



ALCALDÍA  
DE SAN JOSÉ DE  
CÚCUTA

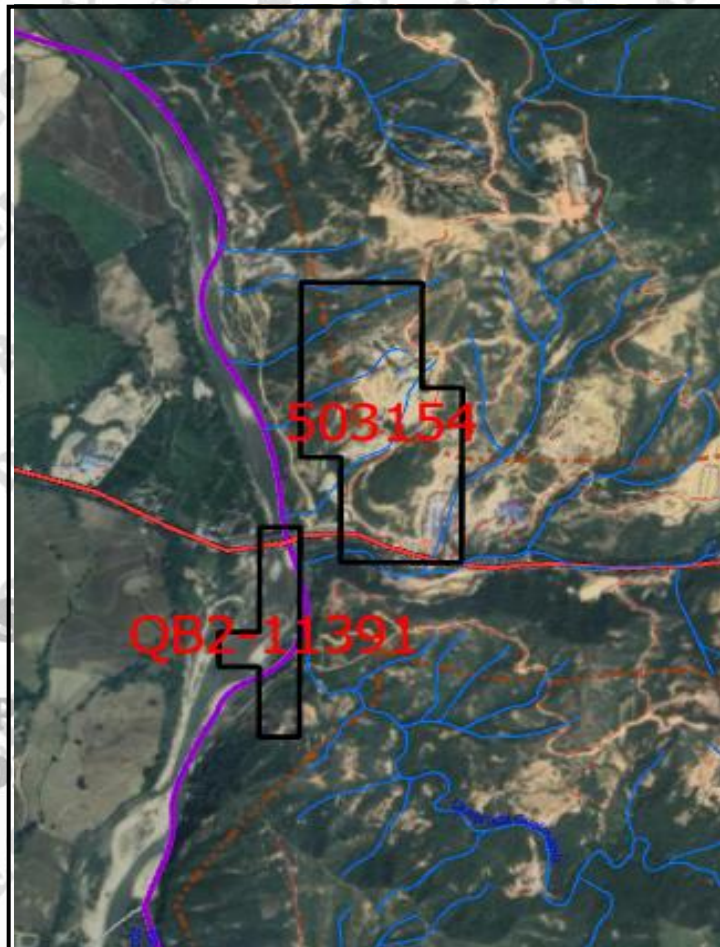
San José de Cúcuta, 30 de mayo de 2025

**Id de consulta: CUR-015-2025**

### INFORMACION USO DEL SUELO

#### INFORMACIÓN DEL POLIGONO

Código Exploración:	503154
Clasificación:	Pequeña
Mineral:	Arcillas



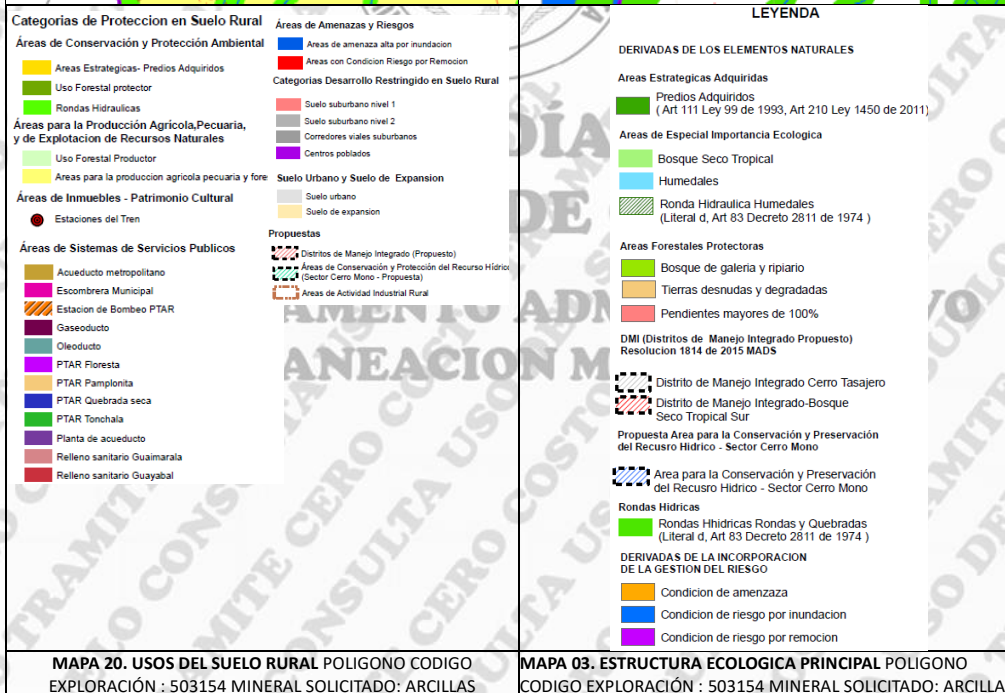
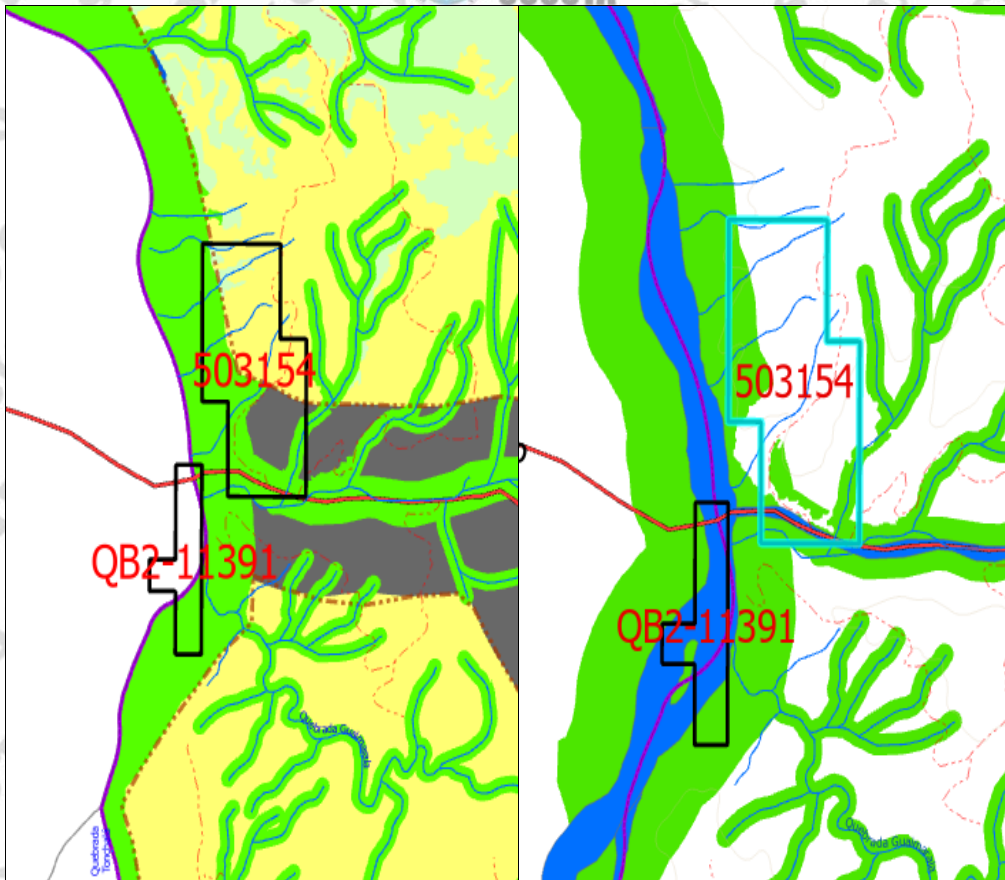
UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL POLIGONO EN SOLICITUD DE EVALUACIÓN



Palacio Municipal - Calle 11 No. 5-49  
PBX: 6075960140 / Cúcuta - Colombia  
[www.cucuta.gov.co](http://www.cucuta.gov.co)

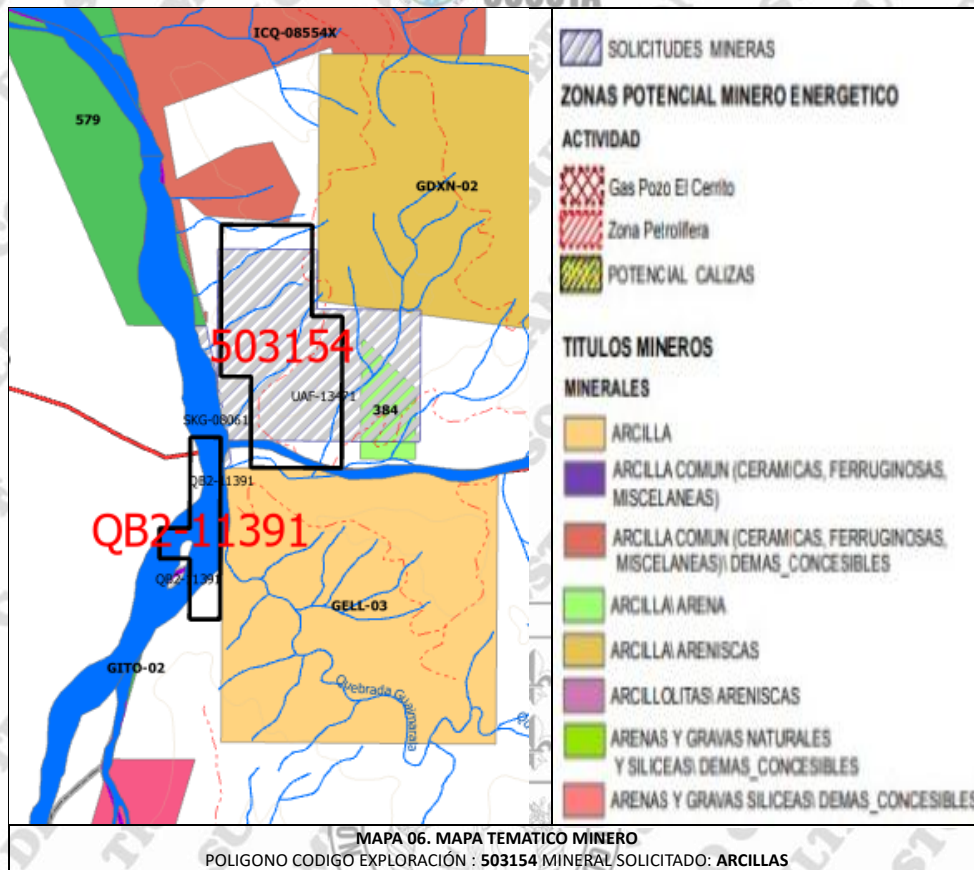


ALCALDÍA  
DE SAN JOSÉ DE  
CÚCUTA



Palacio Municipal - Calle 11 No. 5-49  
PBX: 6075960140 / Cúcuta - Colombia  
www.cucuta.gov.co





Esta consulta de uso del suelo y determinante ambiental es automatizada de carácter informativo y no supe el concepto de usos de suelo emitido por los **curadores urbanos**; según la competencia dispuesta en el **Parágrafo 4 del artículo 30 del Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021 con el cual se adiciona el artículo 2.2.6.1.3.1 otras actuaciones de que trata el numeral 3 del Decreto Nacional 1077 de 2015** de Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio y sus modificaciones.

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

“Artículo 150 del Decreto ley 2106 de 2019: CONSULTA Y CONCEPTOS SOBRE USO DEL SUELO. En lo relacionado con el cumplimiento de los requisitos del uso del suelo para la apertura u operación de los establecimientos de comercio, las autoridades no podrán trasladar la carga de la prueba al propietario del establecimiento mediante la exigencia de certificaciones, licencias o requisitos adicionales. Para tales efectos, las autoridades competentes efectuarán la consulta correspondiente a través de los medios habilitados por las alcaldías municipales”. Las autoridades o la ciudadanía en general podrán efectuar la consulta de la que habla este decreto ley en <https://geoportal.cucuta.gov.co/sipot/suelosValidacion?id={E842EC5A-4310-4AC9-B168-89661779A92D}>

**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**



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

## **1. CATEGORIAS DE PROTECCION EN SUELO RURAL**

### **1.1. AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION AMBIENTAL**

#### **1.1.1. Rondas Hidráulicas**

### **1.2 ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, PECUARIA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES.**

#### **1.2.1 Uso Forestal Productor**

#### **1.2.2 Áreas para la Producción Agrícola Pecuaria y Forestal.**

## **2. CATEGORIA DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL**

### **2.1 CORREDORES VIALES SUBURBANOS**

#### **2.1.1 CUCUTA - EL ZULIA**

## **3. PROPUESTAS**

### **3.1. Áreas de actividad Industrial Rural**

Para el predio objeto de la consulta, aplican las normas contenidas en el Acuerdo N° 022 del 19 de diciembre de 2019, “Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta”, en especial las señaladas en el COMPONENTE RURAL – USOS EN EL SUELO RURAL, descritas a continuación:

### **ÁREA DEL PREDIO AFECTADA POR EL USO RONDAS HIDRAULICAS:**

## **1. CATEGORIAS DE PROTECCION EN SUELO RURAL.**

### **1.1. AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

#### **1.1.1 Rondas Hidráulicas.**

**Sistema de estructura ecológica principal.**

**ARTÍCULO 49. (Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019) Suelo de Protección. Definición.** El suelo de protección se define como una categoría constituida por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo que por sus características geográficas, paisajísticas, 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 condicionada la posibilidad de urbanizarse.

**Hacen parte del suelo de protección: Áreas de la Estructura Ecológica Principal:** Incluye las áreas protegidas públicas, así como las áreas de interés estratégico que contienen el sistema hidrográfico (ríos y quebradas con sus retiros), el sistema orográfico (cerros tutelares), los elementos estructurantes de la red de conectividad ecológica y las áreas de interés recreativo y paisajístico.

**Áreas de Amenaza y Riesgo:** Incluye las áreas de amenaza alta (por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales) y las áreas de alto riesgo no mitigable, así como las áreas con condiciones de riesgo.

**Parágrafo:** Las zonas con condiciones de riesgo y las zonas de amenaza alta, harán parte del suelo de protección



hasta tanto se realicen los estudios de riesgo o de amenaza de detalle que definan su mitigabilidad o no. Dichos estudios, determinarán la posibilidad de desarrollo del suelo o su permanencia dentro de la categoría de suelo de protección. Una vez sean redelimitadas dichas zonas, les aplicarán las demás normas generales del polígono en el que se ubiquen.

**ARTICULO 53. Definición.** La estructura ecológica principal se define como el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales el territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones.

**ARTICULO 54. Categorías.** Dentro de la estructura ecológica existen las siguientes categorías: Derivadas de los elementos naturales y derivadas de la incorporación de la gestión del riesgo.

**1. Derivadas de los elementos naturales:**

- a. **Predios Adquiridos - Áreas Estratégicas:** conjunto de predios adquiridos que propenderán la conservación, sostenibilidad y preservación de áreas estratégicas para la calidad y regulación de los recursos naturales.
- b. **Áreas de Especial importancia Ecológica.** 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, para lo cual se señalan las medidas para garantizar su conservación y protección. Dentro de esta categoría, se incluyen las siguientes:
  - 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 N° 0957 del 31 de mayo de 2018, o la norma que o sustituya o modifique).

**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.

**ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, PECUARIA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES.**

**AREA DEL PREDIO AFECTADA POR EL USO FORESTAL PRODUCTOR**

**1. CATEGORIAS DE PROTECCION EN SUELO RURAL**

**1.2.1 Uso Forestal Productor**

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

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

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

USO FORESTAL PRODUCTOR	
Uso principal	Protección y conservación de la riqueza biológica, del paisaje y los servicios ecosistémicos.

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

### **ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, PECUARIA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES.**

#### **AREA DEL PREDIO AFECTADA POR EL USO FORESTAL PRODUCTOR**

#### **1. CATEGORIAS DE PROTECCION EN SUELO RURAL**

##### **1.2.2 Áreas para la Producción Agrícola Pecuaria y Forestal**

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

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

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

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

Se proponen los siguientes usos:

**Uso para la producción agrícola, pecuaria y de explotación de recursos naturales**



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

**AREA DEL PREDIO AFECTADA POR EL USO CATEGORIAS DESARROLLO RESTRIGIDO EN SUELO RURAL-  
CORREDORES VIALES SUBURBANOS**

**1. CATEGORIA DESARROLLO RESTRINGIDO EN SUELO RURAL**

**1.1 CORREDORES VIALES SUBURBANOS**

**1.1.1 CUCUTA - EL ZULIA**

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

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

- a. Cúcuta - San Cayetano,
- b. Cúcuta - Puerto Santander,
- c. Cúcuta - El Zulia,**
- d. Cúcuta - San Faustino - La China,
- e. Anillo Vial Occidental (Norte y Sur)

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



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

**Hacen parte de esta categoría los siguientes corredores viales:**

<b>Categoría</b>	<b>Vía</b>	<b>Fajas de Retiro Obligatorio Ley 1228 de 2008 - Decreto 2976 de 2010</b>
<b>Primer Orden</b>	<b>Cúcuta – El Zulia</b>	Ancho total de 60 mts (medidos 30 metros a cada lado, a partir del eje de calzada)
Primer Orden	Cúcuta – San Faustino – La China	
Primer Orden	Cúcuta – Puerto Santander	
Primer Orden	Anillo Vial Occidental. ( <b>Sector Norte</b> ): desde la intercepción con la vía Cúcuta – El Zulia hasta límites con las zonas de expansión integral Quebrada Seca y Simón Bolívar. Anillo Vial Occidental. ( <b>Sector Sur</b> ): desde la zona de expansión del Carmen del Tonchalá 2 y Plan parcial Puente Cúcuta, hasta área Plan Parcial Zona de expansión Resumen y zona de expansión Resumen sector Oeste	
Segundo Orden	Cúcuta – Carmen de Tonchalá – San Cayetano	45 mts

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

**Se establecen los siguientes usos:**

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

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



### Suburbanos.

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

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

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

**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.

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

1. Una franja mínima de aislamiento de cinco (5) metros contados a partir de la faja mínima de retiro obligatorio exigida según Ley 1228 de 2008 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

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

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

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

#### CLASIFICACION DE USOS POR TIPOLOGIA EN LOS USOS RURALES

A continuación, se relaciona la clasificación de usos por tipología en los usos rurales, las cuales aplicaran según sea el caso de las Categorías del suelo del predio objeto de consulta señaladas anteriormente.

#### ARTICULO 246. USOS DEL SUELO RURAL.

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

#### USOS RECREATIVOS Y TURÍSTICOS

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

#### USOS AGROPECUARIOS

Grupo	Subgrupo	Definición	Infraestructura asociada (Actividades conexas)
<b>AGRICULTURA SOSTENIBLE:</b> Establecimiento y Aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes diferentes de los forestales.	<b>Agricultura Intensiva</b>	Desarrollada sobre suelos de vocación agrícola, en pendientes Planas a levemente inclinadas.	Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosechas de productos (tractores, combinadas y similares); Riego, fertilización, semillas mejoradas y



<p>Integran esta tipología Actividades tales como las que se especifican a continuación y/o similares:</p>	<p><b>Agricultura semi-intensiva</b></p>	<p>Desarrollada sobre suelos con mediana aptitud de vocación agrícola, en terrenos levemente inclinados a ondulados.</p>	<p>otras prácticas de producción agrícola intensiva; Rotación de cultivos</p>
	<p><b>Agricultura tradicional</b></p>	<p>Desarrollada sobre suelos de mediana a baja aptitud de vocación agrícola, en terrenos ondulados a muy pronunciados. En todos los casos, pero especialmente en cultivos temporales se deberá aplicar prácticas de conservación del suelo y control de erosión. Debido a la pendiente y a limitantes edafológicas, el laboreo de la tierra será manual o con tracción animal, o con ayuda de sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales y cosechadoras portátiles. El riego podrá ser por goteo y aspersión controlada. Se deberá evitar el riego por gravedad o por inundación. De igual manera, se puede utilizar prácticas agrícolas intensivas en pequeña escala, como cultivos hidropónicos y otras similares.</p>	<p>Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosechas de productos (tractores, combinadas y similares), restringida en sectores con problemas de pedregosidad, erosión, zonas inestables, encharcamiento u otros; Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras prácticas de producción agrícola intensiva; Rotación de cultivos.</p> <p>Cultivos, huertas, cercados, vallados, infraestructura de riego, compostaje, bodegas y silos de almacenamiento a pequeña escala.</p>
<p><b>PECUARIO DE CRÍA Y APROVECHAMIENTO DE ESPECIES ANIMALES</b></p> <p>Para la cría y aprovechamiento de especies animales no domésticos se requiere licencia expedida por la autoridad ambiental. Integran esta tipología actividades tales como las que se especifican a continuación y/o similares. Las actividades clasificadas dentro de esta tipología no se permitirán dentro de perímetro urbano, y además tendrán las siguientes limitantes:</p>	<p><b>Producción pecuaria de especies menores.</b></p>	<p>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 (nivel1), y además tendrán las siguientes limitantes:</p>	<p><b>Producción pecuaria mayor, de especies menores:</b> Las avícolas con población animal menor de diez mil (10.000) gallinas y/o pollos; Las porcícolas con población animal menor de cincuenta (50) porcinos; Estanques piscícolas de subsistencia; La caprinocultura, con población inferior a cien (100) cabras; Intensificación pecuaria mediante pastos de corte y estabulación en pequeña escala y lejos de las viviendas, con recirculación de estiércol.</p>
	<p><b>Producción pecuaria de especies mayores</b></p>	<p>Ganadería, caballerizas, establos y pesebreras</p> <p>A esta clasificación corresponden todos los establecimientos de dichas actividades que cumplan</p>	<p><b>Ganadería intensiva de doble propósito (carne y leche).</b> 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</p>

	con las siguientes condiciones. Las actividades clasificadas dentro de esta tipología no se admitirán dentro del perímetro Suburbano Nivel 1.	<p>mecánico y otras prácticas de producción pecuaria intensiva. En caso de ganadería estabulada se debe contemplar la recolección y recirculación de estiércol del ganado como fertilizante de potreros. Corresponden a esta, la ganadería intensiva suplementaria de lechería especializada, doble propósito, y de ceba, y la ganadería de confinamiento.</p> <p><b>Ganadería extensiva.</b> Desarrollado sobre suelos con vocación ganadera, con mediana aptitud para el establecimiento de pastos mejorados, riego por aspersión, rotación de potreros, cercas eléctricas, estabulación, ordeño mecánico y otras prácticas de producción pecuaria intensiva. En caso de ganadería estabulada se debe contemplar la recolección y recirculación de estiércol del ganado como fertilizante de potreros. Corresponden a esta, la ganadería tradicional de ciclo completo (cría, cría – levante y doble propósito) y la ganadería extensiva mejorada (de cría, de doble propósito, de ciclo completo, de ceba). Infraestructura asociada. Pasturas, cultivos de forraje, infraestructura de riego; porquerizas, corrales, establos e instalaciones para ordeño, galpones para aves, apiarios; c e r c a d o s b o d e g a s para insumos y productos pecuarios</p>
--	---	---

#### USOS FORESTALES

Grupo	Definición	Infraestructura asociada
<b>Forestal Protector</b>	Zonas de bosques intervenidos, relictos de bosques nativos y/o establecimiento de plantaciones para la recuperación o protección de los recursos naturales renovables, de las cuales se puedan hacer aprovechamiento indirecto (el de productos secundarios no maderables).	Viveros; infraestructura de control de incendios; obras físicas de protección de erosión; obras físicas de regulación de torrentes. Plantaciones forestales y revegetalización; instalaciones para el aprovechamiento de productos forestales no maderables.
<b>Forestal Productor</b>	Establecimiento de plantaciones forestales y su aprovechamiento directo e indirecto (productos maderables o no maderables del bosque) condicionado al mantenimiento del efecto forestal protector.	Viveros; infraestructura de control de incendios; obras físicas de protección de erosión; obras físicas de regulación de torrentes. Plantaciones forestales y revegetalización. Instalaciones para el aprovechamiento y transformación primaria de productos forestales.

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

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

#### USOS INDUSTRIALES



Grupo	Definición	Infraestructura asociada
<b>Agroindustrial</b>	Actividad transformadora que incorpora productos agropecuarios como principales materias primas.	Instalación para la producción agropecuaria industrializada (galpones avícolas, porquerizas, establos industriales) o instalaciones de tipo industrial (no artesanal) para transformación primaria de productos agropecuarios locales; parqueaderos asociados.
<b>Industrial Manufacturero</b> (de bebidas y alimentos)	Actividad transformadora que incorpora otras materias primas principales distintas a productos agropecuarios.	Instalaciones de tipo administrativos, para almacenamiento procesamiento y transformación; parqueaderos asociados
<b>Industrial Minero Energético</b>	Aprovechamiento directo de los recursos minerales metálicos, no metálicos y energéticos, con potencial para generar procesos minero industrial. Se clasifican en: -Minería a cielo abierto, para la explotación de materiales aluviales. -Minería a cielo abierto, para la explotación de arcillas y demás materiales concesibles. -Minería subterráneas, para la explotación de carbón -Actividad de Hidrocarburos (Exploración, explotación, transporte de hidrocarburos y actividades conexas)	Canteras, tolvas, molinos de piedra, instalaciones de tipo administrativos asociadas a la explotación minera.  Viveros y demás obras e instalaciones asociadas a procesos de recuperación morfológica y ambiental; parqueaderos asociados.  Actividades conexas a la actividad industrial minero energético, como la prospección y exploración minera y su infraestructura asociada para el ejercicio de la actividad.
<b>Industrial mayor</b>	Actividad transformadora de alto impacto ambiental. Servicios de saneamiento (relleno sanitario), incineradores de basura y plantas de tratamiento de aguas residuales, centros logísticos  Plantas de reciclaje (aprovechamiento de residuos sólidos, plásticos, vidrio, cartón, papel, telas), estaciones de transferencia de basuras, Fabricación de productos de arcilla para la construcción. (Ladrilleras, Tejares, etc.),  Procesamiento de material de arrastre (Triturados, Concretos, Asfaltos, etc.), Procesamiento de carbón para obtención de coque Curtiembres.	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
<b>Industria pesada</b>	Actividad procesadora y transformadora de alto impacto ambiental, Fabricación de productos lácteos, Preparación y envasado de pescado, crustáceos y otros productos de agua dulce, Productos de molinera, Elaboración de alimentos preparados para animales, Industria de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas, Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para preparar la madera, Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana, Fundiciones, plantas de reciclaje (aprovechamiento de residuos sólidos, aceites, llantas y metales)	Sios, tolvas, molinos, hornos, infraestructura de acopio y servicios, instalaciones de procesamiento, instalaciones de tipo administrativos asociadas a la actividad. Parqueaderos asociados
<b>Industria mediana</b>	Actividad transformadora, Fabricación de envases de madera y caña y artículos menudos de caña. Fabricación de productos de madera y corcho, grandes instalaciones para generación Grandes instalaciones para generación de energía asequible y no contaminante. Lavanderías y tintorerías (Sujetas al cumplimiento de las disposiciones que dicte la autoridad ambiental competente en materia de vertimientos y emisiones atmosféricas).	Infraestructura de acopio y servicios, instalaciones de procesamiento y transformación, instalaciones de tipo administrativos asociadas a la actividad. Parqueaderos asociados.
<b>Industria menor</b>	Envasado y conservación de frutas y legumbres. Fabricación de cacao, chocolate y productos de confitería. Elaboración de productos alimenticios	Silos, tolvas, molinos, hornos, infraestructura de acopio y servicios, instalaciones de procesamiento y transformación, instalaciones de tipo

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

#### USOS COMERCIALES

<b>Comercial de vereda (pequeño, al por menor)</b>	Mercadeo de alimentos y otros productos básicos (canasta familiar) al por menor, asociado a vivienda campesina.	Tienda y vivienda campesina o de baja densidad, asociada.
<b>Comercial de insumos</b>	Mercado de insumos agropecuarios al por menor.	Deposito, almacén; parqueaderos asociados
<b>Comercial Agropecuario</b>	Acopio y mercadeo de productos agropecuarios al por mayor, para servir la producción local.	Centros de acopio, áreas de carga y descarga, plazas y puestos de mercados; parqueaderos asociados; instalaciones para el manejo de residuos orgánicos producidos por el acopio y mercado
<b>Comercial Minorista</b>	Venta de servicios y bienes al por menor.	Pequeños comercios y sus bodegas para mercancías y servicios complementarios (ejemplos: droguerías, papelerías, ferreterías, sastrerías).
<b>Comercial mayorista</b>	Mercado de productos manufacturados diversos al por mayor.	Bodegas, almacén, parqueaderos cubiertos o al descubierto
<b>Comercial de grandes tiendas</b>	Superalmacén para el mercadeo de productos manufacturados diversos al por mayor y/o al por menor.	Bodegas, almacén, parqueaderos cubiertos o al descubierto.
<b>Expendio de licores</b>	Comercio de bebidas alcohólicas al por menor.	Discoteca, bar, taberna; parqueaderos asociados.
<b>Comercio de alto impacto</b>	Comercializadores de residuos sólidos aprovechables (vidrio, papel, cartón, telas, metales, plásticos, aceites, grasas, llantas y similares).	Bodegas, tolvas, parqueaderos, equipo de procesamiento y demás infraestructura requerida para el ejercicio de la actividad.

#### USOS DE SERVICIOS

Grupo	Definición	Infraestructura asociada
<b>Servicios de alimentación</b>	Ventas de alimentos preparados para consumo preparado.	Restaurantes, cafeterías, panaderías, parqueaderos asociados
<b>Servicios hoteleros</b>	Prestación de servicios de alojamiento.	Hoteles, moteles, hostales; zonas de campismo; parqueaderos asociados.
<b>Servicios al automóvil</b>	Prestación de servicios de mantenimiento y ventas de combustibles, lubricantes y repuesta para los vehículos automotores.	Talleres, estaciones de servicios, cambiadores de lubricantes, montallantas, almacenes de repuestos automotrices; parqueaderos asociados.

#### USOS DOTACIONALES

Grupo	Definición	Infraestructura asociada
<b>Administrativo</b>	Prestación de servicios para la administración del territorio o funciones administrativas del estado en general. Infraestructura asociada:	Instalaciones requeridas para la administración pública del orden nacional, regional y local; oficinas notariales y de registro; oficinas gremiales; centros comunitarios; instalaciones para la coordinación de la asistencia técnica agropecuaria y ambiental; centros de prestación de servicios públicos.
<b>De seguridad</b>	Prestación de servicios para la prevención de riesgos asociados a amenazas naturales, tecnológicas o a la criminalidad.	Estaciones y puestos de policía, CAIS, estaciones de bomberos, puestos de la Defensa Civil; instalaciones para el control de incendios forestales; puestos de vigilancia de amenazas naturales; parqueaderos asociados.
<b>De culto</b>	Prestación de servicios asociados a las prácticas religiosas	Templos, capillas, adoratorios, seminarios, instalaciones administrativas asociadas, cementerios y casas pastorales, salones de reuniones.
<b>De educación</b>	Prestación de servicios de educación formal y no formal.	Escuelas, colegios, universidades, centros de capacitación ambiental o agropecuaria; centros de investigación ambiental y agropecuaria;



		teatros, auditorios, centros culturales, instalaciones administrativas y recreativas asociadas; parqueaderos
<b>De salud y asistencia</b>	Prestación de servicios médicos y paramédicos.	Puestos de salud, hospitales; centros de atención paramédica; laboratorios clínicos, centros médicos y consultorios privados; guarderías, ancianatos y centros de rehabilitación de discapacitados; instalaciones administrativas asociadas; parqueaderos asociados.
<b>De gran escala</b>	Prestación de servicios Institucionales, comerciales equipamientos de orden administrativo, seguridad y otros, planteados para cubrir demandas de ámbito municipal.	Cantones militares, cárceles especiales, centrales de investigación, cementerios, equipamientos como mataderos industriales, frigoríficos, centros de acopio agropecuario, captación de agua para acueductos y/o riego, embalses, antenas (de televisión, de radio, de telefonía fija y móvil) e infraestructuras de servicios requeridas. Sobre el Corredor vial Cúcuta-Puerto Santander, se potenciará la consolidación de corredor de integración binacional y metropolitano, por tanto la infraestructura asociada sobre este eje es: infraestructura vial y de servicios eficiente, manejo de la carga y del transporte para toda clase de vehículos de intercambio de mercancías entre el tráfico terrestre, férreo, aéreo y fluvial, así como el fortalecimiento e impulso de la nueva terminal de transporte de pasajeros, terminales de carga, depósitos habilitados, equipamientos básicos para transferencia de bienes, equipamientos industriales y de servicios: bodegaje, contenedores, agencias de aduana, colmenas de mantenimiento industrial, recreación, centros inteligentes de información, estaciones de servicios binacional, centro de habilitación y complementación laboral, bolsa agropecuaria, escuelas de formación tecnológicas, servicios hoteleros y del automóvil, centros de mecanización y demás servicios que permitan un crecimiento ordenado y un desarrollo metropolitano, en función de vincular y ampliar el mercado de productos y servicios a una zona común binacional.



**ALCALDÍA**

**USO RESIDENCIAL**

Grupo	Definición	Infraestructura asociada
<b>Residencial campesino</b>	Habitación asociada a usos agropecuarios o forestales y de condiciones acordes con la tradición arquitectónica del área rural.	Vivienda del productor agropecuario, vivienda de interés social rural, vivienda del empleado, instalaciones para almacenamiento temporal de maquinaria, insumos y productos agropecuarios, establos, corrales e infraestructura asociada
<b>Residencial de baja densidad</b>	Habitación autosuficiente en servicios y con zonas verdes superiores al 70% del predio.	Vivienda del propietario, vivienda de interés social rural, vivienda campestre, parcelaciones rurales, jardines, parqueos.
<b>Residencial concentrado</b>	Habitación conectada al sistema general de servicios públicos, con ocupación superior al 30% del predio.	Vivienda, vivienda de interés social rural, urbanización a través de parcelación, loteo para construcción de vivienda en agrupación.

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 (modificadorio del artículo 158 del Acuerdo 089 de 2011); y los Acuerdos 028 de 2012 y 020 de 2013 (en virtud de la Ley 1537 de 2012)".

Hacen parte integral de la presente revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta 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.** 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.

De conformidad al parágrafo 4 del artículo 30 del decreto 1783 de 2021, el estudio tramite de los conceptos de usos de suelo corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura.

**Observación:**

- La presente consulta de uso del suelo no viabiliza 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, 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. Por tanto debe obtener licencia de construcción por cambio de uso ante una curaduría urbana, si se trata de una adecuación, reforma, adición o construcción nueva. “Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas y previa obtención de la correspondiente licencia urbanística”).
- El presente documento es solo de carácter informativo no autoriza el funcionamiento de establecimientos comerciales, no es licencia de funcionamiento y/o permiso para ejercer la actividad descrita, no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas, ni crea derechos especiales, se expide con fundamento en el artículo 28 de la Ley 1755 del 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por la Honorable Corte Constitucional en Sentencia C-192 de 2016.

Cordialmente,

**Dirección de Planeación Municipal**

  
**MAURICIO JOSÉ FRANCO TRUJILLO**  
Director Departamento Administrativo  
Planeación Municipal.

Digitó y proyectó: Ing. Pedro Antonio Silva Cuevas – Profesional Universitario Subdirección de Desarrollo Físico y Ambiental DAPM.

Anexo: **Plano con distribución de porcentajes de áreas de ocupación para cada tipo de uso rural.**

¿Te molesta la corrupción? ¡Denúnciala!

En San José de Cúcuta tenemos un canal directo para que puedas levantar tu voz y combatir la corrupción. Es fácil, rápido y seguro:  
<https://cucuta.gov.co/pqrdsf/>

