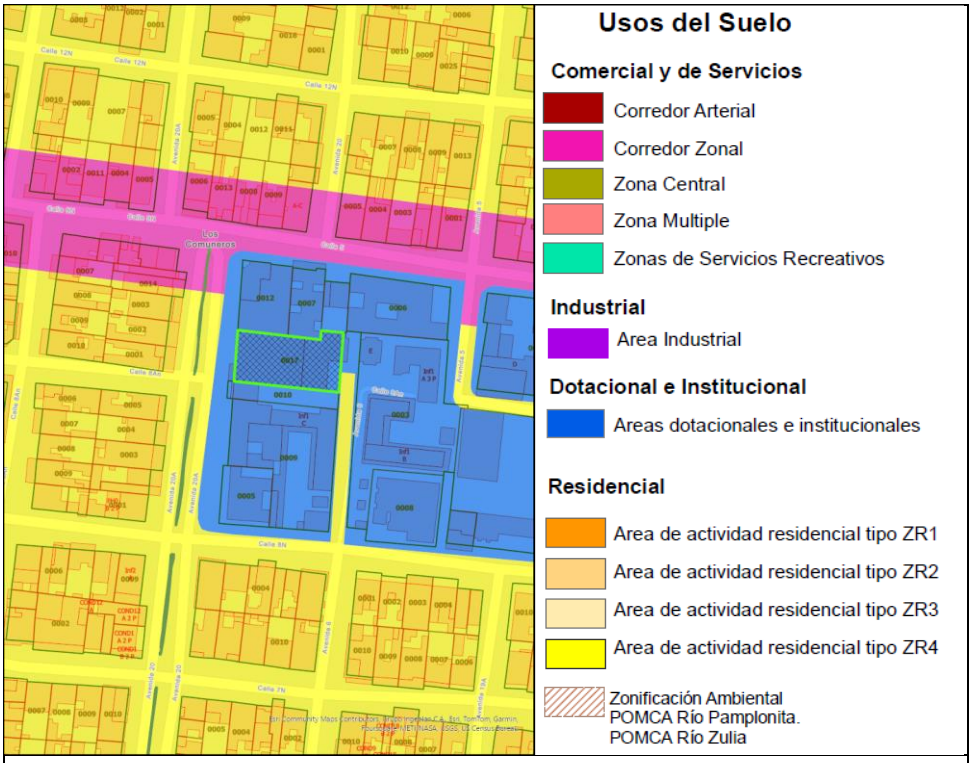
CUS-0540-2024

San José de Cúcuta, junio 04 de 2024

NOMBRE DE QUIEN HACE LA SOLICITUD: **JAVIER ORLANDO PRIETO PEÑA - GERENTE EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO E.S.E IMSALUD**
CORREO ELECTRÓNICO: info@imsalud.gov.co
REFERENCIA: Solicitud Concepto de Uso de Suelo - Número de radicado SIEP 2024102000282052-4 de mayo 7 de 2024

En atención a la solicitud de la referencia, a través de la cual se requiere el concepto de uso de suelos para el predio con identificación catastral **540010104000000490017000000000,** dirección **A 20 8N 72 BR COMUNEROS,** nos permitimos informar la norma contenida en el Acuerdo 022 de 2019 "Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta":

DIRECCIÓN DEL PREDIO	A 20 8N 72 BR COMUNEROS
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL O CATASTRAL	540010104000000490017000000000



MAPA 31. USOS DEL SUELO URBANO
PREDIO 540010104000000490017000000000

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

1. Dotacionales e institucionales - Áreas dotacionales e institucionales en un 100%

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

ZONA DE ACTIVIDAD: *Definición de asignación de uso por área de actividad*	**AREA DE ACTIVIDAD: ZONAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL O DOTACIONAL** **USOS APLICAN PARA:** -Manzanas que se aprecian en el Mapa de Zonas de Actividad

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

Artículo 1. Adopción y Aplicación.

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

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

Artículo 167- Condiciones usos del suelo urbano:

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

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

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

3.DOTACIONAL E INSTITUCIONAL			
Área de actividad	**ÁREAS DOTACIONALES E INSTITUCIONALES**		
Zona	Áreas identificadas en el Mapa Nro 31 Usos del Suelo Urbano, que están influenciadas por los siguientes sectores: - Manzanas entre la Avenida 3E y 4E entre la Diagonal S/der y la Avenida Gran Colombia - **Manzana 049 Sector 04 Barrio Comuneros** - Manzanas que se aprecian en el Mapa de Zonas de Actividad		
USOS PRINCIPALES	**Uso**	**Tipo**	**Escala**
	Dotacional	EDUCACION	Vecinal , Zonal y Metropolitana
		SALUD	Vecinal , Zonal
		SERVICIOS SOCIALES	Vecinal , Zonal y Metropolitana
		CENTROS DE CULTO	Vecinal , Zonal
		ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vecinal , Zonal y Metropolitana
		SERVICIOS A LA COMUNIDAD	Vecinal , Zonal
		ACTIVIDADES FUNERARIAS Y POMPAS FUNEBRES	Zonal, Metropolitana
		OTRAS ACTIVIDADES EMPRESARIALES	Metropolitana
		DE SEGURIDAD	Vecinal , Zonal y Metropolitana
		SERVICIOS PÚBLICOS: Solo infraestructura requerida para prestación de servicios	
		RECREATIVOS PUBLICOS	Vecinal , Zonal y Metropolitana
USOS COMPLEMENTARIOS	**Vivienda**	Tipo ZR1:Para áreas sin desarrollar en las Manzanas entre Avenida 3E Y 4E entre Diagonal Sder y Avenida Gran Colombia Tipo ZR4: Para Manzana Barrio Comuneros	
	Servicios	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	Vecinal
		PARQUEADERO	Vecinal
		CAFETERÍAS RESTAURANTES	Vecinal
		SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Vecinal
		ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Vecinal
		CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Vecinal
		MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHICULOS, PARTES, PIEZAS Y MAQUINARIA Y EQUIPO PESADO	Zonal
		INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	Vecinal , Zonal
		ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS	Vecinal , Zonal y Metropolitana

		SERVICIOS FUNERARIOS	Zonal
	Comercio	USO DOMESTICO	Vecinal
	Industrial	ARTESANAL	Bajo Impacto
		CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo, Medio y Alto Impacto
		FABRICACION DE MUEBLES	Bajo, Medio Impacto
		ACTIVIDADES DE EDICIÓN E IMPRESIÓN Y REPRODUCCIÓN DE GRABACIONES	Bajo, Medio Impacto
		CALZADO	Bajo, Medio Impacto
		INDUSTRIAS FAMILIARES DE ENVASADO Y CONSERVACIÓN	Bajo Impacto
		DE PRODUCTOS DE MADERA Y CORCHO	Bajo Impacto

CATEGORIAS DE USOS CON ACTIVIDAD SEGÚN EL ANEXO 3.2. No 022 DE 19 DIC 2019	Para el **AREA DE ACTIVIDAD: ZONA DOTACIONAL O INSTITUCIONAL,** Manzanas entre la Avenida 3E y 4E entre la Diagonal S/der y la Avenida Gran Colombia Manzana 049 Sector 04 Barrio Comuneros Manzanas que se aprecian en el Mapa de Zonas de Actividad Se define la siguiente clasificación de usos con Actividades permitidas:

Artículo 167- Condiciones usos del suelo urbano:

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

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

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

ACTIVIDAD PRINCIPAL

TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
DOTACIONAL	**EDUCACIÓN**	Vecinal	Educación no formal, escuelas en general, escuelas especializadas, jardines infantiles, guarderías, educación básica primaria, colegios, centros de enseñanza media diversificada, centros culturales barriales, centros educacionales barriales.
		Zonal	Colegios, Universidades, Institutos de Capacitación tecnológica, SENA, museos, bibliotecas, salas de concierto y teatro para representaciones escénicas
		Metropolitana	Centros de formación con relevancia metropolitana: Educación básica secundaria, Educación media académica, Educación Superior, Formación técnica y profesional, Centros tecnológicos.
	SALUD	Vecinal	Primer Nivel de Atención o asistenciales básicos, centros de primeros auxilios, centros médicos de máximo tres consultorios de medicina y/o odontológicos, centros y puestos de salud, apoyo diagnóstico y laboratorios clínicos, radiología, laboratorios clínicos especializados, apoyo terapéutico y especializado sin internación, consultorios médicos.
		Zonal	Segundo nivel de atención, Hospitales nivel 2, Clínicas, sanatorios y otras instituciones de servicios de salud con internación, Institutos de rehabilitación física, consultorios o clínicas en agrupaciones, centros médicos de más de tres consultorios de medicina y/o odontológicos, IPS., EPS.
	SERVICIOS SOCIALES	Vecinal	Orfanatos, Asilos, Hogares personas discapacitadas, centros de atención grupos vulnerables (mujer, familia, niñez, juventud, tercera edad, discapacitados), centro de rehabilitación y atención social, centros geriátricos.
		Zonal	Guardería pública, Hogares o Centros de Bienestar Familiar Centros asistenciales a nivel de comunas
		Metropolitana	Centro de bienestar familiar de nivel regional. Manicomios, institutos de protección al menor
	CENTROS DE CULTO	Vecinal / Zonal	Iglesias, templos religiosos, casas parroquiales, centros de culto, capillas, osarios dentro de centros de culto, centros de grupos de oración.
	ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vecinal	Polideportivos
		Zonal	Actividades deportivas, piscinas, escuelas de formación deportiva, canchas públicas o privadas, gimnasios.
		Metropolitana	
	SERVICIO A LA COMUNIDAD	Vecinal	Clubes deportivos y recreativos.
		Zonal	Cruz roja, Defensa civil, oficinas o sedes principales o descentralizadas de atención al público a nivel de comunas o sectores, Notarías, Curadurías Urbanas, Defensoría del Pueblo, Juzgados, Tribunales.
	ACTIVIDADES FUNERARIAS Y	Zonal	Sala de velación, servicios, funerarios.

TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
DOTACIONAL	POMPAS FÚNEBRES	Metropolitana	Cementerios y jardines cementerios
			Parques cementerios
			Hornos crematorios
	OTRAS ACTIVIDADES EMPRESARIALES	Metropolitana	Centros de convenciones.
			Puerto Terrestre
	DE SEGURIDAD	Vecinal	CAIS, Puestos de Policía, Inspección de policía
		Zonal	Servicios administrativos de seguridad, Estaciones de Policía, Edificaciones especializadas en servicios de seguridad, Fiscalía, Palacio de Justicia, Policía Nacional,
		Metropolitana	Instalaciones y Guarniciones militares y de Policía, Cárceles, Centros Correccionales Centros de seguridad Ejército Nacional
	SERVICIOS PUBLICOS		Solo infraestructura requerida para prestación de servicios
	RECREATIVOS PÚBLICOS	Urbano / Metropolitano	Hacen parte de esta tipología, aquellos espacios públicos o privados que sean afectados a públicos por sus características especiales, que permiten el disfrute colectivo y la recreación sea esta activa o pasiva (Áreas Verdes o de amortiguamiento), tales como: Parques naturales, bosques, reservas forestales, Jardines, Retiros aledaños a las corrientes naturales de agua, Retiros de protección a monumentos y obras de arte, Retiros de aislamiento, Zonas de cesión Tipo I destinadas a parques y zonas verdes activos o pasivos, Plazas públicas, Demás áreas constitutivas de espacio público definidas en el Decreto 1504 de 1998 o la norma que la sustituya, complemente o modifique.

ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA

TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
SERVICIOS	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	Vecinal	Locales de servicios de juegos electrónicos permitidos (Prohibido juegos con máquinas paga monedas y/o similares), salones de karaoke Academias de formación deportiva y enseñanza recreativa
	PARQUEADEROS	Vecinal	Servicios de Parqueaderos de vehículos livianos y motos
	CAFETERÍAS RESTAURANTES	Vecinal	Fuentes de soda, cafetería, lonchería, Heladería, comidas rápidas, ventas de pasteles, dulces, similares
	SERVICIO DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Vecinal	Salones de Belleza, Peluquería, Barberías
	ENTRETENIMIENTO O ACTIVIDADES CULTURALES Y DEPORTIVAS	Vecinal	Internet, servicio personal al público de telefonía, video tiendas
	CORREO Y TELE COMUNICACIONES	Vecinal	Entrega a domicilios y mensajería, actividades postales y correo
	MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS, PARTES, PIEZAS Y MAQUINARIA Y EQUIPO PESADO	Zonal	Mantenimiento, reparación, latonería, pintura, taller de mecánica.
	INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	Vecinal	Servicios auxiliares de la intermediación financiera, gestión de planes de seguros generales, cajero automático.

TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
SERVICIOS	INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	Zonal	Casas matrices de intermediación monetaria, bancos, corporaciones o cooperativas financieras, compañías de financiamiento comercial, bolsa, fiducia, crédito, casas de cambio, banca de 2 piso, actividades de servicios auxiliares de la intermediación financiera,
	ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TÉCNICOS (OFICINAS)	Vecinal	Oficinas individuales de consultorías y profesiones liberales, servicios técnicos, consultorio individual oficinas especializadas de finca raíz, arrendamientos.
		Zonal	Oficinas administrativas de EPS, Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y de empleadores, sindicatos, organizaciones políticas, fondos de empleados
		metropolitana	Oficina y/o alquiler de equipo de transporte terrestre, aéreo, equipo y maquinaria agropecuario, forestal, construcción, ingeniería civil.
	SERVICIOS FUNERARIOS	Zonal	Oficinas administrativas y venta de servicios funerarios, exequiales y de velación
COMERCIAL	USO DOMESTICO	Vecinal	-Cigarrillos, dulces, confitería en general -Ventas de productos de cacharrería, bisutería, hilos y similares. -Expendio de productos de panadería -Salsamentarías -Ventas de misceláneas y variedades, juguetería - Expendios de medicamentos, droguerías de escala local, perfumería, cosméticos. -Salones de belleza, barberías, estética capilar, SPA -Servicios de reparación de prendas de vestir (clínica de ropa), calzado -Almacenes de confecciones - Ventas al detal de artículos de aseo y limpieza del hogar -Librerías, papelerías, servicios de fotocopiado -Oficinas de servicios profesionales y personales, servicios de asesorías de trabajos y tareas -Locales menores para el servicio de lavado de prendas de vestir, alfombras, lencerías. -locales de servicio de café internet y video-juegos recreativos permitidos -Alquiler de ropa -Servicios de mensajería -Consultorios médicos individuales, odontológicos y laboratorios clínicos, ópticas -Venta de chance y lotería. -Bodegas, dispensarios o depósitos de medicamentos, artículos de perfumería - cosméticos. -Servicios de alquiler de elementos para banquetes y recepciones -Servicios personales en general: servicios ópticos, fotográficos.
INDUSTRIA	ARTESANAL	Bajo impacto de escala comunal	Fabricación de productos de panadería. Elaboración de alimentos. Fabricación de envases de madera y caña y artículos menudos de caña. Fabricación de productos de madera y corcho. Fabricación de joyas y artículos conexos. Fabricación de instrumentos de música. Producción de artesanías, porcelanas.
	CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo impacto	Pequeñas fábricas y confección de prendas de vestir, accesorios, lencería, artículos confeccionados con materias textiles, artículos de punto y ganchillo, cordelería, tapices y alfombras, excepto prendas de pieles. No se autorizan actividad de tinturado.
		Impacto medio	Fábrica y confección de prendas de vestir que requieren instalaciones y maquinaria especializada Fábrica y confección de prendas de vestir que requieren instalaciones y maquinaria especializada, conllevando además el uso de tinturas o químicos
		Alto Impacto	
	FABRICACIÓN DE MUEBLES	Bajo / Medio impacto	Talleres menores de ebanistería y fabricación de muebles y accesorios. Talleres especializados de fabricación de muebles
	ACTIVIDADES DE EDICIÓN E IMPRESIÓN Y REPRODUCCIÓN E GRABACIONES	Bajo / Medio impacto	Actividades relaciones con la edición e impresión en menor escala, artes gráficas, litografías.
			Actividades relaciones con la edición e impresión, artes gráficas en mayor escala.

TIPO DE USO	GRUPO	ESCALA	DESCRIPCION DE ACTIVIDADES
INDUSTRIA	**CALZADO**	Bajo / Medio impacto	Fabricación de suelas y calzado, excepto el de caucho vulcanizado, moldeado o de plástico. Industrias especializadas en fabricación de calzado, incluye caucho vulcanizado, moldeado o de plástico
	INDUSTRIAS FAMILIARES DE ENVASADO Y CONSERVACIÓN	Bajo impacto	Fabricación de dulces, Pequeñas industrias familiares de envasado y conservación de frutas, legumbres y carnes.
	DE PRODUCTOS DE MADERA Y CORCHO (EXCEPTO MUEBLES)	Bajo impacto	Aserrado, cepillado e impregnación de la madera.

USO COMERCIAL

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

USO DOTACIONAL

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

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

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

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

USO INDUSTRIAL

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

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

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

USOS RECREATIVOS

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

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

- Categoría (1) Uso Recreativo

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

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

- Categoría (2) Uso Recreativo

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

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

USOS NO CONTEMPLADOS

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

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

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

Usos permitidos: Son los usos principales o predominantes que determinan el destino urbanístico de las áreas de actividad, así como aquellos complementarios que contribuye al adecuado funcionamiento del uso predominante, y en consecuencia se permiten en la totalidad de la misma.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Escala de Impactos: estas se graduarán en las siguientes escalas: **Bajo impacto,** corresponde a actividades pasivas y contemplativas que se pueden

desarrollar al interior de las unidades inmobiliarias y áreas donde se permite la prolongación de las actividades económicas (antejardines); **Medio Impacto**, corresponde a actividades económicas frecuentes y ocasionales que permiten medianas aglomeraciones; **Alto Impacto,** corresponde a actividades económicas especializadas, donde se permiten aglomeraciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De conformidad al Decreto 1203 de 2017, numeral 3 del artículo 12. Modifíquese el numeral 10 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:
CONCEPTO DE USO DEL SUELO: Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

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

Observación:

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

El presente Concepto de Uso de Suelos es generado por la plataforma Web Tramites Generales.

Sin otro particular;

YADIRA RODRIGUEZ MORENO
Profesional Universitario 219-01
Departamento Administrativo de Planeación

INGRID LUCIA MORE ROMERO
Subdirectora Desarrollo Físico y Ambiental
Departamento Administrativo de Planeación