de manejo de los Elementos Construidos o Artificiales:

a. El Sistema Espacio público de Parques y Espacios Abiertos: En el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, se han definido las siguientes categorías y tipos de parques, los cuales forman parte del sistema urbano ambiental. Las jerarquías y cobertura del sistema de parques son las siguientes:

- Nivel ciudad, incluye los espacios y zonas de cobertura regional y metropolitana.
- Nivel zonal o comunal (según comunas del área urbana).
- Nivel barrial.
- Nivel vecinal.

b. Zonas Verdes. Son las cesiones públicas y las áreas aledañas de manejo paisajísticos, los antejardines y las áreas verdes de los equipamientos públicos y privados, que ameritan intervención de los para cumplir con su función efectiva como espacios públicos.

c. Corredores Ambientales. Son los ejes medioambientales que comunican y articulan sectores urbanos y del área metropolitana. El manejo sobre éstos ejes está orientado a consolidar los cinturones verdes de protección, recuperar y crear franjas paisajísticas y corredores ambientales viales; Reservar, reponer e incrementar y completar la arborización y proteger las bóvedas arbustivas.

d. El Sistema Peatonal Urbano. Se entiende como sistema peatonal, la estructura de movilidad para el peatón a nivel urbano, que conforma una red de ejes o circuitos que permite articular diferentes áreas y sectores de la ciudad, las centralidades urbanas, los hitos y nodos, los elementos constitutivos del espacio público y los elementos de interés cultural y patrimonial. Hacen parte del sistema peatonal urbano:

- Los andenes
- Los ejes peatonales
- Los senderos ecológicos
- Los ejes conectores que integran y articulan las áreas y sectores urbanos, el sistema de centralidades, los hitos y nodos, los elementos de interés cultural y patrimonial y demás ejes y redes que reciban y distribuyan los flujos peatonales.

Las actuaciones e intervenciones urbanas en el sistema peatonal están orientadas a:

- Crear y adecuar los espacios peatonales, posibilitando a los ciudadanos en general, el desplazamiento en buenas condiciones espaciales, ambientales y climáticas, ofreciendo bienestar y seguridad en su movilidad.
- Dar continuidad a los desplazamientos peatonales a nivel de cruces viales.
- Crear ejes peatonales que faciliten las funciones urbanas, como complemento a las funciones recreativas, comerciales, culturales, propiciando que los habitantes se apropien del espacio público y el disfrute de los equipamientos urbanos.
- Garantizar accesibilidad y movilidad a la población con limitaciones físicas y en general a los discapacitados.
- Actuación integral sobre andenes: Mejoramiento de especificaciones, anchos, materiales durables, antideslizantes y estéticamente agradables, que ofrezcan seguridad al peatón. Los andenes no pueden ser ocupados para el desarrollo de ninguna actividad transitoria o permanente.

Artículo 65. Usos Permitidos en Áreas Protegidas Urbanas. Los usos generales permitidos en las áreas protegidas urbanas serán los siguientes:

- Conservación y restauración ecológica, incluyendo las intervenciones tendientes al reemplazo de ecosistemas foráneos por nativos.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- Mantenimiento de las dinámicas naturales, tales como la regulación de inundaciones, la recarga de acuíferos, etc.
- Rehabilitación morfológica, particularmente en los casos que corresponden a zonas que han tenido aprovechamiento minero.
- Los correspondientes a espacio público efectivo, ya sean de recreación activa o pasiva.
- Los usos institucionales de acceso al público: culturales y recreativos una vez hayan sido restaurados los suelos
- El comercio asociado al turismo.
- Las instalaciones dotacionales de servicios públicos asociados a los recursos existentes, como acueductos, vías y redes de transmisión.
- Puestos de información turística, CAI de Policía, CAI Ambiental, de seguridad, de grupos de apoyo como Scouts, Defensa Civil, Cruz Roja.
- Actividades culturales al aire libre: bibliotecas, museos, galerías de arte, salas de exposición, teatros.
- Centros de exposiciones y conservación de flora y fauna.
- Espacios de recreación activos y pasivos, parques en general, así como la instalación de elementos complementarios del espacio público contemplados en el Decreto 1504 de 1998.

Artículo 66. Usos Prohibidos en las Áreas Protegidas Urbanas. Los usos generales prohibidos en las áreas mencionadas serán los siguientes:

- Residencial de ningún tipo con excepción de las zonas de riesgo mitigables, en los que ya existe esta actividad, siempre y cuando se hayan adelantado las obras de ingeniería requeridas para garantizar seguridad a los habitantes y estabilidad a las estructuras y suelos que soportan las edificaciones.
- Industria en general.
- Minería.
- Oficinas y locales
- Comercio en general
- Institucionales
- De Servicios

Artículo 67. Intervenciones Permitidas en las Áreas Constitutivas del Sistema Urbano Ambiental. Las intervenciones están orientadas a los siguientes aspectos:

1. Reforestación experimental de las áreas y zonas que requieren ser recuperadas, y revegetalizadas. Dicha reforestación debe buscar un mantenimiento, económico y autosostenible.
2. Implementación de áreas de control y experimentación diseñadas para evaluar técnicas específicas de planeación, procedimientos de gestión y aceptación pública de la idea (desarrollo de proyectos semilla que permitan mostrar el proyectos investigativos y experimentales). La prioridad definida en el plan de ordenamiento territorial está orientada a las áreas de alto riesgo y aquellas objeto de reubicación de asentamientos.
3. Las áreas naturales urbanas, podrán involucrarse como el centro de los estudios de campo, laboratorios al aire libre para la enseñanza de las técnicas de reforestación y silvicultura.
4. Introducción del agua a la planeación y al diseño urbano, para que este elemento se incorpore a la ciudad, como pieza vital de los parques (lagunas, fuentes, embalses), los cuales juegan una función climática y contribuyen a la reestructuración del equilibrio hidrológico, proporcionando lugares para la fauna, el ocio, el paisaje y estética urbana, que permitan paralelamente el freno a la contaminación y la erosión, considerando que la vegetación y el agua tienen un gran efecto en el mantenimiento de microclimas equilibrados al interior de las ciudades.
5. Los parques, zonas verdes y espacio abiertos, deben ser concebidos y diseñados, para jugar diversas funciones y el desarrollo de múltiples actividades: senderos peatonales, zonas de recreación infantil, sitios de valor estético, jardines y elementos decorativos (plantas decorativas, zonas de césped, fuentes), lugares para la contemplación y relajamiento, lugares de camping y picnic, zonas de arena, piscinas, recreación a base de agua, zonas deportivas, circuitos de atletismo, jardines botánicos, observatorios, zonas para la educación, la investigación, la ciencia y la tecnología, invernaderos, escenarios para la cultura y teatro al aire libre y conciertos, salas de exhibición, monumentos históricos, y los servicios requeridos de tipo complementario dependiendo de su función, incluyendo juego de atracciones mecánicas.
6. Las respuestas espaciales, deben resaltar las características naturales y paisajísticas de los diferentes lugares y recursos naturales, aprovechando los potenciales de cada lugar y permitiendo que puedan compartir en un mismo lugar, mediante diferentes espacios y actividades.
7. Adquisición de áreas privadas con multipósitos para consolidar el sistema urbano-ambiental. (recreación, como instrumento para guiar el desarrollo urbano, y dar forma y estructura urbana ecosistemas climáticos, relajamiento y descanso, ecológicos, etc.).
8. Apoyo a la participación ciudadana, en el cuidado y conservación de las áreas que conforman el sistema urbano-ambiental, a través de cooperativas, colegios, ONG'S, empresas privadas y particulares, asociaciones de vecinos e incorporación de personas de la tercera edad y a las mujeres cabeza de familia en proyectos integrales, con el fin de proteger las áreas y generar empleo. La administración municipal generará estímulos e incentivos para lograr la efectiva vinculación en estas acciones.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

CAPÍTULO III. DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO

SECCIÓN I. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 68. De la Clasificación General de Usos. Con el fin de determinar el manejo y control de los usos del suelo en el proceso de asignación a las diversas zonas de actividad y sobre los ejes viales, los usos se clasifican en principales, complementarios, restringidos, prohibidos y existentes. La determinación de los diferentes usos del suelo constituye la ordenada y técnica distribución del suelo para lograr un mejor equilibrio de la estructura espacial urbana. Los usos se determinan por criterios de compatibilidad de conformidad con las tipologías y clasificación de actividades. Así:

a. Usos principales. Son las actividades señaladas como predominantes para una zona y que responden a la vocación o carácter de la misma, estableciendo el carácter de dicha área o zona de actividad.

b. Usos complementarios. Son los que pueden coexistir con los usos principales sin que los desplacen. Son todas aquellas actividades que contribuyen al mejor funcionamiento de los usos designados como principales, con los cuales es por tanto compatible y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del área sin afectar el uso principal.

c. Usos restringidos. Son las actividades que por razón a la magnitud de las instalaciones requeridas o por su impacto ambiental o urbanístico puede afectar el uso principal, de modo que para su funcionamiento se han de observar restricciones o controles, tanto de índole física como ambiental, por tanto requieren de un manejo especial y previa a su instalación necesitan concepto de la oficina de Planeación Municipal.

d. Usos prohibidos. Son los que no están de acuerdo con la vocación predominante de la zona y generan efectos negativos no mitigables sobre los usos principales y complementarios. Por tanto, no pueden funcionar en un área determinada por su incompatibilidad con los usos citados.

e. Usos existentes. Los usos o actividades ya establecidos que sean clasificados como usos restringidos o prohibidos, que se encuentren en funcionamiento, se podrán aceptar como usos existentes, siempre y cuando cumplan con los diferentes requerimientos de operación y funcionamiento.

Parágrafo 1. El uso predominante en una zona ya desarrollada, o aquel por determinación del Plan de Ordenamiento Territorial se desee que predomine en una zona por desarrollar, será clasificado como uso principal. Los demás usos que por disposición puedan funcionar o no con el uso principal se clasificarán por su grado de compatibilidad con el uso principal como usos complementarios, restringidos o prohibidos.

Artículo 69. Criterios Aplicables a los Usos Restringidos. Se aplicarán los siguientes criterios que son de dos clases a saber:

1. Los aplicables a actividades que para su funcionamiento han de ceñirse a las reglamentaciones específicas que se les establezcan, tales como las especiales para el funcionamiento de los establecimientos abiertos al público.
2. Los usos que han de ser analizados bajo criterios urbanísticos, respecto a su ubicación o impacto en la zona de localización. En cuanto a este grupo, el análisis referido implica por parte de la oficina de Planeación Municipal el estudio de los siguientes aspectos:

a. Dimensión del inmueble. Teniendo en cuenta características tales como área construida, número de empleados, capacidad instalada, edificaciones adyacentes permanentes, edificios de valor patrimonial, de educación, salud, etc.

b. Impacto ambiental y sanitario. En consideración al consumo de servicios públicos (agua, energía, aseo), a la producción de desechos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos y radioactivos, etc).

c. Impacto urbanístico y social. Teniendo presente la generación de tráfico, tanto vehicular como peatonal, la generación de usos anexos, las necesidades de parqueaderos, zonas de cargue y descargue, la incidencia del uso en la comunidad, etc.

Especial atención requerirán las áreas circundantes a los centros administrativos del Estado, sean estos municipales, departamentales, o nacionales, hospitalarios, educativos, etc. En estas áreas se restringirán al máximo aquellas actividades que por su carácter operativo acarrearán un mayor impacto negativo o de contaminación a los usos especiales institucionales y hospitalarios.

Parágrafo 1. Del análisis de un uso restringido, podrá llegarse a la decisión de no permitirlo por la imposibilidad de cumplir con las exigencias para contrarrestar los efectos de impactos negativos cualesquiera que estos sean.

Artículo 70. De los Usos ya Establecidos. Los usos o actividades ya establecidos y clasificados como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

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, si es el caso 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 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.

Parágrafo 1. Para los casos de que trata este artículo no se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas, ampliación de capacidad de energía o reinstalación de servicios públicos, etc. Solo se permitirán reformas, adecuaciones, aumento en capacidad de energía 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.

Parágrafo 2. Cuando algunas de las actividades establecidas y clasificadas como restringidas o 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 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 concertación con el propietario de la actividad.

Parágrafo 3. 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.

Parágrafo 4. En caso de que las industrias no estén localizadas en zonas destinadas para tal fin, se tolerarán como asentamientos, no catalogando el área como zona industrial. Se fijarán las restricciones correspondientes con relación al uso asignado a la zona sobre la cual se ubican.

En caso de traslado o liquidación de la industria, el área o terreno pasará a ser ordenado o asumido por el uso predominante en la zona.

Artículo 71. Del Concepto de Uso del Suelo. Para toda actividad comercial, industrial, institucional o de servicios en general, será requisito contar con concepto favorable expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, que deberá emitir el correspondiente concepto considerando las condiciones mínimas para la ubicación de la actividad, en concordancia con la normas reguladoras del ordenamiento territorial. En todo caso, para la expedición del concepto de uso del suelo será requisito previo surtir el proceso de notificación a vecinos colindantes quienes se harán parte de la solicitud y podrán hacer valer los derechos que les asisten. A los vecinos se les informará sobre las características de la actividad a desarrollar, localización exacta y demás aspectos relevantes que se relacionen directamente con el uso en análisis.

Parágrafo 1. Para emitir el concepto de uso, será requisito cumplir con las siguientes exigencias:

a. No ocupar con el desarrollo de la actividad espacios públicos como andenes, calzadas, separadores, zonas verdes públicas activas o pasivas en general. En caso de existir invasión de espacios públicos, se procederá a notificar a las autoridades de policía competentes para que se proceda a la restitución de las áreas afectadas, cuando el propietario de la actividad no haya restituido voluntariamente el área en conflicto.

b. En caso de existir elementos de amoblamiento urbano en el establecimiento, se deberán cumplir con las normas aplicables a estos, cumpliendo con los permisos correspondientes. En caso de existir elementos que infringen las normas, se procederá a notificar a las autoridades de policía competentes para que se proceda a su remoción y restitución de las áreas afectadas, cuando el propietario de la actividad no haya acatado la solicitud de ajuste por parte de Planeación Municipal.

c. Las construcciones donde se desarrollen las actividades deberán cumplir con las normas urbanísticas y arquitectónicas aplicables para las zonas donde se localizan. Para el caso de obras recientes deberán contar con las respectivas autorizaciones por parte de la Curaduría urbana, es decir, las construcciones deberán estar legalizadas.

Parágrafo 2. El concepto que se expida por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, debe constar la actividad específica o uso y la clasificación de la misma, la zona donde se localiza el predio, la razón social, la dirección exacta, el propietario de la actividad con su identificación y la vigencia que corresponderá a un (1) año prorrogable.

Artículo 72. De la Negación del Concepto de Uso. En caso de no ser factible conceder concepto favorable de uso del suelo, la oficina de Planeación Municipal procederá a notificar al propietario del establecimiento sobre las normas rectoras del ordenamiento territorial aplicables a la zona donde se localiza el predio, indicándole además las tipologías de usos permitidos.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

SECCIÓN II. TIPOLOGÍAS DE USOS POR DESTINACIÓN

Artículo 73. De las Tipologías de Usos por Destinación. De conformidad con la destinación de actividades que se asignan en el modelo de ocupación a los terrenos, lotes, locales, edificaciones en general y considerando las diferentes actividades que realiza diariamente la comunidad, los usos se clasifican en:

a. Usos comerciales. Entiéndese por uso comercial la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o al detal y aquellas de apoyo para la realización de actividades laborales, cotidianas o de esparcimiento de la población, así como las de reparación de maquinaria o equipos, la intermediación financiera, el transporte y las comunicaciones, los servicios profesionales, personales y los servicios turísticos.

El uso comercial se podrá establecer en las distintas zonas de acuerdo con las características de éstas, y con la clasificación y las tipologías de usos asignados para las mismas. Las actividades comerciales se clasifican con base en su especialización, en sus características generales y en el impacto que ocasionan tomando en cuenta aspectos tales como el tipo de distribución (mayorista o minorista), índole de la demanda (de consumo doméstico o especializado), frecuencia (cotidiana u ocasional), la magnitud y el impacto urbanístico que pueden generar o el riesgo que se presenta para la población por razón de los artículos que se expenden.

b. Usos especiales. Se entiende por usos especiales, aquellos que de manera particular se asignan a los bienes inmuebles destinados a los servicios metropolitanos relacionados con el abastecimiento, el transporte, a los equipamientos fronterizos o centros de apoyo a las relaciones e intercambio binacional, a la infraestructura de servicios públicos, a los terrenos requeridos para el adecuado desarrollo de los programas definidos por la administración, mediante los trámites generales establecidos por las leyes y las demás disposiciones vigentes.

c. Usos industriales. Es la destinación que se da en edificaciones que tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas, o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos específicos de todo orden.

Las actividades industriales se clasifican en diferentes categorías, que van desde la industria artesanal hasta la industria pesada, mediante la consideración de los siguientes aspectos:

- Aspectos urbanísticos: comprenden variable tales como área construída, zonas de cargue y descargue, tipo de transporte vehicular, índole de la construcción y retiros de aislamiento.
- Aspectos Ambientales: Bajo éste grupo se consideran los efectos sobre el recurso hídrico, la calidad del aire por emisiones y ruidos, los efectos sobre los suelos, la eventualidad de efectos electromagnéticos, vibraciones y las situaciones de riesgo relacionadas con los distintos manejos industriales.
- Aspectos energéticos y de Producción: dentro de ésta variable se consideran el consumo energético, de combustible y el consumo simultáneo de varias clases de combustible, así como su almacenamiento.
- Aspectos socioeconómicos: Implica la evaluación y análisis del requerimiento de mano de obra, tecnología, insumos y productos, con lo cual la actividad industrial se clasifica en alta, mediana o baja.

d. Usos residenciales. Es la destinación que se da a un área para desarrollar viviendas y eventualmente el desarrollo de usos complementarios y restringidos.

e. Usos institucionales. Son las actividades orientadas a lograr el bienestar de la comunidad para el desarrollo humano, la asistencia, la seguridad, la protección social y para la provisión de los servicios básicos de infraestructura, abastecimiento y sanidad. Se incluyen también los servicios administrativos, de culto, de educación.

Las disposiciones particulares para regular las exigencias de construcción y ubicación y las condiciones locativas necesarias para el adecuado funcionamiento de éstos servicios deben tener en cuenta las características de cada uso, sus requerimientos, impactos en el sector, el nivel de cobertura y la generación de espacios públicos entre otros aspectos. Cuando sea necesario, y con la finalidad de reducir impactos negativos en las áreas aledañas y entre usos, se podrán establecer indicadores de saturación y distancias mínimas, entre otras exigencias.

f. Usos recreativos. Se refieren a la destinación dada a las áreas públicas o privadas para proporcionar ambientación y ornato a la ciudad a través de usos recreacionales.

Dentro de esta categoría se incluyen todos los usos relacionados con el manejo del medio ambiente urbano, la protección ambiental y ecológica, las zonas verdes de recreación y esparcimiento, el uso forestal, los demás usos orientados a la protección del medio ambiente, el embellecimiento de la ciudad y el mantenimiento del equilibrio ecológico y bioclimático. Los usos relacionados con el sistema de espacio público se encuentran en esta categoría.

SECCIÓN III. DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO POR ZONAS DE ACTIVIDAD

Artículo 74. Asignación de Usos en Zonas de Actividad. A cada una de las zonas de actividad en las que se divide el Área Urbana de Cúcuta, se asignan como usos principales, complementarios y restringidos, los siguientes usos del suelo, de acuerdo a las tipologías definidas antes,



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

TÍTULO III. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL EN LOS SUELOS RURAL Y SUBURBANO

CAPÍTULO I. CRITERIOS ESTRUCTURANTES DEL MODELO

Artículo 75. Definición. La estructura rural la conforma la porción del territorio destinada a la población que preserva formas de vida rural, a las actividades agrícolas, forestales, extractivas y pecuarias, compatibles con el medio rural y a la preservación de la riqueza física, biótica y cultural propias del entorno.

El Modelo de Ocupación del Territorio, es la visión a futuro de la dinámica e inter-relación que presentan los componentes de los sistemas síntesis físico, biótico, social y económico, para configurar unidades de uso del suelo, ambiental y territorialmente, articuladas y orientadas, de acuerdo a las actividades sobre las cuales se pueden establecer reglamentaciones de uso y manejo. **Ver Plano Modelo de Ocupación Territorial (Zonificación Ambiental Territorial)**

Artículo 76. De los Criterios para la Reglamentación de los Usos del Suelo. Se tendrán las siguientes premisas para efectos de determinar la reglamentación específica, fundamentadas en:

- La complementariedad entre usos protectores y usos que implican el aprovechamiento de recursos naturales
- La practica racional en la ocupación del territorio, acorde con las características del suelo y su localización
- La preservación del patrimonio natural como un principio de vida y equilibrio social

Dichos fundamentos deberán propiciar un mayor crecimiento del sector primario de la economía municipal, a través de una identificación de los usos compatibles que fortalezcan el potencial del territorio rural.

CAPÍTULO II. DE LOS USOS DEL SUELO RURAL Y SUBURBANO

Artículo 77. De los Usos Generales del Suelo. La zonificación de usos del suelo identifica la vocación del territorio, la forma más adecuada de utilizarlo de acuerdo con la distribución de recursos, las características de cada espacio y las implicaciones sociales y ambientales de cada actividad y constituye una acción esencial en el uso racional de los recursos naturales. La asignación de usos para las áreas de intervención atenderá la zonificación de usos generales del suelo, en forma tal que garanticen el desarrollo sostenible del territorio.

Artículo 78. De la Asignación de Usos y Actividades Permisibles. En razón a los criterios señalados y con base en los determinantes ambientales emitidos por CORPONOR, según la Resolución N° 0326 del 26 de Julio de 1999, se proponen las siguientes asignaciones de usos del suelo, para el territorio rural del municipio de San José de Cúcuta, así:

Uso principal. Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.

Usos complementarios. Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Usos restringidos. Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad o por el municipio.

Usos prohibidos Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planeación, y por consiguiente, conllevan a graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Parágrafo 1. Para efectos de la asignación de usos, en la Zonificación Ambiental del Modelo de Ocupación Territorial, solo se permitirán los usos establecidos como principal, complementario y restringido, aquellos que no estén establecidos en dichos usos, serán prohibidos en las zonas rurales y suburbanas respectivas.

Artículo 79. De 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 Modelo de Ocupación Territorial, a los asentamientos caracterizados como centros veredales, centros locales secundarios y terciarios, al suelo suburbano, se adoptan las siguientes clasificaciones.

1. Usos Recreativos y Turísticos.

1.1. 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.

Infraestructura asociada: La recreación activa implica equipamientos tales como: Centros recreacionales, ciclovías, albergues, estadios, coliseos, canchas y la infraestructura requerida para deportes motorizados, instalaciones deportivas y parqueaderos asociados.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

1.2. 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, tales como 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

1.3. Ecoturismo. Turismo centrado en el disfrute escénico y la contemplación de los elementos naturales.

Infraestructura asociada. Centros vacacionales, actividades culturales, albergues, hospedajes, asociados a actividades ecoturísticas, zonas de campismo.

2. Usos Agropecuarios.

2.1. 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:

2.1.1. Agricultura Intensiva. Desarrollada sobre suelos de vocación agrícola, en pendientes planas a levemente inclinadas. Las actividades conexas son las siguientes:

- Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosechas de productos (tractores, combinadas y similares).
- Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras practicas de producción agrícola intensiva.
- Rotación de cultivos

2.1.2. Agricultura semi – intensiva. Desarrollada sobre suelos con mediana aptitud de vocación agrícola, en terrenos levemente inclinados a ondulados. Las actividades conexas son las siguientes:

- 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

2.1.3. Agricultura tradicional. Desarrollada sobre suelos de mediana a baja aptitud de vocación agrícola, en terrenos ondulados a muy pronunciados. Las actividades conexas son las siguientes:

- 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 aspersion controlada. Se deberá evitar el riego por gravedad o por inundación.
- De igual manera, se puede utilizar practicas agrícolas intensivas en pequeña escala, como cultivos hidropónicos y otras similares

Infraestructura asociada. Cultivos, huertas, cercados, vallados, infraestructura de riego, compostaje, bodegas y silos de almacenamiento a pequeña escala

2.2. 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:

2.2.1. Producción pecuaria de especies menores. Avicultura, porcicultura, 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 (nivel 1), y además tendrán las siguientes limitantes:

2.2.1.1. 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



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- La caprinocultura, con población inferior a cien (100) cabras
- Intensificación pecuaria mediante pastos de corte y estabulación en pequeña escala y lejos de la viviendas, con recirculación de estiércol..

2.2.1.2. 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
- Zoocría, previa autorización de la Autoridad Ambiental CORPONOR

2.2.2. Producción pecuaria de especies mayores. 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.

2.2.2.1. 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 practicas 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

2.2.2.2. 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 practicas 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)

Infraestructura asociada. Pasturas, cultivos de forraje, infraestructura de riego; porquerizas, corrales, establos e instalaciones para ordeño, galpones para aves, apiarios; cercados bodegas para insumos y productos pecuarios

3. Usos Forestales.

3.1. 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).

Infraestructura asociada. 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.

3.2. Forestal Protector 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.

Infraestructura asociada. 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.

3.3. Forestal Productor Establecimiento de plantaciones forestales para el aprovechamiento directo e indirecto (Productos maderables o no maderables del bosque como gomas, resinas, flores silvestres, etc.).

Infraestructura asociada. Viveros; infraestructura de control de incendios; obras físicas de control de erosión; obras físicas de regulación de torrentes. Plantaciones forestales industriales. Instalaciones para el aprovechamiento y transformación primaria de productos forestales; aprovechamiento forestal de especies foráneas, parquederos asociados.

4. 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.

4.1. Silvoagrícolas. Combinan la agricultura y los bosques, permitiendo la siembra, labranza y la recolección de la cosecha.

4.2. Silvopastoriles. Son áreas que combinan el pastoreo y el bosque.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

4.3. Agrosilvopastoriles. Son áreas que combinan la agricultura, los bosques y el pastoreo.

Infraestructura asociada. Cultivos transitorios o pasturas combinadas con cultivos forestales; viveros; cercados, infraestructura de riego; instalaciones para almacenaje de productos e insumos agrícolas, pecuarios y forestales

5. Usos Industriales.

5.1. Agroindustrial. Actividad transformadora que incorpora productos agropecuarias como principales materias primas.

Infraestructura asociada. 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

5.2. Industrial Manufacturero. (de bebidas y alimentos) Actividad transformadora que incorpora otras materias primas principales distintas a productos agropecuarios.

Infraestructura asociada. Instalaciones de tipo administrativos, para almacenamiento, procesamiento y transformación; parqueaderos asociados

5.3. Industrial Minero- energética. Aprovechamiento directo de los recursos minerales metálicos, no metálicos y energéticos, con potencial para generar procesos minero industriales. 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
- Explotación de hidrocarburos

Infraestructura asociada. 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. Así como las actividades conexas a la actividad minera, como la prospección y exploración minera.

5.4. Industrial mayor. Actividad transformadora de alto impacto ambiental.

- Servicios de saneamiento (relleno sanitario), incineradores de basura y plantas de tratamiento de aguas residuales.
- Plantas de reciclaje, 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
- Curtiembres

Infraestructura asociada. 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

5.5. 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

Infraestructura asociada. Silos, tolvas, molinos, hornos, infraestructura de acopio y servicios, instalaciones de procesamiento, instalaciones de tipo administrativos asociadas a la actividad. parqueaderos asociados

5.6. Industria mediana. Actividad transformadora

- Fabricación de envases de madera y caña y artículos menudos de caña.
- Fabricación de productos de madera y corcho (no especificados).

Infraestructura asociada. Infraestructura de acopio y servicios, instalaciones de procesamiento y transformación, instalaciones de tipo administrativos asociadas a la actividad. parqueaderos asociados



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

5.7. 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 calzado.

Infraestructura asociada. Silos, tolvas, molinos, hornos, infraestructura de acopio y servicios, instalaciones de procesamiento y transformación, instalaciones de tipo administrativos asociadas a la actividad. parqueaderos asociados

5.8. 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.)

Infraestructura asociada. Molinos, hornos, infraestructura de acopio y servicios, instalaciones de procesamiento y transformación, instalaciones de tipo administrativos asociadas a la actividad. parqueaderos asociados

6. Usos Comerciales.

6.1. Comercial de vereda (pequeño, al por menor). Mercadeo de alimentos y otros productos básicos (canasta familiar) al pormenor, asociado a vivienda campesina.

Infraestructura asociada. Tienda y vivienda campesina o de baja densidad, asociada.

6.2. Comercial de insumos agropecuarios Mercado de insumos agropecuarios al por menor

Infraestructura asociada. Depósito, almacén; parqueaderos asociados

6.3. Comercial Agropecuario. Acopio y mercadeo de productos agropecuarios al por mayor, para servir la producción local

Infraestructura asociada. 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

6.4. Comercial Minorista Venta de servicios y bienes al pormenor

Infraestructura asociada. Pequeños comercios y sus bodegas para mercancías y servicios complementarios (ejemplos: droguerías, papelerías, ferreterías, sastrerías).

6.5. Comercial mayorista. Mercado de productos manufacturados diversos al por mayor

Infraestructura asociada. Bodegas, almacén, parqueaderos cubiertos o al descubiertos.

6.6. Comercial de grandes tiendas. Superalmacén para el mercadeo de productos manufacturados diversos al por mayor y/o al por menor.

Infraestructura asociada. Bodegas, almacén, parqueaderos cubiertos o al descubiertos.

6.7. Expendio de licores. Comercio de bebidas alcohólicas al por menor

Infraestructura asociada. Discoteca, bar, taberna; parqueaderos asociados.

7. Usos de Servicios.

7.1. Servicios de alimentación. Ventas de alimentos preparados para consumo preparado.

Infraestructura asociada. Restaurantes, cafeterías, panaderías; parqueaderos asociados

7.2. Servicios hoteleros. Prestación de servicios de alojamiento

Infraestructura asociada. Hoteles, moteles, hostales; zonas de campismo; parqueaderos asociados.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

7.3. Servicios al automóvil. Prestación de servicios de mantenimiento y ventas de combustibles, lubricantes y repuesta para los vehículos automotores.

Infraestructura asociada. Talleres, estaciones de servicios, cambiadores de lubricantes, montallantas, almacenes de repuestos automotrices; parqueaderos asociados.

8. Uso Dotacional.

8.1. 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 (UMATA); centros de prestación de servicios públicos.

8.2. De seguridad Prestación de servicios para la prevención de riesgos asociados a amenazas naturales, tecnológicas o a la criminalidad

Infraestructura asociada. Estaciones y puestos de policía, CAI's, estaciones de bomberos, puestos de la Defensa Civil; instalaciones para el control de incendios forestales; puestos de vigilancia de amenazas naturales; parqueaderos asociado

8.3. De culto. Prestación de servicios asociados a las prácticas religiosas

Infraestructura asociada. Templos, capillas, adoratorios, seminarios, instalaciones administrativas asociadas, cementerios y casa pastoral

8.4. De educación Prestación de servicios de educación formal y no formal

Infraestructura asociada. 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.

8.5. De salud y asistencia. Prestación de servicios médicos y paramédicos.

Infraestructura asociada. 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.

8.6. De gran escala. Prestación de servicios institucionales y equipamientos de orden administrativo, seguridad y otros, planteados para cubrir demandas de ámbito municipal. Estos usos siempre estarán condicionados a los resultados de los planes de manejo, para los impactos que generan en la zona

Infraestructura asociada. 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.

Sobre el Corredor Cúcuta-Puerto Santander, se potenciará la consolidación del Puerto Terrestre, 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 los terminales internos 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, 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.

9. Uso Residencial.

9.1. Residencial campesino. Habitación asociada a usos agropecuarios o forestales y de condiciones acordes con la tradición arquitectónica del área rural

Infraestructura asociada. Vivienda del productor agropecuario, vivienda del empleado, instalaciones para almacenamiento temporal de maquinaria, insumos y productos agropecuarios, establos, corrales e infraestructura asociada

9.2. Residencial de baja densidad. Habitación autosuficiente en servicios y con zonas verdes superiores al 70% del predio.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Infraestructura asociada. Vivienda del propietario, Vivienda campestre, parcelaciones rurales, jardines, parqueos.

9.3. Residencial concentrado. Habitación conectada al sistema general de servicios públicos, con ocupación superior al 30% del predio.

Infraestructura asociada. Vivienda, urbanización, loteo para construcción de vivienda en agrupación.

10. Uso Manejo y Función Ambiental

- Recuperación y restauración natural
- Recuperación de fuentes hídricas, suelos, aire y paisaje
- Preservación, protección, conservación, y control de los recursos naturales
- Conservación de suelos, de la vegetación y hábitat de fauna silvestre, reservas de biodiversidad
- Conservación, adecuación y mantenimiento de suelos
- 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

Artículo 80. Del Régimen de Usos de los Centros Veredales. Al interior del perímetro sanitario definido para cada asentamiento, caracterizado como centro veredal, se establecerá el siguiente regimen de usos.

Uso principal	Residencial de baja densidad; recreación pasiva y activa; dotacional de culto, de educación, de salud y asistencial
Usos complementarios	Ecoturismo; comercial de vereda y comercial minorista; residencial campesino; infraestructura básica para establecer los usos principales.
Usos restringidos	Producción pecuaria de especies mayores, producción pecuaria menor de especies menores; silvoagrícola; forestal protector, forestal protector – productor, forestal productor; agroindustrial, industrial manufacturero; comercial de insumos agropecuarios, comercial minorista; servicios al automovil; infraestructura básica para establecer los usos complementarios y restringidos

Parágrafo 1. Los usos restringidos se someten a las siguientes consideraciones.

- El uso de producción pecuaria de especies mayores y los servicios al automovil quedan condicionados al manejo de olores y vertimientos y a los criterios de localización con respecto a la vivienda, establecidos en las normas ambientales y sanitarias vigentes.
- Los usos agroindustrial, industrial manufacturero, se condicionan a la aprobación, por parte de la autoridad ambiental, de un plan de manejo ambiental.

Artículo 81. Del Régimen de usos de los Centros Locales Secundarios y Terciarios. Al interior del perímetro sanitario definido para cada asentamiento, se establecerá el siguiente regimen de usos. Excepto para los suelos suburbanos de nivel 1 y 2.

Usos Asignados.

Usos principales	Residencial concentrado; recreación pasiva y activa; comercial de vereda, comercial de insumos agropecuarios; dotacional administrativo, de seguridad, de culto, de educación, de salud y asistencial.
Usos complementarios	Residencial de baja densidad; ecoturismo; servicios de hospedaje y de alimentación ; comercial agropecuario y comercial minorista; infraestructura básica para establecer los usos principales.
Usos restringidos	Forestal protector; agroindustrial, industrial manufacturero; expendio de licores, comercial de grandes tiendas, comercial mayorista y servicios a la automovil; infraestructura básica para establecer los usos complementarios y restringidos

Parágrafo 1. Los usos restringidos se someten a las siguientes consideraciones.

- Los usos de servicios al automovil, agroindustrial e industrial manufacturero, quedan condicionados al manejo de olores y vertimientos y 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.
- Los usos comercial de grandes tiendas y comercial mayorista se condicionan a los criterios de localización con respecto a la vivienda, previo concepto de Planeación Municipal.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

CAPÍTULO III. DE LA ZONIFICACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL RURAL

Artículo 82. De la Zonificación Ambiental Territorial y los Usos Previstos. La zonificación ambiental – territorial, expresada en el Plano Modelo de Ocupación Territorial Rural, viene a ser la expresión dinámica de la combinación de los elementos que componen los sistemas físico, social, económico, territorial y ambiental, para conformar unidades territoriales de manejo sostenible, integradas y articuladas a las potencialidades y limitantes de estas, las cuales determinan la permisibilidad de una u otra actividad, y sobre las que establecen reglamentaciones de uso y manejo.

Artículo 83. De las Áreas de Recuperación Ambiental. Son aquellas áreas que se caracterizan por su elevada fragilidad, que están sometidos a usos inadecuados de la tierra, provocando deterioro y degradación en los elementos naturales y físicos que albergan. Estas áreas por tanto requieren ser recuperadas para que cumplan funciones ambientales de protección, conservación y mantenimiento de la base natural de sustentación. Corresponden a esta categoría las siguientes áreas.

- Áreas Erosionadas (AEr).
- Áreas Contaminadas (ACo).

A. Áreas Erosionadas (AEr). Son áreas donde los suelos han sido alterados o degradados por actividades antropogénicas asociadas a sus actividades económicas dominantes y en sectores bajo condiciones físico - naturales drásticas y frágiles, susceptibles a los procesos erosivos.

Usos Asignados:

Uso principal	Manejo y función ambiental
Usos complementarios	Medidas conservacionistas que aseguren la sostenibilidad de los usos económicos dominantes de la tierra y de la base de sustentación ecológica del área; investigación; forestal protector.
Usos restringidos	Industrial mayor; silvoagrícolas, agrosilvopastoriles; construcción de infraestructura para uso compatibles y restringidos; vías; minería a cielo abierto para la explotación de arcillas

B. Áreas Contaminadas (ACo). Son áreas que poseen degradación en las características físicas, químicas o biológicas del recurso agua, aire y suelo, ocasiona por la generación de vertimientos, emisiones atmosféricas y aplicación de agroquímicos, las cuales pueden afectar las condiciones de vida de la población, sus actividades económicas y alterar los ecosistemas.

Localización:

Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (Propuestas):

- Sitio El Peñón, ubicado 12 km. al Noreste del área urbana, entre el corredor Vial Cúcuta – San Faustino – La China y el río Pamplonita. Corregimiento San Faustino.
- Sitio la Floresta, ubicada al Norte del área urbana y al Oeste del corredor vial Cúcuta – Puerto Santander, dentro del área de Uso Múltiple, antes del Centro Poblado Patillales. Corregimiento Buena Esperanza.
- Sitio Quebrada Seca, ubicada al Oeste del perímetro urbano (Comuna 7), entre las zonas de alta pendiente y el anillo vial occidental. Corregimiento Buena Esperanza.
- Sitio el Rodeo, ubicado al oeste del anillo vial occidental y la zona de expansión sector el rodeo. Corregimiento Carmen de Tonchalá

Sitios para la disposición de residuos sólidos (Relleno Sanitario):

- Relleno sanitario La Guaimarala (existente), ubicado al Oeste del área urbana y al Sur del corredor vial Cúcuta – El Zulia, dentro del polígono del área de minería a cielo abierto, para la explotación de arcillas y demás materiales concesibles (AMEAr).
- Sitio propuesto al norte del área urbana, dentro del área de uso múltiple, en el sitio Guayabales, Vereda Patillales, Corregimiento Buena Esperanza.

Escombrera Municipal:

- Disposición final de escombros de construcción, suelos, materiales de excavación, entre otros. Ubicada en el sitio Colombia I y II (comuna 7), al Oeste del perímetro urbano.

Y las demás áreas que presentan alto deterioro ambiental por vertimientos de residuos sólidos y líquidos, así como aquellas que se determinen para el tratamiento y disposición final de dichos residuos, tanto para el área urbana como para los suelos suburbanos, centros veredales, centros locales secundarios y terciarios.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Usos Asignados.

Uso principal	Manejo y función ambiental.
Usos complementarios	Investigación; usos forestales; infraestructura para el desarrollo del uso principal.
Usos restringidos	Industrial mayor

Artículo 84. De las Áreas de Significancia Ambiental. Son unidades ambientales - territoriales que se caracterizan por ser ecológicamente significativas y por la singularidad de un recurso natural o por el conjunto de ellos. También se caracterizan por presentar una elevada fragilidad de elementos componentes de la base de sustentación ecológica que los coloca en la condición de ser altamente sensibles. Se constituyen en ecosistemas estratégicos y su función principal es de protección, científica y de bajo impacto ambiental. Se incluye en esta categoría los siguientes usos.

- Áreas Forestales Protectoras
- Áreas Forestales Protectoras – Productoras
- Áreas de Reserva de los Recursos Hídricos

A. Áreas Forestales Protectoras (AFP). Se definen como las zonas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o artificiales, cuya función es proteger los Recursos Naturales Renovables y el mantenimiento del efecto protector. En esta área prevalece el efecto protector y sólo se permite la obtención de productos secundarios del bosque.

- Las franjas de retiro obligatorio por ronda de río quedan determinadas de acuerdo a lo establecido en lo correspondiente a los suelos de protección.
- Dicho retiro se medirá paralelo a ambos márgenes, contadas a partir del nivel máximo de aguas si existen registros hidrológicos y sus correspondientes estudios técnicos o en su defecto del borde del talud más alto y estable que conforma su cauce.
- Las zonas con pendientes mayores al 45%, ubicadas en cualquiera de las áreas determinadas dentro del Modelo de Ocupación Territorial.

Usos asignados.

Uso principal	Manejo y función ambiental
Usos complementarios	Investigación controlada, forestal protector.
Usos restringidos	Dotacional de gran escala (captación de agua para acueductos y/o riego, embalses); ecoturismo; agricultura tradicional; forestal productor de productos secundarios del bosque; infraestructura básica para el establecimiento de los usos complementarios y restringidos.

B. Áreas Forestales Protectoras - Productoras (AFPP). Se definen como las áreas que deben ser conservada con bosques naturales o artificiales para proteger los recursos naturales renovables y que además, pueden ser objeto de producción de productos forestales para comercialización o consumo, en todo caso sujeta esencialmente a la función protectora y ecológica. El objetivo es fomentar el uso sustentables de los recursos naturales renovables y particularmente de los productos forestales e incentivar, a través de dicho uso y de prácticas conservacionistas el desarrollo regional

El bosque es de producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación y de producción indirecta cuando se aprovechan frutos, lianas, gomas resinas o cualquier producto secundario del bosque sin que implique la desaparición del bosque.

Se busca, propiciar la investigación, el desarrollo de tecnologías de manejo y aprovechamiento silvicultural, la educación ambiental y la recreación y según las características naturales de cada área, la protección de suelos y recursos hidrológicos y servir de zona de amortiguamiento para áreas más estrictamente protegidas.

Usos asignados

Uso principal	Manejo y función ambiental
Usos complementarios.	Recreación contemplativa, investigación controlada
Uso restringido	Agropecuarios tradicionales; forestal protector productor y sus infraestructura asociada; dotacional de gran escala (captación de agua para acueductos y/o riego, embalses); ecoturismo

B.1. Del Uso Forestal Productor. Corresponde a la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para garantizar las condiciones ambientales del área y obtener productos forestales para comercialización o consumo.

Además de procurar la sostenibilidad ambiental, el propósito de estas áreas es contribuir al desarrollo local y regional a través de la producción económicamente rentable y sostenible de madera y otros productos forestales, utilizando técnicas silviculturales adecuadas, que causen el menor deterioro a los suelos y a los demás recursos naturales.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

B.2. Del uso Forestal Comercial. Este puede ser existente o a introducir.

Existente. Esta categoría queda formada por las repoblaciones forestales con finalidad productora existente en la actualidad. Con carácter general se debe garantizar el uso forestal de forma ordenada o indefinida, es decir, asegurando la “producción sostenida” de las masas vegetales.

Se propiciará el uso forestal ordenado del suelo manteniendo y renovando las masas productoras. Deben respetarse los relictos de bosques nativos de categoría superior, los cuales no serán incluidos dentro de las áreas de producción. El sistema de tala ha de tomar en consideración los riesgos de erosión o deslizamiento.

A Introducir. Corresponde a zonas que sin valores relevantes proporcionarán una productividad forestal importante y otra cuya localización hace recomendable su conversión en masa forestal. También incluye esta categoría áreas con cultivos sobre tierras marginales, donde sea probable su abandono y áreas con proceso o riesgos de erosión recuperables.

Parágrafo 1. Para el establecimiento de plantaciones comerciales con fines comerciales, se toma como base la “Guía para Plantaciones Forestales Comerciales – Norte de Santander”, serie de documentación N° 37, emitida por la Corporación Nacional de Investigación y Fomento Forestal “CONIF”, el Ministerio del Medio Ambiente y la Organización Internacional de Maderas Tropicales “OIMT”, elaborada en noviembre de 1998; la cual define para el territorio del municipio de San José de Cúcuta, las potenciales áreas para esta actividad, como aquellas que están localizadas, según el plano de la Clasificación de Unidades de Suelo, en la Asociación Villa Versailles y la Asociación Chane. Así mismo se recomiendan las siguientes especies arbóreas a establecer: *Tabebuia rosea*, *Cordia alliodora*, *Eucalyptus grandis* y *Gmelina arborea*

Parágrafo 2. Estas áreas serán tratadas bajo los mecanismos que se establecen para el tipo de tratamiento “incentivos a las actividades de establecimientos forestales”.

C. Áreas de Reserva de los Recursos Hídricos (ARRH). Son áreas boscosas de cabeceras de cuencas hidrográficas, los sectores periféricos a nacimientos, los cuerpos de agua tales como humedales (lagunas y madrevejas) y las franjas de retiro ubicadas paralelamente a los cauces y cuerpos de agua. Estas zonas se comportan como reguladoras del régimen hídrico, por lo que deben protegerse a fin de que se constituyan en garante de la calidad y cantidad de agua. Es en consecuencia una categoría de manejo ambiental estratégico para la protección de ecosistemas de alta fragilidad físico – natural y socio cultural. Hacen parte de esta clasificación:

- Las zonas de alta pendiente y divisorias de aguas de Cerro Mono, donde se ubican las nacientes de agua. Corregimiento Palmarito y Banco de Arena
- Los humedales inventariados dentro del diagnóstico y aquellos que se definan como tal, previo estudio avalado por CORPONOR
- Todas las nacientes de aguas ubicadas en cualquiera de las áreas determinadas dentro de la Zonificación Ambiental Territorial.
- Las zonas de recarga de acuíferos ubicadas en cualquiera de las áreas determinadas dentro de la Zonificación Ambiental Territorial
- Los predios adquiridos por el municipio y/o en convenio con CORPONOR. En concordancia con el Artículo 111 de la Ley 99 de 1993.

Parágrafo 3. Los propietarios de predios localizados en zonas afectadas por áreas de Reserva de los Recursos Hídricos, podrán ser sujetos de excepción de impuesto predial, hasta en un 50%, según el porcentaje del área declarada como reserva. En todo caso, esta será sujeta de verificación por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la UMATA y CORPONOR. Esta deberá contar con una ficha técnica y ser georeferenciada.

Usos Asignados.

Uso principal	Manejo y función ambiental
Usos complementarios	Recreación pasiva, ecoturismo; investigación controlada
Usos restringidos	Agricultura tradicional, forestal protector con aprovechamiento de productos secundarios del bosque; captación de agua para acueductos veredales; infraestructura básica para establecer los usos compatibles

Artículo 85. De las Áreas de Protección Especial. Son ecosistemas que por sus condiciones ambientales drásticas presentan un tipo de selección abiótica atípica, cuyas principales características son su posición orográfica y la intensidad y distribución de las precipitaciones, lo que condiciona la presencia de ecosistemas húmedos y secos, y un régimen isotérmico de bajas o muy altas temperaturas. Por lo anterior sus condiciones ambientales generan ecosistemas frágiles con una gran biodiversidad y fácilmente vulnerable por disturbios antrópicos. Se incluye en esta categoría.

- Áreas de Bosques Seco y muy Seco Tropical
- Distritos de conservación de suelos

A. De las Áreas de Bosques Seco y muy Seco Tropical (ABst). Son aquellas regiones geográficas con alturas sobre el nivel del mar entre 0 y 668 metros, niveles promedio de precipitación anual entre los 500 y 2000

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

milímetros, con vegetación de tipo xerofítico y subxerofítico, que le confiere una gran fragilidad y susceptibilidad ante los procesos erosivos, con desequilibrio al ecosistema.

Usos asignados

Uso principal	Manejo y función ambiental
Usos complementarios	Ecoturismo, recreación pasiva; investigación controlada
Usos restringidos	Agricultura tradicional; forestal protector - productor con aprovechamiento de productos secundarios del bosque; construcción de infraestructura básica para usos complementarios y restringidos; vías

B. De los Distritos de Conservación de Suelos (DCS). Son aquellas áreas cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o antrópico, diferente de la explotación minera, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos de producción o de protección natural

Estas áreas se caracterizan por su uso agrícola intensivos, sobre terrenos fértiles, de mayor productividad, con sistema de riego, con buenas perspectivas de mercado, que deberán contar con infraestructuras y formas de gestión adecuadas, a su vez que disponen de acceso a mercados o formas de transformación industrial que les proporciona estabilidad en el tiempo.

El objetivo de estas áreas es el mantenimiento de uso y aprovechamiento, pero dado que esta actividad está ligada a la utilización intensiva de importantes cantidades de agua, fertilizantes, herbicidas, pesticidas, fitosanitarios, la emisión de desechos (envase, plásticos, biomasa seca, etc) y agentes contaminantes deberá ser dotada con la infraestructura de apoyo y los instrumentos de control que eviten los impactos ambientales que se derivan de ellos.

Usos asignados.

Uso principal	Manejo y función ambiental; investigación
Usos complementarios	Agricultura ecológica sostenible; actividades agrosilvopastoriles; residencial campesino, comercial de vereda.
Usos restringidos	Agricultura intensiva y semi - intensiva; agroindustrial; recreación pasiva; dotacional de culto, de educación, de salud y asistencia; residencial de baja densidad; vías; infraestructura básica para establecer los usos compatibles y restringidos; producción pecuaria de especies menores con control ambiental, ganadería intensiva de doble propósito

Parágrafo 1. El área mínima de los lotes para estas zonas se establecerá asociado a los parámetros definido para las unidades agrícolas familiares UAF, establecidas para el municipio de San José de Cúcuta por la entidad competente.

Artículo 86. De las Áreas de Riesgos Naturales. Son aquellas áreas donde las condiciones físico naturales derivadas del material parental, las pendientes, los procesos geomorfológicos, el carácter sísmico, las precipitaciones y la dinámica hídrica, se aúnan para originar procesos de degradación de los suelos, ocasionados por fallamientos tectónicos activos, inundaciones y movimientos en masa, en otros, facilitando la ocurrencia de acciones naturales de riesgos potenciales. Corresponden a esta clasificación:

- Áreas Inundables
- Áreas de Potenciales Movimientos en Masa

A. De las Áreas Inundables (AIn). Son aquellas áreas ubicadas en las unidades geomorfológicas, de los valles intramontanos y planicies susceptibles a procesos dinámicos de desbordamiento por escorrentía superficial, en cuencas hidrográficas de régimen torrencial, con patrones meandriformes y trenzados, los cuales presentan alto riesgo y vulnerabilidad para los elementos expuestos, ya sean corporales, obras de infraestructura y equipamiento, y líneas vitales. Estas áreas corresponden a las zonas susceptibles a ser inundadas por las crecidas de los ríos Pamplonita, Zulia, San Miguel, Guaramito, las quebradas la Floresta, Tonchalá, Faustinerá y las demás corrientes menores localizadas a lo largo de la geografía municipal.

Usos asignados.

Uso principal	Manejo y función ambiental; investigación
Usos complementarios	Silvicultura e infraestructura para establecimiento de uso principal
Usos restringidos	Agricultura tradicional sostenible; silvoagrícolas, silvopastoriles; forestal protector con extracción persistente de productos secundarios del bosque; recreación pasiva; construcción de infraestructura básica para usos compatibles; minería a cielo abierto para la explotación de materiales aluviales; vías.

B. De las Áreas de Potenciales Movimientos en Masa (APMM). Son aquellas áreas susceptibles a procesos denudativos, generados por amenazas geológicas relacionadas con el desplazamiento o transposición más o menos rápida y localizada de volúmenes variables de suelo, mantos de meteorización, detritos, bloques y masas rocosas, que se desplazan ladera abajo, por incidencia la gravedad, con participación variable del contenido de humedad, la



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

posición estructural de la roca, la litología, el tipo de suelo, la topografía, entre otros. Estos movimientos en masa pueden llegar a originar reptación, soliflucción, flujos de lodos y detritos, deslizamientos, caída de rocas, desplomes, etc.

Dentro de esta clasificación se ubican todos los sectores susceptibles a los procesos de movimientos en masa, ocasionados por amenazas geológicas activas o latentes, localizados en cualquiera de las áreas determinadas dentro de la Zonificación Ambiental Territorial.

Usos asignados.

Uso principal	Manejo y función ambiental
Usos complementarios	Otros que tengan como finalidad la restauración morfológica, la rehabilitación, el control de procesos erosivos y la infraestructura para el desarrollo del uso principal
Usos restringidos	Silvicultura, silvoagrícolas e infraestructura para el desarrollo de los usos compatibles

Artículo 87. De las Áreas de Producción Económica. Son áreas potencialmente aptas para el desarrollo de actividades productivas, donde puede haber la dominancia de una actividad o existir posibilidades de combinación de varios de ellas, exigiéndose que el proceso productivo se adecue a medidas ambientales. En esta categoría se clasifican las siguientes áreas. Corresponden a esta clasificación:

- Áreas Pecuarias
- Áreas Silvoagrícolas
- Áreas Silvopastoriles
- Áreas Agrosilvopastoriles
- Áreas Turístico y Recreacionales
- Áreas de Uso Múltiple
- Áreas Minero – Energéticas

A. De las Áreas Pecuarias (APc). Son áreas cuya combinación y dinámica físico - natural, socioterritorial, factores agroecológicos, usos potenciales, tendencias del mercado y disponibilidad de servicios especializados, la configuran de vocación pecuaria, con diversas intensidades de aprovechamiento en función de estrictas medidas de manejo conservacionistas y tecnología disponible.

Usos asignados.

Uso principal	Producción pecuaria mayor de especies menores; investigación; manejo y función ambiental
Usos complementarios	Silvícola, silvopastoril; ganadería extensiva; forestal protector productor; residencial campesino; agricultura tradicional sostenible; infraestructura básica para establecer los usos principales
Usos restringidos	Vías de comunicación; residencial de baja densidad; recreación activa y pasiva, ecoturismo; infraestructura básica para establecer los usos compatibles; dotacional de culto, de educación, de salud y asistencia; agroindustrial, industria artesanal o fami – industria; minería a cielo abierto para la explotación de arcillas.

B. De las Áreas Silvoagrícolas (ASA). Son áreas que combinan la agricultura y los bosques, permitiendo la siembra, labranza y la recolección de la cosecha junto con la remoción frecuente y continua del suelo, dejándolo desprovisto de una cobertura vegetal permanente en algunas áreas, pero dejando el resto cubierto por árboles en forma continua y permanente.

Usos asignados.

Uso principal	Silvoagrícola; investigación, educación y ecoturismo; manejo y función ambiental
Usos complementarios	Silvicultura, agrosilvopastoril; forestal protector; comercial agropecuario; residencial campesino
Usos restringidos	Agricultura tradicional sostenible; ganadería intensiva de doble propósito y ganadería extensiva; vías de acceso; agroindustria; comercial de vereda; recreación pasiva y activa; infraestructura básica para establecer los usos principales y restringidos; residencial de baja densidad.

C. De las Áreas Silvopastoriles (ASP). Son áreas que combinan el pastoreo y el bosque, no requieren la remoción continua y frecuente del suelo, ni dejan desprovisto de una cobertura vegetal protectora, permitiendo el pastoreo permanente del ganado dentro del bosque.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Usos asignados.

Uso principal	Silvopastoril, agrosilvopastoril; investigación; educación y ecoturismo; manejo y función ambiental.
Usos complementarios	Silvicultura; infraestructura básica para establecer los usos principales; residencial campesino; ganadería intensiva de doble propósito y ganadería extensiva
Usos restringidos	Vías; producción pecuaria de especies menores; recreación activa y pasiva; infraestructura básica para establecer los usos principales y complementarios; agroindustrial; dotacional de salud y asistencia, de educación; comercial de vereda; residencial de baja densidad.

D. De las Áreas Agrosilvopastoriles (AASP). Son áreas que combinan la agricultura, los bosques y el pastoreo, permitiendo la siembra, la labranza y la recolección de la cosecha por largos períodos vegetativos y el pastoreo dentro de los cultivos y el bosque sin dejar desprovistas de vegetación al suelo.

Usos asignados.

Uso principal	Agrosilvopastoril, investigación, educación y ecoturismo; manejo y función ambiental
Usos complementarios	Silvoagrícola, silvopastoril; recreación activa; residencial campesino; producción pecuaria de especies menores; producción pecuaria de especies mayores; infraestructura básica para establecer los usos principales
Usos restringidos	Vías; agricultura tradicional sostenible; recreación; agroindustria, residencial de baja densidad; minería a cielo abierto para la explotación de materiales aluviales; comercial de vereda; infraestructura básica para establecer los usos complementarios.

E. De las Áreas Turístico y Recreacionales (ATR). Se refiere a aquellos espacios ubicados dentro de cualquier categoría señalada en la Zonificación Ambiental Territorial, excepto en aquellas donde dicha actividad sea prohibida, las cuales por sus características físico - naturales y socio - económicas, presentan condiciones favorables para el aprovechamiento con fines turísticos, contemplativos y recreacionales.

Usos asignados.

Uso principal	Recreación activa y pasiva, ecoturismo; manejo y función ambiental
Usos complementarios	Forestales; residencial campesino; investigación; vías; infraestructura para establecer el uso principal
Usos restringidos	Silvopastoril, silvoagrícola, agrosilvopastoril; residencial de baja densidad; infraestructura para establecer el uso complementario

F. De las Áreas de Uso Múltiple (AUM). Son áreas que pueden ser destinadas a usos no compatibles entre sí, que respondan a una dinámica social sobre la base de unas condiciones y cualidades del medio físico - natural específico. Es la combinación, en una unidad territorial, de diversos usos y actividades permisibles de carácter ecológico y socioeconómico.

En estas áreas pueden permitirse la coexistencia no superpuesta de usos conservacionistas con actividades económicas y sociales. Son áreas donde debe prevalecer el mantenimiento de un paisaje construido por bajas densidades e índice de ocupación bajos y pocas actividades de protección primaria (cultivos agrícolas y forestales) de predominio.

Por tratarse de actividades localizadas en suelo rural se dará prevalencia a la producción agrícola, pecuaria y forestal, y a las edificaciones de apoyo a su funcionamiento, en los términos establecidos para las áreas de reserva agrícola.

Usos asignados.

Uso principal	Agricultura tradicional sostenible; producción pecuaria de especies menores; silvicultura; forestal; manejo y función ambiental
Usos complementarios	Industrial menor, agroindustrial; comercial de vereda, de insumos agropecuarios, agropecuario; servicios de alimentación, servicios al vehículo; residencial campesino; vías; infraestructura básica para establecer los usos principales; dotacional de educación, de salud y asistencia; recreación activa y pasiva
Usos restringidos	Minería a cielo abierto para la explotación de arcillas; dotacional de gran escala; residencial de baja densidad; explotación de hidrocarburos; industrial mayor, pesada, mediana, artesanal o fami - industria; infraestructura básica para establecer el uso complementario y restringido.

Parágrafo 1. La instalación de dichas actividades deben prever los retiros, aislamientos, manejo y control de residuos líquidos, sólidos y olores.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Parágrafo 2. Se permitirán las infraestructuras propias y complementarias a la actividad. En toda caso, dichas instalaciones deberán integrarse al paisaje evitando cualquier tipo de interferencia visual. Todas las actividades que supongan una disminución en el aprovechamiento de los pastos o incidencias visual aparente en el paisaje, quedan expresamente prohibidas.

G. De las Áreas Minero Energéticas (AME). Son áreas que de acuerdo a prospecciones mineras disponen de abundantes recursos minerales metálicos, no metálicos y energéticos, con potencial para generar procesos minero industriales de alcance regional, nacional e internacional. En todo caso, deberán contar con las siguientes autorizaciones.

Licencia de explotación, según el Código de Minas (Decreto 2655 de 1988)

Licencia Ambiental, según Ley 99 de 1993 y Decreto Reglamentario 1753 de 1994

Corresponden a esta clasificación las siguientes áreas.

G.1. Áreas de Minería a Cielo Abierto, para la Explotación de Materiales Aluviales (AMEMa). Actividad extractiva, realizada sobre los aluviones recientes de los ríos Zulia, Pamplonita y la quebrada Tonchalá. Se excluye toda acción minero extractiva dentro del área urbana y las zonas de expansión, así como 500 metros aguas arriba y abajo de los puentes, diques y obras de infraestructura.

Usos asignados

Uso principal	Protección, prospección, exploración, conservación, restauración y recuperación paisajística, recuperación ecológica de los terrenos explotados y silvicultura
Usos complementarios	Ecoturismo, senderos peatonales, restauración paisajísticas
Usos restringidos	Extracción sostenible de materiales aluviales del cauce y terrazas recientes para la construcción

G.2. Áreas de Minería a Cielo Abierto, para la Explotación de Arcillas y demás Materiales Concesibles (AMEAr). Actividad extractiva realizada sobre la Formación León y el Grupo Guayabo. Localizada al Noreste del área urbana, desde el borde del perímetro urbano en el Asentamiento San Gerardo, una franja de cinco kilómetros paralela al corredor vial Cúcuta – San Faustino – La China. (Corregimiento San Faustino) y al Oeste del área urbana, sobre el corredor vial Cúcuta – El Zulia, un polígono donde se ubican la mayoría de las Licencias Mineras otorgadas para la explotación de arcillas.

Usos asignados.

Uso principal	Prospección, exploración; manejo y función ambiental
Usos complementarios	Forestal protector; investigación; infraestructura básica para establecer los usos principales
Usos restringidos	Industrial mayor, industria artesanal o fami- industria; minería a cielo abierto para la explotación de arcillas; vías.

G.3. Áreas de Minería Subterráneas, para la Explotación de Carbón (AMEC). Las áreas de minería subterránea para la explotación de carbón, se localizan dentro del Aporte Minero del Ministerio de Minas y Energía, en los polígonos de reservas determinados por MINERCOL para los siguientes sectores.

- Sector Tasajero, ubicado en el Anticlinal del Cerro Tasajero. Vereda Paso de los Ríos, corregimiento San Faustino y hacia el flanco Oeste en las veredas Patillales y Oripaya del corregimiento Buena Esperanza.
- Sector San Faustino, ubicado en la vereda La Sabana, Corregimiento San Faustino
- Sector San Pedro, ubicado en el Cerro Morretón, Corregimiento San Pedro – EL Pórtico

Usos asignados.

Uso principal	Manejo y función ambiental; silvicultura; recreación pasiva, ecoturismo; prospección, exploración; investigación; forestal protector
Usos complementarios	Forestal protector – productor y aprovechamiento de productos secundarios del bosque; silvoagrícola y agrosilvopastoril; producción pecuaria de especies menores; residencial campesino; comercial de vereda.
Usos restringidos	Minería subterránea para la explotación de carbón; infraestructura básica para establecer los usos principal, complementario y restringido; agricultura tradicional sostenible; residencial de baja densidad; vías

G.4. Áreas para la Explotación de Hidrocarburos (AMEHc). Hacen parte de estas áreas las siguientes zonas:



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- Al Norte del área urbana, en las veredas San Agustín de los Pozos y Caño Mono de los corregimientos Buena Esperanza y Agua Clara, se ubica el Campo Petrolífero Río Zulia propiedad ECOPETROL.
- Al Norte del área urbana, después del kilómetro dos se ubica el Pozo Gasífero Cerrito 1, propiedad de Gases del Oriente. Este se localiza paralelo al corredor vial Cúcuta – Puerto Santander. Corregimiento Buena Esperanza.

Usos asignados.

Uso principal	Manejo y función ambiental
Usos complementarios	Silvicultura, Silvopastoril, agrosilvopastoril, silvoagrícola, comercial de vereda; residencial campesino.
Usos restringidos	Exploración y explotación de hidrocarburos; agricultura tradicional sostenible; vías; infraestructura básica para establecer los usos complementarios y restringidos

G.5. Zonas de Explotación de Materiales. Correspondiente al área de explotación minera con destino al aprovechamiento de recursos para la industria (Ver plano de Modelo de Ocupación del Territorio Rural). Al interior de dicha zona se incluyen los frentes activos o zonas de potencial minero.

Zonas de Explotación (Frente activo). Corresponde a las áreas cuya actividad principal es la extracción minera, para la industria de la construcción. Incluye tanto el material que no va a sufrir posteriores transformaciones como, aquel que se someterá a un proceso de transformación como, la arena, la grava, la piedra, la arcilla y otros minerales, así como aquel que se someterá a un proceso de transformación. Toda actividad minera deberá tecnificarse con miras a reducir y controlar los efectos ambientales que se derivan de esta actividad.

Toda actividad de explotación de materiales debe cumplir con las exigencias contenidas en las disposiciones vigentes, en especial para la explotación y exploración , la conservación del medio ambiente y la recuperación de la capa vegetal, si fuera el caso, y la preservación de las zonas restringidas para actividades mineras.

Zona de Potencial Minero. Categoría formada por las áreas que disponen recursos minerales explotables, que no comprometan los suelos de protección, y que se localicen en las áreas donde se permita la actividad extractiva. El criterio general en ellas se orientará a no comprometer la posible explotación minera en el futuro. Su aprovechamiento se debe dar bajo los criterios establecidos en el tipo de intervención de "Preservación y Conservación Activa con Producción Primaria Sostenible". Sin afectar los demás recursos presentes en las zonas.

Artículo 88. Disposiciones Generales. En la explotación minera y beneficio de los recursos minerales deben tenerse en cuenta consideraciones técnicas y normativas que permitan la gestión del sector minero con una visión racional e integral, para manejar de una manera más eficiente el medio natural, contribuir a la sostenibilidad del recurso y atenuar los efectos colaterales sobre el ambiente, social, lo económico y lo urbanístico.

En la utilización del medio natural se deberá aplicar la legislación ambiental y minera vigente y garantizar una buena gestión del recurso cumpliendo con las disposiciones establecidas sobre la materia. Los interesados en la actividad minera, deberán ejecutar y sustentar sus actividades dentro de los lineamientos exigidos por las autoridades competentes, en sus respectivas licencias.

Adicionalmente, se deberán propiciar condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.

Artículo 89. De la Localización de la Explotación Minera del Carbón. Podrán utilizarse como uso restringido en el suelo rural, los proyectos de exploración y explotación minera del carbón, previo el cumplimiento de la normatividad vigente. En todo caso, dichos aprovechamientos deberán hacerse subterráneamente, y no se admitirán a cielo abierto. Las actividades complementarias requeridas para el desarrollo de la explotación se sujetarán, en cada caso, a los estudios técnicos avalados por la autoridad ambiental (CORPONOR).

Artículo 90. De las Explotación de Recursos de Valor Económico Excepcional. En caso de identificarse zonas con potencial minero, de carácter excepcional debidamente comprobado, en suelo rural de protección de uso Forestal Protector – Productor y Forestal Productor, podrán autorizarse como medida de excepción proyectos de exploración y explotación, previo el cumplimiento de la normativa ambiental vigente.

Parágrafo 1. Tal excepción tendrá cabida solo con fundamento en estudios técnicos que demuestren la existencia de recursos minerales de valor excepcional y el concepto de la autoridad competente de mayor jerarquía, así como también la factibilidad técnica, económica, social y ambiental de su explotación.

Parágrafo 2. Dichos aprovechamientos deberán hacerse subterráneamente, en ningún caso se admitirán a cielo abierto. Las actividades complementarias requeridas para el desarrollo de la explotación se sujetaran, en cada caso, a los estudios técnicos avalados por la autoridad ambiental (CORPONOR).

Artículo 91. De los Retiros de Aislamiento. Entre una explotación minera y actividades no compatibles tales como: viviendas, usos institucionales, y equipamientos , entre otros, deberán respetarse una distancia mínima de 100 metros o mayor si lo determinan así la autoridad ambiental (CORPONOR). Este retiro se constituirá en faja de amortiguamiento con el fin de atenuar y mitigar los efectos ambientales que se pueden derivar de la explotación.

Parágrafo 1. El interesado deberá guardar todos los retiros establecidos para vías, obras civiles, corrientes de agua, líneas de alta tensión y zonas de protección.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

CAPÍTULO IV. DE LAS ÁREAS SUBURBANAS

Artículo 92. De las Áreas Suburbanas (ASub). Son las áreas localizadas dentro del suelo rural, donde se interrelacionan 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 densidad, de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios. Estas áreas se categorizan como:

- Suelo Suburbano – Nivel 1.
- Suelo Suburbano – Nivel 2.

A. Suelo Suburbano – Nivel 1. Hacen parte de esta categoría los asentamientos Buena Esperanza, la Floresta, Agua Clara, San Faustino, Carmen de Tonchalá, El Pórtico

Usos asignados.

Uso principal	Residencial concentrado; comercial de insumos agropecuarios, comercial agropecuario, comercial minorista; servicios varios y de alimentación; dotacional administrativo, de seguridad, de culto, de salud y asistencia, de educación, de asociación y organización de la comunidad.
Usos complementarios	Residencial de baja densidad; comercial mayorista y de grandes tiendas; servicios al vehículo y hoteleros; recreación activa y pasiva; manejo y función ambiental.
Usos restringidos	Comercial de grandes tiendas, expendio de licores; agroindustrial, industria artesanal o fami – industria, industria mediana y menor no anexo a vivienda

B. Suelo Suburbano – Nivel 2. Hace parte de esta categoría el sector Quebrada Seca, ubicado al Noroeste de la Comuna 7 del área urbana.

Usos asignados.

Uso principal	Agricultura tradicional; producción pecuaria de especies menores; forestal protector – productor; agrosilvopastoril; residencial campesino; comercial de vereda y minorista; dotacional de salud, de educación, de asociación y organización de la comunidad, de cultos
Usos complementarios	Residencial de baja densidad; industria artesanal o fami – industria; comercial de insumos agropecuarios; ; recreación activa y pasiva.
Usos restringidos	Producción pecuaria de especies menores; industria artesanal o fami-industria, industria menor no anexo a vivienda

Parágrafo 1. Durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, en el corto plazo, Planeación Municipal procederá a delimitar y demarcar el perímetro sanitario de los Suelos Suburbanos de Nivel 1.

Artículo 93. De los Corredores Viales (CV). Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan a partir de un kilómetro del perímetro urbano de las cabeceras municipales. Estos corredores se refieren a la franja paralela a las vías de primero y segundo orden, en las cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

- Ancho de la franja: 200 metros a lado y lado del eje vial
- Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la vía.

Hacen parte de esta categoría las siguientes vías:

- Vía Cúcuta – El Zulia
- Vía Cúcuta – San Faustino – La China
- Vía Cúcuta – Puerto Santander
- Vía Cúcuta – Carmen de Tonchalá – San Cayetano
- Vía Agualasal – Palmarito – Banco de Arena y sus bifurcaciones
- Banco de Arena – Puerto León – Puerto Santander
- Banco de Arena - Vigilancia

Usos asignados.

Uso principal	Servicios de alimentación, al vehículo, hoteleros; manejo y función ambiental; residencial campesino
Usos complementarios	Recreación pasiva y activa; comercial de vereda; dotacional de salud y asistencia, de educación.
Usos restringidos	Agroindustrial; dotacional de gran escala.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Sobre el Corredor Cúcuta-Puerto Santander, se potenciará la consolidación del Puerto Terrestre, por tanto la infraestructura asociada sobre este eje será: 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 los terminales internos 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, 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.

Artículo 94. Del Derecho de Vía de Obras Lineales (DV). Las obras lineales que como tal tienen establecido un derecho de vía. De acuerdo con la norma de la Autoridad Ambiental deben tener una franja de protección paralela. Las obras contempladas dentro de esta categoría son: Gasoductos, Oleoductos, Líneas de Conducción de acueducto y alcantarillado, Líneas de Transmisión Eléctrica, etc.

El ancho de la franja del derecho de vía se establece teniendo en cuenta criterios de riesgo para la población y la seguridad propia de la infraestructura. Los rangos establecidos son:

- Líneas de transmisión eléctrica (500 KV.)	64 metros.
- Líneas de transmisión eléctrica (220 KV.)	32 metros.
- Líneas de transmisión eléctrica (110 kv.)	20 metros
- Líneas de transmisión eléctrica (14.5 y 34 kv.)	10 metros
- Infraestructura petrolera (oleoductos, gasoductos y poliductos)	20 metros.
- Línea Matriz de conducción de acueducto	10 metros
- Línea Matriz de conducción de alcantarillado (colectores)	10 metros

Los suelos próximos a las obras descritas tendrán una categoría de manejo especial dentro de la franja señalada, mientras que el área restante deberá dedicarse al uso que se haya adjudicado en la zona respectiva dentro del Plan de Ordenamiento Territorial.

Usos asignados.

Uso principal	Manejo y función ambiental
Usos complementarios	Rehabilitación ecológica, conservación y protección de suelos, agua y recursos asociados
Usos restringidos	Agricultura tradicional sostenible; ganadería extensiva; silvopastoril; infraestructura necesaria para el desarrollo del uso principal y los complementarios

CAPÍTULO V. DE LOS ROLES FUNCIONALES

Artículo 95. De la Asignación de Roles Funcionales. A fin de consolidar los corregimientos y los asentamientos de mayor jerarquía, aprovechando su localización estratégica, las actividades que allí se realizan y las que se potencializan en el Modelo de Ocupación Territorial, se asignan roles funcionales a cada uno, en concordancia con el análisis espacial de funcionamiento (Documento Técnico Formulación Rural) y el Plano de Unidades Espaciales de Funcionamiento.

La asignación de roles, deberá crear balance y equilibrio territorial, a fin de **especializar** a cada uno de los corregimientos según el rol asignado y **espacializar** funcionalmente el territorio. (Ver Plano Sistema Funcional del Territorio Municipal). Los roles asignados son los siguientes.

A. Corregimiento Buena Esperanza. El asentamiento Buena Esperanza, cabecera de corregimiento, se jerarquiza funcionalmente como un **Centro Local Secundario**, además por su ubicación estratégica en el Distrito de Adecuación de Tierras Río Zulia, los vínculos espaciales y funcionales que se generan con otros asentamientos, y su cercanía al **Eje Conector de Servicios** Carretera Puerto Lleras – La Floresta – Pedregales, se le asigna el rol funcional de **Subcentro de Equilibrio Multifuncional Estructurante**. Así mismo, se eleva a la categoría de **Suelo Suburbano**.

Allí se debe gestionar la rehabilitación de la actual infraestructura del distrito, generar programas para el uso y manejo adecuado de los suelos, diversificar y rotar cultivos, y gestionar ante las entidades de orden nacional su ampliación (incorporando nuevas zonas que sean aptas para labores agropecuarias).

Así mismo se fomentará el establecimiento de cultivos de caucho en las veredas La Floresta, Puerto Lleras y Puerto Nuevo (corregimiento de Buena Esperanza) y forestales comerciales hacia las estribaciones de las Lomas Los Espinos, Paso Largo y de Araque (Asociación Chane) .

B. Corregimiento San Faustino. El asentamiento San Faustino, cabecera de corregimiento, se jerarquiza funcionalmente como un **Centro Local Secundario**, además por su ubicación estratégica, sus potencialidades y



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

limitantes, los vínculos espaciales y funcionales que se generan con otros asentamientos, y su localización sobre el **Eje Estructurante Multifuncional** Cúcuta - San Faustino - La China, se le asigna el rol funcional de **Subcentro de Equilibrio Multifuncional Estructurante**. Así mismo, dada la importancia de este asentamiento, como complemento de servicios a otros asentamientos y corregimientos, se eleva a la categoría de **Suelo Suburbano**.

Por otra parte, dadas las características del entorno al asentamiento, se fomentará el desarrollo de vivienda de fin de semana (cabañas turísticas, parcelaciones, entre otras). Mientras que en el suelo rural de este corregimiento se fomentaran las actividades agropecuarias, silvicultura, mineras e industriales a lo largo del eje vial Cúcuta - San Faustino - La China.

Por otra parte el Cerro Tasajero se fomentará como un **Parque Ecominero**, a fin de preservar el ecosistema existente allí, para ello se debe integrar la actividad minero extractiva del carbón mediante una explotación racional y sostenible.

Así mismo en aquellas áreas donde los suelos corresponden a la Asociación Villa Versalles se fomentará el establecimiento de plantaciones forestales comerciales.

C. Asentamiento La Floresta. Se jerarquiza funcionalmente como un **Centro de Acopio y Servicios**, con un potencial de desarrollo agroindustrial. Así mismo por su ubicación se constituye en un centro geográfico y estratégico del territorio municipal.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se propone especializar el asentamiento La Floresta como un **Nodo Equilibrante de Intercambio Agroindustrial**, geográficamente céntrico, localizado sobre el **Eje Conector de Servicios** carretera Puerto Lleras - La Floresta - Pedregales, el cual permita irradiar beneficios de desarrollo no solo a su área de influencia directa, sino a todo el territorio rural. Por lo anterior y dadas las características estratégicas, se eleva a la categoría de **Suelo Suburbano**.

En este centro **NODAL**, se crearán nuevas jerarquías para el territorio municipal, permitiendo la oferta de bienes y servicios. Allí, se debe implementar el desarrollo de equipamientos e infraestructura que fomenten la comercialización y el acopio de productos, permitiendo ser un polo generador y receptor de los productos de los demás corregimientos.

D. Corregimientos Palmarito y Banco de Arena. Los asentamientos Palmarito y Banco de Arena, cabeceras de corregimiento, se jerarquizan funcionalmente como **Centro Local Secundario** y **Centro Local Terciario** respectivamente.

Estos asentamientos se localizan sobre el **Eje Estructurante Multimodal**, vía el Zulia - La Ye - La Agualasal (en territorio del Municipio de El Zulia), La Agualasal - Palmarito - Banco de Arena (en territorio del municipio de San José de Cúcuta). Por su jerarquía, funcionalidad y localización se les asigna el rol funcional de **Subcentros Ganaderos Forestales**.

Estos dos corregimientos en su suelo rural, tienen fortalezas a nivel forestal y agropecuario, por lo que se deben fortalecerse como despensas, mediante el fomento al establecimiento de plantaciones forestales comerciales, la ganadería de tipo intensivo (doble propósito), los sistemas agroforestales y la adecuación de tierras para labores agrícolas (Sector Palmarito - Distrito de Adecuación de Tierras Río Zulia).

Así mismo Cerro Mono, por su ubicación estratégica, será fuente de recursos hídricos para las veredas y asentamientos de los corregimientos de Palmarito y Banco de Arena, y ecosistema estratégico para la conservación y protección de la biodiversidad, por lo anterior este cerro se eleva a la categoría de Suelo de Protección.

E. Corregimientos Guaramito y Puerto Villamizar. Los asentamientos Guaramito y Puerto Villamizar, cabeceras de corregimiento, se caracterizan así:

Puerto Villamizar. Este asentamiento se jerarquiza funcionalmente como un **Centro Local Terciario**. Su ubicación es estratégica desde el punto de vista del aprovechamiento de la navegabilidad del río Zulia y la explotación racional de los recursos ictiológicos. Se localiza a 4.8 kilómetros del **Eje Estructurante Multifuncional**, vía Cúcuta - Puerto Santander, el cual lo atraviesa de Sur a Norte, beneficiando las fincas y viviendas dispersas.

Guaramito. Este asentamiento se jerarquiza funcionalmente como un **Centro Local Secundario**, localizado sobre el **Eje Conector de Servicios** carretera La China - Guaramito - Agua Clara. Allí se potenciará el fomento a la ganadería intensiva, a fin de explotar los productos lácteos, generando fortalezas que atraigan inversión y desarrollo a nivel de pequeña y mediana industria de tipo agroindustrial

Estos dos corregimientos, por su ubicación y fortalezas a nivel forestal y agropecuario, potencialidades y limitantes (físicas, accesibilidad, entre otras), se les asigna el rol funcional de **Subcentros Ganaderos Forestales**. Por lo anterior se fortalecerán como despensas, mediante el establecimiento de plantaciones forestales, la ganadería de tipo intensivo (doble propósito), y la adecuación de tierras para labores agrícolas.

F. Corregimiento Agua Clara. El asentamiento Agua Clara, cabecera de corregimiento, se jerarquiza funcionalmente como un **Centro Local Secundario**, localizado sobre el **Eje Estructurante Multifuncional**



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Cúcuta - Puerto Santander, por su ubicación estratégica, fortalezas a nivel agropecuario, potencialidades y limitantes, centro de actividades ganaderas, se le asigna el rol funcional de **Nodo Equilibrante Ganadero**. Por lo anterior se fortalecerá como despensa, mediante el fomento de la ganadería intensiva de doble propósito.

Como actividad alternativa, y con base en la Publicación del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, y la Corporación Nacional de Investigación y Fomento Forestal (CONIF). Serie Técnica N°39, Zonas Aptas para el Cultivo del Caucho en Colombia (Convenio 025/96), se fomentará el cultivo del caucho en las veredas Agua Clara y Alto Viento.

Así mismo, por ser centro receptor y proveedor de servicios a otros asentamientos y corregimientos, se eleva a la categoría de **Suelo Suburbano**.

G. Corregimiento San Pedro – El Portico. Los asentamientos San Pedro, cabecera de corregimiento, y El Pórtico, se jerarquizan funcionalmente así:

San Pedro.	Centro Local Terciario
El Pórtico	Centro Local Secundario.

Estos asentamientos se localizan sobre el **Eje Conector de Servicios**, carretera Cúcuta – El Pórtico – San Pedro – Sector Minero (Cerro Morretón), por su ubicación cerca al área urbana de San José de Cúcuta, fortalezas a nivel pecuario, potencialidades y limitantes físicas, se les asigna el rol funcional de **Subcentros Mixtos** (Minería del Carbón - Pecuario de especies menores) .

Debido a las fortalezas que presenta su territorio, se fomentará la actividad pecuaria, con cría de especies menores (avicultura, piscicultura, caprinocultura, entre otros). De la misma manera en el Sector San Pedro, área de explotación carbonífera (Cerro Morretón), se implementará el **Parque Ecominero**, a fin de preservar el ecosistema existente allí, para ello se debe integrar la actividad minero extractiva mediante una explotación racional y sostenible.

El asentamiento El Pórtico, por su ubicación cerca al área urbana de San José de Cúcuta y funcionalidad, se eleva a la categoría de **Suelo Suburbano**; respetando sus valores históricos.

G. Corregimiento Carmen de Tonchalá. El asentamiento Carmen de Tonchalá, cabecera de corregimiento, se jerarquiza funcionalmente como un **Centro Local Secundario**, y esta localizado sobre el **Eje Vial Urbano – Metropolitano** (Área urbana de Cúcuta – Carmen de Tonchalá – San Cayetano - El Zulia – Área Urbana de Cúcuta).

Por su ubicación estratégica, potencialidades y limitantes, fortalezas a nivel minero y pecuario, se le asigna el rol funcional de **Subcentro Mixto** (Minería de la arcilla – Pecuario de Especies Menores). Así mismo se eleva a la categoría de **Suelo Suburbano**.

Allí se fomentará el desarrollo del turismo, recuperando su historia y realizando los valores y tradiciones del lugar para generar oferta turística. El entorno debe propender por minigranjas y granjas, vivienda campestre y vacacional.

Debido a las potencialidades y limitantes que presenta el territorio, se fomentará la cría de especies menores (avicultura, piscicultura, caprinocultura, entre otros) y la actividad minera a través de la explotación racional y sostenible del recurso arcilla.

H. Corregimiento Ricaurte. El asentamiento Ricaurte, cabecera de corregimiento, se jerarquiza funcionalmente como un **Centro Local Terciario**, localizado sobre el **Eje Conector de Servicios** carretera Paso de los Ríos – El Arrayán – Ricaurte. Por su ubicación estratégica, potencialidades y limitantes, fortalezas a nivel agropecuario y turístico, se le asigna el rol funcional de **Subcentro Turístico Contemplativo**.

Allí las condiciones climáticas y paisajísticas, son una potencialidad del corregimiento, las cuales se aprovecharán mediante el fomento al desarrollo de posadas para el descanso, relajamiento, convenciones, entre otras. Así mismo por las características del terreno en su mayoría de pendiente muy pronunciada a escarpada, las labores agropecuarias deben conllevar a una explotación racional y sostenible mediante el uso y manejo adecuado de los recursos suelo, agua y bosque.

Aunado a la jerarquización de los asentamientos y la asignación de roles funcionales dados a cada uno de ellos, se gestionará y fomentará la consolidación de centros de servicios comunales en Palmarito, Buena Esperanza, Agua Clara, Carmen de Tonchalá, Guaramito, La Floresta y San Faustino. Se deben reforzar los equipamientos en el ámbito de salud (Unidades Básicas) y educación (básica secundaria, colegios agropecuarios)

En Banco de Arena, Puerto Villamizar, Ricaurte y San Pedro, se deben adecuar y dotar los equipamientos comunales existentes.

Artículo 96. De la Asignación de Roles Funcionales a los Ejes Viales. Se categorizan los ejes viales que parten del área urbana y recorren el área rural, según su importancia, su conectividad y su accesibilidad, de la siguiente manera. **(Ver Plano Sistema Funcional del Territorio Municipal)**.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

A. Ejes Estructurantes Multifuncionales. Vías de importancia y jerarquía para el municipio, comunican con otros municipios y/o posibilitan el acceso a poblaciones limítrofes de la República de Venezuela. A lo largo de estos ejes se localizan varios asentamientos e industrias ya establecidas, por lo que se potencializan como corredores viales, donde se fomentarán las actividades industriales. Hacen parte de esta categoría.

- Vía Cúcuta - San Faustino - La China - La Fría (Venezuela).
- Vía Cúcuta - Puerto Santander - Boca de Grita (Venezuela).
- Vía Cúcuta - El Zulia

B. Ejes Estructurantes Multimodales. Estos ejes viales, al cual se accede por territorio del Municipio de El Zulia, a través del eje vial El Zulia - La Ye - La Agualasal, se categorizan y jerarquizan como ejes estructurantes multimodales, dadas las características y asignación de roles funcionales de los asentamientos Palmarito y Banco de Arena, como **Subcentros Ganaderos y Forestales**. Hacen parte de esta categoría los siguientes ejes viales.

- Eje La Agualasal - Palmarito - Banco de Arena: vía sin pavimento que atraviesa territorio de San José de Cúcuta. De él se bifurcan los siguientes carretables.
 - * Banco de Arena - Puerto León (puente proyectado) - Puerto Santander - Boca de Grita (Venezuela)
 - * Banco de Arena - Vigilancia - Mata de Coco (Venezuela)

C. Ejes Viales Urbano - Metropolitano. Se categorizan y jerarquizan como Ejes Viales Urbano Metropolitanos, por su conexión e interrelación directa entre el área urbana de San José de Cúcuta y las áreas urbanas de los municipios del entorno Metropolitano (los Patios, Villa del Rosario, San Cayetano y El Zulia). hacen parte de esta categoría los siguientes ejes viales:

- Anillo Vial Oriental
- Anillo Vial Occidental (Proyecto Propuesto)
- Vía Canal Bogotá, con sus proyecciones propuestas hacia los anillos viales
- Diagonal Santander - Autopista Atalaya
- Anillo Metropolitano: Área urbana de Cúcuta - Carmen de Tonchalá - San Cayetano - El Zulia - Área Urbana de Cúcuta.

D. Ejes Conectores de Servicios. Conectan ejes estructurantes multifuncionales, multimodales y urbano - metropolitanos, y dan acceso a los asentamientos, fincas y viviendas dispersas de los corregimientos, que no están localizados sobre las anteriores categorías. La función de los Conectores Viales es servir de enlace entre los sistemas de comunicación, así como generar circuitos rurales, urbano - rurales y metropolitanos que facilitan el desarrollo y establecimiento de nuevas actividades y centralidades, entre otras. En esta categoría se incluyen los siguientes ejes.

- Carretera Cúcuta - Cerro Tasajero - Puerto Nuevo
- Carretera Puerto Lleras - La Floresta - Pedregales
- Carretera Cúcuta - El Pórtico - San Pedro - Sector Minero (Cerro Morretón)
- Carretera Cúcuta - El Pórtico - Loma Cañaverales - El Carmen de Tonchalá
- Carretera La China - Guaramito - Agua Clara
- Carretera Paso de los Ríos - El Arrayán - Ricaurte
- Ramal que parte de la vía Cúcuta - Puerto Santander y permite el acceso a Puerto Villamizar

CUARTA PARTE . SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL

Artículo 97. Identificación y Localización de los Sistemas Estructurantes del Territorio. Los sistemas estructurantes del territorio son aquellos que concretan el modelo de ocupación del territorio, articulando las relaciones entre las zonas urbanas y rurales, así como las distintas áreas que constituyen el suelo municipal. Igualmente forman parte de estos sistemas aquellos que permiten la articulación del municipio con el Área Metropolitana y la región.

Los sistemas estructurantes están conformados por los elementos físicos de origen natural, artificial, construido, determinantes geográficos e infraestructuras que articulan, direccionan y condicionan la funcionalidad y potencialidad del territorio municipal. Estos sistemas son:

- Sistema estructurante ambiental
- Sistema estructurante de comunicación
- Sistema estructurante de servicios públicos domiciliarios y saneamiento básico.
- Sistema estructurante del espacio público
- Sistema estructurante de equipamientos
- Sistema estructurante de patrimonio
- Sistema estructurante de vivienda



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

TÍTULO I. SISTEMA ESTRUCTURANTE AMBIENTAL

Artículo 98. Definición. El Sistema estructurante ambiental está compuesto por los elementos físicos naturales que definen la forma y estructura urbano rural municipal: sistema orográfico, hidrográfico, áreas de significancia ambiental y ecológica, así como las zonas de riesgo no mitigable y las de riesgo susceptibles de ser recuperadas mediante el desarrollo de obras necesarias para reducir y mitigar el riesgo.

En el área rural comprende los elementos más destacados del medio natural que configuran el territorio rural y le imprimen sus características determinantes. A la vez incluye otros sistemas artificiales que integran las zonas urbanas y rurales que comunican y organizan los desarrollos en el territorio rural.

Artículo 99. Identificación y Delimitación de los Componentes del Sistema Estructurante Ambiental. Forman parte del sistema estructurante ambiental los terrenos e inmuebles localizados en los suelos urbanos y de expansión urbana, igualmente forman parte de éste sistema los terrenos e inmuebles localizados en el suelo rural tal como se indica en el **Plano Sistema Ambiental Municipal**.

Artículo 100. Elementos Constitutivos del Sistema Estructurante Ambiental Municipal. Los elementos constitutivos del Sistema Estructurante Ambiental, son los siguientes:

1- Elementos constitutivos naturales. Hacen parte de éste sistema:

- a- **El Sistema Orográfico:** Cerros, montañas y laderas y demás elementos de significancia ambiental.
- b- **El Sistema Hídrico:** cuencas, subcuencas y microcuencas, quebradas, ríos, arroyos y demás cuerpos de agua y sus respectivas rondas de retiro, que estructuran el territorio municipal, zonas de manejo ambiental, las áreas de nacientes y microcuencas urbanas, suburbanas y rurales, drenajes naturales y demás franjas de retiro de cuerpos de agua, considerados como suelos de protección.
- c. **Elementos naturales, áreas de interés ambiental y áreas de amortiguamiento, las áreas de interés investigativo, científico y paisajístico:** hitos, nodos, referentes visuales naturales y las áreas de protección, corredores visuales de paisaje.
- d- **Áreas verdes y parques naturales.**
- e- **Suelos de protección.**
- f- **Áreas de bosques xerofíticos y subxerofíticos**
- g- **Áreas de entorno a los sistemas de tratamientos de aguas.**
- h- **Áreas determinadas como de amenazas y riesgos,** incluidas en estas las áreas señaladas y por señalar en los estudios adoptados y que adopte la Administración Municipal.

2. Elementos construidos. Hacen parte de éste sistema:

- Los sistemas de circulación peatonal y vehicular.
- El sistema vial y de transporte, y los elementos de soporte de los sistemas de transporte público.
- El espacio público urbano y las áreas de recreación y esparcimiento del territorio municipal.
- Las áreas verdes y parques relacionados en el acuerdo No. 054/94 y las áreas declaradas como zonas verdes y de espacio público o denominadas Áreas de Cesión Tipo I y aquellas que actualmente cumplen la función de áreas verdes, de recreación y/o de esparcimiento, generando beneficios colectivos. Se incorporan aquí los parques urbanos, plazas, plazoletas, atrios, zonas verdes resultado de las cesiones de uso público, áreas de afectación y espacios resultantes de adecuaciones viales, unidades recreativas y deportivas y los equipamientos colectivos.
- Las áreas que poseen elementos arqueológicos.
- Los elementos construidos relacionados con la protección de los recursos naturales.
- Los miradores, paseos, bulevares, observatorios, circuitos ecorecreativos, y demás elementos que potencien el aprovechamiento del espacio público.
- Los corredores viales constituidos en corredores medioambientales y los ejes viales que conforman elementos de paisaje e interés ambiental.
- Los espacios y elementos naturales de propiedad privada: cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos y cerramientos. Los antejardines se consideran espacio público de uso privado.
- Los elementos complementarios del espacio público: El mobiliario urbano: constituido por los elementos de ornato, amoblamiento, recreación, información y servicio, higiene, seguridad, señalización y comunicación, los elementos vegetales y la arborización.

Parágrafo 1. Se adopta el sistema ambiental como el estructurante y articulador del territorio y por ende su importancia prevalece sobre los demás elementos. El sistema ambiental municipal tiene como función, la defensa del paisaje, la recuperación, protección y conservación de los suelos y de los recursos naturales y del medio ambiente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 99/93, la Ley 388/97, el Código de Los Recursos Naturales Renovables y demás disposiciones ambientales vigentes.

Parágrafo 2. Por la importancia que reviste el Sistema de Espacio Público, en el marco del Ordenamiento Territorial, se ha determinado su análisis como un sistema independiente, íntimamente ligado al Sistema Estructurante Ambiental, al ser parte integral de los sistemas construidos, como se señalará antes.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 101. Criterios Fundamentales para el Manejo de los Componentes del Sistema Estructurante Ambiental.

- En cuanto al suelo rural, los usos agrícolas, pecuarios, forestales, entre otros, tendrán prevalecencia sobre procesos tales como los de construcción, parcelación o explotación minera. Para la utilización de los recursos naturales se dará prioridad a los usos propios de la zona rural.
- Se debe buscar la protección de los recursos naturales como el agua, el suelo, el paisaje, la flora, la fauna y la conformación natural del terreno, entre otros aspectos, teniendo en cuenta los retiros de protección a nacimientos, quebradas, caños, ciénagas, humedales, etc. Así mismo se debe considerar la geomorfología, las características del paisaje, la topografía, la vegetación y los efectos que se puedan generar con los movimientos de tierra.
- En cuanto a los suelos urbanos y de expansión, los criterios estarán dirigidos a la preservación de las rondas de ríos, quebradas y caños, haciendo efectivo el cumplimiento de los retiros exigidos en el presente Acuerdo; así mismo, se busca proteger las zonas de riesgo no mitigable y los cerros que bordean la ciudad de la intervención antrópica.
- Las áreas de valor ambiental serán sujeto de protección por parte de la Administración Municipal, por tanto, deberá velar por que el destino de las mismas, corresponda a su vocación. La intervención antrópica será restringida, permitiéndose solo el desarrollo de obras que cuenten con los respectivos estudios técnicos de impacto ambiental, garantizando la sostenibilidad de los recursos. Para el manejo del Sistema Estructurante Ambiental, la Administración Municipal solicitará apoyo de La Corporación Autónoma de la Frontera Nororiental y demás entidades públicas y privadas que tengan incidencia en la protección y conservación de los elementos naturales o construidos del municipio.

CAPÍTULO I. EL SISTEMA OROGRAFICO.

Artículo 102. Régimen de Usos y Criterios para el Manejo del Sistema Orográfico. El sistema orográfico está conformado por los cerros, montañas, laderas y demás elementos de significancia ambiental naturales y construidos contemplados en el Decreto 1504 de 1998. La intervención y usos del suelo del sistema orográfico municipal, debe estar orientado a su protección, aprovechamiento sostenible y recuperación de acuerdo con sus características particulares, capacidad de soporte, requerimientos físicos y ambientales, evitando factores e intervenciones que ocasionen o puedan ocasionar deterioro contaminación, amenaza o riesgo.

- Las áreas de pendiente superior al 30% y las susceptibles a erosión o inestabilidad en área urbana y en suelos de expansión, así como las de pendiente mayor de 45% en el área rural, por ser zonas de alta fragilidad y aquellas con condiciones de riesgo, se consideran parte integral de los suelos de protección.
- Los Cerros Tasajero y Morretón como referentes geográficos y por sus valores ambientales integrados a la vocación industrial que allí se potencia, se consolidan como parques eco – mineros metropolitanos, en donde se promoverá la conservación y protección de áreas estratégicas de nacientes de fuentes hídricas y las actividades investigativas, educativas formales en donde se promocióne el desarrollo industrial de la minería subterránea existente en estos elementos.
- Los cerros y colinas que bordean parte del área urbana y suelos de expansión así como los ubicados en suelo rural catalogados como suelos de protección, deben ser sujeto de conservación del sistema orográfico ambiental, y en estos no se permitirá el desarrollo de actividades que alteren las condiciones naturales.

Artículo 103. Identificación de los Elementos Constitutivos Naturales del Sistema Orográfico. El sistema orográfico está compuesto por los siguientes elementos, los cuales deben ser sujeto de protección, conservación y preservación:

Punto Cardinal del Municipio	Localización	Constitutivo Natural
Noroeste.	Corregimientos de Banco de Arena y Palmarito	- Cerro Mono - Vertiente Este del Río San Miguel
	Corregimiento Buena Esperanza	- Loma de Araque - Loma los Espinos - Loma Paso Largo
Norte	Corregimiento Buena Esperanza y San Faustino	- La cobertura vegetal del Cerro Tasajero
Noreste	Corregimiento Ricarte	- Vertientes de las Quebradas Faustinera y Don Pedro
Sur	Corregimiento Carmen de Tonchalá y San Pedro – El Pórtico	- La cobertura vegetal del Cerro Morretón
Área Urbana	Comunas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10	- Cerros que bordean la ciudad Y que se aprecian en el plano de suelos de protección
Suelos de expansión	Parte del predio denominado La Loma – Av. Pinar del Río y Autopista a San Antonio – Límite municipios Los Patios y Villa del Rosario	- Cerros de pendientes mayores al 30% que se aprecia en el plano de suelos de protección



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

CAPÍTULO II. SISTEMA HIDROGRAFICO.

Artículo 104. Régimen de Usos y Criterios para el Manejo del Sistema Hidrográfico. El sistema hidrográfico lo constituyen las cuencas, subcuencas, microcuencas, quebradas, ríos, arroyos, áreas de nacimientos urbanos y rurales y demás cuerpos de agua y sus respectivas rondas de retiro y zonas de manejo ambiental. Forman parte también las áreas de protección de los humedales, bocatomas y tanques de acueductos municipales, así como los reservorios. Los criterios básicos para el manejo del sistema hidrográfico, serán los siguientes:

Conservación: Orientado a la adquisición de predios sobre las franjas de retiro de los cuerpos de agua, para permitir la regeneración y/o revegetalización, repoblamiento de flora y fauna, vigilancia, control, protección y educación ambiental sobre el uso de estas franjas.

Recuperación: Orientado a permitir el tratamiento de las aguas residuales, recuperación hidrobiológica de los cuerpos de agua, diseño y construcción de obras de manejo y el desarrollo de estudios para la ordenación de cuencas, subcuencas y microcuencas, permitiendo el desarrollo de actividades educativas, de control y vigilancia.

Prevención: Orientado a lograr la reubicación de viviendas localizadas en zonas de riesgo hidrológico, señalamiento, control y amojonamiento de las áreas de riesgo, así como el desarrollo de los estudios necesarios para la delimitación de estas zonas. Se permitirá el desarrollo de actividades de difusión, control, vigilancia y educación ambiental.

Artículo 105. Identificación de los Elementos Constitutivos Naturales del Sistema Hidrográfico. El sistema hidrográfico está compuesto por los siguientes elementos, los cuales deben ser sujeto de protección, conservación y preservación:

Sistema Hidrográfico	Localización	Constitutivos Naturales
Noroeste	Corregimiento Palmarito	Río San Miguel, Caño Trapiche, Caño Barranca, Caño Santa María, Caño Palmarés, Caño Leoncito, Caño Cinco de Mayo, Caño Arenosa, Caño Amparo
	Corregimiento Banco de Arena	Caño León
Oeste	Corregimiento Buena Esperanza	Q. La Floresta
Este	Corregimiento San Faustino	Q. Faustinera
	Corregimiento Ricaurte	Q. Don Pedro, nacientes Aguada, Vista Hermosa
	Corregimiento Guaramito	Río Guaramito
	Corregimientos de San Faustino y Guaramito	Q. La China
Suroeste	Corregimiento Carmen de Tonchalá	Q. Tonchalá Q. San Isidro
	Corregimiento San Pedro – El Pórtico	Q. Agua Sucia, Q. La Regadera
Sur	Corregimiento Buena Esperanza-Palmarito-Puerto Villamizar-Banco de Arena	Río Zulia
	Corregimiento San Pedro-El Pórtico - Área Urbana- Corregimientos de San Faustino-Ricaurte-Guaramito-Agua Clara-Puerto Villamizar	Río Pamplonita
Área Urbana	Área Urbana y Suelos de expansión urbana	Río Táchira
	Comunas 8 y 9	Caño Las Brujas
	Límite área urbana Cúcuta-Villa del Rosario	Caño Los Padres
	Predio La Loma - Av. Pinar del Río -Autopista a San Antonio	Caño El Burro, Quebrada La Madriltera
	Comunas del Área Urbana	Caños naturales de aguas lluvias
	Área suburbana	Quebrada Seca

Parágrafo 1. El presente listado deberá ser enriquecido por la Administración Municipal, labor en la que se solicitará apoyo a la autoridad ambiental CORPONOR. En todo caso, la información reposará en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y se incorporará al Sistema de Información Geográfica (SIG).

Parágrafo 2. Corresponde a la administración municipal en asocio con CORPONOR, realizar, actualizar, sistematizar, y poner en marcha el Plan de Manejo Especial Ambiental municipal de las cuencas y subcuencas de los ríos Zulia, Pamplonita y Táchira, San Miguel y Guaramito, planes de obligatorio cumplimiento.

Las acciones, programas, proyectos y obras que se desarrollen en áreas contiguas a las subcuencas mencionadas, deben enmarcarse en las directrices que definan los planes de manejo especial ambiental municipal.

Artículo 106. De los Retiros a Corrientes Naturales de Agua. Todas las corrientes de agua deben conservar su cauce natural y este no podrá modificarse. Si es necesaria una desviación o rectificación del cauce o un trasvase



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

de cuenca, este debe contar con la aprobación de las autoridades competentes y obedecer al Plan de Manejo Especial Ambiental Municipal.

Las fajas de retiro de las corrientes de agua ubicadas en suelos suburbanos podrán ser utilizadas para usos agrícolas, siempre que no amenacen la estabilidad del ecosistema existente y garanticen la permanencia de las fuentes hídricas naturales. En todo caso los primeros diez metros de la franja serán de protección absoluta.

Artículo 107. Del Manejo en Áreas de Protección a Nacimientos a Corrientes de Agua. En las áreas de protección a nacimientos de aguas se deben plantar especies nativas que permitan la conservación, recuperación y regulación del caudal de agua, de la flora de la fauna, así como cercar con una barrera física que impida el deterioro del área protectora, el agotamiento progresivo y la contaminación del recurso hidrográfico.

En las franjas de retiro a corrientes de agua definidas como suelos de protección, se permitirá revegetalizar, empradizar, arborizar, reforestar y en general, proteger las fuentes naturales.

Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación y el desarrollo de actividades que deterioren las condiciones naturales, el cerramiento que impida su aprovechamiento paisajístico, la localización de establecimientos comerciales o de servicios en general, parqueaderos, antenas y vallas publicitarias. Se permitirán los siguientes usos en las franjas de retiro a corrientes naturales: ecoturismo, eco-recreación, acuiturismo, generación de senderos ecológicos, viveros, reservorios de plantas y aves, observatorios de aves, constitución de proyectos de parques longitudinales de los Ríos Pamplonita y Táchira. En el área urbana, estas franjas se deben articular como estructurantes del desarrollo urbano y por tanto, se integran al sistema de espacio público.

Artículo 108. De la Aprobación de Proyectos Urbanísticos en Áreas Adyacentes a Franjas de Retiros de Corrientes de Agua. A partir de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, para la aprobación de desarrollos urbanísticos en áreas adyacentes a las franjas de retiro de corrientes de agua, la Curaduría Urbana deberá consultar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, entidad que será la responsable de emitir conceptos técnicos en aras de velar por la conservación y protección de los estos recursos; por tanto, Planeación Municipal deberá exigir la construcción de obras de protección y medidas correctivas de rigor, de acuerdo a las características de los cauces y la hidrodinámica de las corrientes de agua.

En todo caso, será responsabilidad de los urbanizadores la protección del sistema hidrográfico en el área de influencia del proyecto.

Artículo 109. Manejo de las Rondas de los Ríos y la Prohibición de Construcción de Obras que Alteren su Función Ambiental y Paisajística. Las rondas de los ríos debe garantizar a la ciudadanía cucuteña un mínimo de riesgo en las inundaciones, por tanto, estas se han definido como suelos de protección, en donde se permitirá el desarrollo de acciones tendientes a recuperar, mantener y preservar el recurso hídrico, así como la constitución de cinturones verdes para la conformación de los parques lineales, en especial en los Ríos Táchira y Pamplonita, en áreas urbanas y suelos de expansión, proyectos en los que se encuentran vinculados CORPONOR y el Área Metropolitana.

Artículo 110. De las Rondas de los Ríos Pamplonita y Táchira. Con el fin de consolidar los parques de los ríos Pamplonita (su margen derecha e izquierda) y el parque binacional del río Táchira, y ampliar el margen de seguridad de la población, se requiere que se efectúen los retiros de protección ambiental mencionados en los suelos de protección. Estos retiros están destinados a área de uso público.

Artículo 111. De las Rondas de Ríos, Quebradas y Caños del Área Municipal. Las corrientes de aguas naturales en el territorio municipal, deben protegerse y sus intervenciones deben hacerse en el marco de los planes de manejo respectivos y la autorización de la autoridad ambiental CORPONOR.

Artículo 112. De los Parques Lineales de los Ríos y Quebradas. Las franjas de retiro de los cuerpos de agua, si sus condiciones naturales, hidrológicas, topográficas, morfológicas y ambientales lo permiten, podrán ser diseñadas y construidas como espacios públicos, para la recreación y esparcimiento colectivo. Estos parques, se constituyen en las franjas de amortiguamiento para proteger el recurso hídrico en elementos que conforman el sistema municipal ambiental y en los elementos estructurantes de la ciudad y su entorno.

El diseño, construcción, adecuación e intervención de éstos parques, debe hacerse en el marco de los siguientes lineamientos:

- Los parques lineales definidos son: El Parque del Río Pamplonita, su margen derecha e izquierda; El Parque del Río Táchira, en su margen occidental, la Quebrada Tonchalá
- Las rondas de los ríos, quebradas y cañadas, que por sus condiciones naturales, topográficas, morfológicas y ambientales e hidrológicas lo permitan, pueden ser utilizadas como Parques adecuando como espacio público las rondas o franjas de retiro obligatorio.
- Las intervenciones deben tener un criterio sustentable, orientadas a mejorar y restituir las rondas de retiro de las corrientes hídricas, con arborización, empradización, reforestación y adecuación de taludes.
- Los usos permitidos son vinculados a la recreación pasiva, lúdica, educación y experimentación ambiental y creación de hábitats nativos.
- Para los ríos Pamplonita, Táchira, Quebrada La Floresta, los primeros veinte (20) metros adyacentes a la corriente hídrica, deberán ser de protección absoluta y el único uso permisible estará dirigido a la siembra



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

de especies forestales que garanticen una barrera de seguridad contra inundaciones. A partir de este punto, se permitirá la constitución de los parques longitudinales.

- El área fuera del retiro Técnico mínimo exigido equivalente a treinta (30) metros, según el Código de Recursos Naturales, podrá utilizarse para el desarrollo de ciclovías, la constitución de la Avenida del Río para el caso del Río Pamplonita, senderos peatonales, observatorios y otras actividades que fomenten la protección ambiental y su aprovechamiento con fines ecorecreativos. Las intervenciones que vayan en contra de los aspectos naturales y de los ecosistemas, que le dan su carácter ambiental, están prohibidas.

Artículo 113. Sitios de Prohibición de Explotación de Material de Arrastre. En concordancia con el Artículo 10 del Código de Minas, queda terminantemente prohibida la extracción permanente de material de arrastre en los siguientes sitios del municipio:

Áreas Urbana y de Expansión Urbana:

- Río Pamplonita, desde el sector el Resumen al sur, hasta el límite norte del perímetro urbano (El Cerrito)
- Río Táchira, desde el Caño de los Padres (límite intermunicipal con Villa del Rosario) hasta la confluencia con el río Pamplonita, a lo largo del límite internacional con la República de Venezuela.
- Quebrada Tonchalá

Área rural:

- Río Pamplonita: considerando la ubicación de la bocatoma del Acueducto El Pórtico del Municipio de San José de Cúcuta, y en concordancia con el plan básico de ordenamiento territorial del Municipio de los Patios, se prohíbe la extracción de material de arrastre desde el límite del suelo de expansión urbana (sector El Resumen) hasta 4 Kms aguas arriba de la bocatoma.
- Sitio denominado “ El Peñón ” reservado para el tratamiento de aguas residuales del Municipio de San José de Cúcuta, incluyendo una distancia de 1 Km aguas arriba y 1 Km aguas abajo del río Pamplonita.
- Área de influencia de obras e infraestructuras de puentes, incluyendo una distancia de 1 Km aguas arriba y 1 Km aguas abajo a lo largo de la corrientes hídricas, entre los cuales se encuentran las siguientes estructuras.
 - Puente sobre el Río Zulia Mariano Ospina Pérez.
 - Puente proyectado sobre el Río Pamplonita en los corregimientos de Agua Clara y Guaramito.
 - Puente proyectado Corregimiento Puerto León – Municipio Puerto Santander.
 - Puente vehicular Cámbulos y Casa Amarilla.
 - Puente Pedregales Corregimiento Buena Esperanza. Municipio del Zulia.
 - Puente La Floresta Corregimiento Buena Esperanza.

Esta prohibición se hace extensiva a los depósitos dentro del municipio de Cúcuta, que estén cercanos o que puedan alterar el comportamiento estructural de carreteras, puentes, escarpes, taludes, acueductos, líneas de conducción, urbanizaciones y demás elementos que al ser afectados pueden generar situaciones de riesgo e impactos sobre el recurso hídrico y sus áreas aledañas.

Parágrafo 1. De conformidad y en cumplimiento al Decreto 2655 de 1988 (Código de Minas), queda prohibida la actividad minera en las áreas señaladas en el artículo 10 y en las antes enunciadas.

Parágrafo 2. En las áreas del territorio municipal que no están contemplados en el Parágrafo anterior, se autoriza el ejercicio de la actividad de extracción de material de arrastre como uso restringido.

Parágrafo 3. Para el caso de las explotaciones legalmente constituidas y localizadas en las áreas prohibidas señaladas en el Parágrafo 1, fíjese el término de tres (3) años a partir de la vigencia del presente Acuerdo, para que se proceda al traslado de la actividad extractiva a los sitios que no están contemplados dentro de las zonas prohibidas.

Artículo 114. De la Extracción de Material de Arrastre de Forma Temporal y Restringida. Se podrá adelantar de forma temporal y restringida la extracción de material de arrastre para efectos de limpieza y mantenimiento de diques y/ o corrección de cauces de los ríos que recorren el territorio municipal, cuando por razones de seguridad y prevención de desastres se requiera el desarrollo de dicha actividad. En todo caso, la autorización será responsabilidad del Alcalde Municipal, quien deberá exigir previamente a la expedición de la autorización, que se adelanten los estudios técnicos geológicos, geotécnicos, hidrológicos, hidráulicos y ambientales pertinentes, que permitan la realización sostenible de las acciones de limpieza y rectificación, evitando cualquier tipo de afectación a la dinámica fluvial de la corriente hídrica, protegiendo las zonas aledañas construidas y las poblaciones asentadas en las áreas de influencia. Dichos estudios deberán ser sometidos a aprobación de COPONOR.

CAPÍTULO III. ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE.

Artículo 115. Régimen de Usos y Criterios para el Manejo de Zonas de Riesgo NO Mitigable. Tomando como soporte los Estudios Técnicos existentes a nivel urbano, adoptados por la Administración Municipal, las zonas de riesgo no mitigable no son aptas para la localización de asentamientos humanos, infraestructura u otro tipo de edificaciones.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Las áreas caracterizadas como zonas de riesgo no mitigable por estudios geológicos, geotécnicos, hidrológicos, socioeconómicos y por análisis de amenaza y vulnerabilidad, en el evento de estar ocupadas por asentamientos, deberán ser sujeto de programas de reubicación de viviendas localizadas en riesgo.

Las áreas intervenidas deben ser destinadas a suelos de protección y una vez se surtan los procesos de reubicación, serán entregados a la Corporación Autónoma de la Frontera Nororiental CORPONOR, para que se proceda según lo establece la Ley 388 de 1997, implementando los programas de reforestación urbana y rural, así como de silvicultura urbana, tal y como está señalado en la estrategia de desarrollo urbano con sostenibilidad ambiental, formulada en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial.

Considerando que la situación más crítica que afronta el área urbana de Cúcuta, es la ocupación ilegal de la periferia, áreas que son coincidentes con las zonas de alto riesgo, se requieren medidas prioritarias y rigurosas que pongan un control y freno a la expansión ilegal sobre las áreas definidas como de riesgo no mitigable. Por tanto, para el manejo de estas zonas, se definen los siguientes criterios:

- Complementación de los estudios de amenaza y riesgo en las zonas urbanas carentes de soportes técnicos.
- Estudio y caracterización de zonas de riesgo que no cuentan con soportes técnicos y que ameritan intervención.
- Señalamiento de nuevas zonas de riesgo no mitigables y de las áreas de amenaza potencial.
- Desarrollo de programas de educación y prevención y atención de desastres dirigidos a las comunidades afectadas y en general a la población estudiantil, con el propósito de dar a conocer la situación y el grado de amenaza y riesgo al que se encuentran sometidos los asentamientos en el Municipio, facilitando procesos de concertación comunidad-gobierno.
- Desarrollo de programas para establecer compromisos con las comunidades del área de entorno a zonas de riesgo no mitigable aún no invadidas, para lograr la protección y control a la ocupación de estos suelos, así como el desarrollo de programas de generación de empleo, vigías urbanos y rurales, reforestación con bosques protectores-productores y cerramientos de terrenos. Para esto, la Administración Municipal podrá celebrar convenios con juntas de vecinos, juntas de acción comunal, juntas administradoras locales, ONG'S y demás organizaciones sociales y comunales, que permitan la puesta en marcha de programas orientados a proteger las zonas de riesgo, su recuperación y la articulación de estas zonas a la ciudad.
- Actuación e intervención inmediata de las áreas objeto de reubicación. Se requiere que la Administración Municipal con el apoyo de CORPONOR, adelanten acciones tendientes a controlar la ocupación nuevamente de estas áreas objeto de intervención, con el propósito de garantizar su destinación como suelos de protección.
- En las zonas de riesgo no mitigable se permitirá en desarrollo de actividades con fines educativos, culturales, experimentales y ambientales.
- Cumplimiento de las disposiciones legales sobre la ocupación ilegal de suelos no urbanizables.

Parágrafo 1. La Administración Municipal debe establecer incentivos tributarios para que los propietarios de terrenos localizados en zonas de riesgo no mitigable, apoyen y se comprometan en el desarrollo de programas de recuperación, reforestación y aprovechamiento de las zonas con fines recreativos y paisajísticos.

Parágrafo 2. No formarán parte de los programas de mejoramiento integral de vivienda y entorno, las áreas de terrenos localizadas en zonas de riesgo no mitigable ocupadas, ni las zonas invadidas con posterioridad al 09 de Agosto de 1996, de conformidad con el Decreto 1052 de 1998. La Administración Municipal no podrá permitir ni fomentar acciones e intervenciones en estos sectores, que promuevan y consoliden los asentamientos existentes en las zonas. Por tanto, se debe ejercer estricto control para frenar su ocupación y se deben gestionar el desarrollo de proyectos integrales que permitan la destinación de los terrenos no mitigables como suelos de protección.

Artículo 116. De la Aparición de Construcciones en Zonas de Riesgo NO Mitigable. Se prohíbe la aparición de edificaciones, construcciones, dotación de servicios públicos domiciliarios, la construcción de obras de infraestructura vial, e infraestructura productiva en las zonas consideradas como de riesgo no mitigable; igualmente, se prohíbe adelantar acciones que alteren la topografía natural del terreno, movimientos de tierra, depósitos de escombros, explotaciones de canteras de gravilla, arena, arcilla y demás fuentes de material derivado de la industria extractiva. Por tanto, en las zonas catalogadas como de riesgo no mitigable, se debe mantener la cobertura vegetal existente y en consecuencia se prohíbe la tala de especies arbustivas y forestales.

En el marco de la Política de Vivienda formulada en el Plan de Ordenamiento Territorial, queda definido que los asentamientos localizados en las zonas consideradas como de riesgo no mitigable, serán sujeto de reubicación. En consecuencia, en estas zonas no se podrán adelantar programas de legalización, titulación, no de mejoramiento de vivienda y entorno, así como tampoco se podrán expedir licencias de urbanización o construcción de edificaciones en cualquiera de sus modalidades, incluidas dentro de estas los reconocimientos de construcciones de conformidad con el Decreto 1052 de 1998.

Durante el lapso de tiempo, en el cual se realice el proceso de reubicación de los asentamientos localizados en zonas de riesgo no mitigable, la Administración Municipal deberá ejercer control sobre las áreas libres existentes, a fin de evitar la ocupación ilegal de nuevos pobladores. Durante este tiempo, será necesario adelantar acciones de protección y disminución de la vulnerabilidad de los asentamientos existentes, con el propósito de reducir las amenazas a las que se encuentran expuestos. En ningún caso, se autorizará la inversión de recursos en la consolidación de los asentamientos, solo se permitirá el desarrollo de obras de control y protección, previo concepto favorable de la Comisión Técnica del Comité Local de Emergencia.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

CAPÍTULO IV. ZONAS DE RIESGO MITIGABLE.

Artículo 117. Régimen de Usos y Criterios para el Manejo de Zonas de Riesgo Mitigable. Las zonas de riesgo mitigable son aquellas que de acuerdo a los estudios técnicos, geológicos, hidrológicos, geotécnicos y demás, son susceptibles de ser recuperadas, rehabilitadas y mejoradas, mediante el desarrollo de las obras necesarias para reducir y mitigar el riesgo humano.

Las zonas de riesgo mitigable, están señaladas en los estudios sobre la materia, aprobados por la Administración Municipal. Las obras requeridas para reducir el riesgo y la vulnerabilidad, igualmente están definidas en los estudios específicos. En consecuencia, cualquier actuación en estas zonas, debe desarrollar las obras de mitigación definidas en los respectivos estudios técnicos.

Estas zonas podrán ser objeto de programas de mejoramiento integral de vivienda y entorno y de reordenamiento en su infraestructura básica de servicios públicos, equipamientos y zonas de cesión.

El manejo de estas áreas, así como las obras que se requiera para su recuperación, están condicionados a las características particulares de cada terreno y de la infraestructura existente, a partir de los siguientes criterios y acciones básicas:

- Delimitación y caracterización preliminar de las áreas identificadas como de riesgo medio y bajo en el estudio Corponor – Improas y de las demás que se encuentren dentro de suelo urbano y están habitadas como suelos urbanizables.
- Delimitación y caracterización detallada de las áreas identificadas como de riesgo medio y bajo en los Estudios:
- Delimitación y censo de zonas de alto riesgo, plan de manejo y diseño de obras. Comuna 9. Contrato 0424/98. Consultor: RETO LTDA.
- Censo y Delimitación de zonas de alto riesgo, sectores 1 y 8, municipio de San José de Cúcuta. Plan de Manejo Ambiental. Mayo/1999. Consultor: JESKAR LTDA.
- Estudio técnico para la delimitación y censo de las zonas de alto riesgo de la ciudad de San José de Cúcuta, sectores IGAC 4 y 10. Diciembre/1999. Consultor: AMBIPLAN LTDA.
- Censo y Delimitación de zonas de alto riesgo, sectores 1, 2 y 11, municipio San José de Cúcuta, Plan de Manejo Ambiental. 1999. Consultor: Pedro Andelfo Montes Vera.
- Censo de población y de viviendas localizadas en zonas de riesgo mitigables que cuentan con estudio preliminar, incluyendo el inventario de la infraestructura existente.
- Definición e implementación de medidas estructurales de soluciones de control y protección, como obras civiles convencionales de ingeniería:
- Elusión del problema: incluye la reubicación, remociones totales o parciales de materiales inestables, el terraceo, etc.
- Reducción de fuerzas motoras: cambios de pendiente, drenaje superficial, drenaje subsuperficial, reducción de pesos y otras.
- Incremento de fuerzas resistentes: contrapesos, estructuras de contención, tablaestacados, anclajes, drenajes subsuperficiales.
- No intervención, incluyendo la aplicación del método observacional de Peck o instrumentación.
- Definición e implementación de medidas no estructurales, son acciones de mitigación, también llamados no convencionales, que pueden ser activos o pasivos:

Activos: Involucran a la gente potencialmente afectada, como el fortalecimiento institucional, la organización para la atención de emergencias, la educación ambiental y capacitación, la información pública, la participación comunitaria, las cuales fortalecen la resiliencia.

Pasivos: No involucran contacto directo con las personas involucradas, se relacionan con la legislación y la planificación, normas de construcción, reglamentación de usos del suelo, estímulos fiscales, entre otros. Estas medidas intervienen directamente sobre la vulnerabilidad física.

- Realización de procesos de concertación con la comunidad afectada, para lograr el compromiso con el programa y la protección y mantenimiento de las obras ejecutadas.
- Definición de actuaciones urbanísticas requeridas en el marco de la Ley 388 de 1997 y en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Para el desarrollo de proyectos que formen parte del Programa de Mejoramiento Integral de Vivienda y Entorno, cualquier tipo de intervención urbana en estas áreas, deben adoptarse metodologías basados en criterios urbanísticos ajustados a la morfología y restricciones de los terrenos y diseños básicos que se acojan a la norma NSR – 98 – Decreto 33 de 1998 (Ley 400 de 1997), lo cual permitirá desarrollos armónicos y seguros con mínimo deterioro ambiental del entorno.
- Estas zonas podrán ser objeto de programas de reordenamiento urbanístico, cubrimiento con servicios públicos básicos, mejoramiento integral de vivienda y entorno, titulación y otorgamiento de licencias de construcción, una vez hayan sido reducidos los niveles de amenaza con obras de protección específica y se haya dado cumplimiento a las normas urbanísticas y estructurales exigidas a los desarrollos.
- Desarrollar e intervenir todas las zonas de mitigación de riesgo, mediante planes parciales, los cuales deben formularse en el marco de la Ley 388 de 1997, y de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial. los planes parciales de cada una de las zonas, deben incluir además, todo lo definido para el mejoramiento integral de vivienda y entorno. Estos planes parciales deben desarrollarse en el marco de lo

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

establecido en la Ley 400 de 1997 y el Decreto 33 de 1998, con el propósito de lograr la consolidación de zonas que contemplen para su desarrollo urbanístico, la morfología restricciones y diseños, en procura de lograr asentamientos seguros, habitables y con sostenibilidad ambiental.

Artículo 118. De las Disposiciones Sismorresistentes y la Microzonificación Sísmica Del Área Urbana. Considerando las condiciones sísmicas del territorio municipal y particularmente el área urbana, en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, se requiere que todas las construcciones y edificaciones de cualquier índole que se levanten en el área urbana y suelos de expansión, se ejecuten dando cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Código Colombiano de construcciones sismorresistentes y sus Decretos reglamentarios, o las normas que lo modifiquen y adicionen. Se requiere que la administración municipal gestione y adelante acciones tendientes a elaborar durante la vigencia del corto plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, los estudios técnicos de Microzonificación Sísmica Regional, para lo cual deberá gestionar recursos ante INGEOMINAS, CORPONOR, ÁREA METROPOLITANA, la Gobernación del Departamento Norte de Santander y demás municipios del Departamento, así como las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

CAPÍTULO V. SUELOS DE PROTECCIÓN

Artículo 119. El Sistema Estructurante Ambiental y los Suelos de Protección. Considerando la importancia que revisten los suelos de protección dentro del contexto ambiental del municipio, estos han sido analizados en detalle en la Segunda Parte del presente Acuerdo – Clasificación del Suelo y en especial en el Título IV.

TÍTULO II. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE COMUNICACIÓN VIAL

Artículo 120. Definición. El sistema estructurante de comunicación está compuesto por el sistema vial primario del municipio, que corresponden a las vías que unen al municipio con el sistema vial nacional y regional, así como aquellos que lo unen con el Área Metropolitana, las zonas urbanas y rurales construidas y las que se proyectan en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 121. Identificación y Delimitación del Sistema Estructurante de Comunicación. Forman parte del sistema estructurante de comunicación, las vías localizadas en suelo urbano y de expansión tal como se delimita en el plano sistema vial urbano; igualmente forman parte de éste sistema los terrenos e inmuebles localizados en suelo rural tal como se indica en el plano sistema estructurante vial.

El sistema de comunicación vial se constituye en soporte estructural y eje articulador para la movilidad y conectividad del municipio de San José de Cúcuta, dentro de su contexto urbano, metropolitano, regional, nacional y binacional.

Artículo 122. De la Clasificación del Sistema Vial. A partir de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, el sistema vial se clasificará de la siguiente manera, la cual ha sido estructurada en función a los roles que juegan cada uno de los ejes que permiten el desarrollo del municipio. Esta clasificación está íntimamente relacionada con los modelos de ocupación y su formulación busca su implementación eficaz, al permitir su asociación al papel que juega cada uno dentro del contexto correspondiente.

1. De la Comunicación de Orden Nacional. Se refiere a la comunicación vial terrestre (ferroviaria y carretera) que permite la integración del municipio y el departamento con el resto del país.

1.1. De la Comunicación Ferroviaria. La conexión ferroviaria del municipio se define hacia el Norte, por las vías Cúcuta-San Faustino-La China-La Fría y Cúcuta-Puerto Santander, las cuales se deben considerar de acuerdo con las decisiones que al respecto asuma el Ministerio de Transporte y las directrices del orden metropolitano que se consoliden. El municipio deberá vincularse activamente en estas decisiones.

1.2. De la Comunicación Vial Nacional. La conexión vial del municipio de San José de Cúcuta con el resto del país se logra a través de ejes de desarrollo nacional, que son los siguientes:

- Vía Cúcuta-la China
- Vía Cúcuta-Puerto Santander
- Vía Cúcuta-Puente Internacional Simón Bolívar
- Anillo vial de Cúcuta
- Vía Pamplona-Cúcuta
- Vía proyectada Cúcuta-Alto El Escorial-Bucaramanga

2. De la Comunicación Vial Regional. Adicionalmente a su función de conexión nacional, los corredores antes citados, también cumplen su función de integración regional, desde San José de Cúcuta hacia los municipios del Norte, Sur, Oriente y Occidente del departamento. Se complementa esta función regional con los ejes que permiten conexión con la región binacional (Colombia-Venezuela), dada la posición estratégica del municipio.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

2.1. Sistema Vial Regional (VR). Está conformado por los ejes conectores del Municipio de Cúcuta con el interior del país y con Venezuela. Por tanto, El sistema vial regional está conformado por los ejes estructurantes regionales-nacionales y regionales-binacionales, así:

2.1.1. Ejes Estructurantes Regionales-Nacionales (VRN)

- Carretera Cúcuta – Alto del Escorial – Bucaramanga
- Carretera Cúcuta – Los Patios – Pamplona – Bucaramanga
- Carretera Cúcuta – Los Patios – Chinácota – Toledo – Saravena
- Carretera Cúcuta – Pamplona – Málaga – Bogotá o Carretera Central del Norte con sus bifurcaciones a Bogotá y a los Llanos, para su conexión con la vía Marginal de la Selva
- Carretera Cúcuta – El Zulia – Tibú – El Tarra – Convención – Matanza – Costa Atlántica
- Carretera Cúcuta – Sardinata – Ocaña – Costa Atlántica

2.1.2. Ejes Estructurantes Regionales-Binacionales (VRB)

- Carretera Cúcuta – Villa del Rosario – Tienditas (Venezuela)
- Carretera Cúcuta – La Parada – San Antonio – San Cristóbal (Venezuela)
- Carretera Cúcuta – Puerto Santander – Maracaibo (Venezuela)
- Carretera Cúcuta – San Faustino – La China – La Fría (Venezuela)
- Carretera Cúcuta – El Zulia – La Y – Aguasal – Palmarito – La Punta – Banco de Arena con sus bifurcaciones a Puerto León – Puerto Santander-Boca de Grita (Venezuela) y Vigilancia – Mata de Coco (Venezuela)
- El corredor férreo Cúcuta – La China – La Fría y su conectante con Venezuela.
- El corredor férreo Cúcuta – Puerto Santander y su conectante con Venezuela.

El sistema que conforma la conexión Cúcuta-Puerto Santander se constituye en un eje multimodal de interés metropolitano, por el hecho de incluir varios medios de transporte (Carretero, férreo y fluvial).

3. De la Comunicación Vial Metropolitana. Corresponde al sistema vial que permite la conexión del municipio de San José de Cúcuta con los diferentes municipios del Área Metropolitana. Esta constituido por ejes y corredores que permiten el intercambio a este nivel, lo cual facilita el enlace con los sistemas regional nacional y binacional. Forma parte de la comunicación vial metropolitana, los sistemas viales urbanos considerados piezas claves de integración del área metropolitana y que han sido definidos en el Plan de Desarrollo del Área Metropolitana.

3.1. Sistema Vial Metropolitano (VM)

3.1.1. Ejes Viales Metropolitanos Estructurantes (VME). Conformados por circuitos viales que facilitan la inter-relación de la cabecera urbana de Cúcuta con los municipios que conforman el Área Metropolitana de Cúcuta: Villa del Rosario, Los Patios, El Zulia, San Cayetano. Estos circuitos envuelven el área urbana y conducen el tránsito automotor en forma tangencial sin penetrar al sector céntrico de la ciudad.

Se han definido como Ejes Metropolitanos Estructurantes:

- **Anillo vial Occidental proyectado:** Desde la Redoma del Salado que permite la conexión con la Vía Cúcuta a San Faustino y con la Avenida Panamericana (Av.7ª) en el Área Urbana, siguiendo por la vía hacia el oeste hasta encontrar la Autopista al Zulia, bordeando el área urbana, suelos de expansión, suburbana y de protección ambiental, pasando por los corregimientos de Buena Esperanza, El Carmen de Tonchalá, el Municipio de San Cayetano y el Corregimiento de San Pedro – El Pórtico, hasta llegar al sur al puente proyectado que lo unirá con el anillo vial oriental en el Municipio de los Patios.
- **Anillo vial Oriental:** Desde la Redoma del Salado siguiendo al este pasando por suelos urbanos y de expansión tomando la vía a Boconó – Villa del Rosario, hasta encontrar linderos con el Municipio de Villa del Rosario, donde sigue su curso hasta llegar al municipio de los Patios y su encuentro al sur con el anillo vial occidental.
- **Anillo Exterior Metropolitano:** Circuito que permitirá la integración de Cúcuta – Carmen de Tonchalá – El Zulia – San Cayetano – Cúcuta, a partir del empalme de la Autopista Atalaya con la Autopista al Zulia, siguiendo por terrenos de los Municipios vecinos de El Zulia y San Cayetano hasta empalmar con el municipio de Cúcuta.

3.1.2. Corredores Metropolitanos de Servicios (VMS). Permiten la integración de las cabeceras urbanas de los municipios que conforman el Área Metropolitana de Cúcuta, con el contexto regional y binacional. La posición estratégica del área urbana de Cúcuta, le permite constituir a sus ejes urbanos estructurantes en piezas de integración de los corredores metropolitanos. Dentro de los corredores metropolitanos se encuentran:

- Carmen de Tonchalá (Cúcuta) – San Cayetano – Autopista Vía al Zulia – Autopista Atalaya – Diagonal Santander – Autopista a San Antonio – Villa del Rosario – San Antonio (Venezuela)
- Avenida Bogotá desde el anillo Vial Oriental hasta el Anillo vial Occidental y su conexión con la Vía Alto El Escorial



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- - Los Patios – Avenida Pinar del Río – Avenida Demetrio Mendoza – El Escobal – Puente Francisco de Paula Santander que conecta con Ureña (Venezuela)
- Terminal de Transporte – Avenida Al Aeropuerto – Avenida Panamericana (Avenida 7 El Salado) y sus conexiones con la vía a San Faustino y Puerto Santander

4. De la Comunicación Urbano - Rural a Nivel Municipal. Es el sistema vial que sirve de conexión entre la zona urbana y los diferentes corregimientos del municipio. Hacen parte de este sistema, los ejes conectores que permiten la interacción de áreas rurales.

La formulación del sistema vial a nivel municipal se estructura de la siguiente forma, para lograr una mejor comprensión del territorio:

4.1. Sistema Vial Urbano-Rural (VUR)

4.1.1. Ejes Estructurantes (VUR-1): Permiten la integración de la cabecera del municipio con los Corregimientos que conforman el área rural. Se consolidan como ejes estructurantes del sistema vial urbano-rural los siguientes:

- Carretera Cúcuta - El Zulia - La Y - Agualasal - Palmarito – La Punta - Banco de Arena. Este corredor permite la conexión de Cúcuta con los Corregimientos de Palmarito y Banco de Arena.
- Carretera Cúcuta - Puerto Santander. Este corredor permite la conexión de Cúcuta con los Corregimientos de Buena Esperanza, Agua Clara y Puerto Villamizar.
- Carretera Cúcuta - San Faustino - La China. Este corredor permite la conexión de Cúcuta con los Corregimientos de San Faustino, Ricaurte y Guaramito.
- Carretera Cúcuta - El Carmen de Tonchala. Como su nombre lo indica, este corredor permite la conexión de Cúcuta con el Corregimiento de Carmen de Tonchalá y el acceso a la Planta de Tratamiento del Acueducto Río Zulia.
- Carretera Cúcuta - El Pórtico - San Pedro. Este corredor permite la conexión de Cúcuta con el Corregimiento de San Pedro-El Pórtico y el acceso a la Planta de Tratamiento del Acueducto El Pórtico.

4.1.2. Ejes Conectores de Servicios Intrarurales (VUR-2): Permiten el intercambio de servicios en el área rural, partiendo de ejes estructurantes urbano-rurales.

- Carretera Banco de Arena – Puerto León - Puerto Santander
- Ramal que parte de la vía Cúcuta-Puerto Santander y permite el acceso a Puerto Villamizar
- Carretera Puerto Lleras – La Floresta – Pedregales
- Carretera La China – Guaramito – Agua Clara
- Carretera Cúcuta – Cerro Tasajero – Puerto Nuevo
- Carretera Paso de Los Ríos - El Arrayán – Ricaurte
- Carretera Cúcuta – El Pórtico – Loma Caña Verales – El Carmen de Tonchalá

5. De la Comunicación Urbana. La movilización en el territorio urbano se encuentra soportada a partir del sistema vial urbano que establece la infraestructura física de soporte para la movilización de personas, bienes y servicios. Este sistema permite la conexión de la ciudad con su contexto regional y nacional y la interconexión entre las diferentes zonas, barrios y sectores de la ciudad. Desde el punto de vista funcional, la red vial urbana se jerarquiza para que cada nivel cumpla con unos propósitos específicos en armonía con el modelo de ocupación, facilitando la puesta en marcha de las directrices ordenadoras del territorio. Teniendo en cuenta las características de las relaciones de las actividades con la población, la accesibilidad, continuidad, longitud y áreas que relaciona, el sistema vial de la ciudad se clasifica de la siguiente manera:

5.1. Sistema Vial Urbano (VU).

5.1.1. Ejes Viales Urbanos Estructurantes (VUE). Estos ejes conforman el sistema estructurante urbano vial y de transporte, ya que facilitan la movilidad por todos los sectores del territorio municipal. Se constituyen en piezas claves de integración de corredores metropolitanos de servicios y permiten la concentración de actividades generadoras de empleo. Se reconocen como ejes estructurantes:

- Los anillos viales de Cúcuta
- Autopista Atalaya desde Redoma del Terminal hasta límite urbano (Asentamiento El Progreso)
- Diagonal Santander
- Autopista a San Antonio desde la Redoma Carlos Ramírez París hasta límite municipal en linderos con Villa del Rosario
- Avenida Al Aeropuerto desde la Redoma del Terminal de Transporte hasta la Redoma del Aeropuerto
- Avenida Panamericana (Avenida 7 El Salado) desde Redoma del Aeropuerto hasta la Redoma del Anillo Vial Oriental
- Avenida Camilo Daza desde Redoma Aeropuerto hasta Aeropuerto Camilo Daza
- Avenida Bogotá desde Anillo vial occidental proyectado hasta anillo vial oriental
- Avenida Pinar del Río desde Redoma Pinar del Río hasta la Redoma Carlos Ramírez París
- Avenida Demetrio Mendoza desde la Redoma Carlos Ramírez París hasta el Puente Francisco de Paula Santander
- Vía antigua a San Antonio tramo Urb. Heliopolis – Centro Recreacional Villa Silvania



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- Vía al Seminario desde Autopista a San Antonio hasta encuentro con la vía antigua a San Antonio (vía Boconó)

5.1.2. Corredores Mixtos Articuladores (VUA). Permiten la conexión de centralidades urbanas sobre los cuales se desarrollan actividades mixtas de intercambio de bienes y servicios en la ciudad. De acuerdo a su función se reconocen dos tipos de corredores mixtos articuladores:

5.1.2.1. Corredores Mixtos Articuladores Principales

- Avenida Los Libertadores desde el anillo vial occidental (En el resumen) proyectado hasta la Redoma del Aeropuerto.
- Avenida Gran Colombia desde la Avenida Cero hasta la Avenida Los Libertadores.
- Avenida Cero desde la Redoma de la Avenida Pinar del Río hasta la Avenida Bogotá.
- Avenida 11E desde la Avenida Gran Colombia hasta la Avenida Bogotá.
- Avenida Las Américas desde la Avenida Camilo Daza hasta Autopista Atalaya, pasando por los Barrios Chapinero y Comuneros

5.1.2.2. Corredores Mixtos Articuladores Secundarios

Corresponden a aquellos conectores viales urbanos existentes y proyectados que permiten o permitirán el enlace entre ejes viales estructurantes y corredores mixtos articuladores primarios a nivel urbano, facilitando la integración con el contexto metropolitano.

Vías existentes:

- Avenida Kennedy desde Autopista Atalaya hasta Barrio Palmeras
- Avenida 2 del Barrio Aeropuerto desde la Avenida Camilo Daza, pasando por los Barrios Virgilio Barco, Trigal del Norte, hasta encontrar la vía Cúcuta-Puerto Santander (Anillo vial Occidental proyectado)
- Vía conectora Avenida Canal Bogotá y la Avenida Kennedy, pasando por los Barrios Loma de Bolívar, 28 de Febrero-Doña Nidia-Carlos Ramirez París- 7 de Agosto-Cúcuta 75.
- Vía que conecta a la Avenida Los Libertadores-Cenabastos con la vía proyectada que conecta a la Avenida Panamericana con el Canal Bogotá
- Par vial Avenida Demetrio Mendoza sector Centro Comercial hasta el Puente Jorge Gaitán Durán
- Vía que conecta a la Avenida Demetrio Mendoza Subida San Martin-Chiveras con antiguo Aeropuerto de Lanza-Aniversario-Aguas Calientes con la vía al Seminario.
- Calle 11 desde la Avenida Cero hasta la Diagonal Santander
- Avenida 1 desde la Calle 17 Barrio La Playa hasta Puente San Rafael
- Avenida 3E que conecta la Diagonal Santander con la Avenida Gran Colombia
- Calle 13 desde Avenida Cero hasta la Avenida Los Libertadores
- Vía Antigua Ferrocarril desde Avenida Libertadores hasta Avenida Panamericana

Vías Proyectadas al Noroeste:

- Vía que conectará la vía Perimetral del Aeropuerto Camilo Daza con el Anillo Vial Occidental.
- Vía Perimetral del Aeropuerto que conectará a la Avenida Las Américas con el Anillo Vial Occidental y que bordeará el costado occidental del Aeropuerto Camilo Daza.
- Proyección de la Avenida Las Américas desde la Vía Perimetral del Aeropuerto hasta la Autopista Al Zulia, pasando por los barrios Claret y Comuneros.

Vías proyectadas al Suroeste:

- Vía conectora a la Avenida Canal Bogotá con los Barrio Belén-Divina Pastora-El Rodeo con el Anillo Vial Occidental
- Vía conectora Avenida Canal Bogotá con el Anillo Vial Occidental pasando por el Barrio Santander
- Vía prolongación Avenida Las Américas desde la Autopista Atalaya pasando por los Barrios Atalaya II Etapa- La Victoria- Los Almendros-El Desierto-Carlos Ramirez París-Doña Nidia hasta encontrar la vía que comunica al Barrio Belén con el Rodeo.+

Vías Proyectadas al Noreste:

- Vía conectora vía antigua Ferrocarril con el Anillo Vial Oriental-Avenida Bogotá
- Vía conectora de la Avenida Panamericana (Avenida 7 El Salado) con la Avenida Canal Bogotá pasando por Cenabastos
- Vía conectora vía antigua del Ferrocarril con la vía principal de acceso a Cenabastos
- Vía conectora Avenida al Aeropuerto y Avenida Canal Bogotá que divide la Zona Industrial de la Urbanización El Bosque
- Vía proyectada que conectará a la Avenida Libertadores con el Anillo Vial Oriental, incluyendo el Puente La Gazapa.
- Vía que conecta a la Avenida Demetrio Mendoza sector subida San Martin-Chiveras pasando por la margen derecha del Río Pamplonita – Interferías hasta conectar con el Anillo Vial Oriental
- Avenida del Río desde Avenida Libertadores (Sector Parque Las Brisas) hasta el Anillo vial oriental



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Vías proyectadas al Sureste:

- Vía que conecta a la Avenida Demetrio Mendoza desde el Puente Gaitán Durán con el Anillo Vial Oriental pasando por el Antiguo Aeropuerto de Lanza
- Conector Anillo Vial Oriental con la Subida a San Martín
- Vía que conectará la Calle 13 con la Diagonal Santander, interceptando el Bosque Popular

Vías proyectadas al Sur:

- Vía proyectada por el Plan Vial y de Transporte Masivo del Área Metropolitana que conectará a la Avenida Cero con Autopista a San Antonio (prolongación Avenida Cero)
- Avenida del Río Pamplonita margen derecha entre el Puente San Rafael-Puente Avenida Cero y Puente Elías M. Soto
- Prolongación Avenida Libertadores desde Puente San Rafael hasta Anillo Vial Occidental proyectado

5.1.3. Corredores Barriales Urbanos (CBU). Los corredores barriales distribuyen el tránsito vehicular dentro de los barrios, urbanizaciones y en general dentro de las diferentes zonas de actividad, permitiendo la generación de actividades complementarias de los usos principales.

Se han definido como corredores barriales urbanos, las siguientes vías:

Al Noroeste:

- Avenidas 1 (o Av.24) , 3 (o Av. 26) y 5 (o Av. 26) que parte de la Autopista Atalaya y llevan a la vía proyectada por el costado occidental del Aeropuerto Camilo Daza, pasando por los Barrios Claret, Motilones, Ospina Pérez, Buenos Aires.

Al Suroeste:

- Avenida 26B que parte de la Autopista Atalaya y conecta con la Avenida Kennedy
- Avenida 25 que parte de la Autopista Atalaya y pasa por los Barrios Atalaya I Etapa- 7 de Agosto- Niña Ceci- Nuevo Horizonte

Al este:

- Calle 20N desde Avenida Bogotá hasta la Avenida al Aeropuerto
- Calle 9N de la Urbanización El Bosque desde Avenida Bogotá hasta Avenida al Aeropuerto
- Avenida 4 desde Calle 4N hasta encontrar la Avenida Libertadores, incluyendo en box-couvert proyectado a la altura de la Universidad Libre-Urb. Los Angeles
- Avenida 9E desde la Avenida Los Libertadores hasta Urbanización Ceiba II
- Avenida 11E desde la Avenida Libertadores hasta la Avenida Gran Colombia
- Calle 4N entre la Avenida 11E y la Avenida Libertadores
- Calle 2N desde Avenida Cero hasta Avenida Libertadores (Calle Los Pinos)
- Calle 1 (Calle Los Faroles) desde la Avenida Cero hasta la Avenida 11E
- Avenida 3E desde el Canal Bogotá pasando por la Calle 2N (Calle Los Pinos) y por la Calle 1 (Calle Los Faroles) hasta la Calle 3ª del Barrio La Ceiba

Al Sureste:

- Avenida 4E desde la Diagonal Santander hasta la Avenida Gran Colombia
- Calle 15 desde la Avenida Cero hasta la Avenida Libertadores Barrio Los Caobos
- Avenida 16 desde la vía al Seminario recorriendo el Barrio Aguas Calientes hasta llegar a la Calle 17 y Urbanización Aniversario I
- Vía principal Barrios Bogotá- San Mateo-Bellavista-La Libertad – Avenida 11 desde Autopista a San Antonio hasta llegar a la Calle 15 A del Barrio La Libertad
- Calle 15 A Barrio La Libertad desde la Avenida 11 hasta la Avenida 17 Barrio Aguas Calientes
- Calle 17 desde la Avenida 17 Barrio Aguas Calientes hasta Avenida
- Corredor Avenida 18 – Avenida 19 Barrio Aniversario II-Valle Esther-La Unión

Al Sur:

- Avenida 2 que parte de la Calle 17 del Barrio La Playa y se conecta con la Avenida 1
- Avenida 3 que parte de la Calle 17 del Barrio La Playa y se conecta con la Avenida 1
- Avenida 4 o 3B que parte de la Calle 17 Barrios La Cabrera –Puente Barco y se conecta con la Avenida 1
- Calle 18 desde la Avenida Cero hasta la Avenida 7 del Barrio La Cabrera

5.1.4. Sistema Central. El sistema central está conformado por las vías de la zona central de la ciudad representadas en el modelo de ocupación territorial.

El sistema central se subdivide en tres tipos:



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

5.1.4.1. Vías Centrales Principales: Corresponden a las vías localizadas en los Sectores Centrales C1, C2 y C3 del modelo de ocupación territorial y que corresponden a:

- Avenidas 1, 2, 3, 4, 5, 6 desde la Diagonal Santander hasta la Calle 13
- Calle 0 desde la Central de Transporte hasta la Avenida 10
- Calles 1, 2, 3, 4, 5 desde la Diagonal Santander hasta la Avenida 10
- Calles 6 y 7 desde la Diagonal Santander hasta la Avenida Canal Bogotá
- Calle 8 desde la Avenida 0 hasta la Avenida Canal Bogotá
- Calles 9, 10, 11, 12, 13 desde la Avenida 0 hasta la Avenida 12

5.1.4.2. vías Centrales Secundarias: Corresponden a las vías localizadas en el Sector Central C4 del modelo de ocupación territorial y que corresponden a:

- Avenidas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 desde la Calle 13 hasta la Calle 17
- Calles 13, 14, 15, 16 y 17 desde la Avenida Cero hasta la Avenida 6

5.1.4.3. Vías Centrales Terciarias: Corresponden a las vías vehiculares localizadas en los Sectores Centrales C5 y C6 del modelo de ocupación territorial y que corresponden a:

Sector C5:

- Avenidas 7, 8, 9, 10, 11 y 12 desde la Calle 13 hasta la Calle 17
- Calles 13, 14, 15, 16 y 17 desde la Avenida 7 hasta la Avenida 12

Sector C6:

- Calles 1ª, 1, 0N y 1N del Barrio La Merced desde la Avenida Canal Bogotá hasta la Avenida Al Aeropuerto
- Avenidas 5 y 6 del Barrio La Merced

5.1.5. Vías Internas. Son aquellas que distribuyen el tránsito vehicular dentro de los barrios, urbanizaciones, conjuntos y asentamientos en general dentro del área municipal. Se determinan dos clases de vías internas:

5.1.5.1. Vías Internas de Penetración. Son aquellas vías de acceso principal a las urbanizaciones, barrios, conjuntos y asentamientos en general que permiten la distribución del tránsito vehicular a las manzanas. Dentro de esta clasificación se encuentran vías de dos tipos: de doble calzada y de calzada sencilla. El ancho mínimo de calzada para el desarrollo de nuevos proyectos es de siete (7.00) metros.

5.1.5.2. Vías Internas de Integración. Son aquellas vías que parten de vías internas de penetración y pasan frente a lotes o edificaciones, permitiendo la integración de los sistemas de comunicación. Por las características especiales de estas vías, en las zonas residenciales está prohibida la circulación de vehículos de carga pesada. El ancho mínimo de calzada para el desarrollo de nuevos proyectos es de seis (6.00) metros.

5.1.6. Vías Peatonales. Son aquellas que conducen exclusivamente el tránsito de peatones. De acuerdo a su localización y dimensión, en algunos casos pueden permitir el paso eventual de vehículos automotores.

Las vías peatonales podrán aparecer en diseños urbanísticos, siempre y cuando existan vías internas vehiculares a no más de cien (100) metros de distancia de los lotes o edificaciones.

Para el caso de las vías peatonales existentes en el área urbana y en especial en los asentamientos de desarrollo incompleto, producto de la invasión de terrenos y localizados en zonas que no representen riesgo o en los que sea viable mitigarlo, las secciones de vía variarán de acuerdo a los realineamientos que se definan en los proyectos de mejoramiento integral de vivienda y entorno.

La Calle 11ª entre Avenidas 6 y 7 del Sector céntrico de la ciudad, se consolida como un eje peatonal especial, dadas las características de su perfil. Se promocionará la protección de las áreas de circulación peatonal.

5.1.7. Ciclovías. Son aquellas vías destinadas al tránsito de bicicletas, las cuales pueden ser para uso transitorio o permanente. La aparición de ciclovías en la ciudad, deberá ser el resultado de estudios que determinen su factibilidad y la constitución del sistema de ciclovías o ciclorutas recreativas, fomentando el uso de este medio de transporte y recreación.

Artículo 123. Del Inventario y Caracterización de la Malla Vial Urbana. Considerando la falta de información sobre las condiciones de la infraestructura vial del área urbana de Cúcuta, Autorícese al Alcalde para que proceda en el corto plazo de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial a efectuar el inventario y caracterización de la malla vial, estudio que le permitirá tener conocimiento sobre el estado y condiciones generales de las vías, las necesidades de fortalecimiento, la funcionalidad de cada una de ellas, perfiles típicos, entre otros. Este estudio servirá como soporte de planificación de la inversión, permitiéndole priorizar aquellos sectores que presentan sitios críticos, que carecen de accesibilidad, o que las condiciones de movilidad son bajas. Con apoyo en el estudio del inventario y caracterización de la malla vial, se formularán proyectos para la consecución de los recursos a nivel nacional e internacional, lo cual facilitará la recuperación y fortalecimiento de la malla vial urbana.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 124. Del Plan de Tránsito y Transporte. Para fortalecer la toma de decisiones en materia de tránsito y transporte, el municipio deberá adelantar los estudios requeridos para solucionar la problemática de las rutas de transporte colectivo, así como la inversión en materia de infraestructura vial y en especial en lo relacionado con las proyecciones de sistemas de comunicación vial que buscan cubrir la problemática a nivel urbano, provocada por la inexistencia de políticas de desarrollo vial ajustadas a la realidad del territorio. Así mismo, se debe gestionar la implementación en el mediano y largo plazo de sistemas de transporte masivo de mayor capacidad a nivel urbano-metropolitano.

Artículo 125. Régimen de Usos y Criterios para el Manejo del Sistema Estructurante Vial. La propuesta de intervención en materia de infraestructura vial tiene un carácter integral que incorpora aspectos como la extensión, conexión, mejoramiento de la geometría vial, ejecución o terminación de obras de arte, construcción de infraestructura complementaria, mejoramiento, recuperación y mantenimiento de las capas de rodadura, ampliación de la capacidad vial, incorporación de carriles para sistemas de transporte alternativo (ejes peatonales, ciclorutas y adecuación de infraestructura vial existente, implementación de sistemas estructurados de transporte masivo), generación de nuevos ejes viales que permitan mejorar la conectividad, así como la intervención integral en los senderos peatonales existentes en sus diferentes manifestaciones (andenes, vías peatonales).

El sistema vial es parte integral de los componentes artificiales o contruidos del sistema de espacio público.

El Sistema de comunicación se constituye en soporte estructural y eje articulador para la movilidad y conectividad del Municipio de Cúcuta dentro de su contexto urbano, metropolitano, regional y binacional.

TÍTULO III. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y SANEAMIENTO BÁSICO.

Artículo 126. Definición. El sistema estructurante de servicios públicos domiciliarios y saneamiento básico, se conforma por todas aquellas redes de carácter público que permiten la satisfacción de necesidades básicas de bienestar y salubridad de la población. Estos servicios pueden ser prestados por el Estado directa o indirectamente, por la comunidad organizada, o por los particulares; la prestación está bajo el control, regulación y vigilancia del Estado (Artículo 365 de la Constitución Política Nacional). Los Servicios Públicos Domiciliarios son: Acueducto, Alcantarillado, Aseo, Energía Eléctrica, Telefonía fija conmutada, gas combustible.

Artículo 127. De las Empresas de Servicios Públicos y la Administración Municipal. Corresponde a la Administración Municipal, coordinar y definir conjuntamente con las empresas prestadoras de los servicios públicos, la oportuna prestación de los servicios en las zonas de desarrollo y construcción prioritaria para proyectos integrales de vivienda de interés social y los suelos de expansión en el corto plazo y en segunda instancia, aquellas señaladas para el mediano y largo plazo, con el fin de prever y controlar el actual suministro clandestino y el doble bombeo por localizaciones inadecuadas, que generan altas deseconomías urbanas. Las redes y demás equipamientos existentes o proyectados, para la prestación de los servicios públicos, deben cumplir con los requerimientos establecidos a nivel de Retiros, localización y dimensionamiento.

No se permite a las empresas de servicios públicos ni a la comunidad en general, la localización de redes e infraestructura, que atenten contra las zonas y áreas de protección e interés ambiental, que generen impactos negativos o no cuenten con la respectiva licencia ambiental o plan de manejo, de conformidad con las disposiciones vigentes. Las empresas de servicios públicos deberán velar por que las infraestructuras no creen ningún tipo de impactos a sitios de interés colectivo o contra particulares.

Artículo 128. Directrices para el Manejo de los Servicios Públicos Domiciliarios Durante la Vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

a. Directrices Generales:

- El municipio debe entregar la información referente a las condiciones de riesgo en que se encuentra el área urbana, a las empresas prestadoras de servicios públicos, a fin de que éstas consideren la situación y no procedan a la extensión de redes y por ende a la legalización de las subnormalidad. En todo caso, el municipio ejercerá el control y la vigilancia sobre los diversos asentamientos urbanos, verificando aquellos en los cuales las empresas han dotado de servicios sin considerar las limitantes físicas que presentan los mismos. Esto con el objeto de tomar las medidas correctivas de rigor.
- Las empresas a partir de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, quedan obligadas a solicitar conceptos técnicos ante la Oficina de Planeación Municipal, sobre las condiciones de riesgo en que se localizan los asentamientos o sectores objeto del estudio de la extensión de redes. Estos conceptos se consolidarán en soporte básico previo para cualquier tipo de instalación de servicios públicos.
- La administración municipal deberá coordinar y definir, conjuntamente con las empresas prestadoras de servicios públicos, su oportuna prestación en las zonas inestables recuperables de la ciudad, con el propósito de evitar que su suministro clandestino o inadecuado aumente las condiciones de su deterioro y riesgo.
- Prestación eficiente de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, los cuales se deben analizar bajo conceptos integrales.
- La administración municipal deberá liderar la obtención de un sistema de nomenclatura unificado en el



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

municipio, para lo cual se solicitará del apoyo de las empresas prestadoras de servicios, dando solución a la problemática existente debido a los grandes conflictos causados por las inconsistencias de identificación de inmuebles de cada una de las empresas.

- Promoción de la participación privada para la construcción, operación y administración de los sistemas de servicios públicos.
- Apoyo al programa de la metropolización de los servicios públicos, así como también de manera especial la consolidación del programa de acueducto metropolitano.
- La Administración municipal deberá gestionar la inclusión de la ciudad en el programa de expansión nacional de gas natural, permitiendo la disminución de costos en los hogares cucuteños.
- Los planes de infraestructura, dotación y expansión de los servicios públicos deben ceñirse a las políticas y reglamentaciones existentes, en especial al Plan de Ordenamiento Territorial, en lo relacionado con la expansión urbana, el ordenamiento del espacio público y demás disposiciones urbanísticas.
- Se deberá coordinar y controlar la expansión del suministro de servicios en armonía con las de espacio público y otras infraestructuras en cuanto al equilibrio que debe existir en el suministro de servicios públicos y la dotación de otras infraestructuras básicas como salud, educación, transporte, bienestar social, seguridad y recreación.
- Implementación del Plan de Obras e Inversiones (P.O.I) Área Metropolitana de Cúcuta - Ministerio de Desarrollo Económico, para solucionar la problemática actual en materia de servicios de acueducto y alcantarillado.
- Requerimiento al concesionario de acueducto que se seleccione para operar y administrar el acueducto, que surta los trámites para la obtención de la concesión de aguas ante CORPONOR y la puesta en marcha de programas para el uso eficiente y ahorro del agua en el territorio municipal.
- Impulso al desarrollo del Proyecto Multipropósito Cínera, el cual se constituye en la solución definitiva para el abastecimiento de agua potable en el municipio en el largo plazo, permitiendo el desarrollo social e integral de la región, articulado a proyectos de desarrollo socio-económico metropolitanos y regionales.
- Con las comunidades y con las alcaldías de los municipios de las cuencas del río Pamplonita y del Río Zulia, se realizará un programa intenso de protección y conservación de estas cuencas, permitiendo garantizar la protección del recurso hídrico y su uso racional y eficiente.
- Las redes y los componentes de los servicios públicos deberán cumplir con los diferentes retiros establecidos o a establecerse en las disposiciones correspondientes para su localización. De igual forma el desarrollo de nuevas infraestructuras cumplirá con los retiros que sean determinados.
- La disposición de escombros y basuras generadas en la ciudad, deberá contar con un plan especial que regule su tratamiento y disposición final, actual y futura.
- Las empresas prestadoras del servicio público de acueducto deben garantizar el suministro de agua 100% potable a la población, condición necesaria para tener acceso a una mayor concesión de aguas.
- La definición de zonas de expansión urbana, debe ser el resultado de un análisis de las posibilidades de prestación de servicios públicos en un futuro y no podrán exceder el 30% del área del actual perímetro urbano.
- Las ampliaciones que sea necesario introducir a las redes de acueductos o alcantarillados ya existentes en el municipio, con motivo de una nueva urbanización, estará supeditada a la capacidad instalada que pueda ofrecer el respectivo acueducto o alcantarillado, para lo cual se contará con la certificación expedida por la Empresa de Servicios Públicos correspondiente.
- El Municipio debe impulsar la reducción de los costos de tratamiento de agua potable a través de reconversión tecnológica que conlleve a la reducción de las tarifas.
- Desarrollo de programas integrales de recuperación ambiental en el área de ubicación del actual relleno sanitario La Guaimarala, que contemple el manejo ambiental del área y su entorno inmediato.
- Promoción e implementación de un programa de recolección y correcta disposición de los residuos peligrosos y hospitalarios .
- Como estrategia para mejorar la prestación del servicio de energía, los municipios deberán buscar mecanismos tendientes a la reducción de las pérdidas, mínimo en un 15% anual y crear una cultura de ahorro energético y la introducción del uso de energías alternativas.

b. Directrices a Nivel Urbano:

- Las empresas de servicios públicos deberán dotar de redes e infraestructuras necesarias para ampliar la cobertura en el área urbana, y como acción prioritaria en los sectores de desarrollo incompleto en proceso de consolidación que se hayan establecido antes del 09 de agosto de 1996 y que no se encuentren localizados en zonas de riesgo no mitigable, a fin de disminuir los índices de necesidades básicas insatisfechas e implementar los planes integrales de mejoramiento de vivienda y entorno en los sectores en que es viable la puesta en marcha del programa.
- Los desarrollos urbanísticos nuevos, deberán contemplar en sus diseños, sistemas de manejo de residuos sólidos y líquidos que incluyan el control en la fuente y la reducción de volúmenes totales.
- Reducción de pérdidas de agua de los acueductos municipales que abastecen el área urbana, buscando el mejoramiento de la operación y administración del servicio.
- El municipio debe coordinar con las empresas prestadoras de servicios públicos que los planes de expansión de redes, se ajusten a los requerimientos del corto, mediano y largo plazo definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Garantizar que las plantas de tratamiento y los tanques de agua potable se ubiquen en zonas no contaminantes e inestables y sobre una cota que determine presión suficiente para permitir la distribución adecuada del agua.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- Las construcciones de viviendas nuevas deberán contemplar diseños adecuados que permitan el aprovechamiento de la luz solar, el agua lluvia y la ventilación natural, a efecto de reducir el consumo de servicios y energía.
- Los futuros desarrollos en el municipio, deben garantizar la construcción de alcantarillados separados con el fin de utilizar las aguas lluvias para riego u otros fines y a su vez disminuir los costos de construcción de las plantas de tratamiento de las aguas servidas.
- Todo nuevo desarrollo deberá utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos.
- Promoción e implementación de un programa de reciclaje que parta desde la separación domiciliar de los residuos sólidos y recolección separada de manera que el relleno sanitario se pueda reconvertir tecnológicamente.
- Solución definitiva a los problemas de inexistencia de servicios públicos en áreas desarrolladas. La alcaldía debe gestionar la extensión de redes a aquellos sectores urbanos que no se encuentren en zonas consideradas como de riesgo no mitigable.
- Adelantar campañas de educación ambiental en el área urbana, con el fin de orientar a los habitantes sobre el manejo de los residuos sólidos y desechos, proporcionando alternativas de solución a los problemas de disposición final actuales.

C. Directrices a Nivel Rural

- Elevar la cobertura y calidad de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público en el Área rural del municipio y en especial en los centros poblados.
- Inventario, caracterización y geoposicionamiento en el corto plazo de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial de las fuentes hídricas abastecedoras de acueductos veredales, considerando oferta, demanda de usuarios, usos, cobertura del servicio para los centros poblados.
- Adelantar campañas de educación ambiental en los centros poblados del área rural, con el fin de orientar a los habitantes sobre el manejo de los residuos sólidos y desechos, proporcionando alternativas de solución a los problemas de disposición final actuales.
- Aumentar la cobertura en los centros poblados del servicio de alumbrado público y telefonía.

CAPÍTULO I. ABASTECIMIENTO, TRATAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

Artículo 129. Estructura del Sistema de Acueducto. El sistema de acueducto de la ciudad está constituido por la infraestructura necesaria para el abastecimiento de agua cruda y tratamiento de agua potable y por las redes matrices y secundarias para la distribución de la misma en todo el territorio. El sistema se encuentra constituido por: Planta de Tratamiento El Pórtico, Planta de Tratamiento El Carmen de Tonchalá y las redes de distribución y los sistemas que permiten la operación del sistema.

Artículo 130. Objetivos de Intervención en el Sistema de Acueducto. Son objetivos de la intervención en el Sistema de Acueducto, los siguientes:

- Considerar al Proyecto Multipropósito Cínera como la solución definitiva en el largo plazo para el abastecimiento de agua en el municipio de Cúcuta y el Área Metropolitana.
- Garantizar el abastecimiento futuro de agua potable para toda la ciudad, mediante el aprovechamiento óptimo de las fuentes e infraestructuras requeridas para tal fin y en correspondencia con las expectativas de crecimiento urbano definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Garantizar la expansión ordenada de las redes matrices de distribución de agua potable, en coordinación con las demás obras y proyectos previstos en los diferentes sistemas formulados por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Superar los déficits actuales en cuanto a distribución de agua potable, mediante el mejoramiento y reposición de las redes existentes con prioridad en los sectores deficitarios y en especial el sector central y los asentamientos localizados en zonas que no presentan condiciones de riesgo para los pobladores.
- Superar los problemas estructurales del actual operario del sistema, de orden técnico, operativo y administrativo, los cuales dificultan la implementación de políticas de expansión urbana.
- Efectuar mantenimiento y reposición de redes de conducción, disminuyendo los niveles de pérdidas de agua, que se ven influenciados a su vez por la falta de mecanismos de control a la expansión ilegal que se refleja en sectores invadidos, que no cuentan con cobertura de servicios, generando conflictos ambientales y riesgo por insalubridad, como el caso de los asentamientos Toledo Plata, Caño Limón, entre otros, los cuales no cuentan con sistemas para la captación de agua tratada ni para la conducción de agua residuales.
- Tomar medidas inmediatas orientadas a disminuir los riesgos a los que se verá abocada la ciudad si no se busca la solución a esta problemática causada por escasez del recurso hídrico.
- Desde el corto plazo de la vigencia del P.O.T. se deben estudiar las alternativas de solución que permitan mejorar las condiciones de la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado.
- La administración municipal debe liderar el desarrollo de estrategias urbanísticas que cuentan con la factibilidad técnica y económica, para la dotación de los servicios de acueducto y alcantarillado. Por tanto, el control a la expansión ilegal es prioritario.
- Tomar medidas rigurosas que controlen la expansión horizontal y promuevan la redensificación del suelo urbano urbanizable, protegiendo los ecosistemas estratégicos e iniciando acciones tendientes a lograr la



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

concientización ciudadana a través de la implementación de políticas de ahorro de agua en concordancia con las directrices nacionales (Ley 373 de 1997).

- Las políticas de expansión urbana quedan íntimamente ligadas a las posibilidades de ampliación de redes de acueducto y alcantarillado
- Implementar en el municipio un plan inmediato de reducción de agua no contabilizada y construcción del tanque Loma de Bolívar Bajo. Es necesario incluir en este programa las correspondientes estaciones de bombeo, lo cual permite disponer de 0.4 M3/sg y usando plenamente la planta Zulía. Por otra parte, con la puesta en marcha del plan de reducción de pérdidas y agua no contabilizada, se obtendrían 0.40 M3/sg adicionales. Estas situaciones resolverán de manera parcial y temporal la problemática, aumentando la cobertura del servicio en un lapso muy breve de tiempo.
- El municipio debe ejercer liderazgo sobre la toma de decisiones, determinaciones y exigencias a quien se constituya en el CONCESIONARIO U OPERADOR DEL SERVICIO, exigiéndole que se procedan a adelantar los estudios de análisis de la fuente de abastecimiento seleccionada por el POI, a fin de determinar sus potencialidades y limitantes en relación con la prestación del servicio de Acueducto, permitiendo la toma de medidas de contingencia que permitan replantear lo relacionado con la selección de la(s) fuente(s).
- Ante todo el municipio deberá velar por que la cobertura del servicio se eleve, disminuyendo los índices de Necesidades Básicas Insatisfechas (N.B.I); así mismo, la calidad y frecuencia de este servicio debe ser óptima.
- La(s) empresa(s) deberán consultar a la Oficina de Planeación Municipal sobre las condiciones de riesgo en que se localizan el (los) asentamiento (s) previa a la instalación del servicio.

Parágrafo 1. Se autoriza al Alcalde, para que establezca socios con los municipios del entorno, para el manejo de los servicios públicos.

Parágrafo 2. Para el uso y aprovechamiento de las aguas subterráneas como fuente de abastecimiento en el territorio del municipio, el usuario deberá contar con la concesión de aguas otorgada por CORPONOR, de conformidad con lo establecido en la Ley 373 de 1997. En todo caso el municipio deberá llevar un registro de las autorizaciones concedidas por la autoridad ambiental, la cual debe velar por la protección de los sistemas, el uso racional y la calidad del agua que se consuma, ya sea para uso industrial, de riego o humano.

Para el caso de los asentamientos rurales que se proveen de esta fuente, el municipio deberá velar por la regularización y ajuste de las normas ambientales vigentes, exigiendo a los usuarios que procedan a tramitar las concesiones correspondientes, a fin de elevar primordialmente la calidad del agua para consumo humano.

CAPÍTULO II. SANEAMIENTO BÁSICO

Artículo 131. Componentes del Sistema de Saneamiento Básico. El saneamiento básico incluye el sistema de alcantarillado sanitario y pluvial y el sistema para la recolección, tratamiento y disposición final de residuos sólidos y líquidos.

Artículo 132. Objetivos de Intervención en el Sistema

- Superar el déficit actual de cobertura de alcantarillado sanitario que se concentra en los sectores de desarrollo incompleto (asentamientos subnormales).
- Establecer la extensión ordenada de las redes de alcantarillado sanitario en las zonas de expansión previstas.
- Superar el alto déficit que presenta el alcantarillado pluvial en el área urbana de la ciudad.
- El municipio debe adelantar estudios técnicos que le permitan establecer y abordar en detalle la temática sobre el sistema de alcantarillado pluvial, en especial en la zona centro, las comunas 2 y 5.
- Efectuar mantenimiento y reposición de las redes sanitarias matrices del sector central y de áreas urbanas en las que el sistema ya cumplió con su periodo de vida útil, aquellas donde el sistema ha colapsado. Esto permitirá la puesta en marcha eficiente de programas de aprovechamiento de suelo urbano para fines residenciales (Redensificación), contribuyendo a la solución de la problemática de vivienda.

Artículo 133. Del Tratamiento de las Aguas Residuales del Área Urbana. Las decisiones para el tratamiento de aguas residuales en el municipio, están íntimamente ligadas a la decisión sobre el manejo de los servicios de acueducto y alcantarillado que tome la administración municipal, ya que las necesidades urgentes en el área urbana son la reposición de redes, la ampliación de la cobertura, la disminución de pérdidas; estas acciones anteceden el tratamiento de aguas residuales, las cuales se visualizan en un horizonte de largo plazo.

Considerando el Estudio adelantado por Tahal Hidrosan, el sitio “ **El Peñón** ” es el más apropiado para tratamiento y la conducción por gravedad de las aguas residuales (**Ver Plano Modelo de Ocupación-Zonificación Ambiental Territorial**).

Vertimiento Hacia El Río Zulía: El Estudio citado recomienda tratar estos volúmenes en 2 ó 3 plantas pequeñas (capacidad futura de 100 a 300 l/s por planta). El proceso UASB puede ser considerado por falta de terrenos planos y por estar retirados los posibles sitios. Con éste proceso se puede remover hasta el 70% de la carga orgánica.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

En inmediaciones a la Quebrada Seca, al Noroeste de la Comuna 7, suelo suburbano, se ha reservado un área para el montaje de una planta de tratamiento de aguas residuales, para contribuir a la solución de la problemática de contaminación de los recursos agua y suelo.

Dentro de los suelos de protección definidos en el proceso de ordenamiento del territorio, se han reservado áreas de terreno para la provisión de sistemas de tratamiento de servicios públicos, las cuales son coincidentes con la propuesta formulada por la Sociedad mencionada.

CAPÍTULO III. SERVICIO DE ASEO

Artículo 134. La Disposición de Residuos Sólidos. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 605 de 1996 – artículo 79, o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan, reglamentario de la Ley 142 de 1994, Corresponde a la Secretaría de Planeación Municipal, obras públicas y a la entidad que corresponda el manejo de las basuras, definir los sitios del Territorio Municipal, o en concertación con sus municipios aledaños, seleccionar técnicamente, los sitios para la disposición temporal y final de escombros de acuerdo a las disposiciones ambientales y de usos del suelo establecidas. Por tal razón, los sitios seleccionados para tal actividad se han relacionado en el capítulo correspondiente a suelos de protección-áreas requeridas para servicios públicos.

Artículo 135. Sitios de Disposición Final de Residuos Sólidos- Relleno Sanitario. Considerando que el único sitio de disposición final de residuos sólidos (Basuras, patógenos) en el municipio de San José de Cúcuta que cuenta con la aprobación y vigilancia de la autoridad ambiental (CORPONOR), es el RELLENO SANITARIO LA GUAIMARALA, en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, se considera este sitio como el que debe reconocer el concesionario para el desarrollo de las actividades de disposición, hasta tanto no se adelanten todas las acciones pertinentes que le permitan entrar en funcionamiento el nuevo relleno.

El municipio no deberá permitir al concesionario la utilización de sitios temporales para la disposición final de residuos sólidos, diferentes al Relleno Sanitario La Guaimarala, ya que ninguno de estos sitios cuenta con aprobación del respectivo Plan de Manejo Ambiental por parte de CORPONOR, lo cual contraviene la normatividad vigente.

Se debe por tanto, reconocer la existencia del actual relleno Sanitario La Guaimarala, ya que éste aún se encuentra en operación dentro de su periodo de vida útil, demandando la ejecución de obras de recuperación ambiental integrales, que permitan su posicionamiento como parte integral de las infraestructuras de servicios públicos en el municipio.

En caso de que se demuestre por parte de la autoridad ambiental, que los efectos generados por el servicio y manejo del Relleno Sanitario superan los parámetros ambientales, ocasionando impacto negativo irreversible, de tal forma que se imposibilite su continuidad, el municipio acogerá todas las sugerencias que para el efecto formule CORPONOR, entidad que debe ejercer el control, vigilancia y monitoreo periódico sobre esta infraestructura.

Parágrafo. Considerando las condiciones del Relleno Sanitario La Guaimarala, se deberá implementar un PLAN DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL INTEGRAL que involucre no solo el sitio del relleno actual, sino que se integren las áreas de influencia afectadas por el ejercicio de la actividad de disposición. Por tanto, es necesario demostrar técnicamente que los efectos de impactos ambientales son controlables.

Artículo 136. De los Sitios de Disposición Final de Residuos Sólidos – Escombros. En cuanto al manejo de la escombrera municipal, el concesionario deberá adelantar los estudios técnicos de rigor a fin de determinar el sitio ajustado a los requerimientos según la Resolución 541 / 95, así como gestionar todos los permisos exigidos por ley. El sitio deberá ubicarse fuera del perímetro urbano y en suelos catalogados como rurales, en las Áreas de uso Múltiple rurales o en las Áreas Erosionadas (**Ver Plano Zonificación Ambiental**).

No se permitirá la ubicación de escombreras:

- En las zonas de riesgo o inestabilidad geológica
- En las zonas de amenaza hidrológica
- En áreas, zonas o sectores que no garanticen la mitigación de los impactos generados, y su mitigación paisajística .
- En terrenos de baja capacidad portante, humedales o de conformación lacustre

Las licencias para la localización de las escombreras, serán expedidas mediante resolución emanada de la autoridad ambiental correspondiente y la oficina de Planeación en el marco de las disposiciones establecidas en el presente Acuerdo y en el documento técnico de soporte del Plan de Ordenamiento Territorial.

En las áreas, lotes o terrenos, donde se autorice la disposición final de escombros, su funcionamiento debe cumplir con los siguientes requisitos:

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- Elaborar los estudios y diseños, definiendo capacidad, vida útil, normas de operación, diseño de drenajes superficiales, terrazas y taludes.
- Proponer sistemas para su tratamiento, restauración, paisajística y destinación final.
- No se permite que en las escombreras, se dispongan materiales cuya descomposición, genere lixiviados y/o problemas sanitarios y riesgo tóxico.
- La disposición de escombros y basuras, generados por la ciudad, debe contar con un plan especial que regule su manejo, tratamiento y disposición final, previendo los sitios requeridos actualmente, en el futuro.
- Las exigencias contenidas en el documento técnico de servicios públicos que forma parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 137. Plantas de Tratamiento de Basuras y Rellenos Sanitarios. la selección de los sitios, ubicación y delimitación de las áreas que se consideren necesarias, para el sistema municipal de rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de basuras, se hará cumpliendo estrictamente con las disposiciones ambientales y sanitarias vigentes, y su aprobación estará en manos de la autoridad ambiental.

CAPÍTULO IV. SERVICIO DE ENERGÍA

Artículo 138. De la Prestación del Servicio. La principal problemática identificada tiene relación con la instalación del servicio en áreas de riesgo no mitigable. La empresa (CENS o la que en adelante opere el servicio) deberá consultar a la Oficina de Planeación Municipal sobre las condiciones de riesgo en que se localizan el (los) asentamiento (s) previa a la instalación del servicio.

Energía Eléctrica - Área Rural. En cuanto a este servicio, el municipio reconoce la necesidad de elevar la cobertura en especial en las fincas y viviendas dispersas del área rural, las cuales en algunos sectores cuentan con baja cobertura o no existe el servicio, dadas las limitantes físicas y económicas.

Alumbrado Público - Área Urbana. En este aspecto, el municipio ha entregado en Concesión el servicio en el área urbana, lo cual ha generado conflictos en materia de cobertura, ya que sectores de desarrollo incompleto (asentamientos subnormales) no han sido dotados en su totalidad con el mismo; de igual forma, áreas formales cuenta con insuficiente servicio.

Es necesario generar acciones desde el corto plazo por parte de la Administración Municipal tendientes a lograr que la empresa concesionaria dote de este servicio a las áreas públicas urbanas (calles, avenidas, escenarios de recreación activa y pasiva) que cuentan con bajos niveles de cobertura, así como a los sectores consolidados en diversos usos (residenciales, comerciales, industriales, de servicios en general) que presentan idéntica situación.

Alumbrado público- Área Rural. En cuanto al servicio en la zona rural, el municipio deberá proceder a dotar del mismo a los asentamientos que presentan deficiencia o insuficiencia en este aspecto. La monografía rural identifica por Corregimientos las condiciones de su prestación. Es obligación del municipio proveer el servicio y dadas las características especiales de ciertas áreas rurales, se han previsto las siguientes intervenciones:

- **Corto Plazo – Acción Prioritaria:** Dotar del servicio de alumbrado público a las cabeceras suburbanas: La Floresta, Buena Esperanza, San Faustino, Agua Clara, Carmen de Tonchalá, El Pórtico.
- **Corto y Mediano Plazo:** Dotar del servicio de alumbrado público a las cabeceras de Corregimientos, Centros Veredales, Centros Locales Secundarios y Terciarios. Ver Jerarquización de asentamientos Documento Formulación Rural.

CAPÍTULO V. SERVICIO DE TELEFONÍA

Artículo 139. De la Prestación del Servicio. En cuanto a este servicio, el municipio reconoce la necesidad de elevar la cobertura en especial en las fincas y viviendas dispersas del área rural, las cuales en algunos sectores cuentan con baja cobertura o no existe el servicio, dadas las limitantes físicas y económicas.

Telefonía - Área Urbana: En este aspecto, TELECOM presta el servicio como principal operador. En el área urbana sectores de desarrollo incompleto (asentamientos subnormales) no han sido dotados en su totalidad con el mismo.

Es necesario generar acciones, desde el corto plazo por parte de la Administración Municipal tendientes a lograr la dotación de este servicio en las áreas públicas urbanas (calles, avenidas, escenarios de recreación activa y pasiva) con elementos de amoblamiento urbano (teléfonos públicos) que cuentan con bajos niveles de cobertura, así como a los sectores consolidados en diversos usos (residenciales, comerciales, industriales, de servicios en general) que presentan situación similar.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Telefonía Rural - Área Rural: En cuanto al servicio en la zona rural, el municipio deberá gestionar la dotación del mismo a los asentamientos que presentan deficiencia o insuficiencia en este aspecto. La monografía rural identifica por Corregimientos las condiciones de su prestación. Se han previsto las siguientes intervenciones:

- **Corto Plazo - Acción Prioritaria:** Dotar del servicio de Telefonía a las cabeceras suburbanas: La Floresta, Buena Esperanza, San Faustino, Agua Clara, Carmen de Tonchalá, El Pórtico.
- **Corto y Mediano Plazo:** Dotar del servicio de Telefonía a las cabeceras de Corregimientos, Centros Veredales, Centros Locales Secundarios y Terciarios. Ver Jerarquización de asentamientos Documento Formulación Rural. En especial dotar de S.A.I.s aquellos asentamientos que carecen de este servicio.

CAPÍTULO VI. SERVICIO DE GAS

Artículo 140. De la Masificación del Gas Natural. Dado que la masificación del gas natural se enmarca como hecho metropolitano, a partir del corto plazo de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, el municipio deberá vincularse activamente en la gestión ante instancias nacionales, en asocio con la empresa privada la inclusión dentro del programa de masificación del gas natural al municipio de San José de Cúcuta.

TÍTULO IV. SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 141. Definición. El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Parágrafo 1. El espacio público de la ciudad comprende entre otros los siguientes aspectos:

- Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo.
- Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en éste decreto Ley 1504 de 1998.

Artículo 142. Del Destino de los Bienes de Uso Público. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por los Concejos municipales o distritales a través de los planes de ordenamiento territorial o de los instrumentos que los desarrollen aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

Artículo 143. De la Protección e Integridad del Espacio Público. Es deber del estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

Artículo 144. Elementos del Espacio Público. El espacio público está conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos y complementarios:

Elementos Constitutivos:

Elementos Constitutivos Naturales:

- Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas.
- Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico.
- Zonas de especial interés ambiental y paisajístico

Elementos Constitutivos Artificiales o Construidos:

- Áreas integrantes del sistema de circulación peatonal y vehicular.
- Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro
- Áreas para la conservación de obras de interés público
- Áreas y elementos de propiedad privada incorporados en el Plan de Ordenamiento Territorial.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Elementos Complementarios:

- Componentes de la vegetación natural e intervenida
- Componentes de amoblamiento urbano
 - Mobiliario
 - Señalización

Parágrafo 1. En el documento técnico de soporte de formulación se estructura todo lo relacionado con los elementos constitutivos del espacio público, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1504 de 1998. La Administración Municipal presentará al Concejo Municipal, el Proyecto de Acuerdo que reglamente el espacio público en el Plan de Ordenamiento Territorial, como norma complementaria a este.

TÍTULO V. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 145. Los Equipamientos de Salud, Educación, Recreación, Cultura, Comunes y los del Sistema Productivo. Los equipamientos se constituyen en piezas estratégicas para soportar las actividades urbanas y rurales en el territorio.

El municipio presenta condiciones deficitarias en materia de equipamiento en salud, educación, recreación, cultura y equipamientos comunales en general, por tanto, la administración municipal deberá abordar intervenciones estratégicas a fin de dar solución a los problemas a nivel de comunas, cubriendo necesidades con infraestructuras eficientes de gran escala.

La consolidación de nodos urbanos equilibrantes en el suelo urbano, buscará fortalecer los equipamientos comunales. Estos nodos se constituyen en nuevas centralidades cuya cobertura territorial, debe ser la comuna, y deben garantizar el equilibrio espacial y funcional urbano, y de niveles de articulación entre el centro principal y los centros barriales. Tendrán como función, soportar las actividades urbanas, desarrollar las funciones urbanas y servir de centro de servicios al entorno de vivienda.

Las áreas de expansión urbana deben contemplar un subcentro multifuncional que permita garantizar la satisfacción de los requerimientos básicos de la población a asentarse, a nivel de salud, educación, abastecimiento, recreación y esparcimiento.

TÍTULO VI. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE PATRIMONIO

Artículo 146. Definición. En el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, el diagnóstico muestra la posibilidad de intervenir el patrimonio histórico-cultural, mediante la protección, valoración, revaloración y recuperación, de diferentes recursos urbanos, significativos en la historia y cultura de la ciudad, y estructurantes del medio ambiente urbano.

Artículo 147. Objetivo General. Articular las políticas de recuperación y valoración histórico cultural, al desarrollo integral de la ciudad, en el marco de las estrategias de habitabilidad y de desarrollo urbano con sostenibilidad ambiental. El patrimonio arquitectónico debe permitir integrar el desarrollo de la ciudad a la preservación de los valores histórico-culturales, logrando una revaloración y refuncionalización de las estructuras y articulándolas al desarrollo integral de la ciudad.

Artículo 148. Intervenciones Estratégicas

- Incorporar las zonas patrimoniales como elementos estructurantes del modelo de ocupación propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Valorar, recuperar y potenciar el patrimonio Histórico-Cultural, a través de diferentes tipos y formas de intervención y líneas de gestión. Busca recuperar el patrimonio construido con sustentabilidad económica, social, urbanística y ambiental.
- Transcender el concepto de conservar lo singular, para proteger también los valores tipológicos y contextuales, el paisaje urbano y el entorno escénico. Ello articulado a políticas y estrategias sobre usos del suelo, alturas de la edificación, índices de ocupación y demás aspectos necesarios, con el fin de preservar la relación de tipología, contexto, volumetría, trazado y entorno.
- Incorporar, procesos de recuperación económica del Municipio, al aprovechamiento y potenciación de los recursos patrimoniales.
- Desarrollar proyectos específicos, que se constituyan en estrategias para la recuperación del espacio público, la revalorización del centro de la ciudad y el desarrollo cultural, recreativo y turístico en torno al patrimonio construido.
- Promover y gestionar proyectos específicos que vinculen elementos del patrimonio urbano, a la refuncionalización de la ciudad, garantizando así su uso, conservación y preservación.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- Garantizar el mantenimiento de elementos y partes de la ciudad, que corresponden a momentos y épocas del desarrollo urbano - arquitectónico, con el fin de preservarlos en el tiempo, refuncionalizándolos e incorporándolos integralmente a la imagen urbana.
- Elaborar el reconocimiento de las características de los diferentes elementos que componen el patrimonio natural y construido del Municipio, para establecer una clasificación de los inmuebles (edificios y lugares), según sus valores y su función dentro de la estructura del territorio.
- Incitar e impulsar la revitalización y difusión del patrimonio.

Artículo 149. Acciones Específicas.

Para la recuperación y protección urbano-arquitectónica: valorizar y actuar en las edificaciones y el espacio público-urbano, con el fin de rescatar los valores existentes, e incrementar el nivel de habitabilidad de la ciudad.

Para la revalorización Histórico-cultural: Iniciar la recuperación del patrimonio, a través de la recuperación y refuncionalización de las edificaciones, con el fin de darles viabilidad socio-económica y socio-espacial.

Articulación con el espacio público: Realce del espacio público, a partir del rescate de elementos arquitectónicos de lugares, hitos, plazas y parques y demás espacios de convivencia ciudadana.

Incorporación de la población al desarrollo cultural: Fortalecimiento ciudadano y administrativo para el cambio cultural, a partir de la recuperación de sectores urbanos, desde lo patrimonial.

Artículo 150. Inmuebles Declarados de Patrimonio Histórico – Cultural y Arquitectónico. Son aquellos declarados por actos administrativos proferidos por el Consejo de Monumentos Nacionales y el Presidente de la República a través de Colcultura hoy Ministerio de Cultura y el Ministerio de Educación, así:

- La Torre del Reloj. Resolución No. 002 del 12 – III – 1982.
- Edificio de la Gobernación. Resolución 024 del 14 – V – 1990
- Antiguo Hospital San Juan de Dios. Resolución No. 002 de 1989 como parte del Patrimonio Histórico y Artístico de la Nación y declarado bien de interés cultural de carácter nacional en la sesión del Consejo de Monumentos Nacional el 12 de Mayo del 2000.
- La Quinta Teresa. Decreto 2007 del 05 – XI – 1996.
- El conjunto de veinte (20) estaciones de pasajeros del Ferrocarril de Cúcuta. Decreto 0746 del 24 – IV – 1996.

Artículo 151. Intervenciones. Las intervenciones en los elementos constitutivos de los sectores, áreas, zonas, partes de ciudad, deben ser definidas con precisión, en el Plan Especial de Protección Patrimonial, el cual se constituye en un instrumento complementario del Plan de Ordenamiento Territorial.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 397 de 1997, el Plan Especial de Protección Patrimonial, tiene como objetivo central, la valoración y definición de las normas especiales de protección, y podrá precisar las normas y valoración del patrimonio cultural urbano y rural en aspectos como la delimitación exacta de las áreas de influencia de los bienes culturales de la Nación y su manejo urbanístico, de los vestigios y hallazgos arqueológicos, el carácter y tipo de las obras permitidas, los sectores, áreas e inmuebles de protección, la compatibilidad de usos y los incentivos y trámites, en los ámbitos que comprenda la aplicación.

Cabe resaltar que, los elementos constitutivos del patrimonio cultural, son considerados bienes de interés cultural local, en el marco de la Ley 397 de 1997. Por lo tanto, el Plan Especial de Protección Patrimonial, podrá precisar su manejo y ampliar el inventario. Este plan, se considera complementario al Plan de Ordenamiento Territorial y de éste podrán derivarse Planes Parciales, Planes Especiales y Planes Específicos. En consecuencia, la Administración Municipal, podrá incorporar nuevas edificaciones y sectores de interés patrimonial, por lo que el inventario relacionado en el Acuerdo de adopción y Reglamentación del Plan de Ordenamiento Territorial podrá y deberá ser ampliado o complementado posteriormente, a través de la elaboración del Plan Especial de Protección Patrimonial.

Artículo 152. Criterios Normativos. Los criterios normativos, para el manejo e intervención de las zonas, áreas, sitios e inmuebles de valor patrimonial se basan en los siguientes lineamientos y tipos de intervención:

Inmuebles de Conservación Monumental. Son aquellos que se encuentran declarados como monumentos nacionales y relacionados anteriormente. Para intervenir éstos inmuebles, se permiten las siguientes acciones:

Conservación y/o restauración para rescatar y mantener su estructura y demás elementos y componente de su arquitectura y tipología. Se permite la adecuación funcional, sin que ésta vaya en detrimento de las condiciones físicas del inmueble, por lo que se prohíbe cualquier cambio de uso que sus exigencias espaciales o funcionales, atente contra las condiciones originales del inmueble. La intervención en los monumentos nacionales se enmarca en las normas establecidas por la Ley 397 de 1997.

La Conservación Integral. Se 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.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Se permiten acciones de: conservación (interior y exterior), recuperación de elementos, fachadas y estructura, destacando y protegiendo sus características singulares, liberación, integración, adecuación funcional y mantenimiento.

La intervención debe ser de carácter restringido, con el propósito de mantener sus características tipológicas e implantación (relación de índices de ocupación, pórticos, elementos decorativos, como molduras, pisos y cenefas, yesería y enchapes).

Conservación contextual. Se aplica a áreas, sectores e inmuebles con características homogéneas y que guardan el principio de continuidad diacrónica, igualmente a las áreas de influencia de los bienes culturales municipales y monumentales.

Su intervención está orientada a mantener las características físicas exteriores de los inmuebles y sus características urbanísticas referidas a: densidad, volumetría, parámetros, elementos de fachada y relaciones entre vacíos y llenos, relación entre índices de ocupación y áreas libres. Se permiten cambios interiores, sin que ello vaya en detrimento de los valores individuales y de conjunto existentes.

Conservación urbano-ambiental. Se aplica a sectores, barrios y partes de ciudad, que por su riqueza urbanística y ambiental, la cual se refiere su densidad, estructura predial, uso, condiciones de habitabilidad, volumetría, riqueza arbustiva, amerita su protección, conservación y mantenimiento de sus características, en el tiempo.

Se permiten intervenciones de subdivisión de los inmuebles, pero en algunos casos deben mantenerse, la volumetría, índices de construcción, alturas y uso. Se prohíbe la aparición de usos deteriorantes o de alto y mediano impacto, que transformen las condiciones urbano-ambientales. Se deben mantener los antejardines y arborización existente.

Conservación de Elementos Histórico - Testimoniales. Se aplica a aquellos elementos de valor histórico-cultural, las plazas, parques, hitos y nodos, que han sido la expresión fundacional y de la historia y testimonio de los habitantes de Cúcuta. igualmente, se hace extensivo a los cerros del área urbana y entorno urbano y suburbano de la ciudad, y demás elementos naturales, que tienen alto valor en la historia y simbolismo de los pobladores, que por su significancia, exigen su recuperación, exaltación y protección. Se permiten acciones orientadas a su recuperación, mantenimiento, potenciación y exaltación, como bienes culturales, recreativos y turísticos.

Obras Nuevas. Se aplica al desarrollo de un predio vacío, sin construir, o resaltante de una demolición, cuya intervención debe guardar principios de continuidad con el sector o zona en la cual se implante, manteniendo sus características volumétricas, paramentación, alturas, predominantes, estructura y trazado urbano, conectividad con el entorno y uso propuesto para el sector, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

TÍTULO VII. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE VIVIENDA

Artículo 153. Definición. El sistema estructurante de vivienda se encuentra definido en su totalidad en el documento técnico de soporte del Plan de Ordenamiento Territorial, el cual forma parte del presente Acuerdo. Este programa se fundamenta en la Política de vivienda formulada en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, la cual considera la vivienda, como unidad habitacional articulada a su entorno. El Programa de Vivienda, está orientado a formalizar la ocupación del suelo destinado a la construcción de infraestructura de vivienda y sus componentes o atributos conexos, a consolidar zonas para el desarrollo de nuevas edificaciones de vivienda y a mejorar las condiciones de habitabilidad de los actuales asentamientos. La Política de vivienda busca armonizar el desarrollo físico de los asentamientos especialmente aquellos en condiciones de marginalidad y falencias estructurales, con el desarrollo social y económico del municipio. La intervenciones estratégicas en materia de vivienda quedan definidas en el documento técnico de soporte (formulación).

Artículo 154. Política de Vivienda. La política de vivienda como elemento estructural del territorio se fundamenta en las siguientes determinantes:

- **Creación y Puesta en Marcha de Metrovivienda.** El cual tiene como propósito consolidar la Gestión, Construcción y Financiación de Vivienda para el Municipio de Cúcuta, en el marco de lo dispuesto en el documento técnico de la política de vivienda definida en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial.
- La Definición de un sistema de gestión, construcción y financiación de vivienda municipal, estará integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones relacionadas y/o conducentes a la promoción inmobiliaria, la construcción de proyectos, el mejoramiento y habilitación de viviendas, la reubicación de familias en zonas de riesgo, y la financiación de proyectos.
- Establecimiento de las siguientes categorías de intervención: gestión y construcción de vivienda nueva para los diferentes estratos con acciones prioritarias dirigidas a las viviendas de interés social; mejoramiento integral de vivienda y entorno para estratos 1 y 2; implementación de programas de redesarrollo, redensificación y desarrollo de asentamientos y reubicación de vivienda en condiciones de riesgo.
- Adopción de la acción prioritaria de desarrollo del Programa de Mejoramiento Integral de Vivienda y Entorno para los estratos 1 y 2, que articule programas de legalización, titulación, mejoramiento y habilitación, reubicación y consolidación, con los proyectos de vivienda de interés social. Dicha política busca integrar al desarrollo formal de la ciudad los asentamientos subnormales concentrados en tres grandes zonas: la primera reúne las comunas 3 y 4; la segunda agrupa las comunas 6,7,8; y la tercera para las comunas 9 y 10.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 155. Lineamientos para el Desarrollo de Proyectos de Vivienda de Interés Social. El desarrollo de los proyectos de vivienda, se debe enmarcar en los siguientes lineamientos:

- Los proyectos nuevos que se construyan en las áreas que conforman el suelo urbano, de expansión para Vivienda de Interés Social (ZR4), deben estar orientados a la población de estratos 1 y 2, y deberán ofrecer condiciones básicas de habitabilidad: servicios públicos domiciliarios eficientes, equipamientos barriales, zonas verdes totalmente acondicionadas, estructura vial y conectividad, y demás requerimientos establecidos en las normas del componente urbanístico del documento técnico de soporte.
- Los proyectos deben incluir en el diseño urbanístico, adecuadas vías de acceso, conectividad con la malla vial y la estructura urbana con infraestructura de servicios públicos domiciliarios. Así mismo, la provisión de los espacios públicos, equipamientos sociales en salud, educación, recreación, y cultura, de acuerdo a los porcentajes de cesiones obligatorias señaladas en las normas del componente urbanístico.
- 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 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, se destinarán a la población con ingresos salariales entre 1 y 2 salarios mínimos mensuales legales, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de estudios de ingresos y gastos familiares en dichos estratos.
- Las áreas disponibles para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social son las localizadas en la zona occidente de la ciudad, zona norte y zona oriental, señaladas en los planos del Modelo de Ocupación Territorial como Zonas ZR4. Eventualmente, se permitirá el desarrollo de este tipo de soluciones en las zonas ZR3. 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 156. Estrategias de Mediano y Corto Plazo para el Manejo del Territorio en Relación con el Plan de Vivienda

a. Estrategias a Nivel Urbano

- **Formalización de la ocupación del suelo a través de procesos de legalización de barrios y fortalecimiento a los procesos de titulación de predios.** A corto plazo (tres años) se deberá iniciar la gestión y adelantar las acciones que permitan lograr en el horizonte de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial la legalización de la totalidad (100%) de los barrios desarrollados de manera informal y que de acuerdo con los lineamientos establecidos por la Ley 9 de 1989, la Ley 388/97, se encuentren en áreas incorporadas al perímetro urbano y de servicios público, que no se encuentren en zona de riesgo no mitigable o en suelos de protección.
- Para que se complete la formalización del suelo, se continuará con el programa de titulación de predios hasta la titulación del 100% de los predios que cumplan con los requisitos de ley. Para lo anterior se deberá actualizar el diagnóstico iniciado durante la elaboración del presente Plan y generar una base cartográfica y de información precisa, para lo cual se hace necesario que la oficina de Planeación Municipal sea fortalecida con la adquisición de la base digital del área urbana a nivel predial.
- Sostenibilidad ambiental de áreas urbanas a partir del reasentamiento de familias cuyas viviendas están localizadas en zonas de riesgo no mitigable de acuerdo con los estudios de riesgo realizados por el Municipio. Para el efecto se realizará un inventario de las viviendas y se elaborará un presupuesto del costo de su reubicación, destinación presupuestal que será de prioridad para el Municipio. Las áreas desocupadas deberán ser aprovechadas para la generación de espacio público, con usos de recreación, forestales o agrológicos, sumándolas como áreas libres a los equipamientos comunitarios y como estrategia para el incremento de espacio público y áreas libres por habitante, en concordancia con lo señalado en la estrategia urbano-ambiental. Las áreas recuperadas deberán entregarse a la Corporación Autónoma Regional del Norte de Santander CORPONOR, para que esta realice acciones de rehabilitación y mitigación que posibiliten su uso y disfrute con fines de recreación pasiva. Para garantizar que dichas áreas no sean nuevamente ocupadas, la administración municipal generará los mecanismos de control y vigilancia adecuados.
- Mejoramiento y rehabilitación de asentamientos subnormales existentes localizados en estrato 1 y 2, ampliando las coberturas de los servicios públicos domiciliarios, vías y equipamiento social y comunitario. La estrategia de mejoramiento deberá garantizar la incorporación urbana con servicios públicos e infraestructura, de manera progresiva, en un plazo de nueve años (largo plazo), de los asentamientos actualmente existentes en estrato 1 y 2.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- La estrategia contempla igualmente el mejoramiento de viviendas con carencias en sus estructuras y materiales, que se encuentran en desarrollo progresivo, logrando entre otros el mejoramiento de las conexiones domiciliarias, de los espacios (unidades básicas), sustitución de cubiertas de zinc y eternit y las paredes de bahereque por materiales de teja y ladrillo, dando valor a nuestra gran riqueza mineral. Se deberá mejorar el estado de las edificaciones de vivienda de manera gradual, para lo cual se recogerá información sobre el estado físico de las viviendas y la capacidad de pago de las familias de tal manera que se pueda disminuir progresivamente el déficit cualitativo por vivienda del municipio.
- Puesta en marcha de METROVIVIENDA, la cual debe gestionar, promocionar, financiar y administrar programas de vivienda de interés social nueva, usada y de reubicación, mejoramiento y habilitación. Las Funciones de metrovivienda serán en esencia, las establecidas en la Ley 3ª de 1991. El Fondo de vivienda contará con recursos provenientes de las transferencias de Ley 60 y del recaudo de impuestos municipales.
- Propiciar el desarrollo de proyectos de vivienda nueva en áreas con vocación de vivienda existentes en el casco urbano municipal- lotes sin desarrollar y lotes incorporados al perímetro urbano. Se deberá igualmente gestionar con los Municipios del Área Metropolitana (Villa del Rosario y Los Patios) suelo urbano con destino a la construcción de vivienda.
- Propiciar la renovación urbana y conservación arquitectónica del centro de la ciudad, como mecanismos para frenar el deterioro de amplias zonas de uso múltiple del centro. Equilibrar el desarrollo con vivienda del centro de la ciudad mejorando las viviendas aún allí existentes.
- Desarrollo de proyectos educativos ambientales y de apropiación del espacio público ligados a la consolidación física de los asentamientos. El municipio a través de la entidad competente implementará programas de formación ciudadana para los habitantes residentes en áreas colindantes con zonas de asentamientos reubicados por encontrarse en riesgo no mitigable, para que estos se conviertan en veedores del uso del espacio público.
- Desarrollo de mecanismos de administración de la comunidad de infraestructuras urbanas como equipamientos recreativos y comunitarios. Las acciones encaminadas a formalizar los asentamientos subnormales deberán contar con estrategias para la sostenibilidad de los proyectos de tal forma que se garantice su operación y mantenimiento incorporando en ello a las comunidades beneficiarias de los proyectos.
- Desarrollo de mecanismos de control y vigilancia para frenar posesión ilegal de predios municipales y de privados. El Municipio de San José de Cúcuta requiere de una estrategia fuerte para frenar el desarrollo de invasiones y loteo ilegal, la cual debe contemplar, además de los mecanismos administrativos de legalización y titulación, controles policivos y de coerción social que garanticen el freno a la expansión ilegal.

b. Estrategias a Nivel Rural

- En el corto plazo el Municipio deberá ampliar la cobertura con infraestructura de servicios públicos, equipamiento comunitario y social por lo menos de un 60 % de las viviendas asentadas en los corregimientos y veredas del área rural que evidencien carencias en estos aspectos. Lo anterior con el fin de consolidar el área rural y generar las infraestructuras adecuadas para densificar los actuales corregimientos y evitar la migración hacia el área urbana del municipio. Se deberán por tanto, desarrollar instrumentos para la promoción y fomento de asentamientos autosuficientes, agroproductivos dentro del contexto de villas rurales.
- Se deberá fortalecer la construcción de vivienda nueva para estratos 1 y 2 en los centros poblados de los corregimientos y veredas del Municipio, de acuerdo con los parámetros de densificación e impacto ambiental; y el mejoramiento por lo menos un 60% de las viviendas localizadas en el área rural. Lo anterior, implica por tanto definir áreas de protección ambiental y de alto riesgo restringidas para desarrollo de asentamientos urbanos en zona rural.

QUINTA PARTE. TRATAMIENTOS URBANISTICOS.

Artículo 157. De la Finalidad de los Tratamientos. Los tratamientos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial, con los propósitos de consolidar, mantener, revitalizar, mejorar y generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de la ciudad.

Cada uno de los tratamientos se aplica en áreas delimitadas de la ciudad, mediante su determinación en el **Plano de tratamientos de los suelos urbanos y de expansión urbana** y pueden desarrollarse en diferentes modalidades que permiten regular adecuadamente las diferentes situaciones de desarrollo urbano.

Artículo 158. Clases de Tratamientos Urbanísticos. Se establecen los siguientes tipos de tratamientos urbanísticos:

- Conservación
- Consolidación
- Desarrollo Suelo Urbano y Suelos de Expansión Urbana
- Erradicación
- Mejoramiento Integral
- Redesarrollo
- Rehabilitación
- Renovación



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

TÍTULO I. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.

Artículo 159. Definición. El tratamiento de conservación tiene por objeto proteger el patrimonio construido de la ciudad, para asegurar su preservación, involucrándolo a la dinámica y a las exigencias de desarrollo urbano, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad para sus habitantes.

Para intervenir éstos inmuebles, se permiten las siguientes acciones:

Conservación y/o restauración para rescatar y mantener su estructura y demás elementos y componentes de su arquitectura y tipología. Se permite la adecuación funcional, sin que ésta vaya en detrimento de las condiciones físicas del inmueble, por lo que se prohíbe cualquier cambio de uso que por sus exigencias espaciales o funcionales, que atente contra las condiciones originales del inmueble. La intervención en los monumentos nacionales se enmarca en las normas establecidas por la Ley 397 de 1997, cuando se trate de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien considerando patrimonio arquitectónico deberán sujetarse al concepto favorable de la entidad encargada de velar por el patrimonio según lo consagra el Decreto 1052 de 1998.

Monumentos Nacionales:

- 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 # 0024/90,
- La Quinta Teresa, ubicada en la calle 16 No. 3-60 declarada Monumento Nacional, mediante Decreto del Ministerio de Educación Nacional # 2007/96.

Las estaciones de ferrocarril del área urbana y rural, resolución 013 del 16 de agosto de 1994, ubicadas en:

- Estación Carrillo – Cgto. San Pedro
- Estación Moros – Cgto. San Pedro
- Estación Santa María – Cgto. 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 - Cgto. Buena Esperanza
- Estación Guayabal – Cgto. Buena Esperanza
- Estación Agua Blanca – Cgto. Buena Esperanza
- Estación Oripaya – Cgto. Buena Esperanza
- Estación El Edén – Cgto. Buena Esperanza
- Estación La Esperanza – Cgto. Buena Esperanza
- Estación Alto Viento – Cgto. Agua Clara
- Estación La Tigra – Cgto. Agua Clara
- Estación La Jarra – Cgto. Agua Clara
- Estación Agua Clara – Cgto. Agua Clara
- Estación La Javilla – Cgto. Puerto Villamizar
- Estación Kilómetro 52 – Cgto. Puerto Villamizar

También se le aplica este tratamiento a los terrenos de valor ambiental que ameritan acciones tendientes a lograr su protección y preservación como partes integrantes del espacio público, caracterizados como suelos de protección. **(Tratamiento Conservación y Protección Ambiental).**

Artículo 160. Modalidades y Áreas de Aplicación del Tratamiento de Conservación. El tratamiento de conservación tendrá las siguientes modalidades:

Sectores de Interés Cultural: Se aplica a los sectores correspondientes a los cuadrados de los inmuebles declarados como monumentos nacionales, caracterizados por estar conformados por edificaciones singulares que poseen valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales y son representativos de cierta época del municipio.

Manzanas identificadas catastralmente, así: Sector 7 Manzanas 107, 108, 109, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 186, 187, 188, 189, 227, 228, 229, 247, 248, 249, 250, 251.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Conservación Integral:

La Conservación Integral, se 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.

Son aquellas edificaciones de representativas de interés municipal, a saber:

Monumentos Conmemorativos y Objetos Artísticos: Se aplica a los Monumentos Conmemorativos y obras de arte, localizadas en el espacio público del municipio, que por conmemorar hechos de la historia de la ciudad o por sus valores artísticos o históricos, merecen ser conservados.

Conservación de Elementos Histórico - Testimoniales: Se aplica a aquellos elementos de valor histórico-cultural, tales como plazas, parques, hitos y nodos, que han sido la expresión fundacional y de la historia y testimonio de los habitantes de Cúcuta, elementos naturales, que tienen alto valor en la historia y simbolismo de los pobladores, que por su significancia, exigen su recuperación, exaltación y protección.

- Columna de Padilla
- Columna de Bolívar
- Monumento a Cristo Rey
- Puente San Rafael
- Monumento a la Virgen de Fátima

Constitutivos de espacio público: Los parques que hacen parte de la historia fundacional de la ciudad:

- Palacio Nacional
- Parque Santander
- Parque Antonia Santos
- Parque la Victoria o Colón
- Parque Mercedes Abrego

De Culto:

- Catedral de San José de Cúcuta
- Iglesia San Antonio
- Iglesia San Luis
- Iglesia San Rafael
- Iglesia La Candelaria

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

- Palacio Municipal
- Antigua Cárcel Modelo
- Cementerio Central de Cúcuta
- Edificio del Banco Popular Avenida 5 N° 11-58
- Casa Natal Eduardo Cote Lamus. Calle 13 N° 3-25 junto a la Torre del reloj
- La Quinta Cogollo. Avenida 4 N° 15-88
- La Quinta Yesmin. Avenida 4 N° 16-12 y 16-18 (sede de la Opinión)
- Casa y Capilla de Asilo Andressen, ubicado en la Av. 4 No. 17-41
- Capilla y Asilo de Ancianos ubicada en la Av. 3 No. 12 – 02 Centro
- La Casa de Miguel E. Velez, ubicada en la calle 12 No. 4-77 (esquina sur oriental con Av. 5).
- Casa de los Marciales ubicada en la calle 11 No. 3-37 Centro
- Cervecería Santander, actualmente Colegio Departamental Femenino, ubicada en la calle 13 No. 5-65
- Casa de la Notaría Primera, ubicada en la calle 13 No. 2-69
- Casa ubicada en la Av. 4 No. 14 – 41
- Escuela de Artes y Oficios actualmente Normal María Auxiliadora, ubicada en la Av. 4 No. 12 – 81
- La Botica Alemana o esquina del Salón Blanco hoy Corporación Granahorrar, ubicada en la calle 10 No. 6-02.
- El Hotel Palace calle 10 No. 6- 25
- La Fundación Virgilio Barco.
- Plaza de Bolívar, conocido como el Parque Colsag.
- El Espejo Musical, Redoma de la Av. Los Libertadores con Puente Gaitán Durán.
- La Casa de Gremios Unidos, ubicada en la Av. 4 No. 13 – 50 actualmente consultorio jurídico de la Universidad Libre.
- Museo de la Historia de Cúcuta, ubicado en la calle 14 No. 1-08.
- La Iglesia del Perpetuo Socorro, ubicada en la calle 15 No. 14-41 barrio El Contenido.
- Iglesia San Martín y Claustro, sede Universidad Santo Tomas.
- 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.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Para el caso de las edificaciones de carácter privado se permitirán acciones de: conservación (interior y exterior), recuperación de elementos, fachadas y estructura, destacando y protegiendo sus características singulares, liberación, integración, adecuación funcional, ampliación interna y mantenimiento general.

La intervención debe ser de carácter restringido, con el propósito de mantener sus características tipológicas e implantación (relación de índices de ocupación, pórticos, elementos decorativos, como molduras, pisos y cenefas, yesería y enchapes).

La intervención de estos inmuebles no requerirá ser avalada por la entidad encargada de velar por el patrimonio.

Conservación Contextual: Se aplica a áreas con características homogéneas y que guardan el principio de continuidad, como las áreas de influencia de los monumentos nacionales declaradas por la autoridad nacional (Consejo de Monumentos Nacionales) que vela por el patrimonio arquitectónico, histórico y cultural.

El área de influencia de el antiguo Hospital San Juan de Dios, declarada mediante Resolución del Consejo de Monumentos Nacionales, que corresponden a las manzanas aledañas de la Av. Cero (0) a la 3ª y las calles 11 y 14.

Mientras que no exista el plan especial de protección que determinará, el nivel permitido de intervención y las condiciones de manejo, que reglamente el área de influencia aprobada por la entidad competente, o cualquier intervención en las áreas de influencia delimitadas debe ser aprobada por el Ministerio de Cultura.

Se permiten acciones orientadas a su recuperación, mantenimiento, potenciación y exaltación, como bienes culturales, recreativos y turísticos.

Parágrafo. En todo caso las intervenciones en inmuebles de interés municipal, con excepción de los de carácter privado, que se localizan en áreas aledañas a monumentos nacionales, deberán seguirse a lo establecido en la Ley 373 de 1997, hasta tanto no se desarrolle el Plan Especial de Protección Patrimonial.

Artículo 161. Manejo de las Áreas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural de la Nación: Los inmuebles y áreas libres y espacio público, declaradas o por declararse como áreas de influencia de los bienes de interés cultural de la Nación, deben manejarse mediante tratamiento especial, con el fin de preservar y conservar los valores existentes. Su manejo debe regirse por los siguientes aspectos:

- La altura máxima determinada no debe ser mayor, a la del inmueble protegido. En el caso de existir hitos, elementos de significancia geográficos o construidos, se deben proteger los valores paisajísticos y visuales como elementos de paisaje y contexto.
- Se deben mantener y recuperar las características de contexto, las que identifican el entorno y lo homogenizan: volumetría, fachadas, arborización, paramentos, morfología y demás elementos considerados de valor contextual.
- Los tanques, cuartos de máquina, ascensores y demás elementos que afectan la volumetría, deben ser integrados al interior de la cubierta, sin sobresalir de ésta.
- Se deben mantener e integrar los elementos volumétricos y de fachada en armonía con el inmueble de valor patrimonial.

Parágrafo 1. Las áreas de influencia señaladas en el presente Acuerdo y las demarcadas en el plano como tratamiento de conservación, deben ser objeto de estudios específicos en el Plan Especial de Protección Patrimonial. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal debe adelantar dichos estudios, los cuales deben desarrollarse en el marco de las normas que se consignan en el presente Acuerdo, y pueden precisar y establecer exigencias adicionales, con el fin de garantizar la conservación urbanística y de contexto de las áreas.

Parágrafo 2. Las áreas de influencia inmediata de los Monumentos Nacionales o bienes de interés patrimonial, así como los colindantes, aún sin estar catalogados como área de influencia declarada por el Consejo de Monumentos Nacionales, deberán someterse a intervenciones de carácter restringido, así como los usos asignados con el fin de evitar el deterioro del Monumento deberán ajustarse a la adecuación funcional permitida en las zonas.

Parágrafo 3. En todas las áreas, se prohíbe la instalación de antenas visibles desde el exterior, avisos y vallas. La nomenclatura debe dársele un tratamiento especial.

Artículo 162. Mantenimiento de los Bienes del Patrimonio Cultural. Los propietarios, arrendatarios o poseedores de los inmuebles de conservación, tienen la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, y adelantar las obras de mantenimiento y demás acciones que garanticen la conservación del inmueble. Los bienes de interés municipal, deben ser conservados y protegidos. Los deberes, derivados para la consecución de esto, deben ser adelantados por los propietarios o poseedores y por la Administración Municipal, en lo que a ésta compete.

Artículo 163. El Plan Especial de Protección Patrimonial. De acuerdo con lo establecido en la Ley 397 de 1997, el Plan Especial de Protección Patrimonial, tiene como objetivo central, la valoración y definición de las normas especiales de protección, y podrá alterar las determinaciones en lo que respecta al patrimonio cultural



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

urbano y rural en lo referido a delimitación exacta de las áreas de influencia de los bienes culturales de la Nación y su manejo urbanístico, de los vestigios y hallazgos arqueológicos, el carácter y tipo de las obras permitidas, los sectores, áreas e inmuebles de protección, la compatibilidad de usos y los incentivos y trámites, en los ámbitos que comprenda la aplicación de las normas. Por tal razón, se abordará a través de un plan parcial.

Parágrafo 1. Los elementos constitutivos de interés Municipal, son considerados bienes de interés cultural local, en el marco de la Ley 397 de 1997. El Plan Especial de Protección Patrimonial podrá precisar su manejo y ampliar el inventario. Este plan, se considera complementario al Plan de Ordenamiento Territorial y de éste podrán derivarse Planes Parciales, Planes Especiales y Planes Específicos. La Administración Municipal, podrá incorporar nuevas edificaciones y sectores de interés patrimonial, por lo que el inventario relacionado en el presente Acuerdo, podrá ser ampliado o complementado posteriormente, a través de la elaboración del Plan Especial de Protección Patrimonial.

TITULO II. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

Artículo 164. Definición. Se aplicará a los sectores en los cuales se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan a partir de unas directrices generales definidas para cada uno de ellos. La Delimitación se aprecia en el plano de Tratamientos de los suelos urbanos y de expansión. Estos sectores son:

Zonas Residenciales:

El Rosal, barrio Blanco, los Libertadores, Caobos, Riviera, Urbanización Sayago, Colsag, Popular, La Ceiba, Quinta Bosch, Quinta Oriental, La Castellana, Ceiba II, Los Pinos, La Capillana, Urbanización La Ceiba, Guaimaral, Prados I, Prados II, Parques Residenciales I y II, San Eduardo, Valparaíso Suite, Rincón de los Prados, Las Almeidas, los Acacios, Condado de Castilla, Urbanización Primavera, Urbanización Manolo Lemus, Próceres, Urapanes, Urbanización Alcalá, Niza, Santa Helena, Tasajero, Urbanización Zulima, Gratamira, La Mar, Ciudad Jardín, Prados del Norte con excepción de la zona destinada para usos distintos al residencial, Urbanización el Bosque, Urbanización Paraíso, Pescadero, Colpet, Portachuelo, La Rinconada, El Lago, The Rivers Country, San Luis, Torcoroma, Urbanización San José, Aniversario I, Aniversario II, La Libertad, Villa Catalina, Terranova, Urbanización La Florida, Prados del Este, El Escobal con excepción del área de influencia del Eje vial principal, Urbanización San Martín con excepción de las zonas afectadas por riesgo, San Martín, La Alameda, Villas de San Diego, Trigal del Norte, Molinos del Norte, Colinas del Salado, La Concordia, Motilones, Claret, Comuneros, Chapinero, Rosal del Norte, Atalaya 1 Etapa.

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 correspondiente según el grado del mismo (mejoramiento integral, erradicación).

Zonas Comerciales e Industriales:

La Zona Central delimitada así: Partiendo de la Av. 1 con calle 9 siguiendo por esta hasta la Av. 6, de la Av. 6 siguiendo hasta encontrar calle 12, continuando de la calle 12 hasta la Av. 3, siguiendo por la misma hasta encontrar la Calle 11, por donde se sigue hasta encontrar la Av. Cero (0) siguiendo la misma, llegando nuevamente al punto inicial a la calle 9. Excluyéndole a ésta zona el área de influencia del Hospital San Juan de Dios.

Zona Industrial Urbana localizada sobre las Avenidas al Aeropuerto y el Canal Bogotá con Calle 8AN y Calle 7N.

Zonas de Servicios como: La Cárcel Modelo, el Aeropuerto Camilo Daza, Zona Franca, Sector de Grupo Mecanizado No. 5 Maza-Coca-Cola, Villa Silvania, Club Tennis, Interferias.

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 los déficit que afectan su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. En general, se preparará la generación del espacio público, infraestructura y equipamientos considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población. La adquisición de estas dotaciones se lograrán mediante la aplicación de requerimientos normativos. Sin embargo, dependiendo de las condiciones socioeconómicas de la población ubicada en la zona homogénea respectiva, se podrán atender los nuevos requerimientos por parte de la comunidad o por parte de las entidades públicas.

Parágrafo 3. En las zonas residenciales se permitirán los usos compatibles como consolidación del uso principal, prohibiendo la instalación de usos industriales que deterioren la calidad del ambiente residencial.

Parágrafo 4. Las zonas de uso residencial se entenderán como de consolidación exceptuando, las zonas de mejoramiento integral y zonas de riesgo.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

TÍTULO III. TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 165. Definición. El desarrollo completo es el tratamiento que será aplicado a un sector urbano o a un globo de terreno para que antes de ser habitado sea dotado con la totalidad de obras de urbanismo y complementarias como son: las redes de servicios públicos, las vías pavimentadas, las áreas recreacionales totalmente acondicionadas y la determinación de las áreas comunales. Mediante éste tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de los predios ubicados en suelo urbano y de expansión que no han sido urbanizados o construidos. De acuerdo con las condiciones de infraestructura y ubicación de los predios desarrollables se establece la siguiente diferencia en el tratamiento:

a. Desarrollo en Área Urbana: Las condiciones para el desarrollo de los predios no urbanizados o construidos ubicados al interior del perímetro urbano se derivan de las reglamentaciones e instrumentos establecidos para la zona de actividad en la cual se encuentren inscritos.

b. Desarrollo en Suelo de Expansión: Se aplica a los predios ubicados en los suelos de expansión. En general estas áreas deben destinarse predominantemente al uso residencial y a los usos propuestos en el plano de Modelo de Ocupación Territorial. Su desarrollo se supeditará a la elaboración previa de un plan parcial específico y podrán adelantarse ya sea por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que son zonas que actualmente se encuentran desvinculadas del suelo urbano porque no cuentan con la infraestructura requerida, los diferentes planes parciales establecerán los correspondientes instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para desarrollarlos.

Artículo 166. Tipos de Desarrollo Completo. El desarrollo completo de un globo de terreno se podrá efectuar como urbanización o conjunto:

1- Urbanizaciones. Un globo de terreno se desarrolla como urbanización cuando:

- Se integra totalmente al trazado urbano del sector dándole continuidad a las vías y redes de servicios de los barrios y asentamientos en general vecinos que se encuentren regulados urbanísticamente.
- Se hacen cesiones Tipo 1, las cuales podrán ser usadas por los habitantes de la urbanización y de las áreas de influencia y se hace entrega efectiva a favor del municipio mediante escritura pública.
- Los lotes resultantes de la subdivisión del globo de terreno están deslindados de todas las propiedades vecinas o de las áreas de uso público
- Todos los lotes tienen acceso desde vías vehiculares
- Los lotes frentes y áreas mínimas varían de acuerdo a la zona de actividad según el modelo de ocupación territorial en el que se localizan.
- Se cumple con la obligación de construir las vías vehiculares, incluyendo andenes, sardineles, calzadas, separadores, de acuerdo a las especificaciones de la Secretaría de Obras Públicas
- Se cumple con la obligación de extender las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono e hidrantes, de acuerdo con las normas y especificaciones de las empresas de servicios públicos. El servicio de gas será incorporado a las exigencias una vez se logre la incorporación del municipio en el programa de masificación de gas natural.

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

- Se integra parcialmente al trazado del sector, porque se conecta al Plan 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, las cuales podrán ser usadas por los habitantes de la urbanización y de las áreas de influencia y se hace entrega efectiva a favor del municipio mediante escritura pública.
- Cumple con la obligación de diseñar y construir las áreas recreacionales, comunales y administrativas correspondientes a las Cesiones Tipo 2.
- Cada lote está deslindado de los demás lotes, pero tienen áreas en común, lo cual requiere que exista un reglamento de copropiedad.
- Todo los lotes tienen acceso desde vías vehiculares, peatonales, estacionamientos o áreas de cesión.
- El número mínimo de lotes o edificaciones es tres (3).
- Se cumple con la obligación de construir las vías vehiculares, incluyendo andenes, sardineles, calzadas, separadores, de acuerdo a las especificaciones de la Secretaría de Obras Públicas.
- Se cumple con la obligación de extender las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono e hidrantes, de acuerdo con las normas y especificaciones de las empresas de servicios públicos. El servicio de gas será incorporado a las exigencias una vez se logre la incorporación del municipio en el programa de masificación de gas natural.
- El cerramiento del conjunto cumplirá las características de cerramiento de antejardín.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

CAPÍTULO I. NORMAS ESTRUCTURANTES APLICABLES A LOS DESARROLLOS URBANOS

Artículo 167. Densidad. La densidad es un mecanismo utilizado por el ordenamiento territorial para la implementación de las políticas de desarrollo urbano. Será aplicada en zonas desarrolladas que se encuentran en deterioro, las que permiten se rehabilitación, redesarrollo y para los nuevos desarrollos residenciales.

En las zonas desarrolladas se permitirá densificar 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, permitiendo la construcción de conjuntos residenciales, permitiendo la construcción de viviendas apáreadas, bifamiliares y trifamiliares; también se permitirá el englobe y reloteo de dos o más lotes hasta lograr los frentes y áreas mínimas correspondientes a la zona residencial donde se localicen.

En los nuevos desarrollos residenciales, las densidades serán las siguientes:

VIVIENDA Tipo Uso Residencial	Densidad Unifamiliar	Densidad Multifamiliar
ZR0	0 - 10 Viv/Ha	20 - 40 Viv/Ha
ZR1	10 - 20 Viv/Ha	40 - 60 Viv/Ha
ZR2	20 - 40 Viv/Ha	60 - 80 Viv/Ha
ZR3	40 - 60 Viv/Ha	80 - 100 Viv/Ha
ZR4	60 - 80 Viv/Ha	100 - 120 Viv/Ha

Artículo 168. Cesiones Obligatorias. Toda urbanización, conjunto o desarrollo que se vaya a adelantar en el municipio, deberá ceder a título gratuito el área correspondiente a la afectación por vías y obras de urbanismo, y un porcentaje de áreas para zonas verdes y servicios comunales, según la zonas determinadas por el modelo de ocupación territorial.

Las cesiones obligatorias para nuevos desarrollos se clasifican según el tipo de función en:

- a. **Áreas de cesión por afectación: vías, canales, rondas de ríos, zonas de riesgo, suelos de protección.** Las cesiones por afectación serán las siguientes:
 - **Cesiones por vías del sistema estructurante vial o por canales.** Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por vías determinadas en el sistema estructurante vial o por canales, deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el 7% del área bruta 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.
 - **Cesiones por vías locales.** Toda urbanización que se construya debe tener una red vial interna, la cual será construida por el urbanizador y cedida a favor del municipio.
 - **Cesiones por Suelos de protección - Ronda de Ríos.** Todo terreno a urbanizar o en proceso de urbanización que se encuentre afectado por ronda de ríos, deberá destinar estas franjas como suelos de protección del recurso hídrico. Así mismo, el urbanizador deberá adelantar obras de reforestación, las cuales serán sujeto de aprobación por parte de CORPONOR. Estas zonas no formarán parte de las áreas de cesión por zonas verdes y comunales del proyecto urbanístico.
 - **Cesiones por Suelos de protección - Zonas de riesgo.** Todo terreno a urbanizar o en proceso de urbanización deberá contar con concepto de riesgo expedido por Planeación Municipal, previa aprobación del proyecto ante la Curaduría Urbana. Para el caso de las áreas que se encuentren afectadas por zonas de riesgo no mitigable, las mismas deberán destinarse como suelos de protección. Estas zonas no formarán parte de las áreas de cesión por zonas verdes y comunales del proyecto urbanístico.
- b. **Áreas de cesión por redes de servicios públicos.** En toda urbanización o conjunto, el urbanizador deberá construir y destinar las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, como parte integral del proyecto urbanístico.
- c. **Áreas de cesión Tipo 1.** Las áreas de cesión Tipo 1 son aquellas áreas que deben ser cedidas por quien construya una urbanización o conjunto para ser usadas como áreas recreacionales y comunales. Estas áreas deberán cederse mediante Escritura Pública a favor del municipio.
- d. **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 del conjunto, mediante reglamento de copropiedad, las cuales serán destinadas para los servicios comunales y recreacionales de los habitantes del conjunto.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 169. De las Áreas de Cesión Tipo 1. El porcentaje de las áreas de cesión Tipo 1, se determinará de acuerdo a la zona de actividad en la que se localice el proyecto y se deben calcular sobre el área bruta urbanizable del terreno, o sea, luego de descontar las áreas cedidas por afectación. Las áreas de cesión Tipo 1, deberán estar ubicadas cerca de ejes viales estructurantes, corredores mixtos articuladores, corredores barriales urbanos, vías urbanas existentes articuladoras del desarrollo urbano en el sector, con buena accesibilidad para que puedan cumplir con su función de espacio público.

Por lo menos el 70% de las zonas de cesión Tipo 1, debe concentrarse en un solo globo de terreno y tener acceso mediante vías vehiculares.

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.

Artículo 170. Distribución de las Áreas de Cesión Tipo 1. Las áreas de cesión Tipo 1, 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 apruebe por parte de Planeación Municipal.
- b) Un 30% de la Cesión Tipo 1 será destinado a equipamiento comunal, como salud, educación, culto, comercio, asistencia social y establecimientos públicos. Estas áreas no serán construidas por el urbanizador, pero deberán entregarse debidamente delimitadas y demarcadas, para su reconocimiento por parte de la comunidad beneficiada.

Artículo 171. Restricciones de Ubicación. Las áreas de cesión Tipo 1 no podrán ubicarse en:

- a) Áreas de afectación por vías, canales, rondas de ríos, líneas de alta tensión, colectores
- b) Zonas de riesgo no mitigable
- c) Suelos de protección
- d) Zonas de reserva para infraestructura de servicios públicos

Artículo 172. Porcentaje de Cesión Tipo 1. Los porcentajes de áreas de cesión aplicables para el desarrollo de urbanizaciones y conjuntos serán los siguientes:

Uso	% Cesión Tipo 1	
	Cesión Unifamiliar	Cesión Multifamiliar
ZR0	17%	21%
ZR1	17%	21%
ZR2	19%	23%
ZR3	21%	27%
ZR4	21%	27%

Otros Usos	% Cesión Tipo 1
Industrial	20%
Institucional	20%
Comercial	25%
Servicios	25%

Parágrafo 1 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 en su totalidad, de acuerdo a los diseños de los espacios públicos que apruebe Planeación Municipal, previa obtención de la licencia de construcción por parte de la Curaduría Urbana.

Artículo 173. De las Áreas de Cesión Tipo 2. Los porcentajes de las áreas de cesión Tipo 2, serán los siguientes:

Usos	% Cesión Tipo 2
Industrial	20%
Institucional	20%
Comercial	25%
Servicios	25%

Parágrafo 1. Las áreas de cesión Tipo 2 para usos residenciales equivaldrán a doce (12) metros cuadrados por lote o unidad de vivienda.

Parágrafo 2. Por lo menos el 60% de las áreas de cesión Tipo 2 deberán quedar en un solo globo de terreno.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 174. Aislamiento Lateral. El aislamiento lateral será obligatorio:

- Cuando existan servidumbres de vista sobre los predios o edificaciones vecinas.
- Cuando se construya edificaciones en altura en lotes con frente mayor de 20 metros.
- Cuando se construya una urbanización en un globo de terreno aledaño a una zona industrial.
- Cuando se construyan edificaciones industriales
- Las dimensiones mínimas de los aislamientos laterales serán las siguientes:
 - Cuando existan servidumbres de vista: tres (3) metros partiendo desde el primer piso.
 - Cuando se construyan edificaciones en altura en lotes con frente mayor de veinte (20) metros: tres (3) metros contados a partir del primer piso, incluido éste.
 - Cuando se construya una urbanización en un lote aledaño a una zona industrial: veinte (20) metros y en el podrá localizarse el área de cesión.
 - Cuando se construya una edificación industrial: diez (10) metros.

Artículo 175. Aislamientos Posteriores. Toda edificación que se construya en la ciudad, deberá dejar un aislamiento posterior cuyas dimensiones son las siguientes:

Zona de Actividad	Subdivisión	Dimensión Aislamiento
Múltiple Intensiva en Empleo	Sector Central	Cinco (5.00) metros a partir del 2º Piso
	Ejes Estructurantes	Cuatro (4.00) metros a partir del 2º Piso
	Nodos Urbanos Equilibrantes	Tres (3.00) metros a partir del 2º Piso
	Subcentros de Actividad Múltiple	Tres (3.00) metros a partir del 2º Piso
Industrial	Industrial Urbana	Cinco (5.00) metros a partir del 2º Piso
Especializada	Sector Central	Tres (3.00) metros a partir del 2º Piso
	Corredores Mixtos Articuladores	Tres (3.00) metros a partir del 2º Piso
	Subcentros Mixtos	Tres (3.00) metros a partir del 2º Piso
Residencial	Zona de Actividad Residencial R0	Cinco (5.00) metros a partir del 2º Piso
	Zona de Actividad Residencial R1	Cuatro(4.00) metros a partir del 2º Piso
	Zona de Actividad Residencial R2	Tres (3.00) metros a partir del 2º Piso
	Zona de Actividad Residencial R3	Tres (3.00) metros a partir del 2º Piso
	Zona de Actividad Residencial R4	Tres (3.00) metros a partir del 2º Piso
	Corredores Barriales Urbanos	Tres (3.00) metros a partir del 2º Piso
Servicios		Cinco (5.00) metros a partir del 1er Piso

Multifamiliares Residenciales:

Zona de Actividad	Subdivisión	Dimensión del Aislamiento
Residencial	Zona de Actividad Residencial R0	Cinco (5.00) metros a partir del 1er Piso
	Zona de Actividad Residencial R1	Cuatro(4.00) metros a partir del 1er Piso
	Zona de Actividad Residencial R2	Tres (3.00) metros a partir del 1er Piso
	Zona de Actividad Residencial R3	Tres (3.00) metros a partir del 1er Piso
	Zona de Actividad Residencial R4	Tres (3.00) metros a partir del 1er Piso
	Corredores Barriales Urbanos	Tres (3.00) metros a partir del 1er Piso

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

Artículo 176. Aislamiento en Lotes Esquineros: En los lotes esquineros el aislamiento posterior será resultante de la prolongación de los aislamientos de los lotes vecinos: siempre y cuando éste aislamiento exista en la parte posterior del predio y cumpla con el área mínima exigida y su ubicación deberá realizarse en la esquina posterior del lote.

En el evento de no existir aislamiento posterior en los predios colindantes el aislamiento posterior, será de 3 metros por 3 metros ubicados en la esquina posterior interna del lote, continuo al muro de culata.

Parágrafo 1. Cuando una de las fachadas laterales que no sea paralela a los linderos respectivos, se aplicarán normas de aislamiento considerados los promedios en relación con los extremos de la fachada, pero en ningún caso el aislamiento podrá ser menor de 3.00 metros cuando tenga una fachada sin vista y de 4.00 metros cuando tenga una fachada con vista.

Artículo 177. Patios. Los patios son espacios para luz y ventilación de alcobas y zonas de servicios o salones sociales, deberán tener las siguientes áreas y dimensiones mínimas:

Uso	Área Mínima (M2)	Lado Mínimo (Metros)
Vivienda unifamiliar	Nueve (9.00)	Tres (3.00)
Vivienda Bifamiliar	Doce (12.00)	Tres (3.00)
Vivienda multifamiliar menor de 4 pisos	Quince (15.00)	Tres (3.00)
Vivienda multifamiliar mayor de 4 pisos	Veinte (20.00)	Cuatro (4.00)
Otros Usos	Veinte (20.00)	Cuadro (4.00)



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Parágrafo 1. Estos espacios podrán ubicarse como la prolongación de los patios de los predios colindantes siempre y cuando cumplan estos con las áreas y los lados permitidos exigidos.

Parágrafo 2. No se permitirá construcción ni adecuación para otro uso en las áreas destinadas como patios, a excepción de las actividades permitidas por la Junta de Condominio que se generen en espacio descubierto, siempre y cuando no causen molestias a los condominios.

Parágrafo 3. Se permitirá la instalación de elementos para la seguridad del inmueble sobre los patios, siempre y cuando estos no limiten la iluminación y ventilación como rejas, pergolas o domos, dicho cubrimiento se podrá ubicar en el último piso.

Artículo 178. Retrocesos Anteriores, Superiores E Inferiores. Sin perjuicio de cumplir con la norma sobre empates, en las zonas de actividad múltiple y de actividad especializada, se deberán dejar los siguientes retrocesos:

Inferiores: Sobre la calle 10 desde la Avenida 0 hasta la Avenida Bogotá: tres (3) metros en primer piso.

Superiores. En todas las edificaciones en altura del sector central C1, C2, C3, C4 y C5 y ejes viales intensivos en empleo, así como las zonas de actividad múltiple cuyo número de pisos sea superior al exigido para la plataforma básica, deberá dejarse un retroceso de tres (3) metros a partir de la plataforma básica.

Artículo 179. Antejardines. En todas las zonas urbanas excepto en los sectores centrales C1, C2, C3, C4 y C5, se deberá dejar un antejardín de tres (3.00) metros.

Artículo 180. Antejardín en Lote Irregular. En los lotes que tengan frentes irregulares u oblicuos en los cuales se quiera construir edificaciones en fachadas en forma escalonada, se permitirá que el ancho del antejardín sea la línea promedio de las áreas metidas y salidas del antejardín, siempre y cuando el extremo más salido de la edificación sea menor al 50% del ancho mínimo y la suma de las áreas sea igual o mayor al total del área exigida para antejardín.

Artículo 181. Uso de Antejardines. Los antejardines serán usados:

- Como zonas verdes y jardines en todas las zonas de actividad, en las cuales podrá ser instalado mobiliario como luminarias, bancas, buzones, esculturas, parasoles, sombrillas, fuentes y cuerpos de agua.
- Como terrazas descubiertas donde se prolongue la actividad comercial especialmente de fuente de soda, restaurantes, cafeterías, tiendas mixtas y tabernas. Entendiéndose como terraza el espacio para ubicar sillas, mesas, parasoles y sombrillas.
- Como sitios de estacionamiento cuando el uso sea residencial o comercio destinado a oficinas o locales comerciales.

Parágrafo 1. No se permitirán construcciones sobre los antejardines diferentes al cerramiento permitido en el presente Acuerdo.

Parágrafo 2. En el área que corresponde a antejardín podrá darse un tratamiento en el 50% como zona dura y el área restante deberá ser empedrada y arborizada, con excepción de los ejes de actividad múltiple y de actividad especializada donde se podrá aplicar un 100% en zona dura.

Artículo 182. Cerramiento de Antejardines. Se permitirá encerrar los antejardines así:

- En zonas Residenciales y en las zonas de actividad múltiple con excepción del sector central y los ejes estructurantes, la altura máxima será de 2.40 metros, los primeros 0,80 metros se podrán encerrar con un muro y el resto de la altura en reja, está no podrá limitar en ningún caso el disfrute visual del espacio.
- En zonas Industriales: la altura máxima será de 3.00 metros, los primeros 0,80 metros se podrán encerrar con un muro y el resto con reja, sin limitar lo visual del espacio.
- En los ejes estructurantes, de actividad especializada y múltiples intensivos en empleo no se permitirá el cerramiento.
- En las demás zonas, mediante norma complementaria se reglamentará en detalle lo pertinente para los antejardines.

Artículo 183. Cubierta, Escalera de Antejardines y Rampas de Acceso.

- Se podrán cubrir los antejardines con 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 comerciales. Así mismo se podrán cubrir 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 exceptúan de esta disposición las escaleras existentes antes de la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Se permitirá la construcción de rampas para vehículos a sótanos y semisótanos así como rampas para acceso a primeros pisos.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 184. 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 y sobre las 2/3 partes del ancho del andén en aquellas zonas en donde no se exija antejardín y se cumple con el ancho mínimo establecido para la zona correspondiente. Sin embargo, en lotes contiguos a edificaciones existentes, los voladizos y las alturas de los mismos se regirán por la norma de empates.

Artículo 185. Empates. En todos los lotes contiguos a las edificaciones existentes, los proyectos deberán dar una solución adecuada a los empates de voladizos, fachadas, alturas, procurando su continuidad volumétrica para generar armonía especial. Para éste efecto los planos que se presenten para aprobación deberán indicar el empate entre la nueva edificación y los ya existentes.

Parágrafo 1. El Curador Urbano rechazará los proyectos que no cumplan ésta norma y sugerirá modificaciones cuando a su juicio se pueda obtener una mejor solución.

Artículo 186. Tratamiento de Culatas . Las culatas que sobresalgan de las edificaciones vecinas deberán tener acabado igual o similar al de las demás fachadas.

Artículo 187. Elementos de Remate. 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.

Artículo 188. Andenes. Las siguientes normas aplicarán en adelante para la construcción y reconstrucción de andenes:

Ancho de andenes:

- En las zonas centrales ZC1, ZC2, ZC3, ZC4, ZC5 el andén tendrá un mínimo de 3.00 MI de ancho.
- En los ejes de actividad múltiple intensivos en empleo tendrán el siguiente ancho mínimo:
 - Avenida el Aeropuerto – Redoma Terminal Transporte hasta Redoma del cruce con la Avenida Libertadores. Tres (3.00) metros de ancho.
 - Avenida Canal Bogotá Tres (3.00) metros en la zona central y dos (2.00) metros como mínimo desde la Diagonal Santander a la Avenida Libertadores.
 - Autopista Atalaya. Tres (3.00) metros.
 - Avenida Panamericana. Tres (3.00) metros.
 - Avenida Demetrio Mendoza de la Redoma San Mateo hasta Puente Gaitán Durán. Dos (2.00) metros.
 - Avenida Camilo Daza. Tres (3.00) metros.
 - Avenida Pinar del Río. Tres (3.00) metros.

En los ejes de actividad especializada – Corredores mixtos articuladores, tendrán el siguiente ancho mínimo.

- Avenida Guaimaral. Dos (2.00) metros mínimo.
- Avenida Cero. Tres (3.00) metros de ancho.
- Avenida Libertadores. Tres (3.00) metros de ancho.
- Avenida Gran Colombia. Tres (3.00) metros de ancho.
- Avenida Las Américas. Dos (2.00) metros de ancho.
- Avenida Kennedy. Dos (2.00) metros de ancho.
- Avenida 2 del barrio Aeropuerto. Dos (2.00) metros de ancho.
- Avenida 1ª desde la calle 17 hasta el Puente San Rafael. Dos (2.00) metros de ancho.

En las zonas que no se encuentran consideradas en el presente artículo se deberá dejar un ancho mínimo de 2.00 metros, a excepción de los anillos viales donde su andén será de 5 metros de ancho y la zona industrial en la que se dejará un andén mínimo de tres (3.00) metros de ancho.

Parágrafo 1. Las Avenidas Canal Bogotá tramo Avenida Libertadores hasta el Anillo Vial Oriental y la Avenida Demetrio Mendoza desde el Puente Gaitán Durán hasta el Puente Francisco de Paula Santander, quedarán sujetas a estudio para la determinación del ancho mínimo del andén.

Parágrafo 2. La Administración Municipal durante el primer año de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, deberá proceder a efectuar el estudio para la caracterización de la malla vial del área urbana, lo cual permitirá determinar mediante norma complementaria los anchos mínimos de andenes exigibles a las áreas consolidadas y aquellas que ameritan intervención de acuerdo a los tratamientos de los suelos definidos.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 189. Estacionamientos. Toda edificación nueva que se construya en la ciudad, excepto en la zona residencial ZR4, deberá tener dentro del lote, el siguiente número de estacionamientos:

a- Zonas de Actividad Múltiple Intensivas en Empleo

Vivienda: Uno (1) por vivienda para residentes y uno (1) por cada diez viviendas para visitantes.

Comercio: Uno (1) por cada sesenta (60) metros cuadrados de área privada construida.

Oficinas: Uno (1) por cada ochenta (80) metros cuadrados de área privada construida.

Otros Usos: Uno (1) por cada sesenta (60) metros cuadrados de área privada construida.

b- Zonas de Actividad Industrial: Uno (1) por cada doscientos (200) metros cuadrados de área construida

c- Zonas de Actividad Especializada:

Vivienda: Uno (1) por vivienda para residentes y uno (1) por cada diez viviendas para visitantes.

Comercio: Uno (1) por cada sesenta (60) metros cuadrados de área privada construida.

Institucionales: Uno (1) por cada sesenta (60) metros cuadrados de área construida.

Oficinas: Uno (1) por cada ochenta (80) metros cuadrados de área privada construida.

Otros Usos: Uno (1) por cada sesenta (60) metros cuadrados de área privada construida.

d- Zonas de Actividad Residencial

ZRO: Dos (2) por vivienda para residentes

ZR1: Uno (1) para unidades de hasta 80 M2 y para áreas superiores dos por unidad

ZR2, ZR3: Uno (1) por vivienda para residentes

Conjuntos ZR0: Dos (2) por vivienda para residentes y uno (1) por cada cinco (5) viviendas para visitantes.

Conjuntos ZR1: Uno (1) por vivienda para residentes y uno (1) por cada seis (6) viviendas para visitantes.

Conjuntos ZR2: Uno (1) por vivienda para residentes y uno (1) por cada ocho (8) viviendas para visitantes.

Conjuntos ZR3: Uno (1) por vivienda para residentes y uno (1) por cada diez (10) viviendas para visitantes.

Conjuntos ZR4: Uno (1) por cada diez (10) viviendas para visitantes.

Para el desarrollo de proyectos diferentes a vivienda que sean permitidos en la zona residencial se exigirá un (1) estacionamiento por cada sesenta (70) metros cuadrados de área construida.

e- Zonas de Servicios: Uno (1) por cada sesenta (60) metros cuadrados de área construida.

Parágrafo 1: Los estacionamientos de carácter permanente y que se requieran para todo tipo de edificación deberán ser previstos en el interior de cada lote y podrán ocupar el área de antejardín. Los estacionamientos ocasionales, de visitantes deberán ubicarse en bahías de parqueo construidos por el urbanizador, de conformidad con las normas contempladas en el presente Acuerdo.

Parágrafo 2: En edificaciones de usos mixtos el número de estacionamientos será de acuerdo al número de viviendas y a la cantidad de área construida de los otros usos, de acuerdo a lo estipulado para cada caso.

Parágrafo 3: Las rampas de acceso a estacionamientos deberán tener una inclinación máxima del 20%, en ningún caso podrán obstruir el tráfico peatonal.

Parágrafo 4: En los lotes esquineros el acceso a sótano y semisótano deberán hacerse por la vía secundaria y al fondo del lote con respecto a la vía principal.

Longitud y ancho de los estacionamientos: la longitud del estacionamiento será de cinco (5) metros mínimo, el ancho dependerá de la dimensión de la vía de maniobra que permita la entrada y salida del vehículo del sitio de establecimiento así:

Vía de maniobra	ancho de estacionamiento
5.00 metros	3.00 metros
5.50 metros	2.75 metros
6.00 metros	2.50 metros

Artículo 190. Fondo Rotatorio de Estacionamientos. Para edificaciones nuevas, en caso de que el constructor no pueda cumplir con el número de estacionamientos exigido, deberá consignar en el fondo rotatorio de estacionamientos el valor correspondiente al costo de los estacionamientos que no puede construir dentro del lote de la edificación.

El trámite para negociación de cupos de estacionamiento será el siguiente:



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- De los cupos exigidos por las normas urbanísticas para el caso de los establecimientos comerciales, sólo se podrá negociar y pagar en dinero hasta el 50% de dichos cupos. Si la zona se encuentra totalmente desarrollada se podrá canjear el 100%.
- El urbanizador o constructor cancelará al Fondo Rotatorio de Estacionamientos el valor correspondiente a los parqueaderos negociados en la cuenta y entidad financiera que para el efecto se le indique.
- Cuando el urbanizador o constructor no cancele de contado el valor total de los parqueaderos negociados al Fondo Rotatorio de estacionamientos deberá cancelar el valor de la siguiente manera:
 - Una cota inicial que será el 30% del valor total de los parqueaderos negociados y el 70% restante será financiado con las tasas de interés legal y moratorio que se encuentren vigentes y avaladas por la entidad nacional correspondiente.

Parágrafo 1: Solo se podrá realizar el pago de parqueos exigidos cuando:

- Exista máxima subdivisión predial.
- Que no haya posibilidad de englobe

Parágrafo 2: No se permitirán la compensación del área de parqueo cuando dentro del lote exista la posibilidad de ejecutar los mismos.

Artículo 191. Bahías de Estacionamiento. Se permitirá la construcción de bahías de estacionamiento en las vías de la ciudad con las siguientes normas:

- Se excluyen los ejes centrales y la Avenida Cero.
- El ancho de la bahía será de acuerdo al ángulo de estacionamiento respecto a la vía:

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

- No podrán quedar a menos de diez (10) metros de las esquinas.
- Deberán tener demarcadas sobre el pavimento los espacios de estacionamiento.
- El ancho del andén no podrá ser reducido.
- Deberá respetarse el espacio del antejardín.
- Las bahías en los nuevos proyectos deberán presentar soluciones con separadores, con accesos únicos de entrada y salida para los casos que se ubiquen en los ejes de actividad especializada y múltiple intensivos en empleo.

Artículo 192. Sótanos y Semisótanos. En las edificaciones se permitirán sótanos y semisótanos para estacionamientos, que tengan iluminación y ventilación adecuadas. En los proyectos donde se permita el semisótano, su altura no podrá ser superior a un metro treinta (1.30) metros, entre el nivel del andén y el cielorazo del semisótano.

Parágrafo 1: 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 2: El área del sótano o semisótano no sumará para el total del índice de construcción ni para el número de pisos de la edificación.

Parágrafo 3: El área destinada al antejardín no podrá ser ocupada para la ubicación de parqueaderos en sótanos, solo se permitirá bajo el antejardín la construcción de tanques para almacenamiento de aguas, cuartos de subestaciones y depósitos de aseo y bombas.

Parágrafo 4: En ningún caso se permitirán semisótanos en el área correspondiente al antejardín o cualquier otro tipo de aislamiento anterior.

Artículo 193. Adecuaciones. En todos los predios del sector central y sobre los nodos urbanos equilibrantes, corredores mixtos articuladores y ejes múltiples, se permitirán dos tipos de adecuaciones:

- Ampliación de las edificaciones existentes para que puedan lograr los índices máximos y la altura mínima permitida, siempre y cuando cumpla con las normas de aislamientos, retrocesos y voladizos respectivos.
- Adecuaciones para actualización de uso, según usos permitidos en cada sector, siempre y cuando las edificaciones cumplan con normas de altura mínima, aislamiento y solidez y puedan cumplir con el 50% de las exigencias de estacionamiento para el uso propuesto.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 194. Lotes Sin Edificar. Los lotes vacíos o sin edificar en zonas urbanizadas deberán encerrarse con las siguientes características:

- La altura máxima del muro de cerramiento será de 2.40 metros.
- El cerramiento se deberá construir en el lindero del predio respetando el andén.
- El muro deberá construirse con materiales que no presenten peligro a los transeúntes y que su acabado sea estético.
- Se podrán usar 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 y de todo elemento que pueda producir contaminación o epidemias.
- No se permitirá la construcción de locales provisionales que ocupen parcialmente los lotes.

Artículo 195. Normas de Parqueaderos en lotes sin edificar. La adecuación de los lotes vacíos que se destinen para parqueaderos deberá contar con los siguientes espacios y condiciones para su funcionamiento:

- **Taquilla de control:** No deberá superar los 10 metros cuadrados del área construida, su acabado será estético y su altura máxima de 3.00 metros, debe incluir el espacio correspondiente a los baños.
- **El espacio de parqueo:** las áreas para parqueo deberán estar sujetos al dimensionamiento dado en el presente Acuerdo, las áreas de maniobrabilidad deberán tener 6.00 metros mínimo. En el espacio correspondiente al parqueo de los vehículos se podrán realizar cubrimiento con malla polisombra recubierta con especies vegetales como enredaderas, lámina acerolit o similares.
- **Muro de cerramiento:** Este deberá ser adecuado en forma estética y su altura mínima será de 2.40 metros.
- Los pisos que corresponden al área de parqueo y circulación deberán realizarse en piso asfaltado o piso en concreto.
- Cuando se destinen lotes sin edificar para el uso de parqueadero deberá dejarse el área correspondiente al andén y antejardín debidamente adecuado.
- No se permitirá el ejercicio de otra actividad diferente a la de parqueaderos.
- Las obras de construcción deberán ser autorizadas por el Curador Urbano a excepción de cubrimiento del área de parqueo y la adecuación de pisos.

Parágrafo 1. Los parqueaderos existentes en la ciudad y en especial los localizados en la zona central y la Calle 13 entre la Avenida Cero y la Avenida 3E, deberán proceder a cumplir con los requerimientos exigidos en el presente Artículo en un tiempo no superior a doce (12) meses contados a partir de la expedición del presente Acuerdo.

Artículo 196. Centros Comerciales. Entiéndase por Centro Comercial aquella edificación compuesta por un mínimo de 10 locales cuya área total construida sea mayor de 500 metros cuadrados.

- El ancho mínimo útil de circulaciones horizontales cuando existan locales de ambos costados, será de 3.00 ml y para aquellos en que se dispongan locales en uno solo costado, será de 2.50 ml.
- El ancho mínimo de las escaleras debe ser de 2.50 ml.

Parágrafo 1. En los cuadriláteros perimetrales del Parque Santander, no serán permitidos locales comerciales inferiores a 20 metros cuadrados por unidad.

Artículo 197. Centros Comerciales Existentes Construidos para Reubicación de Vendedores Ambulantes en el Sector Central. Con el fin de incentivar el desarrollo de actividades en los centros comerciales construidos por grupos de ciudadanos o empresas sin ánimo de lucro dedicados al comercio informal antes de la vigencia del presente Acuerdo, que invadían el espacio público con casetas o ventas ambulantes y que a la fecha sus construcciones no han sido legalizadas, la Curaduría urbana considerará para estos casos especiales, el cumplimiento de las siguientes normas para las edificaciones:

- Normas sismorresistentes, según lo establecido por la Ley 400 de 1997, Decreto 33 de 1998, y demás Decretos reglamentarios.
- Facilidad de acceso para la población discapacitada.
- Zonas de circulación definidas y de uso exclusivo común.
- El ancho de los andenes será el mínimo exigido para la zona donde se localiza el predio.
- Áreas de servicios sanitarios para uso de los usuarios y propietarios o arrendatarios de los locales.
- Se autoriza la existencia de proyectos de una sola planta, siempre y cuando la altura en fachada supere los ocho (8.00) metros, simulando altura de 3 pisos.
- Para el cálculo de los estacionamientos se considerará lo siguiente:
 - 1 - Un área de parqueo por cada ciento veinte (120) metros cuadrados de locales construidos, descontando las áreas de circulación requeridas por el proyecto, cuartos de máquinas y de servicios.
 - 2- Para las áreas de mezanine, sótanos o semisótanos destinados a bodega, oficinas administrativas y áreas de servicios como parte integrante de los locales, se debe disponer de un (1) parqueadero por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de dicha área.

Artículo 198. Funcionalidad en Edificaciones – Reformas y Adiciones: Cualquier edificación podrá ser sometida a procesos de reforma o adición dentro de sus posibilidades estructurales ajustándose a las reglamentaciones vigentes, 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 esta norma.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 199. Normas para Reparaciones Locativas. Se permitirán las reparaciones locativas en las edificaciones en las siguientes circunstancias:

Modificación de fachadas por modernización en el diseño de locales comerciales:

- Se permitirá variar el tamaño de vanos como puertas, ventanas y vitrinas, así como la colocación de columnas y dinteles para demarcar accesos siempre y cuando no sobresalgan del paramento existente.
- No se permitirá alterar el paramento existente en la edificación o la altura, solo se permitirá aumento en la altura con fachadas falsas.
- Se admitirá el cambio de material empleado para el tratamiento de los muros de la fachada o el material empleado en los vanos. Este tipo de modificación será autorizada por el Curador Urbano y los impuestos pertinentes serán liquidados por metro cuadrado, de fachada a intervenir y el valor del mismo será el estipulado por CAMACOL.
- 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.
- Cambios de pisos y reparación de cubiertas, mantenimiento de edificaciones:
 - Se podrá realizar cambio de pisos en edificaciones por modernización o el desgaste, así como la reparación de cubiertas.
- Se permitirá pintar las edificaciones interior y exteriormente y la instalación de molduras decorativas.
- Estas reparaciones locativas no requerirán de autorización.

Artículo 200. Otras Normas. Además de las normas del presente Acuerdo las urbanizaciones, los 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 y las normas de habitabilidad que a continuación se presentan:

Los espacios que conforman una edificación deben reunir condiciones de salubridad y condiciones básicas de habitabilidad y calidad ambiental.

En el Ordenamiento Urbano, se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Los desarrollos urbanísticos nuevos, deberán contemplar en sus diseños, sistemas de manejo de residuos sólidos y líquidos que incluyan el control en la fuente y la reducción de volúmenes totales.
- Las construcciones de viviendas nuevas deberán contemplar diseños adecuados que permitan el aprovechamiento de la luz solar, el agua lluvia y la ventilación natural, a efecto de reducir el consumo de servicios y energía.
- Las ampliaciones que sea necesario introducir a una red de acueductos o alcantarillados ya existente en una localidad, con motivo de una nueva urbanización, estará suspendida a la capacidad instalada que pueda ofrecer el respectivo acueducto o alcantarillado, para lo cual se contará con la certificación expedida por la Empresa de Servicios Públicos correspondiente.
- Todo nuevo desarrollo deberá utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos.
- Los colegios, hospitales, ancianatos y demás equipamientos sociales e institucionales no se deberán ubicar en zonas aledañas a sectores industriales y a áreas que por su actividad representen algún grado de peligrosidad hacia la población.
- Los terminales de transporte y los sitios de llegada y salida de pasajeros, así como los de cargue y descargue deberán localizar sobre los ejes viales de mayor jerarquía, principalmente en las vías concesionadas, donde su construcción y administración preferiblemente debe ser asumida por el sector privado.
- Todo nuevo desarrollo urbanístico deberá contemplar áreas complementarias y de recreación pasiva, contemplando en ellas espacios de accesibilidad para la población de la tercera edad y discapacitados.
- Se deberán cumplir especialmente con las disposiciones vigentes para atención a población especial, discapacitada, de la tercera edad, evitando la generación de obstáculos que impidan el normal tránsito de los habitantes, para lo cual se deberá lograr la eliminación de barreras arquitectónicas existentes en las edificaciones.

TÍTULO IV. TRATAMIENTO DE ERRADICACION

Artículo 201. Definición. Se aplica a sectores de desarrollo incompleto que por sus condiciones físicas, erosionables e inestables presenten peligro para quienes lo habitan y que a juicio de las autoridades con base en estudios técnicos y socioeconómicos, deben ser reubicados en sectores o terrenos con posibilidades de ser habitados o desarrollados.

En el Plano de tratamientos del suelo, se aprecian los sectores que deben ser sujeto de políticas de reubicación, a través de la implementación efectiva del Programa de Mejoramiento Integral de vivienda y entorno, que deberá atender la necesidad de vivienda para las familias localizadas en zonas de riesgo no mitigable, como intervención prioritaria.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

TÍTULO V. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Artículo 202. Definición. Busca mejorar la calidad y deficientes condiciones de vida en asentamientos humanos de desarrollo incompleto e inadecuado, localizados en la periferia, los alrededores del centro de la ciudad, y en zonas de riesgo mitigable, susceptibles de un proceso de consolidación y recuperación.

La intervención de mejoramiento estará dirigida específicamente a superar las carencias de dotación del entorno: espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo, así como también a la legalización integral de predios y edificaciones y el mejoramiento de la vivienda, ello implica estrategias de coordinación intersectorial.

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

- Desvinculación de las estructuras formal urbana y sus redes de servicios, incluyendo sistemas de transporte.
- 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.

Para efectos de la reglamentación el tratamiento de mejoramiento se clasifica en dos tipos :

1 . Mejoramiento Integral de vivienda y entorno por riesgo mitigable en los siguientes sectores:

Comuna 3
Comuna 4
Comuna 5
Comuna 6
Comuna 7
Comuna 8
Comuna 9
Comuna 10

2. Mejoramiento integral de vivienda y entorno por marginalidad en los siguientes sectores:

Comuna 4
Comuna 6
Comuna 7
Comuna 8
Comuna 9
Comuna 10

Parágrafo 1. 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 de copropiedad entre espacio privado y espacio público, para hacer efectivo el derecho a la propiedad y la consolidación del patrimonio familiar.

TÍTULO VI. TRATAMIENTO DE REDESARROLLO

Artículo 203. Definición. Este tratamiento pretende orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos desarrollos en zonas que cuentan con unas condiciones morfológicas de buena calidad urbana o ambiental y donde se pretende lograr una mayor utilización del uso del suelo. Para lograr esto, se deben generar las condiciones de infraestructura necesarias para los nuevos usos y densidades. Este tratamiento permite una mayor gama de usos y aprovechamiento más alto, controlando los impactos que se puedan generar sobre el espacio urbano o que ejerzan unos sobre otros.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

TÍTULO VII. TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN

Artículo 204. Definición. Se aplica a los sectores que han reemplazado su uso inicial por usos de mayor impacto causantes de deterioro del espacio público y de las edificaciones, en los que es necesario intervenir mejorando el espacio público y reparando y reformando las edificaciones para consolidar su vocación. **Para efectos de la reglamentación el tratamiento de rehabilitación se clasifica en dos tipos:**

- **Rehabilitación en sectores y ejes de actividad múltiple**
- **Rehabilitación en sectores y ejes residenciales**

TÍTULO VIII. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN

Artículo 205. Definición. El tratamiento está definido por la Ley 9 de 1989 en su artículo 39, el cual establece “Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros objetivos, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con un mayor beneficio para la comunidad”.

El concepto cambios sustanciales del uso de la tierra, se refiere a la posibilidad de obtener una mayor intensidad en la utilización del suelo, independientemente de las actividades que se permitan en él.

En el caso particular de San José de Cúcuta, las áreas susceptibles de aplicación de éste tratamiento se ubican en la zona central deteriorada que se aprecia en el Plano de Tratamientos de los suelos urbanos y de expansión.

La Renovación Urbana implica la utilización de mecanismos que faciliten grandes transformaciones del sector en términos de la original conformación morfológica, para lo cual los instrumentos de ley que propician desarrollos de tipo asociativos tales como las Unidades de Actuación urbanísticas, serán instrumentos a utilizar prioritariamente.

Parágrafo 1. La diferencia con respecto al tratamiento de Redesarrollo, consiste en que en éste caso, se busca mantener la estructura vial y de espacio público, propiciando integraciones y reajustes al interior de los espacios privados y de las manzanas, mientras que en el tratamiento de renovación urbana, dada su intencionalidad de introducir importantes transformaciones, se puede generar una nueva disposición de la forma urbana y por ende de la distribución del espacio público y del privado.

TÍTULO IX. TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELOS RURALES Y SUBURBANOS

Artículo 206. Definición. El tratamiento de desarrollo en suelos rurales y suburbanos le aplicará a aquellas áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

Uso principal: Agropecuario y forestal y granjas agrícolas.

Uso compatible: Servicios comunitarios de carácter rural.

Usos condicionados: Construcción de vivienda de muy baja densidad, corredores urbanos interregionales.

Usos prohibidos: Urbano.

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES

Artículo 207. Aspectos Generales. La determinación de las siguientes exigencias se hace en procura de un desarrollo armónico de la zona rural. Se tendrá en cuenta la legislación agraria y ambiental y como principio fundamental se propenderá por la protección del medio ambiente y los recursos naturales, para los procesos de construcción, partición y parcelación con la diferencia de que la exigencia de cesiones es solo aplicable a estos últimos.

La reglamentación específica o norma complementaria definirá los aprovechamientos, las cesiones gratuitas para vías locales, el espacio público, las afectaciones de vías públicas, las redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y los equipamientos comunitarios.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 208. Vivienda Residencial Campesina. Definición. Corresponde a la edificación destinada al uso residencial, localizada en zona rural, en lotes donde predominan los usos propios del área rural. Estos inmuebles se consideran de apoyo a la producción primaria y a la preservación de las áreas clasificadas como suelos de protección.

Artículo 209. Residencial Campestre de Baja Densidad. Definición. Corresponde a la edificación destinada al uso residencial que se localiza en suelo rural, en lotes que cuentan con predominio de los usos propios del área rural. Los inmuebles destinados a vivienda campestre no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción primaria, sino que son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural, o son alternativa de alojamiento para la población del campo que labora en áreas productivas próximas a sus viviendas. Se consideran desarrollos con características asimilables a lo urbano y a ellos, se imputan las cargas propias de los inmuebles urbanos.

Artículo 210. Licencias de Construcción. De conformidad con el Artículo 99 de la Ley 388 de 1997, todo loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones requiere la respectiva licencia expedida por el Curador Urbano, y esta deberá ajustarse al Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 211. Proceso de Partición. Es el proceso por el cual un lote matriz se subdivide hasta en un máximo de cuatro predios. Al adelantar procesos de partición, los lotes resultantes individualmente cumplirán con el tamaño mínimo del lote que se establezca, según la localización y la zona para el desarrollo de una vivienda. En caso de resultar de la partición uno o más lotes con un área igual o mayor al doble del área mínima requerida, no será posible su aprobación y será necesario optar por el proceso de parcelación con todas las exigencias que de él se derivan.

Artículo 212. Proceso de Parcelación. Entiéndese por parcelación toda división o subdivisión de un globo de terreno, ubicado en la zona rural, en cinco o más predios. Toda parcelación deberá tener accesibilidad vial de tal forma que quede claramente vinculada al sistema vial existente, respetando el sistema vial y contribuyendo a la construcción de la red vial rural, cumpliendo con la debida dotación de servicios públicos básicos y 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 aguas y demás disposiciones relacionadas con la protección del espacio público y del medio ambiente.

Artículo 213. De la Localización de Parcelaciones. Se desarrollan en suelo rural, suburbano y con altas restricciones en suelos de protección. En el suelo rural la parcelación deberá responder a la vocación del suelo, es decir, al uso para el cual el suelo presenta las mejores características de productividad sostenible.

a. En suelo suburbano, las parcelaciones para vivienda campestre se desarrollarán con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

b. En suelo de protección, la parcelación se considera como uso condicionado o restringido, pudiendo en algunos casos llegar a ser un uso prohibido. Si el suelo es de protección por razones de riesgo no recuperable, se prohíbe en él todo tipo de construcción y el desarrollo de cierto tipo de infraestructuras, especialmente la vial.

Para el caso de suelos de protección destinados a uso forestal protector productor y productor, se establecerán densidades de ocupación, con el fin de preservar el uso asignado.

Artículo 214. De la Subdivisión de Predios y las Parcelaciones según la Disponibilidad de los Recursos Naturales para usos Recreativos. Para la utilización de recursos naturales se debe tener en cuenta que el interés general prima sobre el particular y que las actividades que tienen que ver con la satisfacción de necesidades básicas priman sobre las consideradas como complementarias o recreativas; por lo tanto, la parcelación recreativa no es un uso prioritario para otorgar la utilización de recursos naturales.

Se debe buscar la protección de los recursos naturales tales como el agua, suelo, el paisaje, la cobertura forestal, la flora, la fauna y la conformación natural del terreno, entre otros aspectos, teniendo en cuenta los retiros de producción a nacimientos, quebradas, caños, ciénagas, humedales, etc; así mismo, se deben considerar la geomorfología, las características del paisaje, la topografía, la vegetación y los efectos que se puedan generar con los movimientos de tierra.

Artículo 215. Criterios para Parcelaciones Rurales. El desarrollo de parcelaciones rurales se debe desarrollar bajo los siguientes criterios:

- En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, se debe planificar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje y el medio ambiente, por lo que se requiere previo concepto expedido por la autoridad ambiental competente.
- Se debe mantener el carácter y condiciones rurales del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible.
- Todo desarrollo que se autorice en suelo rural debe proteger los bosques, las aguas existentes, el hábitat de la flora y la fauna locales, debe garantizar la estabilidad de los suelos y la protección paisajística.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 216. Densidades Habitacionales. Los aprovechamientos constructivos en suelo rural se establecen en concordancia con la política de bajas densidades y con prevalencia de la valoración de los aspectos ecológicos del área rural. Las densidades serán las resultantes de la aplicación de los tamaños mínimos de lote por unidad de vivienda que se establezcan en las áreas, permitiéndose los mayores aprovechamientos en suelos suburbanos y los menores en suelos de protección y rurales que dadas sus características permitan el desarrollo habitacional.

Los proyectos deberán tener en cuenta los conceptos y directrices de la Corporación Autónoma de la Frontera Nororiental CORPONOR y en concordancia con lo estipulado en el Artículo 31 de la Ley 99 de 1993 y demás normas que se establezcan.

El número de viviendas que se desarrollen, debe estar asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto para el abastecimiento como con relación a la disposición final. **En todo caso, la densidad en la zona rural debe ser de 3 viviendas por hectáreas como máximo.**

En suelos suburbanos, la densidad se muestra en el cuadro que se muestra en el artículo siguiente:

Artículo 217. Índices de Ocupación para Vivienda en Suelos Suburbanos. Para la construcción de vivienda en suelos suburbanos, el índice de ocupación máximo es del 30%, de acuerdo con el artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99/93. El porcentaje de ocupación se encuentra definido en el siguiente cuadro:

Área	Número Máximo de Viviendas Por Hectárea (Densidad)		Ocupación Máxima del Predio (Índice de Ocupación)		Área A Reforestar con Especies Nativas	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
Suelo suburbano	5	10	15%	30%	85%	70%

Para la construcción de vivienda en suelos suburbanos, el índice de ocupación máximo es del 30% de conformidad con el Artículo 31 numeral 31 de la Ley 99 de 1993.

c. Áreas Mínimas de Lotes. Este parámetro busca controlar una subdivisión exagerada de los lotes con el fin de que no se afecten los usos del suelo y no se aumente la densificación de las zonas rurales, así mismo, se evite la saturación de los acueductos y se den las soluciones al saneamiento de las aguas servidas. En todo caso el parcelador deberá proveer el sistema de acueducto y alcantarillado para satisfacer las necesidades del proyecto y deberá garantizar tratamiento a los residuos sólidos y líquidos.

El área mínima de los lotes para desarrollos por participación o parcelación varía dependiendo de aspectos tales como: La zonificación de usos generales del suelo y el tipo de intervención posible.

El área mínima de lotes en suelos rurales será consecuente con las densidades que establezca la autoridad ambiental competente y por tanto, en caso de que surgiesen diferencias entre las señaladas por el municipio y las de CORPONOR, se procederá a concertar lo relacionado con esta norma específica.

La subdivisión predial en suelo rural, diferente al suelo de protección y al suelo suburbano estará sujeta al tamaño mínimo equivalente a la unidad agrícola familiar acorde con la actividad predominante, sea de explotación agropecuaria o forestal. En todo caso los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de una (1) hectárea.

Áreas	Ocupación Máxima del Área del Predio (Índice de Ocupación)		% A Reforestar con Especies Nativas	
	Viv. Dispersa	Viv. Agrupada	Viv. Dispersa	Viv. Agrupada
Agropecuaria tradicional Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
Agropecuaria semimecanizada o semintensiva Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
De recreación	15%	30%	85%	70%

En suelos de protección. En algunos casos será restringido el fraccionamiento de los predios para localización de vivienda campestre y limitada su ocupación.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Las construcciones que se autoricen deben tener como propósito apoyar programas de investigación en materias propias de la zona, el turismo ecológico o dirigido. Para el efecto se determinará previamente el tratamiento a los desechos, la disponibilidad de servicios públicos y la destinación que tendrá la edificación.

En el siguiente cuadro, se muestran las áreas mínimas de lotes para el caso de las áreas forestales protectoras, forestales protectoras productoras, áreas de riesgo no recuperable y áreas de reserva para la ubicación de infraestructura de servicios públicos domiciliarios:

Categoría Suelo de Protección	Área de Lote
Áreas forestales protectoras	NO fraccionar
Áreas forestales protectoras productoras	30.000 M2
Áreas de riesgo no recuperable	NO fraccionar
Áreas para la ubicación de infraestructura para la ubicación de servicios públicos domiciliarios	Se analizara en cada caso, dependiendo del tipo de infraestructura y la localización según el área de intervención

En suelos suburbanos. El área mínima de lotes en suelos suburbanos será consecuente con las densidades que establezca la autoridad ambiental competente y por tanto, en caso de que surgiesen diferencias entre las señaladas por el municipio y las de CORPONOR, se procederá a concertar lo relacionado con esta norma específica.

Los predios que contemplen las áreas construidas existentes con anterioridad a la vigencia de la Ley 9 de 1989, se tolerarán como uso establecido, restringiendo su funcionamiento a lo existente, si permitir ampliaciones o mejoras que conlleven a la permanencia de la actividad en la zona.

En los anteriores cuadros, se presentan las densidades, índices de ocupación y áreas a reforestar con especies nativas en suelo suburbano para nuevos desarrollos.

Artículo 218. Áreas Verdes de Recreación, Paisajísticas y Climáticas. Son aquellas áreas públicas o privadas donde el medio y sus recursos solo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo, educación ambiental, eco-recreación, ecoturismo y agroturismo, con el fin de mantener y preservar sus características.

Uso principal: Recreación pasiva, cultural, centros vacacionales y turismo. Parques integrales, deportivos, contemplativos, lúdicos, decorativos e históricos, parques protectores productores y de funciones bioclimáticas, y cualquier otro tipo de parque cuya función sea la protección del medio y recursos ambientales y su aprovechamiento, dentro de los parámetros de sostenibilidad ambiental previstos en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial.

Usos compatibles: Embalses, restauración, ecológica, vías parques y servicios públicos necesarios para los usos principales.

Usos condicionados: Agropecuario tradicional y mecanizado, parcelaciones vacacionales y condominios.

Usos prohibidos: Agricultura mecanizada, cultivos bajo invernadero, minería en general, usos industriales, urbanos y suburbanos y todos aquellos que vayan en detrimento de la protección ambiental.

La construcción de complejos turísticos y hoteleros, centros vacacionales y centros deportivos, deberán cumplir con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental y el municipio, en el marco de las normas establecidas en el presente acuerdo. Y demás normas vigentes.

Artículo 219. Parcelaciones Rurales con Fines de Construcción de Vivienda Campestre. el desarrollo de las parcelaciones rurales se debe desarrollar bajo los siguientes criterios:

- En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, se debe planificar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje y el medio ambiente, por lo que se requiere de la respectiva licencia ambiental, expedida por la autoridad competente.
- Se debe mantener el carácter y condiciones rurales del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible.
- Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea y su ocupación máxima será del 30% del predio, tal como se determinan en la legislación agraria y se especifican el siguiente cuadro.
- Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias y vías). La densidad debe ser de 3 viviendas/hectárea, los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.
- El número de viviendas que se desarrollen, debe estar asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto para el abastecimiento como con relación a la disposición final.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Áreas	Ocupación Máxima del Área del Predio (Índice de Ocupación)		% A Reforestar con Especies Nativas	
	Viv. Dispersa	Viv. Agrupada	Viv. Dispersa	Viv. Agrupada
Agropecuaria tradicional Cerro o montaña	155	20%	85%	80%
Agropecuaria semimecanizada o semintensiva Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
De recreación	15%	30%	85%	70%

SEXTA PARTE. PLANES PARCIALES

Artículo 220. Definición. En el marco de la Ley 388/97 (Artículo 19) se entiende como Plan Parcial el conjunto de instrumentos de planificación definidos para complementar el Plan de Ordenamiento en áreas determinadas del suelo urbano y en aquellas áreas definidas como suelo de expansión urbana, para los años siguientes. Se constituyen en un instrumento para orientar las actuaciones urbanísticas en partes de ciudad.

Los planes parciales deben realizarse con carácter obligatorio para:

- La incorporación al perímetro urbano de todos los suelos de expansión urbana de acuerdo a la temporalidad para su habilitación establecida en el Plano Clasificación del Suelo Municipal.
- El desarrollo de programas y proyectos a través de Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos urbanos y demás intervenciones urbanas especiales.
- Para desarrollar áreas del suelo urbano.

Artículo 221. Criterios. Los Planes Parciales, podrán ser formulados y aprobados en cualquier porción del suelo urbano o de expansión del municipio 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 y en el marco de los siguientes criterios:

- A través de los Planes Parciales, se debe definir una reglamentación 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.
- Los planes parciales que sean formulados y puestos en consideración para su aprobación a la administración municipal en suelos de expansión y en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana, deberán contemplar como área mínima a planificar mediante éste instrumento, el área del correspondiente polígono.
- Para las áreas de expansión, los planes parciales deben fijar el ordenamiento de los sistemas estructurantes, las áreas libres, los espacios públicos, los equipamientos y centralidades y los parámetros de uso y volumétricos, dentro del marco de lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, buscando la protección del medio natural y las áreas públicas.
- De igual forma, los planes parciales propuestos en suelos urbanos de Mejoramiento integral, contemplaran todas las directrices mínimas requeridas para la puesta en marcha integral del programa.
- Las áreas de desarrollo dentro del perímetro urbano, deben desarrollarse mediante un Plan Parcial y tendrán como área mínima una (1) hectárea. Se permitirá la formulación de planes parciales en áreas inferiores a la establecida, cuando no exista posibilidad técnica de cumplir con la misma.
- 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 aprobación del Consejo Consultivo de Ordenamiento y finalmente por el Alcalde mediante Decreto.
- La Administración Municipal a través de la oficina de Planeación, Municipal podrá hacer sugerencias adicionales a cada caso presentado para su revisión y aprobación. Igualmente si el Plan Parcial afecta intereses ambientales de la ciudad y a partir de la naturaleza e implicaciones de la propuesta, o si es requerido expresamente por las normas vigentes, es necesaria la aprobación de los asuntos estrictamente ambientales, ante la autoridad ambiental. Por lo tanto se requiere su presentación a Corponor. Para ello será el Departamento Administrativo de Planeación la encargada de presentarlo. Cabe resaltar que debe desarrollarse la propuesta ambiental y de espacio público y demás aspectos que intervienen en el Plan Parcial, en el marco de las políticas, estrategias, programas y proyectos consignados en éste documento.
- Los planes parciales deben pasar al Consejo Consultivo de Ordenamiento, por lo que la oficina de Planeación Municipal será la encargada de presentarlos y de recoger las recomendaciones y consideraciones que allí se expresen sobre los mismos.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- La propuesta del Plan Parcial, podrá hacer uso para su formulación, de los incentivos propuestos en cada polígono en cuanto a mayor aprovechamiento de índices, alturas y otras condiciones de desarrollo que hayan sido expresamente permitidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Cada Plan Parcial que se formule deberá incorporar las determinantes definidas por el presente Plan de Ordenamiento Territorial como sistemas estructurantes y demás normativas de carácter estructural y general correspondiente a la zona objeto de Planeación.
- En el marco de los instrumentos definidos por la Ley 388/97 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 presente Plan de Ordenamiento Territorial.
- 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.
- De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 1507 de 1998, la propuesta del Plan Parcial debe contener los soportes técnicos y financieros necesarios para su realización y estar desarrollada en los términos allí dispuestos de forma tal que debe definir una normativa complementaria en la cual se establecen incentivos a utilizarse de acuerdo a los planteados por el presente Plan de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones posteriores de desarrollo urbanístico, las cuales rigen para todos los predios al interior de su delimitación.
- Los Planes Parciales serán el instrumento único a través del cual se definirán las Unidades de Actuación Urbanística como instrumento al interior de estos que permiten o facilitan el reparto de cargas y beneficios, la rentabilidad de la operación en su conjunto y el logro de los objetivos específicos del Plan Parcial y los objetivos generales del Plan de Ordenamiento Territorial.
- 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.

Artículo 222. Planes Parciales Definidos en el Marco del Plan de Ordenamiento Territorial. Se han definido como planes parciales en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial los siguientes sectores, zonas y ejes, de la ciudad, para la ordenación detallada del suelo:

- **La incorporación al desarrollo urbano de todas las zonas definidas como suelo de expansión.**
- **Plan de renovación** del sector central deteriorado el cual se desarrollará sobre el polígono definido como tratamiento de renovación en el Plano de Tratamientos de los suelos urbanos y de expansión.
- **Planes de intervención de espacio público sobre ejes viales estructurantes:**
 - Avenida al Aeropuerto desde la Diagonal Santander hasta la Avenida Los Libertadores
 - Avenida Canal Bogotá
 - Diagonal Santander
 - Autopista Atalaya desde Diagonal Santander hasta límite urbano
 - Eje Avenida Pinar del Río-Avenida Demetrio Mendoza – Vía Ureña
- **Plan Especial de Protección Patrimonial**, el cual se desarrollará sobre el polígono definido como tratamiento de conservación en el Plano de Tratamientos de los suelos urbanos y de expansión.
- **Planes de Mejoramiento Integral de Vivienda y Entorno.** Este programa se desarrollará mediante los siguientes planes parciales:
 - Plan Parcial asentamientos en condiciones de marginalidad localizados en las comunas 3 y 4
 - Plan Parcial asentamientos en condiciones de marginalidad localizados en la Comuna 6 – Zona Norte, exceptuando Sector Carlos García Lozada hasta la parte alta de Sevilla a la altura de la Autopista Atalaya
 - Plan Parcial asentamientos en condiciones de marginalidad localizados en la Comuna 7
 - Plan Parcial para el mejoramiento integral de la Comuna 8
 - Plan Parcial para mitigación de riesgo de la comuna 9 – Articulado al tratamiento de erradicación que debe formular soluciones de reubicación de las familias, el cual debe incluir el Sector Carlos García Lozada hasta la parte alta de Sevilla a la altura de la Autopista Atalaya de la Comunas 5, 6 y 7.
 - Plan Parcial para el mejoramiento integral de la Comuna 10
 - Involucra en Plan de Erradicación a aplicar al sector al que se debe aplicar este tipo de tratamiento

Las centralidades, nodos urbanos y subcentros, si bien no requieren un plan parcial, si requieren un ordenamiento previo, para precisar las intervenciones públicas y privadas, en el marco de los sistemas estructurantes (vías y equipamientos) y el espacio público. Adicionalmente, requieren de proceso de planeación previa, los accesos a la ciudad y otras zonas urbanas en procesos de estancamiento, o deterioro.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Parágrafo 1. La Administración Municipal deberá adelantar durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, los siguientes Planes Parciales:

- Planes parciales de mejoramiento integral de vivienda y entorno por comunas, incluido el Plan de erradicación de las zonas consideradas como suelos de protección.
- Plan De Renovación Zona Centro De Cucuta.
- Plan Especial de Protección Patrimonial.
- Planes Parciales de intervención de espacio público sobre Ejes Viales Estructurantes.

Artículo 223. Marco de Actuación para los Planes Parciales. Si bien la norma específica, sobre la que desarrollarán los planes parciales, estos deben cumplir con los siguientes criterios:

- Estar enmarcados en su totalidad en las directrices, políticas estrategias programas y proyectos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Priorización en la preservación del medio natural y el desarrollo, protección e incremento de zonas verdes, así como la recuperación y creación de espacio público.
- Para el desarrollo de procesos de urbanización, se debe considerar que los sistemas de recolección de aguas servidas deben ante todo buscar la mitigación de impactos negativos, así como la protección de ríos, suelo y aire.
- Desarrollo de equipamientos públicos totalmente acondicionados.
- Promoción del desarrollo de un medio ambiente urbano favorable y una funcional y eficiente formación urbana, articulada a la red urbana y a la forma y estructura urbana.
- Mejoramiento integral de partes de ciudad, mediante la dotación de equipamientos e infraestructura necesarias.
- Darle un manejo integral a las áreas objeto de planes parciales, trascendiendo los enfoques sectoriales, orientando su concepción y diseño a resolver la situación de un parte integral de la ciudad.
- En el caso del desarrollo de nuevas áreas, la prioridad está dada directamente a la protección ambiental, la provisión de espacios verdes, infraestructura y equipamientos básicos, para una futura formación urbana equilibrada.

Artículo 224. Lineamientos para la Elaboración de los Planes Parciales. Los planes parciales definidos son:

1- Plan de Renovación. Zona Centro de Cucuta. Este plan debe propender por la consolidación de la actividad comercial, la humanización del centro y la incorporación de oferta urbana que lo haga atractivo. El plan de movilidad en sus componentes de vías (vehicular y peatonal), y transporte debe considerarse como un elemento crucial que debe resolver éste plan.

Entre los principales aspectos que debe resolver el Plan Centro de la ciudad son:

- El aprovechamiento del potencial turístico y cultural que puede estar inmerso en su patrimonio.
- Contrarrestar las tendencias de disminución de la actividad residencial.
- Rediseño de las actuales condiciones especialmente en lo que se refiere al Espacio Público, generación y especialmente recuperación, movilidad y accesibilidad, considerando las condiciones de su entorno.
- Ordenar la actividad comercial
- Recuperación de edificaciones y espacios públicos significativos.
- Creación de áreas libres recreativas.
- Diseño de un sistema de estacionamientos, con el fin de reducir, desincentivar y restringir el uso del vehículo privado y devolver al espacio público su condición de estructurante de la ciudad, y restringir el parque sobre las vías. Esto se debe articular con el Plan de protección del patrimonio y la renovación del sector del mercado la sexta – Central de Transporte.
- Se buscará la relocalización de los expendios de productos perecederos a Cenabastos y por tanto, no se permitirán nuevas autorizaciones para este tipo de usos en el área del actual mercado la Sexta. En cuanto a los productos perecederos se buscará gradualmente la transformación de los usos, permitiendo solo aquellos que cumplan con las exigencias en cuanto a las condiciones de las edificaciones que albergan las actividades.
- El Plan Parcial de la zona centro, debe darse en el marco de las políticas, estrategias, programas y proyectos, definidos en el presente plan de Ordenamiento, particularmente en lo que se refiere a la estrategias de sostenibilidad y habitabilidad, la política de movilidad especialmente, los programas de recuperación y revalorización del centro principal planteados en las estrategias de sostenibilidad y habitabilidad, los cuales se refieren a:

a. la Revalorización del centro principal como estrategia urbanística, económica ambiental y cultural mediante:

- La producción y cualificación del espacio público en el centro de la ciudad a través de intervenciones en renovación urbana de áreas en deterioro propiciando la creación de espacio público. Y recuperación de espacio público invadido.
- La creación de un proyecto recreativo cultural que potencie: a) La participación del capital público – privado en la construcción de espacio público; b) La creación de recorridos a partir de hitos – nodos – símbolos y nuevos espacios (Parque Santander, Colón, Mercedes Abrego y edificaciones singulares o de interés histórico arquitectónico y Monumentos Nacionales); c) Exaltar la consolidación de memoria urbana, colectiva e histórica en los objetos arquitectónicos y en el espacio público; d) Revalorización histórico – cultural; garantizar la permanencia de los valores y memoria del pasado, adecuando lo construido a las necesidades actuales, revalorando aquellas expresiones de la cultura tradicional de los valores documentales y testimoniales, incorporando los elementos perdidos, rescatándolos y articulándolos al desarrollo municipal.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- La ampliación de andenes y la creación de un sistema peatonal, el rescate y creación de plazas y parques y la constitución de sistemas peatonales y paseos que integren los parques, monumentos arquitectónicos e hitos y nodos urbanísticos.
- A partir de un proyecto cultural, relacionar la memoria colectiva en inmuebles y espacio público (vinculación de la columna de Bolívar, la Columna de Padilla, la estación del ferrocarril de San Rafael, Cristo Rey), como elementos constitutivos de la memoria urbana.

b. La revalorización del Centro de la ciudad, mediante el:

- Fortalecimiento de comercio y el incremento de las calidades urbanas a través del incremento de espacio público.
- La creación de nuevos atractivos al centro de la ciudad para atraer visitantes, residentes y población de todas las generaciones.

3- Planes de Intervención de Espacio Público sobre Ejes Viales Estructurantes:

Plan parcial de intervención de espacio público. Eje Avenida Pinar del Río-Avenida Demetrio Mendoza-Vía a Ureña. Las condiciones especiales de ésta zona unida a la subutilización del suelo, ameritan su intervención de manejo integral, teniendo en cuenta que la única conexión de Cúcuta con Venezuela debiendo constituir las entradas a la ciudad las cuales en la actualidad se darían por las comunas 3 y 4 zonas que exigen su consolidación y mejoramiento. Por su localización estratégica, esta zona es llamada a ser, una de las zonas de mayor calidad urbana de la ciudad. Por esto, el incremento de las zonas verdes, la protección de las zonas verdes existentes y el cuidado de un paisaje de una fragilidad alta, además de la dotación de servicios, comerciales, institucionales de la optimización vial de la zona especialmente, se constituyen en los parámetros prioritarios para la elaboración de éste plan parcial.

Plan parcial de la Diagonal Santander: Debe reforzarse además de su diseño como eje vial estructurante, con actividades recreativas que genera el estadio, el parque comercial, apoyados con proyectos específicos de espacio público que busque articular los equipamientos a nivel del peatón. Adicionalmente el Plan Parcial debe orientarse a consolidar un EJE VERDE mediante acciones en el espacio público que generen actividades y vinculen un recorrido peatonal desde la actual redoma del Indio Motilón, el parque comercial, y remates en el Malecón pasando por el estadio, el conservatorio y el bosque popular. En el sentido norte - sur.

Plan Parcial de la Avenida Canal Bogotá: Este Plan debe estar orientado a la consolidación del eje como troncal y eje estructurante Nor - oriente - sur - occidente, el cual junto con la Diagonal Santander, deben permitir el transporte intermodal y la consolidación de un eje articulado que conecte los nodos urbanos equilibrantes. Para la consecución de éste proyecto se requiere avanzar en acciones de renovación urbana y rehabilitación de sectores, lo que implica la adquisición de predios y la puesta en marcha de importantes instrumentos de gestión del suelo urbano. El diseño debe hacer posible su consolidación como EJE VERDE, desarrollando un importante manejo paisajístico en el marco de los lineamientos propuestos en el presente plan se busca a partir de la rehabilitación y renovación de sus áreas aledañas la creación de nuevos espacios verdes que permitan recomponer un sistema de espacios verdes y recreativos que articule la ciudad, la generación del espacio público, y la instauración de espacios para la recreación, dándole jerarquía al peatón.

Los Planes Parciales de la Diagonal Santander y de la Avenida Canal Bogotá, deben orientarse en materia de movilidad, a un diseño que busque el establecimiento de un sistema de Transporte metropolitano integral complementario al transporte urbano, de tipo intermodal, eficiente, para volúmenes medios de pasajeros, flexible y a bajo costo relativo. Debe desarrollarse para vehículos de transporte público de alta capacidad, articulados y la instauración de corredores especializados dotados de carriles de uso exclusivo y con una infraestructura especial de accesos paraderos fijos con distancias definidas entre 500 y 700 metros, solución de cruces y articulados al sistema de parqueos. Este sistema deberá estar articulado al sistema urbano por rutas alimentadoras con autobuses de menor capacidad que cubran el resto de ciudad. La consolidación de éste sistema debe concertarse con el Área Metropolitana, con el propósito de que sea posible la consolidación de un corredor intermodal Metropolitano.

Estos 2 planes deben incorporar la recuperación general de espacio público, incluyendo andenes, parques, vías, arborización, plazas y el manejo y mejoramiento del antejardín como parte del espacio público y del eje vial. Adicionalmente debe considerar la normativa para el mejoramiento del espacio privado: fachadas y bardas, principalmente.

4 - Plan Especial de Protección Patrimonial. Incluye los Monumentos Nacionales y la Zona demarcada como de tratamiento de conservación. La precaria conservación de los que podríamos denominar el centro histórico y la subutilización que de éste ha hecho la ciudad, obliga a planear un plan parcial que posibilite el realce del patrimonio histórico - cultural, caso de los Monumentos Nacionales, generando espacios que hagan posible su protección y el mantenimiento dentro de su propio contexto urbano. Lo anterior amerita la potenciación de los espacios públicos existentes, la recuperación y generación de espacio público, la creación de recorridos y la vinculación de funciones urbanas que articulen la dinámica de la ciudad a la protección y potenciación patrimonial.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Los inmuebles, áreas libres y espacio público, declaradas o por declararse como áreas de influencia de los bienes de interés cultural de la Nación, deben manejarse mediante tratamiento especial, con el fin de preservar y conservar los valores existentes. En tal sentido el Plan Parcial de ésta zona, debe desarrollarse en el siguiente marco:

- La altura máxima determinada no debe ser mayor, a la del inmueble protegido. En el caso de existir hitos, elementos de significancia geográficos construidos, se deben proteger los valores paisajístico y visuales como elementos de paisaje y contexto.
 - Se deben mantener y recuperar las características de contexto, las que identifican el entorno y lo homogenizan: volumetría, fachadas, arborización, paramentos, ocupación, predial, morfología y demás elementos considerados de valor contextual.
 - Los tanques, cuartos de máquina, ascensores y demás elementos que afectan la volumetría, deben ser integrados al interior de la cubierta, sin sobresalir de ésta.
 - Se prohíbe la localización de antenas parabólicas y demás elementos que deterioren el paisaje urbano.
 - Se deben mantener e integrar los elementos volumétricos y de fachada en armonía con el inmueble de valor patrimonial.
 - Las áreas de influencia señaladas, deben ser objeto de estudios específicos en el plan parcial.
 - Las áreas de influencia inmediata de los bienes de interés cultural de la Nación, son de intervención restringida y se deben considerar áreas de conservación contextual. Los usos asignados al sector donde se localicen, son de carácter restringido.
 - En todas las áreas, se prohíbe la instalación de antenas visibles desde el exterior, avisos y vallas. Se debe considerar una reglamentación especial de la nomenclatura y avisos comerciales.
1. **Planes Parciales de Mejoramiento Integral de Vivienda.** Dadas las condiciones de marginalidad del área urbana, el ordenamiento territorial obliga de manera prioritaria, a abordar estos planes parciales como una herramienta fundamental para direccionar el desarrollo y la calidad de vida de la ciudad y focalizar las inversiones. Por esta razón, se debe seguir los parámetros ya esbozados en el programa de vivienda y de la política de vivienda, definida en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial.

Entre los aspectos que deben guiar la formulación de los planes parciales de las comunas son:

- La definición de proyectos que orienten a la puesta en marcha del programa de mejoramiento integral de vivienda.
- La dotación de equipamientos y el desarrollo de los nodos urbanos equilibrantes.
- El medio ambiente urbano, la dotación de parques, aprovechamiento de áreas residuales y lotes vacíos para destinarlos a parques, zonas deportivas y zonas recreativas y de esparcimiento ya que esta es una de las necesidades más sentidas de la comunidad y sobre las cuales están han hecho un mayor énfasis.
- La legalización y titulación como mecanismo para poder avanzar en programas de mejoramiento, otorgamiento de créditos y desarrollo de mayor sentido de pertenencia de la población el lugar.
- La reubicación de asentamientos en riesgo no mitigable y mitigación de riesgo.
- La recuperación y creación de espacio público.
- La conectividad y mejoramiento de la malla vial interna e incremento de la accesibilidad.
- El problema de saneamiento básico manejo de basuras y mitigación o reubicación de usos contaminantes, buscando la recuperación de hábitat urbano y disminución de las incompatibilidades de uso.
- El manejo ambiental de las zonas de alto riesgo no mitigable, para que una vez se reubiquen se incorporen estas zonas al Sistema Urbano – Ambiental, en el marco de los definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Las zonas periféricas no consolidadas, las cuales deben manejarse mediante el Programa de Mejoramiento integral de vivienda, se requiere precisar los tipos de intervención a desarrollar para completar las acciones de desarrollos individuales por barrios y proyectos de vivienda, con el propósito de lograr la integración a la estructura urbana.

6. **Plan Mejoramiento Integral de vivienda y entorno Comuna 6.** El área objeto de éste plan se caracteriza por encontrarse en una zona de alto riesgo que se agudiza con la presencia de usos incompatibles. Esta zona presenta múltiples usos: vivienda de invasión, fábricas y bodegas, unido al proceso de desarrollo irregular, que ha convertido la zona, en un tapón urbano que rompe la articulación entre el valle de San José de Cúcuta y el Nor-occidente de la ciudad, imposibilitando una conexión y un circuito eficiente de comunicación y con ello la subutilización de un área estratégica de la ciudad.

El modelo propuesto en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, busca crear un sistema esquemático en la ciudad, que desconcentre ciertos usos como el comercial, institucional y servicios, que hoy afectan y generan ineficiencia urbana, al estar concentrados en una solo área (el centro principal).

Se contempla de manera prioritaria, la regularización de esta zona, para dar solución al problema de ilegalidad, reubicar a los pobladores de las zonas de alto riesgo más críticas (de riesgo no mitigable) e incorporar el suelo recuperado por reubicación, al sistema urbano ambiental propuesto, dándole un tratamiento de suelo de protección y ordenando los usos del suelo. Todo lo anterior, con el propósito de convertir la zona en un articulador o enlace urbano, donde no solamente se potencie la estructura vial, sino se incrementen las áreas de espacio público, de recreación equipamientos y servicios, generando así una renovación integral; ofreciendo a la ciudad un centro Nodal.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

El Plan Parcial, a desarrollarse, debe enmarcarse en el Plan Maestro desarrollado por la Aeronáutica Civil para el Aeropuerto Camilo Daza. El plan debe contemplar como principales aspectos:

El manejo de áreas de protección, paisaje y medidas de amortiguación para mitigar los impactos por ruido.
Control de la invasión, adquisición de las áreas de entorno para prevención de desastres, mitigación de riesgo y para incorporar los cinturones verdes de amortiguamiento propuestos en el marco del POT.
Manejo de los suelos de sensibilidad ambiental como suelo de protección (área de entorno al Aeropuerto).
Plan vial y prolongación de vías del área de entorno.

7 - Plan Parcial Comuna 9. Esta comuna es la zona de mayor riesgo de la ciudad, lo que convierte éste plan en el marco del Ordenamiento Territorial, en una intervención prioritaria. La reubicación de la población de las zonas no mitigables, la incorporación de ésta zona, al suelo de protección (sistema urbano – ambiental), y la articulación, al resto de la ciudad mediante su conexión a su estructurante vial y de espacio público, se constituye en los lineamientos fundamentales de éste plan parcial. El manejo de los programas de vivienda para reubicación y de la incorporación de los suelos al sistema urbano – ambiental, se deben desarrollar, en el marco de los lineamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento.

Artículo 225. lineamientos para Vivienda de Interés Social en la Definición de los Planes Parciales por Comuna. En materia de vivienda de interés social – VIS, los planes parciales priorizarán el desarrollo de tratamientos para población en estrato 1 y 2, de acuerdo con las necesidades detectadas en los estudios que para tal fin de desarrollen. Los planes parciales deberán seguir los siguientes criterios:

1. Coherencia con el Plan de Desarrollo
2. Coherencia con las estrategias general del Plan de Ordenamiento Territorial.
3. La atención integral de problemas físicos y sociales particulares en cada una de las zonas de intervención seleccionadas.
4. Las condiciones físico ambientales de las áreas de implementación del plan parcial.
5. La viabilidad técnica, económica y financiera de las acciones y obras urbanas propuestas para su desarrollo.
6. Se establecen como prioritario la incorporación del componente de VIS, en los planes parciales así:
 - Programa de reubicación y mitigación de riesgo de las zonas de ladera e inundación de las comunas 4, 3, 6, 9 y 10. En ésta zona se deberá establecer en el corto plazo un proyecto de reasentamiento de las viviendas, lo cual requerirá proyectos complementarios de vivienda nueva y control a la invasión de zonas de alto riesgo desocupadas.
 - Programa de legalización de barrios y titulación de predios para todos los predios del Municipio de San José de Cúcuta que en la actualidad presenten situaciones irregulares y que se puedan legalizar de acuerdo a lo establecido por la Ley. Este programa se deberá desarrollar desde la vigencia del corto plazo.
 - Programa de mejoramiento integral de vivienda y entorno de las zonas oriental, occidental y su: comunas 3, 4, 6, 7, 8, 9 y 10; y de los centros poblados de los corregimientos. El mejoramiento incluye legalización o regularización, titulación y habilitación. Este programa se deberá desarrollar en el mediano plazo, y debe tener como primeras acciones la legalización barrial y la titulación.
 - Programa de consolidación con vivienda de interés social, la zona occidental correspondiente a las comunas 7 y 8 y comunas 3 y 4. Este programa deberá gestionarse desde el corto plazo.

Artículo 226. Las Unidades de Actuación Urbanística. La Unidad de Actuación Urbanística, es el área conformada por uno o varios inmuebles que debe ser urbanizada o construida como unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar su dotación a cargo de los propietarios del suelo de la infraestructura para el transporte, equipamientos colectivos y servicios públicos domiciliarios, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios al desarrollo urbano.

El desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística, debe estar sometida a las normas previstas en el POT y sus desarrollos posteriores consignados en el marco del respectivo Plan Parcial. Estará sujeta a la inscripción en el registro inmobiliario, significando para los inmuebles que la integran, una limitación al derecho de dominio, denominada en el marco de la Ley, afectación. Lo anterior significa que el inmueble que integre una Unidad de Actuación Urbanística, no podrá ser intervenido o desarrollado de forma aislada, sino en el marco de desarrollo integral del conjunto de inmuebles que la conforman, según lo determinado en el respectivo plan parcial.

Artículo 227. El Reajuste de Tierras, la Integración Inmobiliaria y la Cooperación entre Partícipes. Para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística en el marco de la Ley 388/97, significa que debe hacerse uso de los instrumentos de reajuste de la tierra e integración inmobiliaria, o cooperación entre partícipes. Lo anterior requiere una gestión asociada de los propietarios de suelo, según lo determine el respectivo Plan Parcial.

El acto de delimitación de una Unidad de Actuación Urbanística, se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la Unidad, los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción, por fuera de la Unidad de Actuación (artículo 42 Ley 388/97).

La unidad de Actuación Urbanística mediante Gestión asociada, se constituye en la principal herramienta de planificación, para que la Administración Municipal, a partir de la adopción del POT, pueda adelantar una reconfiguración de la estructura predial de las zonas donde la propiedad de la tierra está fraccionada. Permite el desarrollo de macroyectos, y la renovación o desarrollo de áreas de forma integral.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

El reajuste de tierras, implica el englobe de los terrenos y una posterior reestructuración según el diseño urbano requerido. Implica dotación integral de infraestructura urbana básica: vías, equipamientos, parques, redes de acueducto, teléfonos y energía eléctrica (Ley 9 de 1989). La integración inmobiliaria responde al mismo principio del reajuste de tierras, pero se aplica solo a inmuebles edificados, para subdividirlos, desarrollarlos construirlos, renovarlos o enajenarlos y Cooperación entre partícipes, no requiere el englobe para adelantar la unidad de Actuación, permitiendo que el diseño estructura predial, sea coincidente con la estructura de la propiedad.

Para este último se hace necesario, que el reparto equitativo de cargas y beneficios, esté avalado, mediante acuerdos entre los propietarios del suelo, y asegurar al Municipio la realización de las cesiones, el pago de las cargas y el costo de las obras de urbanismo según lo defina el respectivo plan parcial.

Las cargas correspondientes a la Unidad de Actuación Urbanística, objeto del reparto entre los propietarios del inmueble, deben incluir además, las cesiones, la realización de obras públicas, correspondientes a redes secundarias y domiciliarias, de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telefonía, las cesiones para vías vehiculares y peatonales, parques y zonas verdes y para la dotación de equipamientos comunales. Según lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 388/97, las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, deben ser distribuidas entre los propietarios del suelo, del área beneficiaria y serán recuperadas por el Estado a través de la contribución por Valorización, participación en plusvalía. Tarifas, impuesto predial y demás mecanismos que permitirán la distribución equitativa de las cargas y beneficios de las actuaciones urbanas realizadas.

Artículo 228. Macroproyectos Urbanos. Para la implementación de proyectos a gran escala, en el marco del Plan de Ordenamiento territorial, se desarrollarán macroproyectos urbanos. Estos buscan resolver la situación y desarrollo o redesarrollo urbano de partes de ciudad, mediante acciones integrales. Los macroproyectos tienen la finalidad de constituirse en intervenciones estratégicas con potencial estructurante de la ciudad.

Los macroproyectos podrán ser desarrollados a través de los siguientes mecanismos, de acuerdo a lo establecido en la ley 388 de 1997:

- Formas de gestión asociada: sector público –privado y propietarios de los terrenos donde se va a desarrollar el proyecto.
- Utilización de los instrumentos para la gestión del suelo urbano, consignados en la ley 388/97: la distribución equitativa de cargas y beneficios al desarrollo urbano, el reajuste de tierras e integración inmobiliaria.
- Los macroproyectos deben tener características integrales, es decir que en materia urbanística deben ser proyectos intersectoriales, que aporten soluciones integrales a partes de ciudad.
- Podrán ser realizados mediante concertación: propietarios del suelo, empresarios, constructores, organizaciones de usuarios y gobierno local.
- Podrán aunar esfuerzos de diferentes instancias gubernamentales y de los diferentes niveles territoriales (nación –región –municipio).

Artículo 229. Tipos de Intervenciones a través de Macroproyectos. Podrán desarrollarse como macroproyectos, las siguientes intervenciones estratégicas que corresponden al Desarrollo de Proyectos de:

- Puerto Terrestre
- Vivienda de interés social nueva
- Mejoramiento integral de vivienda en zonas marginales y para el desarrollo de proyectos de rehabilitación y otros proyectos integrales a gran escala, de iniciativa pública o privada.
- Infraestructura vial y de transporte
- Dotación y construcción de equipamientos de cobertura comunal
- Parques industriales, comerciales, de servicios y metropolitanos
- Renovación urbana para vivienda, espacio público, comercio y otros usos

Los macroproyectos deben regirse por las normas definidas a través del respectivo Plan Parcial, si para la zona objeto de intervención se ha propuesto un plan de este aspecto, de lo contrario se regirán por las normas que se determinen como complementarias al Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 1. Se adelantarán como Macroproyectos urbanos los siguientes proyectos estratégicos: Parque del Río Pamplonita, Parque del río Táchira, los proyectos de vivienda de interés social para reubicación de vivienda en riesgo, el parque industrial, el parque comercial, Los parques recreacionales urbanos, parque metropolitano, parque deportivos, además de los macroproyectos que surjan de la iniciativa privada, pública o público-privada.

Artículo 230. El Desarrollo Público y Privado. La gestión en el marco del Plan de Ordenamiento, debe estar centrada en la concertación público –privada para el desarrollo de proyectos y macroproyectos estratégicos.

Artículo 231. Desarrollo y Construcción Prioritaria. En el marco de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 388/97, se deben incorporar al desarrollo prioritario, los terrenos sin edificar, localizados dentro del actual perímetro urbano, de acuerdo a las políticas y estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial, el cual busca frenar la expansión horizontal y actuar en la ciudad construida, revalorizando y refuncionalizando zonas. Igualmente hacen parte de las áreas de desarrollo prioritario, las áreas designadas para renovación urbana y rehabilitación, y todas aquellas áreas definidas para desarrollo de Vivienda de Interés Social en el corto plazo.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Parágrafo 1. Corresponde a la Administración Municipal avanzar en la gestión de zonas de desarrollo y construcción prioritaria y en su proceso de gestión con los propietarios del suelo,. Igualmente se requiere avanzar con carácter prioritario en la elaboración de los respectivos planes parciales de las zonas objeto de desarrollo y construcción prioritaria.

Parágrafo 2. Facultase al Alcalde, para que en el término de un año a partir de la promulgación del presente acuerdo, proceda a delimitar las áreas e inmuebles de Desarrollo y Construcción prioritaria, los planes parciales prioritarios y sus respectivas Unidades de Actuación urbanística en desarrollo de las prescripciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, con el fin de facilitar su ejecución.

SÉPTIMA PARTE. PROGRAMA DE EJECUCIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL P.O.T.

Artículo 232. Definición. El programa de ejecución define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas en aquel durante el periodo de la correspondiente administración municipal (corto plazo).

Artículo 233. Del Programa de ejecución. Los proyectos que forman parte del programa de ejecución de la vigencia del corto plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, son los siguientes:

PROGRAMA DE EJECUCIÓN CORTO PLAZO GENERAL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
SUELO URBANO	Intervención estratégica para la recuperación y desarrollo Zona Comercial Servicios Especializados del Automóvil
	Proyecto de Renovación Urbana del Sector Central deteriorado
	Proyecto de intervención estratégica Sector Central
SERVICIOS PÚBLICOS	Elaboración Planes parciales mejoramiento integral de vivienda y entorno por comunas (incluida erradicación y reubicación de asentamientos), Renovación Sector Central, Plan Especial de Protección Patrimonial
	Puesta en marcha de programas para el uso y ahorro eficiente del agua
VIVIENDA	Gestión para la masificación del gas natural
	Legalización y titulación de predios invadidos área urbana, localizados en zonas que no presentan condiciones de riesgo no mitigable
	Puesta en marcha e implementación del Programa de Mejoramiento Integral de vivienda y entorno – articulado a la creación de METROVIVIENDA
	Gestión para la construcción de vivienda de interés social-programas de reubicación de familias asentadas en zonas de riesgo no mitigable
INFRAESTRUCTURA VIAL	Puesta en marcha e implementación del Programa de Mejoramiento Integral de vivienda rural y entorno
	Prolongación Canal Bogotá Avenida Libertadores-Anillo Vial Oriental
	Prolongación Canal Bogotá tramo Barrio Santander - Anillo Vial Occidental proyectado
	Impulso proyecto Anillo Vial Occidental
	Diseño y Construcción Avenida del Río
	Terminación construcción Avenida Las Américas
	Recuperación e intervención vial Autopista Atalaya
	Recuperación e intervención vial Avenida al Aeropuerto desde Redoma Terminal hasta Redoma Salado
	Construcción Avenida perimetral Aeropuerto Camilo Daza Costado Occidental desde Avenida Las Américas hasta empalmar con el Anillo Vial Occidental Proyectado
	Apertura y construcción vías de acceso Cenabastos
	Prolongación Calle 2N
	Ampliación y Repavimentación Ejes viales
	Rehabilitación malla vial
	Proyectos de reparavimentación y demarcación de ejes viales
Gestión para la construcción de pasos elevados sobre ejes viales estructurantes y articuladores	
EQUIPAMIENTO	Amoblamiento y Repavimentación Canal Bogotá
	Amoblamiento Urbano Especial Turístico-Sitios de acceso al municipio
	Construcción Hospital Segundo Nivel Atalaya
	Construcción CIAF Ciudadela Libertad
	Impulso a la generación de Centros Educativos Tecnológicos
PATRIMONIO- CULTURA- TURISMO	Impulso a la recuperación de la Antigua Cárcel Modelo
	Proyectos de fortalecimiento equipamientos en salud y educación
	Recuperación de Antiguas Estaciones del Ferrocarril: Monumentos Nacionales
	Potenciación sitios de interés urbano sectores céntricos de la ciudad
INTERVENCIÓN EN ESPACIO PÚBLICO	Potenciación vocación comercial, turística e industrial del municipio como principal Centro de Servicios del Área Metropolitana de Cúcuta
	Puesta en marcha de proyectos de ornato y embellecimiento de espacios públicos urbanos y rurales integrales: Parques, zonas verdes activas y pasivas, vías, andenes y separadores
	Puesta en marcha de proyectos de Protección y Conservación de Cuencas del Río Zulia y Pamplonita.
	Recuperación de espacio público Avenida Cero Tramo Diagonal Santander- Calle 9
	Proyecto integral de rehabilitación del Malecon asociado con trabajos sociales
	Proyecto Reconstrucción Paseo Rojo y Negro
	Proyecto Plan de Calles Verdes - Silvicultura Urbana
	Proyectos Parques Longitudinales de los Ríos Pamplonita y Táchira
	Recuperación Espacio Público Canal Bogotá tramo Diagonal Santander – La Sexta articulado a programas sociales
	Proyecto potenciación Parque Metropolitano – Sector Quebrada Seca – Anillo Vial Occidental Proyectado
Impulso a la consolidación del Parque del Bosque Popular	

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROGRAMA DE EJECUCIÓN RURAL CORTO PLAZO	
VIVIENDA	Implementación programas de Mejoramiento de vivienda rural y entorno Gestión e impulso para la construcción de vivienda de interés social rural
ESPACIO PUBLICO	Adecuación y construcción de escenarios de recreación activa y pasiva en los centros poblados
EQUIPAMIENTO	Fortalecimiento equipamiento en salud Fortalecimiento equipamiento de educación
INFRAESTRUCTURA VIAL	Gestión de recursos ejes viales estructurantes: Vía Cúcuta – Puerto Santander Vía Cúcuta – San Faustino – La China Vía Cúcuta – El Zulia – La Ye – Palmarito – Banco de Arena y sus bifurcaciones Gestión e inversión para la adecuación, construcción, rehabilitación, pavimentación de ejes viales conectores Vía Puerto Lleras – La Floresta – Pedregales Vía Cúcuta – Cerro Tasajero – Puerto Nuevo Vía La China – Guaramito – Agua Clara Vía El Pórtico – Loma Cañaverales – Carmen de Tonchalá Construcción y rehabilitación de puentes: Puente Puerto León – Río Zulia Puente Agua Clara – Río Pamplonita
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS	Mejoramiento, construcción, ampliación y rehabilitación de los sistemas de acueducto y alcantarillado de los asentamientos rurales Proyectos de ampliación de cobertura de energía eléctrica Proyectos de ampliación de cobertura de alumbrado público en los asentamientos rurales
PROGRAMAS AMBIENTALES	Protección y conservación de las cuencas del Río Zulia y Río Pamplonita
PROGRAMAS ECONOMICOS	Fomento e impulso de proyectos Agroindustriales Gestión, consolidación y desarrollo del Puerto Terrestre Potenciación e impulso a las Zonas de Uso Múltiple y Corredor Vial Cúcuta – Puerto Santander (Km 1 – Km 8)
PROYECTOS DE IMPACTO METROPOLITANO	Gestión e impulso a los proyectos: Proyecto Multipropósito Cínera Proyecto Navegabilidad del Río Zulia Proyecto construcción Puente Tienditas sobre el Río Táchira, Villa del Rosario – Venezuela Construcción Central Termoeléctrica Tasajero II, Municipio San Cayetano Diseño y construcción Represa el Mesón (Municipio Villa del Rosario – Venezuela) Diseño y construcción Represa la Tascarena, Municipio de los Patios Rehabilitación del Puente Pedregales, Municipio El Zulia

Artículo 234. Coordinación Presupuestal. El Plan de Ordenamiento Territorial deberá estar en armonía con los Planes de Inversiones, los Planes de Desarrollo Económico y Social que apruebe el Concejo Municipal para las vigencias futuras.

Artículo 235. Vigencias Futuras. En los presupuestos anuales municipales se incluirán las partidas que sean necesarias para ejecutar los programas y proyectos previstos en los períodos de corto, mediano y largo plazos del Plan de Ordenamiento Territorial, con el fin de garantizar la continuidad y culminación de las acciones de dicho Plan.

Artículo 236. Las Intervenciones estratégicas y los instrumentos de la Ley 388 De 1997. Concepto. Para el desarrollo de las intervenciones estratégicas, se requieren acciones integrales de: rehabilitación, redesarrollo, renovación urbana, conservación, mejoramiento y desarrollo de nuevas áreas para la implementación de proyectos a gran escala, considerando que dichas intervenciones definen acción integral sobre la ciudad y transformaciones estructurales.

Para el desarrollo de las Intervenciones estratégicas, se utilizarán los mecanismos de planificación y gestión establecidos por la Ley 388 de 1997., con el propósito de inducir transformaciones urbanísticas significativas.

Los instrumentos de Planificación y gestión son los siguientes:

A nivel de planificación y ordenamiento del territorio, en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial se cuenta con las figuras de los Planes parciales, los Planes locales, las unidades de actuación urbanística y los macroproyectos urbanos. Adicionalmente, como desarrollos posteriores, se cuenta con decretos reglamentarios del Alcalde, los permisos y licencias mediante los cuales se autorice la ejecución de las Actuaciones urbanísticas.

Para su ejecución se cuenta con los Instrumentos de Gestión.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 237. De los instrumentos de gestión.

Instrumentos urbanísticos

- El reajuste de tierras
- La integración inmobiliaria
- La cooperación entre partícipes.
- Las Unidades de Actuación Urbanística.
- Los Bancos de Tierras.

Instrumentos jurídicos

- La enajenación forzosa
- La enajenación voluntaria
- La expropiación por vía judicial
- La expropiación por vía administrativa
- La declaratoria de utilidad pública
- La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria
- Los derechos de preferencia

Instrumentos financieros

- Cobro de plusvalía
- Contribución por valorización
- La compensación y la transferencia de derechos adicionales de construcción y desarrollo.
- La convertibilidad de índices de edificabilidad en títulos valor.
- Multas y sanciones
- Bancos inmobiliarios
- Pagares y bonos de reforma urbana
- Compensación en conservación histórica ambiental o arquitectónica.

Artículo 238. De los instrumentos. Como instrumentos requeridos para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, la Administración municipal presentará a consideración del Concejo Municipal proyectos de Acuerdos que permitan la aplicación efectiva del Plan de Ordenamiento Territorial, permitiendo el cumplimiento de los fines propuestos en el largo plazo.

Parágrafo. El Concejo municipal por solicitud del Alcalde, autorizará la emisión de Bonos de reforma urbana y de Pagarés de reforma urbana con cargo a la Tesorería municipal, con el fin de financiar obras de infraestructura urbana o para la adquisición de inmuebles por negociación directa o expropiación, respectivamente, a que se refieren los artículos 103 y 100 de la Ley 9 de 1989 y de conformidad con las disposiciones legales sobre la materia.

Artículo 239. Incentivos. Facúltase al Alcalde Municipal para que en el término de la vigencia del corto plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, cree incentivos y exenciones encaminados a promover el desarrollo de programas de renovación urbana y redesarrollo, tales como:

Tributarios:

- Impuesto predial
- Impuesto de industria y comercio
- Impuesto de delineación urbana

Compensaciones normativas

Compensación en altura por generación de espacio público y densificación

Procesos y mecanismos de concertación entre los sectores públicos y privados.

Artículo 240. De la Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 82 de la Constitución Política y 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 dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal. El Concejo Municipal establecerá mediante Acuerdo de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en el municipio.

A. Hechos Generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano. Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

- b. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
- c. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
- b. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
- c. El mayor valor generado por metros cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

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. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
- b. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo, antes y después de la acción generadora.

El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

4. Las obras públicas en los términos señalados en la Ley 388 de 1997. Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, la autoridad municipal ejecutora, podrá determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio, conforme a las siguientes reglas:

- a. El efecto de plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, la administración, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
- b. En todo cuanto sea pertinente, se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de que trata la presente ley.
- c. La participación en la plusvalía será exigible en los mismos eventos previstos en el artículo 83 de la ley 388 de 1997.
- d. Se aplicarán las formas de pago reguladas en el artículo 84 de la ley 388 de 1997.

Parágrafo 1. De conformidad con la Ley 388 de 1997, además del municipio, el Área Metropolitana podrá participar en la plusvalía que generen las obras públicas que ejecuten, de acuerdo con lo que al respecto definan los planes integrales de desarrollo metropolitano, aplicándose, en lo pertinente lo señalado en el capítulo sobre tasas de participación, liquidación y cobro de la participación establecidos en la Ley 388 de 1997.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Parágrafo 2. Mediante instrumentos que desarrolle el Plan de Ordenamiento Territorial, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

B. Área Objeto de la Participación en la Plusvalía. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en los instrumentos que desarrollen el Plan de Ordenamiento Territorial.

C. Monto De La Participación. El Concejo Municipal, por iniciativa del Alcalde, establecerá la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

Parágrafo 3. Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o mas hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los literales precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

Parágrafo 4. En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

D. Procedimiento De Cálculo Del Efecto Plusvalía. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de la Ley 388 de 1997.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del Alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

E. Liquidación Del Efecto De Plusvalía. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación, el Alcalde Municipal liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el Concejo Municipal.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

Parágrafo 5. A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento mas simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto plusvalía, las administraciones distritales y municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

F. Revisión De La Estimación Del Efecto De Plusvalía. Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

G. Exigibilidad Y Cobro De La Participación. La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta ley.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la Ley 388 DE 1997.

Parágrafo 6. En el evento previsto en el numeral 1, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Parágrafo 7. Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

Parágrafo 8. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este literal, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

Parágrafo 9. El municipio podrá exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

H. Formas De Pago De La Participación. La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo a la entidad territorial, de una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llegan a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 de la Ley 388 de 1997 y siguientes.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

Parágrafo 10. Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

I. Destinación De Los Recursos Provenientes De La Participación. El producto de la participación en la plusvalía a favor del municipio se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento al patrimonio cultural del municipio o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

Parágrafo 11. Los instrumentos que desarrollen el Plan de Ordenamiento, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías.

J. Independencia Respecto De Otros Gravámenes. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 388 de 1997, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

Parágrafo 12. En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 74 de la Ley 399 de 1997, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

K. Derechos Adicionales De Construcción Y Desarrollo. La Administración Municipal, previa autorización del Concejo Municipal, a iniciativa del Alcalde, podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas previstas en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal en la plusvalía generada.

La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

L. Títulos De Derechos Adicionales De Construcción Y Desarrollo. Los títulos de que trata el literal anterior, representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, serán transables en el mercado de valores, para lo cual se sujetarán a las normas previstas para los títulos valores, y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la Superintendencia de Valores.

A efectos de darles conveniente utilización para la cancelación de derechos adicionales de construcción y desarrollo en cualquier zona o subzona sujeta a la obligación, los títulos serán representativos en el momento de la emisión de una cantidad de derechos adicionales, expresada en metros cuadrados, y se establecerá una tabla de equivalencias entre cada metro cuadrado representativo del título y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Dicha tabla de equivalencias deberá estar claramente incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias. A la unidad de equivalencia se le denominará Derecho Adicional Básico.



ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

M. Exigibilidad Y Pago De Los Derechos Adicionales. Los Derechos adicionales de construcción y desarrollo, en la cantidad requerida por cada predio o inmueble, se harán exigibles en el momento del cambio efectivo o uso de la solicitud de licencia de urbanización o construcción. En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice de precios al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causarán a cargo del propietario o poseedor intereses de mora sobre dicho valor a la tasa bancaria vigente, sin perjuicio de su cobro por la jurisdicción coactiva.

Artículo 241. Contratación. En concordancia con lo establecido en el artículo 355 de la Constitución Política y en armonía con la Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios, la Administración municipal podrá celebrar contratos con entidades privadas sin ánimo de lucro para el cumplimiento de los fines, programas y proyectos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando se encuentren incorporados en los presupuestos anuales respectivos, previa inscripción en el Banco de programas y proyectos del municipio.

Artículo 242. Mecanismos de participación para proyectos de desarrollo urbano. Para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, las entidades públicas del orden nacional, departamental y municipal podrán ejecutar proyectos de inversión, en forma individual o asociada, con terceros de naturaleza pública o privada, tanto nacionales como extranjeros, siguiendo las normas y procedimientos que para el efecto hayan establecido las disposiciones legales en la materia.

Artículo 243. Desarrollo Fronterizo. Para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, las autoridades municipales y metropolitanas de Cúcuta aprovecharán los planes y programas que formulan el Departamento Nacional de Planeación y la Consejería de Fronteras, el Fondo Económico para la Modernización de las Zonas de Frontera, el Programa de desarrollo integral fronterizo Colombo-Venezolano, elaborado bajo el auspicio del BID y la CAF.

Artículo 244. De las normas complementarias. La aplicación y desarrollo normativo de las políticas, objetivos, estrategias, programas y proyectos del Plan de Ordenamiento Territorial, deberá contar con normas urbanísticas y rurales que regularán el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definirán la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de los procesos mencionados.

Las normas urbanísticas y rurales complementarias a que se refiere el presente Artículo serán materia de Acuerdos municipales, de conformidad con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y Decretos reglamentarios.

Las normas urbanísticas y rurales en referencia se ajustarán estrictamente al alcance e intención de las previsiones del Plan, con el fin de que las interpreten y desarrollen cabalmente y no sufran desviaciones, distorsiones o reducciones que perjudiquen su contenido.

Artículo 245. Área de aplicación. El área sobre la cual se aplicarán las prescripciones del Plan es la superficie correspondiente al municipio de San José de Cúcuta.

Artículo. Vigencia de las prescripciones del Plan de Ordenamiento Territorial. La vigencia de las prescripciones del Plan de Ordenamiento Territorial, será como mínimo la que se establece a continuación y registrará a partir de la fecha de publicación de éste Acuerdo en el Registro Municipal:

Corto plazo	Período 2001 a 2003
Mediano plazo	Período de 2004 a 2006
Largo plazo	Período de 2007 a 2009

Artículo 246. Consejo Consultivo. El municipio con apoyo en el Consejo Consultivo de Ordenamiento será el que adelante el seguimiento del Plan y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea del caso, en desarrollo del artículo 29 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 247. Documentos del Plan. El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cúcuta comprende los siguientes documentos:

- El documento técnico de soporte, que hace parte integrante del presente Acuerdo, en el cual se sustentan y se desarrollan las disposiciones que constituyen el Plan de Ordenamiento Territorial y forma parte integral del mismo, con carácter obligatorio.
- Los planos generales que corresponden a los documentos gráficos del Plan
- El documento resumen del Plan, que servirá de base para divulgación del mismo en la población del municipio y forma parte integrante del Plan.

Artículo 248. Custodia. Los documentos y planos a que se refieren los Artículos precedentes serán publicados en el Registro Municipal y los originales de dichos planos permanecerán en custodia en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Cúcuta, donde podrán ser consultados.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
SAN JOSÉ DE CÚCUTA
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No. 0083 DE ENERO 07 DE 2.001

“POR EL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

Artículo 249. Revisiones. El Plan podrá ser sometido a revisiones y ajustes por cambios significativos en las previsiones del mismo, siguiendo el mismo procedimiento para su aprobación, de conformidad con el numeral 4 del artículo 28 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 250. Vigencia. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de sus sanción y publicación, y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial el Acuerdo 058 de 1997.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en San José de Cúcuta, a los **28** días del mes de **DICIEMBRE** del año **2.000** .

VICTORIA MARGARITA SANCHEZ A.
PRESIDENTE

JUAN DE DIOS GARCIA NEGRON
PRIMER VICEPRESIDENTE

ABEL MORENO MONSALVE
SEGUNDO VICEPRESIDENTE

JORGE M. NIETO BUSTOS
SECRETARIO GENERAL

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

HACE CONSTAR

QUE, Al presente Proyecto de Acuerdo se le dieron dos (2) debates reglamentarios en días diferentes, manifestando la Corporación su deseo que sea Norma Municipal

Lo certifico y doy fe,

JORGE M. NIETO BUSTOS
SECRETARIO GENERAL