TAREAS PENDIENTES DEL POT SAN JOSÉ DE CÚCUTA

Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019, mediante el cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta – tareas pendientes

Art 1. Parágrafo 1: Facúltese al Alcalde para que en la vigencia del corto plazo, modifique, adicione, corrija mediante Decreto Municipal, lo adoptado en el Anexo 3.5 que trata de normas particulares para edificaciones. (2)

Art 43 c) Priorizar dentro de la vigencia del corto plazo, la elaboración de los diseños definitivos y la construcción de las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) para las cuencas de los ríos Pamplonita y Zulia, en cumplimiento del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos –PSMV, el cual una vez sea presentado ante la autoridad ambiental competente, y aprobado por esta, deberá ser adoptado mediante decreto municipal por parte del alcalde. (16 – 17)

ART 44 c) Elaborar los diseños definitivos y la construcción de las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) para las cuencas de los ríos Pamplonita y Zulia, en cumplimiento del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos –PSMV, el cual una vez sea presentado ante la autoridad ambiental competente, y aprobado por esta, deberá ser adoptado mediante decreto municipal por parte del alcalde. (17-18)

Art 47 La clasificación del suelo de expansión se encuentra en el **Mapa Nro. 1** – **CLASIFICACIÓN DEL SUELO**, que hace parte integral del presente Acuerdo.

Frente a la delimitación del suelo de expansión, principalmente se conservan los perímetros definidos en los acuerdos 028 de 2012 y 020 de 2013; sin embargo, la delimitación sufre un pequeño ajuste al añadirse los asentamientos legalizados en virtud al proceso de regularización y legalización conforme al Decreto 564 de 1998. (21)

Art 51 Suelo Rural Suburbano. Corresponde a 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 auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993, la Ley 142 de 1994, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que las modifiquen o reglamenten (22)

Art 54 Rondas Hídricas (Retiro de rondas de drenajes Decreto 2811 de 1974 y Ley 79 de 1986 (artículo 1 – literal b) Decreto 2245 del 29 de diciembre de 2017, Resolución Nro 0957 del 31 de mayo de 2018, o la norma que o sustituya o modifique). (23)

Parágrafo 4. La reserva, delimitación, alinderación, declaración, administración, sustracción de los distritos de manejo integrado, que alberguen paisajes y ecosistemas estratégicos en la escala regional; una vez sean declarados mediante acto administrativo por parte de autoridad ambiental competente, deberán incorporados al Plan de Ordenamiento, Territorial por el municipio de San José de Cúcuta a través de Decreto municipal, realizando las actualizaciones cartográficas y ajustes correspondientes.

Parágrafo 5. Las áreas que cumplen con la función de humedal, ubicadas en: Laguna de San Luis, Sector Cenabastos, y la localizada en la margen izquierda aproximadamente 800 metros contados a partir de la bifurcación del anillo vial occidental con la vía Puerto Santander, no podrán ser intervenidas hasta tanto no cuenten con estudios de detalle, que determine su delimitación, alinderación, declaración, quedando sujetas a las disposiciones previstas por parte de la autoridad ambiental competente, y el municipio no podrá otorgar ningún tipo de acto administrativo hasta tanto no sea surtido por parte de la autoridad ambiental competente, lo previsto anteriormente. Autorícese al alcalde municipal, para que en el término de doce meses, adopte mediante

Decreto Municipal, realice los ajustes cartográficos correspondientes, los resultados que arrojen la delimitación y alinderación de los humedales anteriormente señalados, por parte de la autoridad ambiental competente. (24)

Art 55 PROGRAMAS Y PROYECTOS

Parágrafo: Facúltese al alcalde de San José de Cúcuta para que una vez la autoridad ambiental competente, apruebe los estudios referentes a oferta y demanda de agua subterránea para la cuenca del rio Pamplonita, lo adopte mediante Decreto e incorpore dentro del Plan de Ordenamiento Territorial. (25)
Para el cumplimiento del programa se proponen como proyectos:
a. Administración y preservación de los predios adquiridos como áreas estratégicas por parte del municipio, Corponor y Departamento Norte de Santander; en cumplimiento al artículo 111 de la ley 99 de 1993, Decreto 1076 de 2015 y artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, o norma que lo modifique o lo sustituye.(26)

Para el cumplimiento del programa se proponen como proyectos:
a. Recuperar y proteger la franja de protección por ronda hidráulica de los ríos Pamplonita, Táchira y Quebradas Tonchalá, Quebrada Seca, Quebrada la Cañada, Quebrada la Saladera en el área urbana, y demás drenajes menores.
b. Elaborar durante la vigencia del corto plazo los diseños definitivos y la construcción de las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) para las cuencas de los ríos Pamplonita y Zulia, en cumplimiento del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos –PSMV, el cual una vez sea presentado ante la autoridad ambiental competente, y aprobado por esta, deberá ser adoptado mediante decreto municipal por parte del alcalde.(27)

10. **Programa de Uso y Ahorro Eficiente del Agua. PUEAA.** Este programa tiene por objetivo fomentar acciones administrativas orientadas al uso y ahorro eficiente del recurso hídrico, en el territorio municipal. A través de este proyecto, se busca que los habitantes preserven el recurso hídrico e implementen buenas prácticas de uso y manejo en diversas actividades. Para el cumplimiento del programa se propone en virtud a la Ley 373 de 1997 y Decreto 1090 de 2018 los siguientes proyectos:

    a. Adopción e Implementación del programa de uso y ahorro eficiente del agua PUEAA en el área urbana.
       El Cual una vez sea presentado ante la autoridad ambiental competente y aprobado por esta, deberá ser adoptado mediante Decreto Municipal por parte del alcalde.
    b. Reducción de pérdidas en el sistema de acueducto urbano a lo establecido en el reglamento técnico de agua potable y saneamiento básico RAS.
    c. Formulación adopción e Implementación del programa de uso y ahorro eficiente del agua PUEAA para los centros poblados.

Actualización de las concesiones de agua de los acueductos de los centros poblados. (28)

ART 57 Áreas Expuestas a Amenazas por Movimiento en Masa e Inundación. Las áreas expuestas a amenazas por movimientos en masa e inundación para el área urbana y rural del municipio se identifican en el atlas cartográfico que hacen parte del presente Acuerdo, establecidas de conformidad con la Ley 1523 de 2012 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que los modifiquen.

ART 58 Delimitación y Zonificación de las Áreas o Zonas con Condición de Amenaza. De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.3.2.1.4 del Decreto 1077 del 2015 se delimitan y zonifican las áreas con condición de amenaza sin ocupar del suelo urbano, de expansión urbana, rural incluidos centro poblados

rurales, y rural suburbano, en las cuales la presente revisión general propone su desarrollo, conforme se identifica en el atlas cartográfico que parte integral del presente Acuerdo, y se establecen los criterios para la caracterización y delimitación de las unidades de análisis en las áreas que serán objeto de estudios detallados.(30)

ART 61 Áreas o Zonas en Condición de Amenaza. La delimitación de las áreas con condición de amenaza en suelo urbano y de expansión urbana se identifica en el **Mapa Nro. 9 CONDICION DE AMENAZA URBANA** que hace parte integral del presente Acuerdo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.3.2.1.5 del Decreto 1077 del 2015. (32)

Parágrafo 5: Autorícese al Alcalde para que, mediante decreto adopte los estudios de detalle de las a zonas con condición de amenaza y proceda a realizar el ajuste cartográfico a que haya lugar. En todo caso dichos estudios deben ser revisados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ART 61 Áreas en Condición de Riesgo. El desarrollo de áreas en condición de riesgo estará condicionado a los resultados de los estudios detallados para determinar la posibilidad de que en estas áreas se puedan tomar medidas correctivas cuando el riesgo se determine como mitigable, mediante la ejecución de obras de mitigación, manejo integral del entorno, habilitación del suelo y actualización de inventario de vivienda, o tomar medidas de intervención prospectiva, cuando el riesgo se determine como no mitigable mediante la realización del inventario de viviendas para programas de reubicación y la determinación como zonas de protección.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.3.2.1.5 del Decreto 1077 del 2015, se delimitan y zonifican las áreas en condición de riesgo, a fin de priorizar las áreas en las cuales se deben realizar estudios detallados, conforme se señala en el Mapa que hacen parte del atlas cartográfico y a su vez forman parte integral del presente acuerdo y se establecen los criterios para la caracterización y delimitación de las unidades de análisis que dependen del fenómeno a estudiar y la priorización para la realización de los estudios detallados que permitirán categorizar el riesgo.

Parágrafo: Autorícese al Alcalde para que, mediante Decreto adopte los estudios de detalle de las zonas con condición de riesgo, y proceda a realizar el ajuste cartográfico a que haya lugar. En todo caso dichos estudios deben ser revisados y avalados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ART 62 Amenaza Sísmica. El Municipio se localiza en zona o área de Amenaza Sísmica Alta según la sección A.2.3.3 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, conforme a la identificación del Mapa de Amenaza Sísmica propuesto por el Servicio Geológico Colombiano, acogido mediante los Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010 y 092 de 2011 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
Teniendo en cuenta la situación de amenaza sísmica alta presente en el municipio se deberán realizar a corto y mediano plazo los estudios de microzonificación sísmica, los cuales se requieren para la planeación futura de la ciudad.
Cuando se culminen los estudios de microzonificación sísmica, los mismos se adoptarán mediante Decreto del Alcalde Municipal, previo aval de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes del Gobierno Nacional. (33)

ART 66 Parágrafo: Autorícese al Alcalde para que mediante Decreto Municipal, apruebe y adopte el Plan de Emergencia y Contingencia por incendios forestales. **(34)**

ART 67 Parágrafo: Autorícese al Alcalde para que mediante Decreto Municipal, adopte el Plan de Emergencia y Contingencia por Amenazas Tecnológicas. **(35)**

ART 72 Derecho de Vía. El derecho de vía de la infraestructura de transporte de hidrocarburos es la franja de terreno constituida para su construcción, operación y mantenimiento, sin perjuicio de las dimensiones y

condiciones establecidas en las servidumbres petroleras. La constitución de los derechos de vía se encuentra a cargo de las empresas operadoras de transporte de hidrocarburos y se regirán por lo establecido en el Decreto 1056 de 1953, Ley 1274 de 2009 o la norma que la modifique, complemente o sustituya. (37)

ART 79 1 Podrá instalarse en toda la clasificación y usos del suelo, en los predios o edificaciones que cumplan las condiciones legales y físicas de conformidad con lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1341 de 2009 y, 1753 de 2015, y los Decreto 1077 y 1078 de 2015 y en la Resolución 774 de 2018 de la Agencia Nacional del espectro (ANE) y demás normas que las modifiquen.
2 Se deberá consultar y buscar aprobación de las autoridades competentes, de la instalación de la infraestructura y redes de telecomunicaciones sobre las áreas denominadas o catalogadas como Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), en concordancia con lo establecido en los Decreto 1076 de 2015 y en las áreas o zonas de protección ambiental y en suelo de protección salvo que se cuente con permiso de la autoridad ambiental correspondiente, quien determinará los criterios respectivos para su instalación conforme a las normas vigentes (40)
5 La instalación de infraestructura y redes de telecomunicaciones deberá cumplir la normativa vigente en materia de exposición humana a los campos electromagnéticos y despliegue de infraestructura, en especial lo establecido en el Capítulo Quinto del Decreto Nacional 1078 de 2015 del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, la Resolución 774 de 2018 de la Agencia Nacional del Espectro y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. (41)
En suelo rural y suelos suburbanos la localización de la infraestructura que amerite cerramiento deberá dar cumplimiento con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que la sustituya, modifique o derogue, en lo correspondiente a modalidades de licencias urbanísticas. En todos los casos debe prever medidas de seguridad a fin de evitar daños a terceros. La infraestructura, equipos, funcionamiento y operación de las redes de telecomunicaciones a nivel de terreno, son responsabilidad del operador y/o propietario de la misma. (41)
El prestador de servicios y/o actividades de telecomunicaciones debe presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o la entidad que haga sus veces, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la presentación ante la Agencia Nacional del Espectro, copia del documento o información entregada a dicha entidad, donde se evidencie el cumplimiento de las obligaciones en materia de límites de exposición de las personas a los campos electromagnéticos de la estación radioeléctrica instalada, de conformidad con lo establecido en el Capítulo Quinto del Título 2, del libro 2, del Decreto 1078 de 2015 del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, la Resolución 774 de 2018 de la Agencia Nacional del Espectro y las demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. (42)

ART 104 Parágrafo 2: Autorícese al Alcalde para que la vigencia del corto plazo, formule y adopte mediante Decreto el Plan Especial de Patrimonio Cultural Arqueológico. (49)
ART 111 Parágrafo: Autorícese al Alcalde para que en la vigencia del corto plazo, apruebe y adopte mediante decreto municipal, el inventario y caracterización de los Bienes de Interés arquitectónico, cultural e histórico, según las categorías de patrimonio y los niveles de conservación. (51)
ART 112 Intervenciones de Bienes de Interés Cultural Inmueble. Las intervenciones permitidas en los Bienes de Interés Cultural y en los Sectores de Interés Cultural serán las establecidas en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2005, además de lo dispuesto en el Decreto Nacional 1080 de 2015 y las normas que los modifiquen, adicionen, sustituyan y reglamenten (51)
ART 113Parágrafo 1. Autorícese al Alcalde para que en la vigencia del corto plazo, reglamente y adopte mediante Decreto los requisitos para acceder a los beneficios tributarios; que deben ser establecidos en el Estatuto Tributario Municipal.

Parágrafo 2. Para la aplicación de los beneficios e incentivos contemplados en el parágrafo 1 del presente artículo, el interesado, deberá presentar el estudio correspondiente ante el Departamento Administrativo de

Planeación Municipal o la entidad designada por el Alcalde Municipal; quien verificará el nivel de intervención del inmueble, y el cumplimiento de decreto y acuerdo Municipal que reglamente los requisitos y beneficios allí establecidos. (52)

ART 116 Parágrafo: De conformidad con el Decreto 1077 de 2015 del Gobierno Nacional, Para la ciudad de Cúcuta, el espacio público está conformado por todos los bienes de uso público, las áreas de cesión pública, las áreas privadas afectas al uso público, la Estructura Ecológica Principal y los elementos complementarios que dotan y permiten el correcto funcionamiento de los diferentes elementos del espacio público según la norma aplicable a cada elemento.(54)

ART 116 Reglamentación de Uso del Suelo: En las áreas de uso múltiple se llevarán actividades según lo establecido en el Decreto 3600 de 20 de septiembre de 2007 (compilado y derogado por el Decreto único 1077 de 2015). Dentro de la clasificación de áreas de usos del suelo figura la categoría de conservación y protección ambiental según el Decreto 3600 de 2007 del MADS, incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal.
Con el objetivo de mantener un uso adecuado de los recursos naturales y un manejo sostenible, el proceso de zonificación ambiental de cuencas hidrográficas está conformado por dos (2) categorías de ordenación: conservación y protección ambiental, y de uso múltiple, que a su vez se encuentran conformadas por zonas y subzonas de uso y manejo ambiental.
Áreas Protegidas: Según el Decreto 2372 de 2010 compilado en el Decreto 1076 de 2015 del MADS, las áreas protegidas son áreas definida geográficamente que hayan sido designadas, reguladas y administradas a fin de alcanzar objetivos específicos de conservación.
Áreas de Protección: Se definen como las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo de que trata la Ley 388 de 1997 y que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse debido a la importancia estratégica para la designación o ampliación de áreas protegidas públicas o privadas, que permitan la preservación, restauración o uso sostenible de la biodiversidad, de importancia municipal, regional o nacional (Articulo 20 Decreto 2372 de 2010).
Estas áreas no se considerarán como áreas protegidas integrantes del SINAP, sino como estrategias de conservación in situ que aportan a la protección, planeación, y manejo de los recursos naturales renovables y al cumplimiento de los objetivos generales de conservación del país (Articulo 22 Decreto 2372 de 2010).
Áreas de Restauración: La restauración, se define como el restablecimiento parcial o total de la composición, estructura y función de la biodiversidad, que haya sido alterada o degradada (Articulo 2 Decreto 2372 de 2010). Su principal enfoque es mantener la composición, estructura y función del ecosistema en diferentes unidades de paisaje y a distintas escalas (Apfelbaum y Chapman, 1997).(74)
ART 176 Parágrafo. De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015, se excluyen de esta obligación aquellos predios que en el Plan de Ordenamiento Territorial se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo siempre que se trate de suelos que se destinen a usos industriales, dotacionales o institucionales, según el régimen de usos que se concrete en la respectiva licencia de urbanización, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012.(78)

ART 179 Asignación de Vocación de Uso para Zonas de Expansión Urbana Para la futura formulación de planes parciales en suelo de expansión, se establecen las siguientes directrices de uso (79 A 84)

Parágrafo 2: El Alcalde Municipal mediante Acuerdo Municipal debidamente motivado podrá incorporar al perímetro urbano los asentamientos humanos regularizados y legalizados mediante el acto administrativo correspondiente; los suelos de expansión únicamente cuando se acredite la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión

obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción al Municipio de San José de Cúcuta, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, en los términos de que tratan los artículos 2.2.6.1.4.6 y siguientes del Decreto 1077 de 2015 y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. (84)

ART 180 Desarrollo en Suelo de Expansión: Se aplica a los predios ubicados en los suelos de expansión. En general estas áreas deben destinarse según la vocación de uso para zonas de expansión urbana, que reglamente el correspondiente plan parcial con arreglo a las previsiones normativas del presente Acuerdo. Su desarrollo se supeditará a la elaboración y aprobación previa de un plan parcial específico, el cual podrá adelantarse ya sea por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que son zonas que actualmente se encuentran desvinculadas del suelo urbano porque no cuentan con la infraestructura requerida, los diferentes planes parciales establecerán los correspondientes instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para desarrollarlos, según sea el caso. Todo lo anterior, conforme lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, Decreto 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007 (Compiladas en el Decreto 1077 de 2015) y demás normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan. (84)

Por lo menos el 50% de estas zonas de cesión, debe concentrarse en un solo globo de terreno y tener acceso mediante vías vehiculares, conforme lo señalado en el Decreto 1469 de 2010, norma compilada en el Decreto 1077 de 2015. Las áreas de cesión deberán quedar deslindadas de las áreas de propiedad privada, a través de vías vehiculares o peatonales, de acuerdo al diseño urbanístico propuesto. En los casos de vías peatonales, los mismos deberán proyectarse como zonas duras y deberán estar acordes con el entorno urbanístico del proyecto, teniendo en cuenta adecuada arborización sobre las zonas de cesión.(90)
Parágrafo 4. El procedimiento de incorporación de áreas públicas, entrega material de áreas de cesión y entrega anticipada de cesiones, deberá seguir lo señalado por el Decreto 1077 de 2015 y las normas que modifique o reglamenten. (91)
ART 183 Parágrafo 1. En todo caso, la Administración Municipal podrá reglamentar mediante decreto la aplicación de la norma urbanística de volumetría en el tratamiento de conservación, de manera general para todo el centro histórico o para los inmuebles aislados, previa realización de los estudios técnicos del caso.(94)

INMUEBLES AISLADOS. Implica diferentes niveles de intervención, de acuerdo con lo señalado por la Ley 397 de 1.997, la ley 1185 de 2008, el decreto reglamentario 763 de 2009 y demás que se expidan. (94)
La determinación del nivel de intervención y las formas de efectuarlo se realizará mediante los Planes Especiales de Manejo y Protección, los cuales deberán aplicarse a los siguientes Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional:

- La Casa de la Cultura o Torre del Reloj.
- El Hospital San Juan de Dios, inscrito como parte del patrimonio Histórico y Artístico mediante Resolución 023/89 emanada de COLCULTURA.
- El Edificio de la Gobernación del Norte de Santander declarado Monumento Nacional mediante la Resolución de COLCULTURA Nro 0024 de 1.990

La Quinta Teresa, ubicada en la Calle 15 Avenida 4 esquina declarada Monumento Nacional, mediante Decreto del Ministerio de Educación Nacional Nro 2007 de 1.996. (95)

ART 184 Estos sectores generalmente presentan deficiencia en la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, situación que los hace vulnerables y de difícil desarrollo urbanístico, dado que son áreas que presentan unas condiciones especiales, y a su vez puedan identificarse dentro de un esquema diferencial, por ser áreas de difícil gestión, y por consiguiente, establecer condiciones técnicas, operativas, jurídicas, sociales y de gestión para permitir el acceso al recurso hídrico apto para el consumo humano y al saneamiento básico, conforme lo establece el Decreto 1272 de 2017. Hacen parte de las áreas de difícil gestión, los suelos incorporados al perímetro urbano del municipio de San José de Cúcuta, en virtud al Decreto Nacional 564 de 2006. Estas áreas hacen parte de la categoría de MEJORAMIENTO INTEGRAL, y se encuentran

identificadas dentro del atlas cartográfico, como tratamientos urbanísticos (MAPA Nro 30 TRATAMIENTOS URBANISTICOS). (97)

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

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

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

Los planes parciales formulados en zonas de expansión que se encuentren afectadas por drenajes naturales permanentes o intermitentes, deberán contemplar los retiros obligatorios por rondas en concordancia con el Decreto 2811 de 1974 y Ley 79 de 1986 (artículo 1 – literal b), Decreto 2245 del 29 de diciembre de 2017, Resolución Nro 0957 del 31 de mayo de 2018, o la norma que o sustituya o modifique. En todo caso contiguo a dichas franjas se contemplaran vías vehiculares paralelas para el Rio Pamplonita, el Rio Táchira y la Quebrada Carmen de Tonchalá; mientras que para los demás drenaje (98)

H El Departamento Administrativo de Planeación Municipal será el encargado de adelantar el trámite respectivo conforme a las normas compiladas en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya. (99)

ART 195 En el marco del Manual de Diseño de Espacio Público se podrán adelantar estudios puntuales para la determinación del ancho mínimo del andén en las diferentes zonas. En caso de realizar dicho estudio, se autoriza al Ejecutivo para adoptar por decreto las disposiciones respectivas. La decisión de incluir retrocesos para alguna vía en particular solo se hará en el marco de un análisis particular que contemple el tipo de tratamiento asignado al sector y si existen BIC que puedan ser afectados. (107)

ART 202 Parágrafo 2: Una vez la Aeronáutica Civil elabore los estudios correspondientes a la definición de los conos de aproximación y determine las condiciones y restricciones para los desarrollos urbanísticos en su área de influencia; el Municipio de San José de Cúcuta, a través de la Administración Municipal, lo adoptará por Decreto para su implementación. (111)

ART203 Parágrafo 1: Una vez la Aeronáutica Civil elabore los estudios correspondientes a la definición de los conos de aproximación y determine las actividades específicas para el área de influencia del Aeropuerto Camilo Daza, el Municipio de San José de Cúcuta, a través de la Administración Municipal, lo adoptará por Decreto para su implementación(111)

- **Todas las Edificaciones Abiertas al Público en General,** deberán garantizar al el acceso a personas con diversidad funcional, así mismo deberán estar demarcadas adecuadamente las zonas de cruce peatonal, con la observancia del Decreto Nacional 1538 de 2005, Ley 1287 de 2009 o la norma que lo modifique, sustituya o complemente. (116)

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

ART 218 Cargas Generales y Locales. De conformidad con el Decreto 1077 de 2015 y la norma que lo

adicione, complemente o sustituya, se consideran cargas del desarrollo urbanístico las siguientes:

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

2. Cargas locales:

a. Suelo y construcción de la malla vial local e intermedia
b. Suelo y dotación de las zonas de cesión pública obligatoria para parques y equipamientos
c. Suelo y construcción de las redes secundarias y locales de servicios públicos domiciliarios
d. Costos de gestión del plan parcial (117)

ART 245 Reglamentación de los Usos del Suelo. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1 del Decreto Nacional 3600 del 2007, se consideran los siguientes usos:
Uso Principal. Uso deseable, que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
Uso Complementario. Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
Uso Condicionado. Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.
Uso Prohibido. Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación, implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.
Parágrafo. Las actividades actuales se reconocen como usos establecidos de acuerdo con los títulos, licencias y/o permisos ambientales vigentes que están condicionados y/o reglamentados, por ser actividades preexistentes en el territorio, hasta tanto cambie la actividad y/o destinación; en tal evento, deberán sujetarse a las normas del presente acuerdo y sujetas a la concertación con la autoridad ambiental. (145)
ART 251 Corredores Viales Suburbanos: en concordancia con el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, el Decreto 3600 de 2008 y el Decreto 4066 de 2010; los corredores viales suburbanos corresponden a las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden; definidas así: (135) FRANJAS DE RETIRO OBLIGATORIO (136)

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

De la Delimitación y Ordenamiento de los Centros Poblados Rurales, y de los Suelos Suburbanos – Nivel 1. Se deberá tener en cuenta, en lo pertinente y de acuerdo con los objetivos y estrategias territoriales del municipio los siguientes criterios:

- La delimitación del perímetro sanitario del centro poblado.
- Las medidas de protección para evitar que se afecten la estructura ecológica principal y los suelos pertenecientes a alguna de las categorías de protección de que trata el artículo 4° del Decreto 3600 de 2007.

- La definición de usos principales, complementarios, condicionados y prohibidos.
- La definición de las cesiones obligatorias para las diferentes actuaciones. (139)

- Una vez caracterizados cada uno de los centros poblados y suelos suburbanos – Nivel 1; la administración municipal mediante Decreto adoptará las normas según los criterios anteriormente establecidos. Los documentos técnicos de soporte harán parte del expediente municipal y su cartografía deberá ser georeferenciada en el sistema de información geográfico del municipio.(140)

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

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

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

- **Licencias Urbanísticas**. Toda subdivisión, parcelación o construcción que se adelante en el suelo rural, requiere de licencia expedida por una Curaduría Urbana, agotando el procedimiento determinado por el marco legal nacional, en especial el Decreto 1469 de 2010, compilada en el Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que modifique, aclare o sustituya.(145)

ART 273 : Actuaciones Urbanas Integrales y Macroproyectos. Es el instrumento mediante el que se concretan las actuaciones, acciones urbanísticas e instrumentos de gestión urbana y territorial, en áreas priorizadas como Actuaciones Urbanas Integrales y se adoptan mediante Decreto denominado Macro proyecto. Parágrafo 1. Los Macroproyectos serán adoptados por Decreto expedido por el Alcalde de San José de Cúcuta, previo concepto favorable de su contenido y el Documento Técnico de Soporte de cada una de las entidades que incidan en su ejecución, a fin de que dicho visto bueno sea señal de aceptación en cuanto a la ejecución de recursos y al cumplimiento del cronograma previsto para su ejecución. (151)

ART 276 Parágrafo. Los planes maestros se adoptarán mediante Decreto reglamentario del Alcalde Municipal. (152)

ART 282 Unidades de Actuación Urbanística (UAU Su finalidad fundamental es permitir que en aquellos eventos en que no exista acuerdo entre los propietarios de la respectiva unidad, en todo caso pueda desarrollarse el proyecto urbanístico autorizado en ella, previo cumplimiento del procedimiento previsto en el marco jurídico vigente para su adopción mediante Decreto expedido por el Alcalde y en consecuencia hacer efectivo el reajuste de tierras o la integración inmobiliaria a que haya lugar, según sea el caso. (153)
Parágrafo 3. El procedimiento previsto para la definición, adopción de la delimitación y ejecución de estas unidades, será el definido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o adicionen.

ART 283 Mecanismo de Traslado o Compensación de Obligaciones Urbanísticas. Parágrafo 3. El traslado o compensaciones en relación con inmuebles que no estén sometidos a la gestión asociada obligatoria, solo se podrá acceder a dicho beneficio, una vez la administración municipal defina mediante Decreto el procedimiento y reglas del traslado o compensación. (154)

ARTICULO 294: Destinación de los Recursos de Plusvalía. La administración municipal reglamentará

mediante decreto el uso y destinación de los recursos obtenidos por participación en plusvalía conforme a lo señalado en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, así como los fondos de compensación y pago de participación en plusvalía. (156)

ART 296 Parágrafo 3. La Administración Municipal, en un término no mayor a cuatro (4) meses luego de la expedición del presente Acuerdo, mediante Decreto deberá reglamentar el procedimiento de cálculo y liquidación de los aportes urbanísticos por edificabilidad adicional, que en todo caso deberá:
1. Fundamentarse en que el valor de referencia de los aportes es el valor del metro cuadrado de la respectiva zona geoeconómica homogénea, que deberá ser establecido por la Administración Municipal en el primer bimestre de cada año por la entidad que se determine en el decreto reglamentario. (157)

ARTICULO 308: Programas de Ejecución
Administración y preservación de los predios adquiridos como áreas estratégicas por parte del municipio, Corponor y Departamento Norte de Santander; en cumplimiento al artículo 111 de la ley 99 de 1993, Decreto 1076 de 2015 y artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, o norma que lo modifique o lo sustituye.(162)

ARTICULO 320: Régimen de Transición y Culminación de Trámites. Las normas consignadas en el presente Plan se aplicarán teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en este artículo:
1. Procesos de regularización y legalización urbanística. Los barrios, asentamientos y desarrollos en general, que hayan iniciado trámite de legalización en la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, podrán iniciar y concluir el proceso de legalización, bajo las normas contenidas en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya (178)
Ing Sixta Tulia Barón Báez
Contratista DAPM