

San José de Cúcuta, 30 de mayo de 2025

Id de consulta: CUR-010-2025

INFORMACION USO DEL SUELO

INFORMACIÓN DEL POLIGONO

Código Exploración:

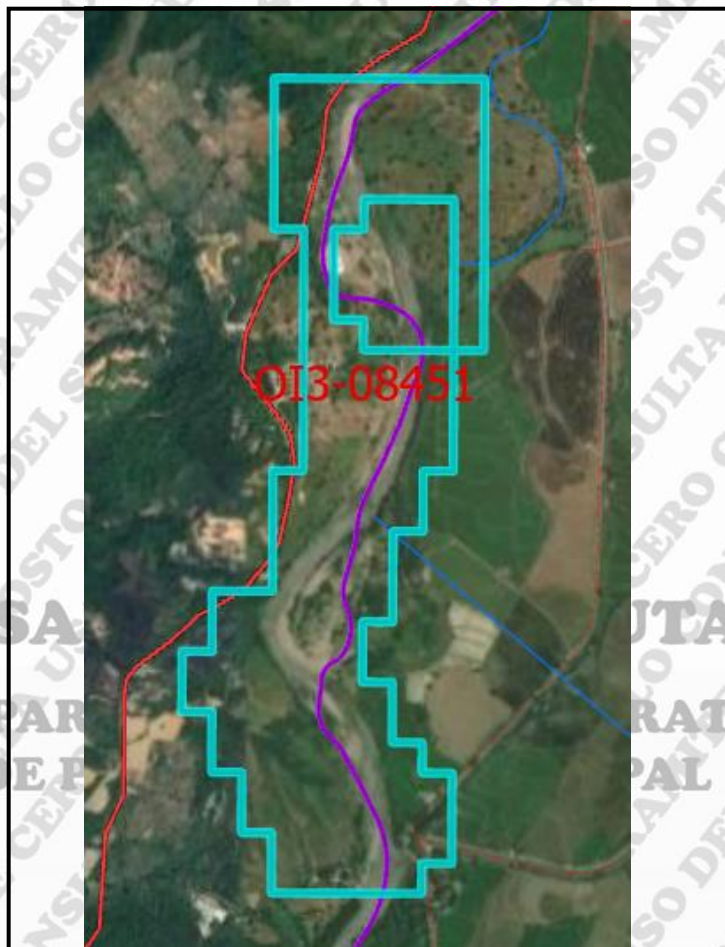
OI3 - 08451

Clasificación:

Mediana

Mineral:

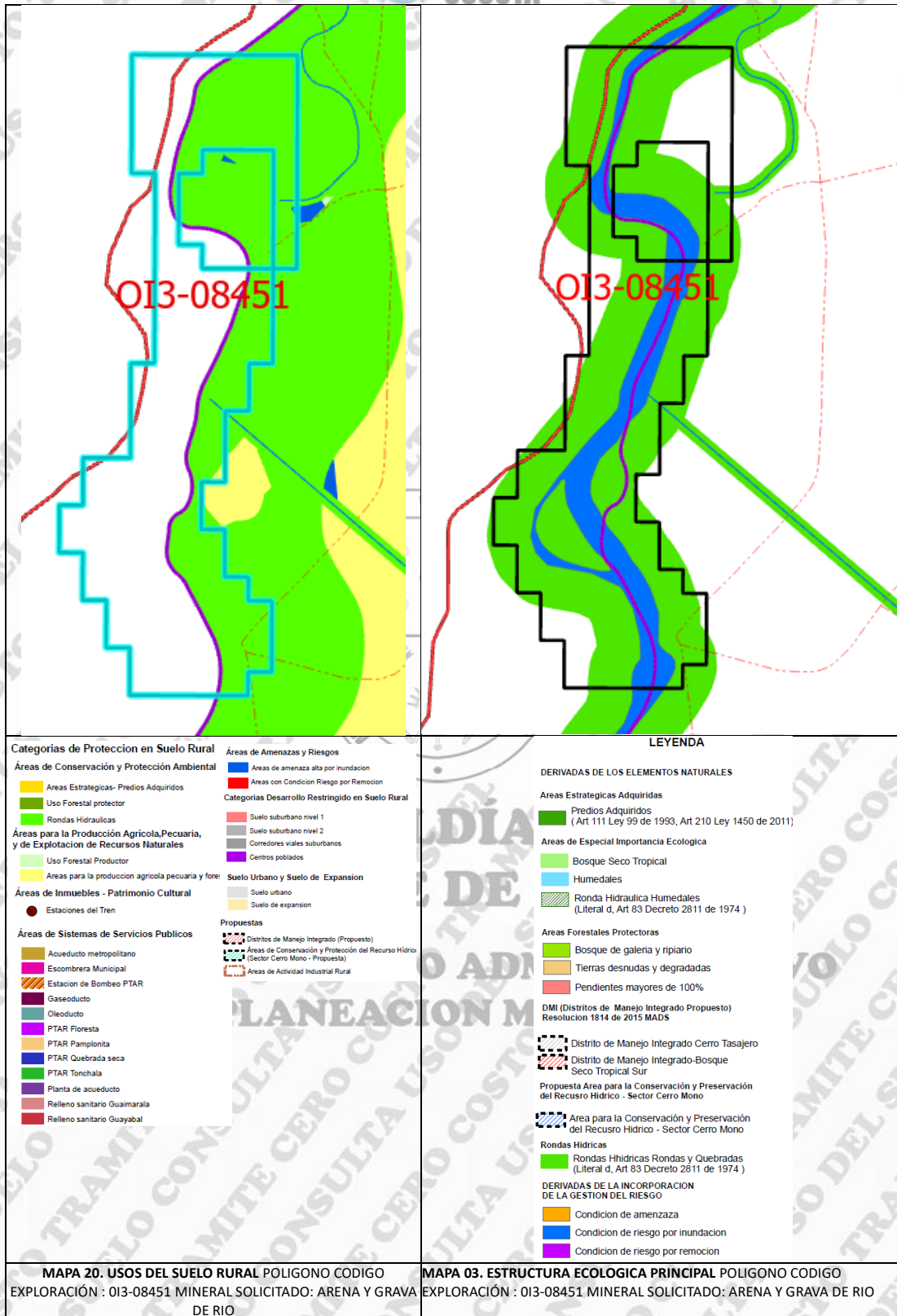
Arena y Grava de Río



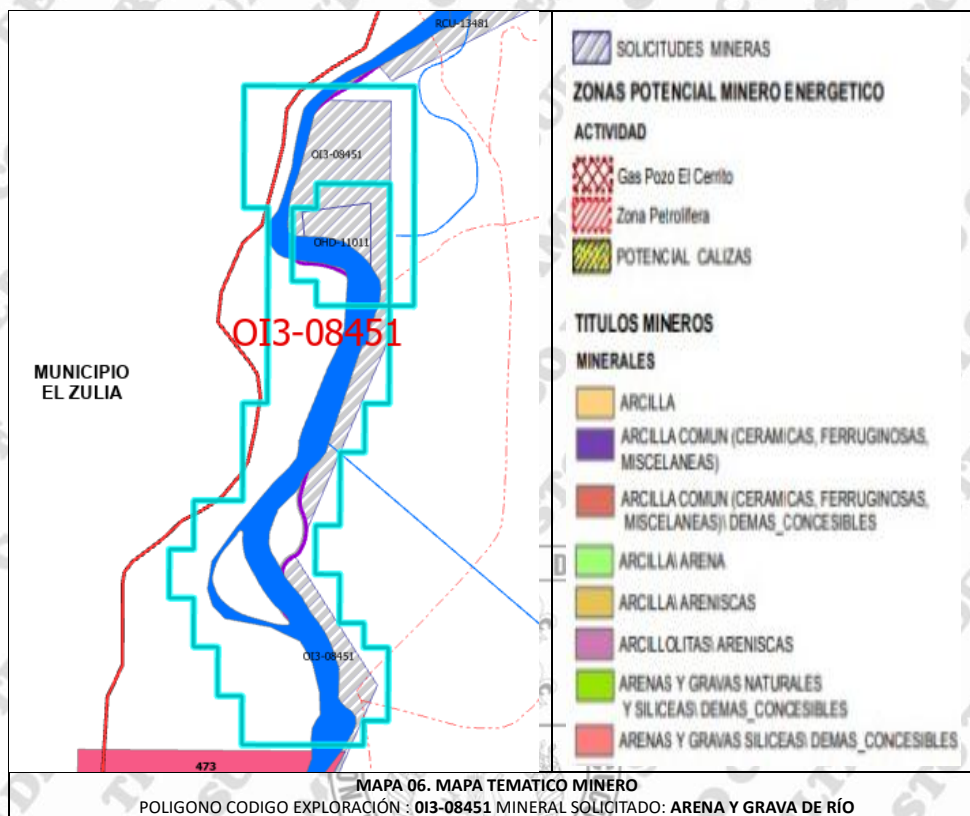
UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL POLIGONO EN SOLICITUD DE EVALUACIÓN



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 suple 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. Uso forestal protector

1.1.2 Rondas Hidráulicas

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

1.2.1 Áreas para la Producción Agrícola Pecuaria y Forestal.

2. PROPUESTAS

2.1. 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 FORESTAL PROTECTOR

1. CATEGORIAS DE PROTECCION EN SUELO RURAL

1.1. AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION AMBIENTAL

1.1.1. Uso forestal protector

ARTICULO 248: Uso Forestal Protector. Los constituyen fundamentalmente bosques protegidos con cobertura boscosa propia del ecosistema en que se encuentran, 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 fauna asociada.

Este uso está predominantemente definido por la Estructura Ecológica Principal, además de las zonas de alto riesgo no mitigable, las áreas para infraestructura de servicios públicos y zonas más restrictivas definidas por las áreas protegidas.

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

USO FORESTAL PROTECTOR	
Uso principal	Mantenimiento y establecimiento de bosques protectores. Investigación al conocimiento de la estructura y función del ecosistema, biodiversidad del ecosistema, biodiversidad, conectividad y restauración entre otras.

Usos complementarios	Aprovechamiento de productos secundarios del Bosques. Turismo de naturaleza y/o ecológico con actividades recreativas de bajo impacto, como el avistamiento de fauna y flora silvestre, así como por las servidumbres existentes. Edificaciones que sirvan de apoyo a las actividades anteriormente mencionadas para el uso forestal protector, las cuales deben estar en armonía con el paisaje circundante. Vivienda campesina.
Usos condicionados.	Instalaciones de infraestructura de equipos para telecomunicaciones, seguridad y defensa. Ciclorutas y equino rutas. Reforestación para la producción con árboles propios del ecosistema o mixtos, con extracción selectiva.
Usos prohibidos	Todos los que no se encuentren anteriormente mencionado en el uso principal, complementario y/o condicionado.

AREA DEL PREDIO AFECTADA POR EL USO RONDAS HIDRAULICAS:

1. CATEGORIAS DE PROTECCION EN SUELO RURAL

1.1. AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL.

1.1.2 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. 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	
Uso principal	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.
Usos complementarios	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.
Usos condicionados.	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)
Usos prohibidos	Todos los que no se encuentren anteriormente mencionado en el uso principal, complementario y/o condicionado.

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
Recreación Activa	Conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere de infraestructura destinadas a alojar concentraciones de público.	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.
Recreación Pasiva	Conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales sólo se requiere equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental.	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
Ecoturismo	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)
AGRICULTURA SOSTENIBLE: Establecimiento y Aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes diferentes de los forestales. Integran esta tipología Actividades tales como las que se especifican a continuación y/o similares:	Agricultura Intensiva	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 otras prácticas de producción agrícola intensiva; Rotación de cultivos
	Agricultura semi-intensiva	Desarrollada sobre suelos con mediana aptitud de vocación agrícola, en terrenos levemente inclinados a ondulados.	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.
	Agricultura tradicional	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.	Cultivos, huertas, cercados, vallados, infraestructura de riego, compostaje, bodegas y silos de almacenamiento a pequeña escala.
PECUARIO DE CRÍA Y APROVECHAMIENTO DE ESPECIES ANIMALES Para la cría y aprovechamiento de especies animales no domésticos se requiere licencia expedida por la autoridad ambiental. Integran esta tipología actividades tales como las que se especifican a continuación y/o similares. Las actividades clasificadas dentro de esta tipología no se permitirán dentro de perímetro urbano, y además tendrán las siguientes limitantes:	Producción pecuaria de especies menores.	Avicultura, porcicultura, caprinocultura, Piscicultura, apicultura. A esta clasificación corresponden todos los establecimientos de dichas actividades que cumplan con las siguientes condiciones. Las actividades clasificadas dentro de esta tipología no se permitirán dentro de perímetro suburbano (nivel1), y además tendrán las siguientes limitantes:	Producción pecuaria mayor, de especies menores: Las avícolas con población animal menor de diez mil (10.000) gallinas y/o pollos; Las porcícolas con población animal menor de cincuenta (50) porcinos; Estanques piscícolas de subsistencia; 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.
	Producción pecuaria de especies mayores	Ganadería, caballerizas, establos y pesebreras A esta clasificación corresponden todos los establecimientos de dichas actividades que cumplan con las siguientes condiciones. Las actividades clasificadas dentro de esta tipología no se admitirán dentro del perímetro Suburbano Nivel 1.	Producción pecuaria menor, de especies menores: Las avícolas con más de diez mil (10.000) gallinas y/o pollos; Las porcícolas con más de cincuenta (50) porcinos; Estanques piscícolas industriales; La caprinocultura, con población superior a cien (100) cabras zootecnia, previa autorización de la autoridad ambiental competente Ganadería intensiva de doble propósito (carne y leche). Desarrollado sobre suelos de vocación ganadera, con una alta aptitud para el establecimiento de pastos mejorados, riego por aspersión o infiltración, rotación de potreros, cercas eléctricas, estabulación, ordeño mecánico y otras 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 ceiba, y la ganadería de confinamiento.
		Ganadería extensiva. Desarrollado sobre suelos con vocación ganadera, con mediana aptitud para el establecimiento de pastos mejorados, riego por aspersión, rotación de potreros, cercas eléctricas, estabulación, ordeño mecánico y otras 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 ceiba), 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

USOS FORESTALES

Grupo	Definición	Infraestructura asociada
Forestal Protector	Zonas de bosques intervenidos, relictos de bosques nativos y/o establecimiento de plantaciones para la recuperación o protección de los recursos naturales renovables, de las cuales se puedan hacer aprovechamiento indirecto (el de productos secundarios no maderables).	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.
Forestal Productor	Establecimiento de plantaciones forestales y su aprovechamiento directo e indirecto (productos maderables o no maderables del bosque) condicionado al mantenimiento del efecto forestal protector.	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
Silvoagrícolas	Combinan la agricultura y los bosques, permitiendo la siembra, labranza y la recolección de la cosecha.	
Silvopastoril	Son áreas que combinan el pastoreo y el bosque	
Agrosilvopastoriles	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
Agroindustrial	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.
Industrial Manufacturero (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
Industrial Minero Energético	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.
Industrial mayor	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
Industria pesada	Actividad procesadora y transformadora de alto impacto ambiental, Fabricación de productos lácteos, Preparación y envasado de pescado, crustáceos y otros productos de agua dulce, Productos de molinera, Elaboración de alimentos preparados para animales, Industria de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas, Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para preparar la madera, Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana, Fundiciones, 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
Industria mediana	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.
Industria menor	Envasado y conservación de frutas y legumbres. Fabricación de cacao, chocolate y productos de confitería. Elaboración de productos alimenticios diversos. Sacrificio de especies menores. Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado.	Silos, tolvas, molinos, hornos, infraestructura de acopio y servicios, instalaciones de procesamiento y transformación, instalaciones de tipo administrativos asociadas a la actividad. Parqueaderos asociados.
Industria artesanal o fami- industria	Fabricación de productos de madera y de corcho (no especificados). Sólo artesanías de subproductos del bosque. Fabricación de muebles y accesorios. Sólo artesanías	Molinos, hornos, infraestructura de acopio y servicios, instalaciones de procesamiento y transformación, instalaciones de tipo administrativos asociadas a la actividad.

	de subproductos del bosque. Fabricación de cerámicas y similares a pequeña escala. Procesamiento y fabricación de productos de la arcilla (chircales artesanales, etc.)	Parqueaderos asociados
USOS COMERCIALES		
Comercial de vereda (pequeño, al por menor)	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.
Comercial de insumos	Mercado de insumos agropecuarios al por menor.	Deposito, almacén; parqueaderos asociados
Comercial Agropecuario	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
Comercial Minorista	Venta de servicios y bienes al por menor.	Pequeños comercios y sus bodegas para mercancías y servicios complementarios (ejemplos: droguerías, papelerías, ferreterías, sastrerías).
Comercial mayorista	Mercado de productos manufacturados diversos al por mayor.	Bodegas, almacén, parqueaderos cubiertos o al descubierto
Comercial de grandes tiendas	Superalmacén para el mercadeo de productos manufacturados diversos al por mayor y/o al por menor.	Bodegas, almacén, parqueaderos cubiertos o al descubierto.
Expendio de licores	Comercio de bebidas alcohólicas al por menor.	Discoteca, bar, taberna; parqueaderos asociados.
Comercio de alto impacto	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
Servicios de alimentación	Ventas de alimentos preparados para consumo preparado.	Restaurantes, cafeterías, panaderías, parqueaderos asociados
Servicios hoteleros	Prestación de servicios de alojamiento.	Hoteles, moteles, hostales; zonas de campismo; parqueaderos asociados.
Servicios al automóvil	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
Administrativo	Prestación de servicios para la administración del territorio o funciones administrativas del estado en general. Infraestructura asociada:	Instalaciones requeridas para la administración pública del orden nacional, regional y local; oficinas notariales y de registro; oficinas gremiales; centros comunitarios; instalaciones para la coordinación de la asistencia técnica agropecuaria y ambiental; centros de prestación de servicios públicos.
De seguridad	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.
De culto	Prestación de servicios asociados a las prácticas religiosas	Templos, capillas, adoratorios, seminarios, instalaciones administrativas asociadas, cementerios y casas pastorales, salones de reuniones.
De educación	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
De salud y asistencia	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.
De gran escala	Prestación de servicios Institucionales, comerciales equipamientos de orden administrativo, seguridad y otros, planteados para cubrir demandas de ámbito municipal.	<p>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.</p> <p>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.</p>

USO RESIDENCIAL

Grupo	Definición	Infraestructura asociada
Residencial campesino	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
Residencial de baja densidad	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, parques.
Residencial concentrado	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 petionario 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 trámite 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 petionario 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 JOSE 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/pqdsf/>

