



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CAJICA EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES Y
CONSTITUCIONALES, EN ESPECIAL LAS OTORGADAS EN EL DECRETO 2181 DE 2006, Y

CONSIDERANDO:

1. Que mediante el Acuerdo No. 008 de 2000, el Concejo Municipal adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario No. 879 de 1998.
2. Que mediante el acuerdo No. 009 de 2002 fue modificado el Acuerdo No. 008 de 2000 con el fin de ajustar su contenido a los términos concertados con la autoridad ambiental.
3. Que mediante el Acuerdo No. 021 de 2008, el Concejo Municipal adoptó el Ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 388 de 1998.
4. Que mediante oficio radicado el 1 de Diciembre de 2009, la empresa INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA MANSION – PROYECTAR LTDA, presento solicitud de determinantes ambientales respecto del sector Granjitas zona de expansión urbana.
5. Que mediante oficio del 02 de Mayo de 2011 la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá, atendiendo la solicitud de señalamiento de determinantes para la prestación de servicios públicos de acueducto y Alcantarillado, y aseo en el sector zona de expansión urbana “GRANJITAS SECTOR NORTE” advirtió: *“Actualmente existe disponibilidad inmediata, en los términos de calidad continuidad , cobertura y viabilidad para la prestación de los servicios públicos de acueducto, Alcantarillado y Aseo en el sector zona de expansión urbana “GRANJITAS NORTE”.*
6. Que mediante oficio del 24 de Diciembre de 2009, la Corporación Autónoma –CAR- emitió determinantes ambientales para Plan Parcial sector Granjitas, Municipio de Cajicá
7. Que fue convocada la comunidad y citados los vecinos colindantes y propietarios de la zona influencia del plan parcial sector Oriental Granjitas, para que conocieran la propuesta y expresaran sus recomendaciones y observaciones, en los términos establecidos en el Código Contencioso administrativo, y en el decreto 2181 de 2006.
8. Que la Gerencia de Planeación e Infraestructura del Municipio de Cajicá de conformidad al artículo 26 del decreto 2181 de 2006 ha delimitado el área de planificación de Plan Parcial de acuerdo a los lineamientos establecidos en el PBOT constatado lo siguiente frete al proyecto de Plan Parcial: 1. Que el área propuesta cuenta con la superficie suficiente que permita conformar una parte completa de ciudad, entendiendo por esta la que asegure la dotación de los servicios públicos domiciliarios, equipamientos y espacios públicos suficientes para atender la demanda de los usos que se vayan a



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

desarrollar en su ámbito de planificación, así como las obras de infraestructura vial que permitan garantizar su adecuada conexión con la estructura urbana existente. En todo caso, se ha procurado que su ámbito de planificación sea delimitado en alguno de sus costados por lo menos por un elemento del trazado de los sistemas generales o estructurantes de infraestructura vial, de espacio público, por elementos naturales del sistema de áreas protegidas. 2. Que no se generan predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial, cuyas dimensiones no permitan asegurar posteriormente el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios de la totalidad de su superficie. 3. Que hay continuidad con las urbanizaciones existentes. 4. Que cuenta con la factibilidad y la definición de las condiciones técnicas para la futura prestación de los servicios públicos domiciliarios por personas prestadoras de dichos servicios.

Que según las condiciones técnicas encontradas en el área objeto del plan Parcial de la zona de Granjitas Norte y según lo establecido en el artículo 149 del PBOT se hace necesario la delimitación del Plan Parcial en las siguientes coordenadas, ya que se encontraron desarrollos urbanísticos en dicha zona, la cual cuenta con toda la infraestructura necesaria en calidad de servicios públicos y redes de alcantarillado, en las condiciones indicadas por la Empresa de servicios públicos de Cajicá.

COORDENADAS POLÍGONO SUELO DE EXPANSION URBANA SECTOR NORTE GRANJITAS. VDA. RIO GRANDE		
	ESTE	NORTE
1	1'006.989,9123	1'035.939,0567
2	1'006.967,9006	1'035.875,1900
3	1'007.000,9376	1'035.864,3040
4	1'007.004,0191	1'035.874,1649
5	1'007.027,6313	1'035.866,9657
6	1'007.026,7733	1'035.863,0525
7	1'007.079,0288	1'035.848,5097
8	1'007.104,3657	1'035.841,5031
9	1'007.140,1743	1'035.831,6011
10	1'007.222.1421	1'035.809,5005
11	1'007.225,2285	1'035.809,1959
12	1'007.318,5011	1'035.781,7671
13	1'007.323,0093	1'035.801,6995



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

14	1'007.372,5460	1'035.791,3165
15	1'007.333,9065	1'035.645,7695
16	1'007.313,2237	1'035.644,8139
17	1'007.236,4895	1'035.648,8077
18	1'007.234,7980	1'035.643,9080
19	1'007.192,1191	1'035.651,3871
20	1'007.143,5338	1'035.664,2110
21	1'007.144,2947	1'035.666,7207
22	1'007.073,2027	1'035.687,5831
23	1'007.073,5315	1'035.688,6639
24	1'007.049,0359	1'035.696,1637
25	1'007.049,4269	1'035.695,5709
26	1'006.947.2159	1'035.726,5155
27	1'006.939.3163	1'035.725,5405
28	1'006.920,0663	1'035.731,0011
29	1'006.875,3873	1'035.748,2961
30	1'006.903.3551	1'035.822,7329
31	1'006.899,4561	1'035.824,2835
32	1'006.923,7193	1'035.921,1869
33	1'006.922,5515	1'035.926,2111
34	1'006.939,0591	1'035.933,8949
35	1'006.969,2743	1'035.937,7143

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1. Adóptese el Plan Parcial, zona de expansión urbana, sector Granjitas Norte Vereda Rio Grande, el cual comprende un área de 72.328,70 metros cuadrados y está conformada por tres



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

unidades de actuación urbanística y dos unidades de tratamiento especial. El área del plan parcial está delimitado dentro de las siguientes coordenadas del municipio de Cajicá. Planos 2/9 y 3/9

COORDENADAS POLÍGONO SUELO DE EXPANSION URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE		
	ESTE	NORTE
1	1'006.989,9123	1'035.939,0567
2	1'006.967,9007	1'035.875,1900
3	1'007.000,9376	1'035.864,3040
4	1'007.004,0191	1'035.874,1649
5	1'007.027,6313	1'035.866,9657
6	1'007.026,7733	1'035.863,0525
7	1'007.079,0288	1'035.848,5097
8	1'007.104,3657	1'035.841,5031
9	1'007.140,1743	1'035.831,6011
10	1'007.222.1421	1'035.809,5005
11	1'007.225,2285	1'035.809,1959
12	1'007.318,5011	1'035.781,7671
13	1'007.323,0093	1'035.801,6995
14	1'007.372,5460	1'035.791,3165
15	1'007.333,9065	1'035.645,7695
16	1'007.313,2237	1'035.644,8139
17	1'007.236,4895	1'035.648,8077
18	1'007.234,7980	1'035.643,9080
19	1'007.192,1191	1'035.651,3871
20	1'007.143,5338	1'035.664,2110
21	1'007.144,2947	1'035.666,7207
22	1'007.073,2027	1'035.687,5831
23	1'007.073,5315	1'035.688,6639



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

24	1'007.049,0359	1'035.696,1637
25	1'007.049,4269	1'035.695,5709
26	1'006.947.2159	1'035.726,5155
27	1'006.939.3163	1'035.725,5405
28	1'006.920,0663	1'035.731,0011
29	1'006.875,3873	1'035.748,2961
30	1'006.903.3551	1'035.822,7329
31	1'006.899,4561	1'035.824,2835
32	1'006.923,7193	1'035.921,1869
33	1'006.922,5515	1'035.926,2111
34	1'006.939,0591	1'035.933,8949
35	1'006.969,2743	1'035.937,7143

Parágrafo 1. La Unidad de Actuación Urbanística UAU-1, se encuentra delimitada en el plano No. PL-2 el cual comprende un área de 9.957,59 metros cuadrados y se encuentra delimitado dentro de las siguientes coordenadas.

COORDENADAS POLÍGONO PLAN PARCIAL SECTOR GRANJITAS NORTE UAU-1								
Punto	X	Y	Punto	X	Y	Punto	X	Y
1	1'006.989,9123	1'035.939,0567	7	1'006.920,0663	1'035.731,0011	13	1'006.922,5515	1'035.926,2111
2	1'006.967,9006	1'035.875,1900	8	1'006.886,7981	1'035.743,8790	14	1'006.939,0591	1'035.933,8949
3	1'006.946,9006	1'035.814,9641	9	1'006.875,3873	1'035.748,2961	15	1'006.969,2743	1'035.937,7143
4	1'006.971,5281	1'035.807,2781	10	1'006.903.3551	1'035.822,7329			
5	1'006.947,2159	1'035.726,5155	11	1'006.899,4561	1'035.824,2835			
6	1'006.939,3163	1'035.725,5405	12	1'006.923,7193	1'035.921,1869			

Parágrafo 2. La Unidad de Actuación Urbanística UAU-2, se encuentra delimitada en el plano No. PL-2 el cual comprende un área de 5.189,58 metros cuadrados y se encuentra delimitado dentro de las siguientes coordenadas:

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 195 / gpiurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co /

Cajicá - Cundinamarca



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____
(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

COORDENADAS POLÍGONO PLAN PARCIAL SECTOR GRANJITAS NORTE UAU-2					
Punto	X	Y	Punto	X	Y
1	1'007.026.7733	1'035.863.0525	4	1'007.094,0452	1'035.803,4044
2	1'007.068.1566	1'035.851.5239	5	1'007.082,1955	1'035.765,2012
3	1'007.056,7299	1'035.814,5904	6	1'007.002.6433	1'035.787.2755

Parágrafo 3. La Unidad de Actuación Urbanística UAU-3, se encuentra delimitada en el plano No. PL-2 el cual comprende un área de 2.442.471 metros cuadrados y se encuentra delimitado dentro de las siguientes coordenadas:

COORDENADAS POLÍGONO PLAN PARCIAL SECTOR GRANJITAS NORTE UAU-3								
Punto	X	Y	Punto	X	Y	Punto	X	Y
1	1007.279.0223	1'035.738,4693	5	1'007.263.4875	1'035.648.8077	9	1'007.261.4028	1'035.691.2647
2	1'007.281.9663	1'035.730,9189	6	1'007.249.0606	1'035.648.2061	10	1'007.272.9077	1'035.730.9189
3	1'007.254.8687	1'035.749,0437	7	1'007.254.8687	1'035.668,4693	11	1'007.236.4875	1'035.643,9080
4	1'007.270.6200	1'035.741,0981	8	1'007.257.2879	1'035.676.9093	12	1'007.220,1375	1'035.646,6753

Parágrafo 4. El área de manejo especial 1 conformada por las áreas de uso residencial, se encuentra delimitada en el plano No. PL-3, el cual comprende un área de 11.726,55 metros cuadrados y se encuentra delimitado dentro de las siguientes coordenadas:

COORDENADAS POLÍGONO PLAN PARCIAL SECTOR GRANJITAS NORTE AREA DE MANEJO ESPECIAL 01					
Punto	X	Y	Punto	X	Y
1	1'007.000.9173	1035.864.2389	6	1'007.004.0191	1'035.874.1649
2	1'006.967.9006	1'035.875.1900	7	1'007.027.6313	1'035.866.9657
3	1'006.947.1219	1'035.814.9000	8	1'007.017,7733	1'035.863.0525
4	1'006.971.5281	1'035.807.2781	9	1'007.026.6433	1'035.787.2755
5	1'007.000.9376	1'035.864.30.40	10	1'007.002.5237	1'035.767.5985
			11	1'007.081,2102	1'035.762,0467

Parágrafo 5. El área de manejo especial 2 conformada por las áreas de uso residencial, se encuentra delimitada en el plano No. PL-3, el cual comprende un área de 42990.241 metros cuadrados y se encuentra delimitado dentro de las siguientes coordenadas:

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 195 / gpiurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co /
Cajicá - Cundinamarca



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____
(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÒN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

COORDENADAS POLÍGONO PLAN PARCIAL SECTOR GRANJITAS NORTE AREA DE MANEJO ESPECIAL 02								
Punto	X	Y	Punto	X	Y	Punto	X	Y
1	1'007.222.1421	1'035.809,5005	10	1'007.49.0606	1'035.648.2061	19	1'007.143,5338	1'035.664,2110
2	1'007.225,2285	1'035.809,1959	11	1'007.254.8687	1'035.668.469.	20	1'007.144,2947	1'035.666,7207
3	1'007.318,5011	1'035.781,7671	12	1'007.257.2879	1'035.676.9093	21	1'007.073,2162	1'035.687,5792
4	1'007.323,0093	1'035.801,6995	13	1'007.261.4028	1'035.691.2647	22	1'007.081.2102	1'035.762.0467
5	1'007.372,5460	1'035.791,3165	14	1'007.270.5543	1'035.723.0179	23	1'007.062.5237	1'035.767.5985
6	1'007.333,9065	1'035.645,7695	15	1'007.272,9076	1'035.730,9189	24	1'007.082.1955	1'035.765.2012
7	1'007.313,2237	1'035.644,8139	16	1'007.247,6682	1'035.738,4693	25	1'007.056.7299	1'035.814.5904
8	1'007.279,0223	1'035.646,7727	17	1'007.220,1375	1'035.646,6753	26	1'007.067.1926	1'035.851.7870
9	1'007.163.4875	1'035.648.8077	18	1'007.192,1191	1'035.651,3871	27	1'007.222.1421	1'035.809.5005

Artículo 2. Del presente Acto forman parte los documentos y cartografía que se relacionan a continuación:

DOCUMENTOS INTEGRANTES PLAN PARCIAL	
No.	Nombre
1.	Documento de Diagnóstico del estado actual de la zona.
2.	Documento de Formulación Plan Parcial.
3.	Documento de determinantes ambientales ---CAR-

CARTOGRAFÍA INTEGRANTE DEL PLAN PARCIAL	
Nombre	Referencia
COMPONENTE GENERAL	
Localización	PL-01
Unidades de Actuación Urbanísticas	PL- 02
Proyectos de Manejo Especial	PL- 03
Sistemas Estructurantes, Espacio publico	PL- 04
Red de Servicios Públicos Alcantarillado	PL- 05
Red de servicios Públicos Acueducto	PL- 06



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

CARTOGRAFÍA INTEGRANTE DEL PLAN PARCIAL	
Nombre	Referencia
Red Vial y Perfiles Viales	PL – 07
Tratamiento del Suelo	PL- 08
Áreas de Actividad	PL- 09

PARÁGRAFO. En caso de vacíos o contradicciones entre lo previsto en el presente acto y lo contenido en el Documento de Soporte Técnico, prevalecerá lo dispuesto en presente el texto.

Artículo 3. APLICACIÓN. El presente Plan Parcial se aplica a la zona de expansión urbana **SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE**, de conformidad a los límites y coordenadas establecidos en el artículo 1 del presente Decreto.

Artículo 4. CONCEPTO DE ORDENAMIENTO. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cajicá, es el instrumento legal por medio del cual se establecen las políticas, objetivos, estrategias y acciones orientados a regular la utilización, ocupación y transformación del espacio físico en el corto, mediano y largo plazo, en forma tal que se logre un equilibrio entre la atención de las necesidades sociales y económicas de protección del medio ambiente y los recursos culturales del municipio.

TÍTULO 1

COMPONENTE GENERAL DEL PLAN PARCIAL

TÍTULO 1

CAPÍTULO 1

MARCO ESTRATÉGICO

Artículo 5. VOCACION FUNCIONAL DEL MUNICIPIO. El Municipio de Cajicá esta situado en el Departamento de Cundinamarca en la Sabana Centro al norte de la capital de la República. La dinámica económica se encuentra determinada en gran medida por la amplia actividad industrial,



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____
(_____ DE 2013)

**“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”**

comercial y de servicios que se origina en Bogotá la cual condiciona en un alto grado el desarrollo económico del departamento de Cundinamarca.

La economía del municipio de Cajicá se soporta sobre la industria manufacturera, el transporte, el comercio, la agroindustria y el sector servicios, especialmente relacionados con el turismo. Estos sectores son los que más aportan a los ingresos del municipio y los que generan el mayor número de puestos de trabajo.

Su localización geográfica estratégica en Sabana Centro al norte de Bogotá como parte fundamental del área territorial del centro del país en vía de consolidar su articulación al mercado internacional, así como sus fortalezas en la producción y sus tradiciones históricas, reflejadas principalmente en su patrimonio cultural, histórico, natural y paisajístico y en la prestación y la tradición de los servicios educativos, le han permitido consolidarse como municipio de importancia funcional para la provincia y en general toda la región norte de Cundinamarca.

Las formulaciones de ordenamiento territorial de Cajicá definidas en el Acuerdo 21 de 2008, buscan concretar en el territorio dicha vocación funcional, enfatizando la consolidación de las siguientes funciones para su desarrollo socioeconómico y cultural:

1. Subcentro Regional de Servicios y de Producción, potenciando los sectores del comercio, la industria de tecnología limpia, la agroindustria y el turismo como principales actividades de su desarrollo económico propendiendo por la generación de empleo y riqueza de la población Cajiqueña.
2. Fortalecimiento del sector Educativo, como base del desarrollo económico, social y cultural de los habitantes del Municipio, propiciando los espacios de trabajo asociado y de cooperación del sector público y privado en los diferentes niveles de la educación. (Preescolar, primaria, secundaria en las modalidades básica y técnica pregrado, posgrado, tecnológica y profesional), con tendencia a la formación técnica que atienda al desarrollo industrial y económico.
3. Centro turístico, artístico, cultural y artesanal, promocionando sus fortalezas de servicios gastronómicos, de recreación y esparcimiento, agroturismo y ecoturismo de importancia, intensificando su desarrollo y equipamiento.



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

Territorio con fortalezas para la localización de asentamientos de carácter suburbano, en condiciones urbanísticas reguladas dentro de un marco de sostenibilidad ambiental

Artículo 6. MODELO DE ORDENAMIENTO. El Modelo de Ordenamiento Territorial del municipio de Cajicá está conformado espacialmente por la estructura ecológica principal, la de asentamientos humanos y la de producción, debidamente articuladas y consolidadas a través de los sistemas estructurantes de vías, servicios públicos, equipamientos comunales y espacio público.

Artículo 7. PRINCIPIOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El logro de los objetivos de ordenamiento acordados en el PBOT y la ejecución de las acciones previstas en procura de dichos objetivos, son los principios que rigen el presente Plan Parcial, estos principios son:

1. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.
2. Los bienes de uso público, el patrimonio ecológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.
3. El interés privado está supeditado al interés público o social.
4. Las cargas y beneficios que resulten de la ejecución de las acciones del PBOT, serán distribuidas en forma equitativa entre los diferentes intereses sociales y económicos partícipes.
5. El ordenamiento del territorio constituye una función pública orientada a garantizar a los habitantes el acceso y disfrute del espacio público, el derecho a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, el uso racional del suelo, la defensa contra los riesgos naturales y la preservación del patrimonio natural y cultural, entre otros aspectos.
6. Se garantizará la intervención de los ciudadanos y las organizaciones comunitarias en los procesos de desarrollo y reglamentación del PBOT, en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas y de uso del suelo en general, en los términos de ley.

Artículo 8. POLÍTICAS GENERALES DE ORDENAMIENTO DE PLAN PARCIAL.

La política general que orienta el Plan Parcial es la búsqueda de un equilibrio entre la defensa del patrimonio colectivo y el impulso del progreso económico y social del municipio.

Como patrimonio colectivo se entiende el conjunto de recursos y valores naturales y culturales que han soportado y deberán soportar el desarrollo del Municipio, en especial los suelos agrícolas, las aguas superficiales y subterráneas y la capacidad de producción hídrica de sus ecosistemas, la biodiversidad, la



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

atmósfera limpia, el paisaje rural, las áreas urbanas, los centros poblados rurales, las áreas suburbanas y las infraestructuras viales y de transporte, entre otros.

El desarrollo de nuevas actividades económicas o la intensificación de las existentes debe, en consecuencia, permitir la conservación del carácter rural del paisaje municipal, evitando la urbanización y sub-urbanización desordenada y fomentando la productividad de las actividades agropecuarias, industriales, recreacionales, turísticas y comerciales y de servicios.

Artículo 9. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. El propósito final del PBOT en el largo plazo es la materialización del modelo de ordenamiento territorial, que se logra a través de la ejecución de los programas y proyectos incluidos en los planes que se adopten en el presente Acuerdo, con fines de desarrollo de los diferentes sistemas estructurantes en consideración, a saber: la Estructura Ecológica Principal, el Sistema de Servicios Públicos, el Sistema Vial, el Sistema de Equipamientos y el Sistema de Espacio Público, así como de la aplicación de las diferentes estrategias de gestión del ordenamiento territorial, todo lo cual será materia de la que se ocupen los componentes urbano y rural y el título de instrumentos de gestión, que hacen parte integrante del presente Decreto.

El logro del gran objetivo de ordenamiento territorial o propósito final del PBOT se enmarca en cuatro temas fundamentales para el Municipio, como son: el desarrollo sostenible, la integración regional, la integración social y la gestión pública basada en la promoción y el control.

1. Objetivos Generales del Plan parcial sector Granjitas Norte

Objetivo General.

Planificar y gestionar el desarrollo del área comprendida en el sector de Granjitas Norte, compuesta por Tres Unidades de Actuación Urbanística UAU-1, UAU-2 y UAU-3 y áreas de manejo especial, con uso principal Residencial, particularmente, y uso compatible de servicios y comercio, aprovechando la localización estratégica de las áreas para este desarrollo, establecidas como de prioridad en el PBOT. Contribuyendo, de esta manera, al cumplimiento de los objetivos de desarrollo y ordenamiento del territorio establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 21 de 2008), permitiendo la optimización de las infraestructuras del municipio existentes.

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 195 / gpiurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co /

Cajicá - Cundinamarca



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

Objetivos específicos

Promover el uso de la zona con la localización de proyectos que alberguen usos Residenciales y permitan una utilización más eficiente de los sistemas estructurantes del municipio que se localizan en las inmediaciones.

Promover el desarrollo sostenible de la zona de implantación del Plan Parcial, esto es, el uso ordenado del territorio y sus recursos naturales, de acuerdo con su capacidad productiva y sus limitaciones y riesgos, en tal forma que se satisfagan las necesidades de la población actual sin ocasionar el agotamiento de los recursos.

Fomentar la integración social de los habitantes del Municipio mediante el mejoramiento de las condiciones de vida de los grupos socialmente vulnerables y la consolidación de un sistema de relaciones entre las zonas urbanas y rurales y entre sus respectivas actividades económicas, sociales y político - administrativas.

CAPÍTULO 2

DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLAN PARCIAL EN EL TERRITORIO MUNICIPAL

Artículo 10. CLASES DE SUELO EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ. Conforme a lo previsto en los artículos 31, 32, 33 y 35 de la Ley 388 de 1997, y al Acuerdo 21 de 2008, el suelo sobre el cual se desarrollará el Plan Parcial es clasificado como de expansión urbana.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. De acuerdo al PBOT, Forman parte del suelo de expansión urbana las áreas destinadas al crecimiento del área urbana. En el municipio de Cajicá existen seis (6) polígonos correspondientes a suelo de expansión urbana, los cuales se encuentran cartografiados en el mapa CU – 01. Suelo Urbano y de Expansión Urbana y cuyas coordenadas se presentan a continuación:

a. Polígonos de Suelo de Expansión Urbana de Granjitas

COORDENADAS POLÍGONO SUELO DE EXPANSION URBANA SECTOR GRANJITAS. VDAS. CALAHORRA Y RIO GRANDE								
Punto	X	Y	Punto	X	Y	Punto	X	Y



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÒN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

COORDENADAS POLÍGONO SUELO DE EXPANSION URBANA SECTOR GRANJITAS. VDAS. CALAHORRA Y RIO GRANDE								
Punto	X	Y	Punto	X	Y	Punto	X	Y
1	1.006.778	1.035.433	9	1.007.323	1.035.802	17	1.006.952	1.035.725
2	1.007.156	1.035.325	10	1.007.317	1.035.782	18	1.007.144	1.035.667
3	1.007.270	1.035.297	11	1.007.002	1.035.869	19	1.007.124	1.035.910
4	1.007.306	1.035.417	12	1.006.968	1.035.875	20	1.007.114	1.035.555
5	1.007.172	1.035.456	13	1.006.990	1.035.939	21	1.006.990	1.035.595
6	1.007.236	1.035.646	14	1.006.922	1.035.927	22	1.006.934	1.035.616
7	1.007.334	1.035.646	15	1.006.899	1.035.824	23	1.006.851	1.035.635
8	1.007.372	1.035.791	16	1.006.875	1.035.748			

Para el presente Plan la zona de Granjitas Norte se ha delimitado dentro de las siguientes coordenadas:

COORDENADAS POLÍGONO SUELO DE EXPANSION URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE		
	ESTE	NORTE
1	1'006.989,9123	1'035.939,0567
2	1'006.967,9006	1'035.875,1900
3	1'007.000,9376	1'035.864,3040
4	1'007.004,0191	1'035.874,1649
5	1'007.027,6313	1'035.866,9657
6	1'007.026,7733	1'035.863,0525
7	1'007.079,0288	1'035.848,5097
8	1'007.104,3657	1'035.841,5031
9	1'007.140,1743	1'035.831,6011
10	1'007.222.1421	1'035.809,5005
11	1'007.225,2285	1'035.809,1959
12	1'007.318,5011	1'035.781,7671
13	1'007.323,0093	1'035.801,6995
14	1'007.372,5460	1'035.791,3165
15	1'007.333,9065	1'035.645,7695
16	1'007.313,2237	1'035.644,8139



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÒN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

17	1'007.236,4895	1'035.648,8077
18	1'007.234,7980	1'035.643,9080
19	1'007.192,1191	1'035.651,3871
20	1'007.143,5338	1'035.664,2110
21	1'007.144,2947	1'035.666,7207
22	1'007.073,2027	1'035.687,5831
23	1'007.073,5315	1'035.688,6639
24	1'007.049,0359	1'035.696,1637
25	1'007.049,4269	1'035.695,5709
26	1'006.947.2159	1'035.726,5155
27	1'006.939.3163	1'035.725,5405
28	1'006.920,0663	1'035.731,0011
29	1'006.875,3873	1'035.748,2961
30	1'006.903.3551	1'035.822,7329
31	1'006.899,4561	1'035.824,2835
32	1'006.923,7193	1'035.921,1869
33	1'006.922,5515	1'035.926,2111
34	1'006.939,0591	1'035.933,8949
35	1'006.969,2743	1'035.937,7143

**CAPÍTULO 3
DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL**

Artículo 11. DEFINICIÓN. La Estructura Ecológica Principal es el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el adecuado desarrollo socioeconómico de las poblaciones. La Estructura Ecológica Principal del Plan Parcial es la que aparece cartografiada en el mapa PL-04. Estructura Ecológica Principal y Planimetría.



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____
(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

Se identificó como elementos de la estructura ecológica principal las áreas de drenaje, las cercas vivas y los cordones de vegetación protectora de los mismos.

Artículo 12. OBJETIVOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. Son objetivos específicos de la Estructura Ecológica Principal, los siguientes

1. Sostener y conducir procesos ecológicos esenciales, garantizando la conexión biológica y la disponibilidad de servicios ambientales en todo el territorio.
2. Elevar la calidad ambiental y balancear su oferta a través del territorio en correspondencia con la demanda de la población.
3. Restaurar y/o preservar los ecosistemas que brindan beneficios ambientales vitales para el desarrollo sostenible del Municipio.
4. Conservar los elementos representativos y valores singulares del patrimonio natural y paisajístico contribuyendo a la formación de la malla ambiental.
5. Promover la apropiación y garantizar el libre acceso al disfrute público de la oferta ambiental por parte de la población.
6. Recuperar y proteger las fuentes hídricas.
7. Implementar un régimen de usos que permita la apropiación pública sostenible como estrategia tanto de educación ambiental como de socialización de responsabilidades para su conservación.
8. Establecer y adecuar las áreas verdes en la categoría de parques urbanos, para el desarrollo de actividades recreacionales de forma tal que generen beneficios ambientales y urbanísticos.
9. Establecer interconexión espacial y funcional con elementos del sistema de áreas protegidas de forma tal que se aumente cualitativa y cuantitativamente la oferta ambiental urbana conformando la malla ambiental.

CAPÍTULO 4 DE LAS ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO PLAN PARCIAL

Artículo 13. ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO. Dentro de la zona de ejecución de Plan Parcial no existe área de amenaza y riesgo, por consiguiente no existe zona de protección.

De acuerdo con el diagnóstico ambiental de soporte de este plan parcial en los aspectos geotécnicos, se considera la totalidad del área de intervención como apta para la urbanización sin ningún tipo de restricciones, excepto las que se dispongan en los estudios de suelos de soporte de cada licencia de



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

**“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”**

Construcción, en cumplimiento de las normas vigentes. Igualmente, el estudio de Instrumentación y Microzonificación Sísmica para el Área Urbana, caracterizó el área de planificación como de muy baja susceptibilidad al deslizamiento por riesgo sísmico, bajo condiciones estáticas y dinámicas. En todo caso las nuevas construcciones deberán cumplir con todas las normas de sismo resistencia aplicables.

Parágrafo. Se deben realizar los estudios de suelos y geotécnicos en cumplimiento de la norma descrita en el título H de la Ley 400 de 1997 y el Decreto 33 de 1998. Estos estudios deben tener en cuenta las condiciones de suelo dadas las características observadas y que las cimentaciones, cortes y rellenos se lleven a cabo con base en los resultados de los estudios geotécnicos de tal manera que se garantice la estabilidad de la zona.

CAPÍTULO 5 DE LA ARTICULACIÓN REGIONAL PARA PLAN PARCIAL

Artículo 14. SISTEMAS DE COMUNICACIÓN Y ENLACE URBANO - RURAL Y URBANO - REGIONAL. La comunicación y enlace entre las áreas urbana y rural del Municipio y el entorno regional y nacional, se da a través del sistema vial que integra y articula los contextos espaciales territoriales al interior y exterior del Municipio. Las vías son el principal sistema estructurante del desarrollo físico. El sistema de comunicación y enlace de Cajicá está conformado por el sistema vial local, regional y nacional, del cual hacen parte los siguientes ejes viales:

1. La vía Bogotá – Cajicá - Zipaquirá, en Concesión Vial.
2. La vía Cajicá – Tabio.
3. La vía Cajicá – Chía por Canelón.
4. La vía Cajicá – Sopó, por Hato Grande.
5. La vía El Molino - Manas.
6. La vía proyectada El Molino – Canelón - Chía.
7. Las vías que desde la cabecera urbana conducen a las veredas y centros poblados.
8. El corredor férreo Bogotá – Zipaquirá, otorgado en concesión a Ferrocarriles de Norte de Colombia S.A – FENOCO (Ruta Tren de Cercanías).

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 195 / gpiurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co /

Cajicá - Cundinamarca



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

TÍTULO 2

COMPONENTE ESPECÍFICO PARA PLAN PARCIAL SECTOR GRANJITAS NORTE DEL MUNICIPIO DE CAJICA

CAPÍTULO 1

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR GRANJITAS NORTE

Artículo 15. SISTEMAS ESTRUCTURANTES. Los Sistemas Estructurantes del Suelo de expansión urbana sector Granjitas Norte del Municipio de Cajicá, ubicado en los polígonos posteriormente indicados, son los siguientes:

1. La Estructura Ecológica Principal de la zona sujeta a plan parcial.
2. El Sistema de Servicios Públicos domiciliarios.
3. El Sistema Vial y de Transporte.
4. El Sistema de Equipamientos Comunes.
5. El Sistema de Espacio Público.

SUBCAPÍTULO 1 DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PLAN PARCIAL

Artículo 16. COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA. Son elementos que componen la estructura ecológica principal de polígono zona de expansión urbana sector Granjitas, los siguientes y se presentan en el PL - 04. Estructura Ecológica Zona Urbana Sector Granjitas Norte:

- Áreas del sistema de parques urbanos. (Zonas de cesión tipo A para zonas verdes)
- El diagnóstico de soporte del presente plan parcial no encontró ninguna cobertura vegetal de importancia en el área de planificación; Se identificó como elementos de la estructura ecológica principal las áreas de drenaje, las cercas vivas y los cordones de vegetación protectora de los mismos, es necesario promover la conectividad de estas áreas con el fin de mantener la funcionalidad de estas áreas, junto con los bienes y servicios ambientales que prestan a los habitantes del sector, por lo tanto se debe dejar una zona de aislamiento de cerca viva de no menos de cinco metros, dejando con la menor intervención posible estos corredores y realizar

17

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 195 / gpiurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co /

Cajicá - Cundinamarca



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

diseños paisajísticos orientados a la consolidación de corredores ambientales que ofrezcan frutos de fauna local y que además cumplan con funciones ornamentales y que no interfieran con el mobiliario urbano como vías, por lo tanto se deben aplicar especies del tipo arbustivo o arbóreo que no tengan raíces.

- Los nuevos parques públicos que se construyan como parte de las obligaciones urbanísticas del plan parcial y las zonas verdes públicas y privadas, deberán manejar criterios de arborización acordes con los estándares, coberturas y especies que se consideren apropiados para dichos espacios en las disposiciones que establezca la Administración Municipal.

Artículo 17. PLAN DE RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA. Se adoptarán las directrices indicadas en El plan de recuperación y conservación de la estructura ecológica urbana, de conformidad con el acuerdo 21 de 2008, una vez el municipio haya adelantado las siguientes acciones:

1. Formulación y adopción del Plan Maestro de Espacio Público.
2. Ejecución del Plan Maestro de Espacio Público.
3. Se deben generar estrategias de protección de las áreas boscosas, de manera tal que se garantice su conservación, evitando que las obras de adecuación del terreno y la construcción misma, altere la cobertura vegetal de tipo arbustivo y arbóreo.
4. Se deben realizar diseños paisajísticos de conformidad con el artículo precedente, como condición previa para la ejecución del proyecto urbanístico.
5. Es necesario mantener el drenaje natural de la zona, definiendo y delimitando las zonas de protección ambiental correspondiente, dejando con la menor intervención posible estos corredores y realizar diseños paisajísticos orientados a la consolidación de corredores ambientales y que además cumplan con funciones ornamentales y que no interfieran con el mobiliario urbano, como vías, andenes, cables de luz, por lo que se sugiere el uso de especies de tipo arbustivo o arbóreo que no tengan raíces muy profundas.

SUBCAPÍTULO 2

DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS ZONA PLAN PARCIAL

Artículo 18. - COMPONENTES DEL SISTEMA PRIMARIO DE ABASTECIMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS PARA SECTOR GRANJITAS NORTE. El sistema primario de abastecimiento y disposición final de servicios públicos domiciliarios de Cajicá está

18

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 195 / gpiurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co /

Cajicá - Cundinamarca



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____
(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

conformado por las grandes infraestructuras que permiten la provisión de dichos servicios, las cuales son:

- Sistema de aprovisionamiento de agua potable, la red de tuberías de conducción y distribución, las estructuras de control y elementos de macromedición y micromedición.
- Sistema de conducción y planta de tratamiento de aguas servidas, cajas o pozos de inspección, canales de aguas lluvias o mixtas.
- Redes de gas natural.
- Sistema de conducción de energía eléctrica y de alumbrado público.
- Sistema de telefonía y telecomunicaciones.
- Sistema de recolección de residuos sólidos.

De acuerdo a la capacidad técnica y operativa de la Empresa de Servicios Públicos del Municipio – EPC, con la cual se ha venido dando cobertura a suelo suburbano, la prioridad para las conexiones de alcantarillado la tienen los suelos urbanos, de expansión urbana y los de los centros poblados rurales.

Parágrafo. La Empresa de Servicios Públicos del Municipio – EPC, de acuerdo a los determinantes ha señalado la viabilidad, continuidad y disponibilidad de la prestación de servicio público de Acueducto y alcantarillado, y aseo para la zona sujeta a Plan Parcial.

Parágrafo Segundo. El uso de escombrera únicamente se podrá realizar en la Escombrera Municipal, que se localiza en el predio identificado con el número catastral 25-126-0000-0002-2243, de conformidad al Acuerdo 21 de 2008, parágrafo 2, del artículo 130.

Parágrafo Tercero. El material vegetal producto de descapote y excavaciones debe ser utilizado en el relleno y nivelación del mismo predio.

SUBCAPÍTULO 3 DEL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE URBANO PLAN PARCIAL

Artículo 19. : COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL. El sistema vial de Cajicá está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio. Hacen parte de este sistema las vías nacionales, departamentales y municipales y el sistema de ciclorutas.

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 195 / gpiurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co /
Cajicá - Cundinamarca



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____
(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

Artículo 20. SISTEMA VIAL. El sistema vial de este plan parcial está constituido por vías de carácter estructurantes incorporadas al área de planificación como son la Vía Hatogrande, y por las nuevas vías a ser construidas por los ejecutores del plan parcial.

Podrán existir igualmente vías privadas de servicio interno, las cuales deberán cumplir con los requerimientos técnicos y especificaciones vigentes establecidos para este tipo de vías en el momento de ejecutarlas.

Artículo 21. CLASIFICACIÓN DE LAS FUNCIONES VIALES Y PERFILES VIALES DE LA ZONA SUJETA A PLAN PARCIAL. Las funciones viales están determinadas por las jerarquías de conexión que realizan las vías. Dichas funciones viales son las siguientes:

Vías Arteriales. Corresponden a vías que realizan conexiones funcionales a escala urbana e interconectan con sistemas viales rurales y regionales.

Vías Zonales. Corresponden a vías que realizan conexiones funcionales a escala zonal, interconectando sectores del Municipio.

Vías Locales. Corresponden a vías que realizan conexiones funcionales a escala local de un barrio, asegurando el acceso a los diferentes inmuebles que conforman dicho barrio.

Vías peatonales públicas. Corresponden a las vías destinadas únicamente a la circulación peatonal conformando circuitos zonales.

Servidumbres: Reglamentadas por el Código Civil Artículo 879 y subsiguientes.

Perfiles Viales: De acuerdo a su perfil, el cual incluye calzadas, separadores, sardineles, andenes, espacio para ciclorutas y franja de control ambiental, en los casos en que aplique, las vías de la zona de Plan Parcial serán:

PERFILES VIALES URBANOS (Dimensiones en ML)										
Tipo de Vía	Clasificación Vial	Identificación	Anden	Calzada / Semi-calzada	Separador Central	Semi-calzada	Anden Mobiliario	Ciclo Ruta	Andén	Total de la sección



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

Código	Tipo de Vía	Descripción	IZQUIEDA		DERECHA		Anchura	Longitud	Superficie
			m	m	m	m			
VU - 1	Vía arterial	Carrera 6ª	5	7,4		2,2	2	2,8	19,4
VU - 1A	Vía arterial	Vía Cajicá - Tabio (Desde Pte. Peatonal en la Carrera 6ª)	2	6			2	2	12
		Vía Cajicá - Chía (Desde Pte. Peatonal en la Carrera 6ª)	2	6			2	2	12
		Vía - Cajicá - Sopó (Diagonal 4ª desde Carrera 2ª)	2	6			2	2	12
VU - 2	Vías zonales	Vía Grancolombia (Proyectada)	2	6,6	1,8	6,6	2	2	21
VU - 2A		Av. Cavalier	1,7	5,7	0,9	5,7		1,7	15,7
VU - 2B		Circuito urbano (Proyectada sobre vías existentes)	1,5			6	2	1,5	11
	Anillo vial Granjitas								
VU - 3	Vías locales	Acceso a barrios	1,5	6				1,5	9
VU - 4	Vía Peatonal	Internas de los barrios		3,5					3,5

La expresión gráfica de los perfiles indicados se presenta en el Plano PL – 07 Sistema Vial será utilizada para la determinación de las áreas de cesión siempre que sea del caso. Las vías del sistema vial principal podrán tener una franja de control ambiental conformada por áreas verdes arborizadas. Los perfiles viales han sido tomados del plano CU- 07 del ACUERDO 21 DE 2008.

Parágrafo Primero. Las vías locales son de obligatoria construcción, por tanto, todo urbanizador, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual, asegurando el acceso a todos los lotes previstos y siguiendo las normas sobre anchos, materiales y tratamientos paisajísticos, que se prevén en los respectivos perfiles determinados.

Las vías producto de estos desarrollos, deberán ser cedidas gratuitamente por el urbanizador al municipio, de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y en las normas que lo modifiquen o complementen.

Artículo 22. DE LA ACCESIBILIDAD A LAS VÍAS PÚBLICAS. En los términos previstos en el Decreto 1538 de 2005, reglamentario de la Ley 361 de 1997 o en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, las vías públicas nuevas al interior del perímetro urbano y las vías existentes deberán construirse, las primeras, y adecuarse, las segundas, en términos de accesibilidad, conforme a lo previsto



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____
(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

en el Art. 7 del Decreto 1538 de 2005 y de acuerdo con el Plan de Adaptación del Espacio Público que adopte el Municipio, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 55 del Acuerdo 21 de 2008.

SUBCAPÍTULO 4 DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS PLAN PARCIAL

Artículo 23. DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO. Se entiende por Sistema de Equipamientos el conjunto de espacios y construcciones de uso público, cuya función es la prestación de servicios que atienden y satisfacen las necesidades recreativas, culturales, de salud, de educación, de abastecimiento, administrativas y demás afines requeridas por la comunidad de Cajicá.

Artículo 24. COMPONENTES DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS ZONA DE PLAN PARCIAL. El sistema de equipamientos regionales, urbanos y de espacios representativos, está conformada por los siguientes elementos existentes y propuestos, los cuales constituyen espacios públicos representativos que dotan al territorio de Plan Parcial, con el fin de satisfacer las necesidades y atenciones de servicios urbanos requeridos por la población.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS URBANOS	
Tipo de Equipamiento	Nombre
Equipamiento de Salud	Hospital local de Cajicá Profesor Jorge Cavelier
	Instituto del Seguro Social
Equipamientos Educativos	Colegio Departamental Antonio Nariño
	Colegio San Gabriel (Padres Pasionistas)
	Colegio Básico Pompilio Martínez
	Colegio Granjitas
	Colegio Capellanía
	Jardín Infantil Margarita Lozano
	Jardín Infantil Municipal (Cafam)
Equipamientos Culturales	Jardín Infantil Los Pitufos
	Casa de la Cultura I
	Centro Administrativo
Equipamientos Administrativos	Estación del Ferrocarril
	Palacio Municipal
	Registraduría,



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS URBANOS	
Tipo de Equipamiento	Nombre
	Distrito de Policía
	Casa de Justicia
Equipamientos Recreativos y Deportivos	Polideportivo San Juanito Granjitas
	Coliseo Cubierto
	Estadio Deportivo Municipal
Equipamientos de Apoyo a las actividades productivas	Centro Multiferial y de Servicios
Equipamientos de Bienestar Social	Club Edad de Oro (Centro de atención a la población adulta mayor)
	Unidad Integral para el discapacitado
Salones Comunales	Granjitas
Equipamientos Religiosos	Parroquia
	Convento de las Hijas de los Sagrados Corazones de Jesús y de María
	Convento de las Hermanas de la Comunicación Social
	Seminario de los Hermanos Filipenses

Artículo 25. PROYECTOS DEL SISTEMA EQUIPAMIENTOS PLAN PARCIAL. El aporte de este plan parcial al sistema de equipamientos de la ciudad se encuentra concentrado especialmente en la Edificación de un salón comunal , cuya localización obedece a la necesidad de constituir un sistema único de espacios públicos continuos y conectados, la localización de este se determinara con la Administración Municipal según los planes de desarrollo planteados para el sector; su destinación se basa en atender las principales necesidades del sector y de la población y usuarios potenciales, en los temas asociados a la cultura, el desarrollo tecnológico, la recreación, los deportes y el desarrollo social.

SUBCAPÍTULO 5 DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 26. DEFINICIÓN. De conformidad con el Decreto 1504 de 1998, se entiende por espacio público “el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por lo tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes”.

Constituyen el espacio público las áreas requeridas para la circulación tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y

23

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 195 / gpiurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co /

Cajicá - Cundinamarca



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____
(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amueblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente zonas para el uso o disfrute colectivo.

Artículo 27. PROYECTOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO ZONA PLAN PARCIAL. Son proyectos del sistema de espacio público, los siguientes:

1. Incorporación al Sistema de Espacio Público de las áreas de cesión de los desarrollos urbanísticos.
2. Implementación del Plan Maestro de Espacio Público.

Artículo 28. DE LA ACCESIBILIDAD AL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En los términos previstos en el Decreto 1538 de 2005, reglamentario de la Ley 361 de 1997 o en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, los elementos del espacio público deberán ser diseñados y construidos dando cumplimiento a los parámetros relativos a:

- a) Vías de circulación peatonal
- b) Mobiliario urbano
- c) Cruces a desnivel: Puentes y túneles peatonales
- d) Parques, plazas y plazoletas

CAPÍTULO 2 DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 29. LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: El presente Plan Parcial desarrolla proyectos de uso residencial a través de los cuales se da cumplimiento a los objetivos de desarrollo y ordenamiento territorial, en los términos previstos en el acuerdo 21 de 2008.

Parágrafo Primero. De acuerdo al Decreto 4259 de 2007, la UAU 2 el 100% de su área útil está destinada al desarrollo de vivienda de interés social.

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 195 / gpiurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co /
Cajicá - Cundinamarca



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

CAPÍTULO 3 DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 30. CATEGORÍAS DE USOS DEL SUELO. Para los fines de la asignación de usos y definición de prioridades y compatibilidades, se distinguen las siguientes cuatro categorías de usos, entendiéndose que la asignación de usos se hace respecto de las áreas de actividad en las que ha sido zonificado el suelo urbano.

Uso Principal: Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

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

Usos Condicionados o Restringidos: Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

Usos Prohibidos: Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial y, por consiguiente, implica graves riesgos de tipo ecológico y social.

Parágrafo: Las categorías de usos definidas en el presente artículo aplican igualmente para el suelo rural y el suelo rural suburbano.

Artículo 31. USO RESIDENCIAL. Comprende las viviendas o lugares de habitación de los residentes urbanos. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatible o condicionada, en cuyo caso, el uso condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados. De acuerdo con las características e intensidad de uso, pueden distinguirse cuatro tipos de vivienda:

1. **Vivienda Unifamiliar:** Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a un único grupo familiar, dotada de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.
2. **Vivienda Bifamiliar:** Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica y estructural para albergar a dos grupos familiares, dotada de manera autónoma e independiente, de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____
(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

3. **Vivienda Multifamiliar:** Es la unidad arquitectónica que tiene más de dos viviendas en un mismo lote, que están segregadas predialmente y sometidas a régimen de propiedad horizontal, compartiendo áreas comunes pero disfrutando de áreas privadas.
4. **Vivienda en Conjuntos o agrupada:** Es la que resulta del diseño y ejecución de proyectos concebidos bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, conformado por tres o más unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar, en el cual los bienes de uso público y de dominio privado están subordinados a un reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 32. USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS. Corresponde al intercambio de bienes y servicios. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento comercial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se pueden distinguir los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

1. **Comercio y Servicios Grupo I. Comercio y Servicios de Cobertura Local:** Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin pero como parte de la edificación. Se considera compatible con la actividad residencial por su bajo impacto ambiental, urbanístico y social. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben, además, cumplir las siguientes condiciones:
 - a. No requieren zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de las edificaciones.
 - b. No requieren usos complementarios.
 - c. No requieren zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías locales.
 - d. No requieren zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia corta de los clientes.
 - e. En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas no alcohólicas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, sí se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes, independiente al de la vivienda, así como la adecuación de superficies en pared y piso, aptas para el lavado en las áreas de trabajo.
 - f. En este tipo de establecimientos no está permitida la venta de bebidas alcohólicas para consumo directo en el local.

Pertenecen al Comercio y Servicios Grupo I, las siguientes actividades.

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 195 / gpiurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co /

Cajicá - Cundinamarca



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

- Venta de alimentos y bebidas no alcohólicas al detal, para consumo diario: Cafeterías, panaderías, comidas rápidas, fruterías.
 - Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: Droguerías.
 - Venta de bienes: Papelerías, librerías, jugueterías, almacenes de ropa, almacenes de calzado, almacenes de adornos, floristerías, víveres perecederos, graneros, misceláneas.
 - Venta de servicios profesionales: Consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales.
 - Venta de servicios técnicos: Sastrerías, modisterías, zapaterías, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, peluquería, salas de belleza.
 - Venta de servicios recreativos: Alquiler de películas de video y videojuegos.
2. **Comercio y Servicios Grupo II. Comercio y Servicios de Cobertura Municipal o Zonal:** Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que satisfacen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona. Se trata, en general, de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales, total o parcialmente adecuadas para tal fin; o que cubren todo el primer piso de edificaciones residenciales o en edificaciones especializadas para el uso comercial y de servicios; o en manzanas o centros comerciales de urbanizaciones y en edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos y venta de servicios en pisos superiores. En general se consideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto urbanístico, a causa del tránsito y congestión vehicular que pueden generar. Estos establecimientos cumplen, entre otras, las siguientes condiciones:
- a. Puede requerir de vitrinas o medios de exhibición, así como áreas de bodegaje.
 - b. Requiere de áreas de parqueo para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas.
 - c. Generación mediana de empleo.
 - d. Funcionan en horarios diurnos y nocturnos, con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas.
 - e. Requiere de formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado.
 - f. Pueden generar usos complementarios, con formación paulatina de ejes o sectores comerciales.
 - g. En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas no alcohólicas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, sí se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes,



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

**“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”**

independiente al de la vivienda, así como la adecuación de superficies en pared y piso, aptas para el lavado en las áreas de trabajo.

Pertencen al Comercio y Servicios Grupo II, las siguientes actividades.

- Venta de alimentos y bebidas al detal: Restaurantes, cafeterías, fuentes de soda, comidas rápidas, comidas preparadas.
- Venta de alimentos y bebidas al detal y al por mayor: Graneros, cigarrerías, expendios de carne y productos cárnicos, de leche y sus derivados y otros alimentos perecederos, procesados o sin procesar, supermercados.
- Venta de productos farmacéuticos y cosméticos para consumo humano y animal, al detal y al por mayor: Droguerías, almacenes veterinarios.
- Venta de misceláneos: Papelerías, librerías, jugueterías, almacenes de ropa, almacenes de calzado, almacenes de adornos, floristerías.
- Venta de productos y/o artículos para el hogar: Almacenes de muebles, electrodomésticos y similares.
- Venta de repuestos, partes y herramientas: Ferreterías, almacenes de repuestos y partes.
- Venta de productos utilitarios: venta de equipos.
- Venta de insumos: Almacenes agropecuarios, de materiales de construcción, de insumos para belleza, de insumos para fabricación de alimentos.
- Venta de servicios recreativos y personales: Juegos localizados, en los términos de la Ley 641 de 2001, billares, clubes sociales y deportivos, alquiler de películas y afines, saunas, baños turcos, salas y/o centros de estética, gimnasios.
- Venta de servicios de hospedaje: Hoteles.
- Venta de servicios financieros y de seguros: Bancos, oficinas inmobiliarias, oficinas de corretaje de seguros y bolsa.
- Venta de servicios de parqueo de vehículos hasta de 3.5 toneladas.
- Venta de servicios funerarios.
- Venta de servicios de lavado: Lavanderías y tintorerías.
- Venta de servicios profesionales: Consultorios, oficinas y laboratorios para el ejercicio de profesiones liberales.
- Venta de servicios técnicos: Sastrerías, modisterías, remontadoras de calzado, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, peluquerías, salas de belleza, fotocopiadoras, marqueterías, vidrierías, floristerías, talabarterías, bicicleterías.
- Servicios con pacto de retroventa y/o consignación de bienes.



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____
(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

- En el caso de restaurantes con venta de bebidas alcohólicas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes, mínimo dos unidades sanitarias por establecimiento.

CAPÍTULO 4 DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO

Artículo 33. DEFINICIÓN. Las áreas de actividad corresponden al segundo nivel de zonificación del suelo del Municipio.

Artículo 34. ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO DE PLAN PARCIAL. El suelo de la zona de plan parcial se encuentra zonificado en la siguiente área de actividad.

ÁREA DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO	CONVENCIÓN CARTOGRÁFICA
Actividad Residencial	U – V (PBOT)
Actividad Comercial y de Servicios	U – CS (PBOT)

CAPÍTULO 5 ASIGNACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO

Artículo 35. ASIGNACIÓN DE USOS URBANOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD DE PLAN PARCIAL. Para cada una de las Áreas de Actividad definidas en el Art. 34, se asignan los usos del suelo conforme a las categorías definidas en el Art. 30, como se indica a continuación:

ÁREA PLAN PARCIAL - ÁREAS DE ACTIVIDAD	
ACTIVIDAD RESIDENCIAL	
USOS	
Uso Principal	Residencial Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar, Conjuntos o Agrupada. VIS.
Usos Compatibles	Institucional Grupo I, Comercial Grupo I.
Usos Condicionados	Institucional Grupo II,
Usos Prohibidos	Industrial II. Comercio tipo III. Venta de servicios recreativos a través del alquiler de



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

ÁREA PLAN PARCIAL - ÁREAS DE ACTIVIDAD	
ACTIVIDAD RESIDENCIAL	
USOS	
	videojuegos. Los demás.

ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD	
ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS	
USOS	
Uso Principal	Comercio Grupo I, Comercio Grupo II.
Usos Compatibles	Institucional Grupo I, Vivienda unifamiliar, Vivienda bifamiliar, Vivienda multifamiliar, Industrial Grupo I (Exclusivamente de tipo artesanal, sin generación de vertimientos líquidos, ni emisiones atmosféricas).
Usos Condicionados	Institucional Grupo II, Industrial Grupo II (únicamente la industria perteneciente a este grupo a la fecha de adopción del presente acuerdo, localizada en la Calle 3 x Carrera 2). Comercio y servicios Grupo III, en áreas mayores a 10.000 M2.
Usos Prohibidos	Los demás.

CAPÍTULO 6 DE LOS TRATAMIENTOS EN SUELO URBANO

Artículo 36. DEFINICIONES. Para los fines del presente Decreto, en su Componente Urbano, adóptense las siguientes definiciones complementarias:

- Área bruta:** Es el área total del predio o predios a construir o urbanizar, o sujetos a plan parcial.
- Área Neta Urbanizable:** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos.
- Área Útil:** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
- Índice de Ocupación:** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área neta urbanizable del predio.



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

- e. **Índice de Construcción:** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área neta urbanizable de un predio.
- f. **Cesión Tipo A:** Es la proporción de área neta urbanizable o construible de todo terreno en proceso de urbanización y/o edificación y/o subdivisión predial, que genere cinco o más unidades inmobiliarias, que se deberá ceder al Municipio, a título gratuito, con destino a dotar a la comunidad de zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público, zonas de servicios sociales o institucionales y zonas del sistema vial local público.
- g. **Cesión Tipo B:** Es la proporción del área neta urbanizable de todo terreno en proceso de urbanización que se deberá destinar al equipamiento comunal privado. Son componentes de las Cesiones Tipo B, los siguientes: Los usos recreativos, representados por parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, piscinas y/o zonas húmedas y otros similares; los servicios comunales y administrativos, representados por salones múltiples, lavanderías, cafeterías y/o restaurantes, depósitos, guarderías, oficinas de administración, puestos de celaduría, enfermería y otros similares; y las vías internas, los estacionamientos de los propietarios y los estacionamientos para visitantes, adicionales a los que hacen parte de las Cesiones Tipo A, siempre que estén ubicados dentro del predio.

SUBCAPÍTULO 1

TRATAMIENTO APLICADO A ZONA DE PLAN PARCIAL

Artículo 37. TRATAMIENTO DE DESARROLLO. El tratamiento de desarrollo es aplicable a terrenos urbanizables no urbanizados y a lotes edificables no edificados. En el primer caso se trata de desarrollo por urbanización y en el segundo de desarrollo por construcción. De igual forma el tratamiento de desarrollo se aplicara al Presente plan parcial.

El desarrollo por urbanización se aplica a los predios localizados al interior del perímetro urbano o de la zona de expansión urbana donde no existen aún condiciones para el uso urbano, o a terrenos que no hayan realizado las cesiones de espacio público o que no hayan construido las infraestructuras, aunque sean objeto de otros tratamientos. Una vez que el urbanizador entrega los terrenos de cesión y los correspondientes a las afectaciones impuestas y construye las obras necesarias y los equipamientos comunales exigidos, los predios pasan a ser “urbanizados” y se convierten en predios edificables a los que aplica el tratamiento de desarrollo por construcción.



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

El desarrollo por construcción se aplica entonces a lotes edificables no edificados y consiste en el levantamiento de las edificaciones para los diferentes usos permitidos en el área, para lo cual se deben tener en cuenta normas sobre volumetría, equipamiento, estacionamientos, elementos arquitectónicos, redes y equipos, especificaciones técnicas, regímenes de copropiedad y trámites.

Artículo 38. DESARROLLO POR URBANIZACIÓN. La urbanización es el proceso por el cual un terreno no ocupado situado al interior del perímetro urbano o de la zona de expansión urbana es dotado de servicios, de infraestructura vial, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios necesarios, en forma tal que quede apto para construir edificaciones idóneas para los usos y actividades permitidos.

Para adelantar procesos de urbanización se requiere licencia expedida por la Gerencia de Planeación e Infraestructura, en los términos y condiciones contempladas en el Decreto 1469 de 2010, reglamentario de la Ley 388 de 1997 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Todo proyecto urbanístico, y por consiguiente, su respectiva licencia, debe contemplar los siguientes aspectos:

1. Modalidad de urbanización.
2. Conformación del espacio público en lo relativo a: Red vial principal, Red vial local, Áreas recreativas de uso público y de equipamiento comunal y servicios públicos, tanto en sus redes locales como maestras.
3. Segregación del espacio privado en lo relativo a dimensiones de manzanas y lotes.
4. Ubicación y magnitud de las zonas de reserva vial, de servicios públicos, zonas recreativas de uso público u otras. La definición del espacio público debe ser realizada en función del uso o usos permitidos, los cuales, en consecuencia, deben ser definidos antes de iniciar el proceso de urbanización.

Artículo 39. MODALIDADES DE URBANIZACIÓN. Los proyectos urbanísticos en el área urbana podrán adelantarse bajo las modalidades de desarrollo completo y desarrollo por etapas.

Desarrollo Completo: Es aquel que resulta cuando para un proyecto urbanístico se tramita de manera simultánea la licencia de urbanismo y la licencia de construcción y en el proyecto y su respectiva licencia no se contempla el desarrollo por etapas. En este caso la vigencia de la licencia se regirá por lo establecido en el Decreto 1469 de 2010.



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____
(_____ DE 2013)

**“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”**

Desarrollo por etapas: Es aquel que resulta cuando respecto de un proyecto urbanístico se pretende su ejecución por etapas, a través del tiempo. En este caso será necesario tramitar licencias por separado para cada etapa, previa la obtención de una licencia inicial correspondiente al proyecto urbanístico general, en los términos establecidos en el Decreto 1469 de 2010.

Para cada etapa se debe obtener la respectiva licencia, que como en el caso del desarrollo completo, puede incluir la de urbanismo y la de construcción en un mismo acto, siempre que se garantice, para cada etapa, la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. En este caso, las expensas generadas deben corresponder a la etapa objeto de licencia.

En la licencia se deberá exigir al urbanizador o interesados la constitución de una garantía a favor del Municipio y de las empresas de servicios, para amparar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, sin perjuicio de las obligaciones contractuales con los adquirentes de lotes o sus representantes.

Artículo 40. CONFORMACIÓN DE LA RED VIAL PRINCIPAL EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN. La determinación de las áreas de reserva y cesión correspondientes a la red vial principal, se hará a partir de los perfiles indicados en el presente acto.

Los predios ubicados dentro del perímetro urbano o de la zona de expansión urbana para cuyo desarrollo sea aplicable el tratamiento de desarrollo por urbanización, deberán segregar y entregar a título gratuito al Municipio o a la entidad competente, los terrenos de reserva para las vías de la red vial principal, una vez que las obras viales hayan sido realizadas, conforme al proyecto aprobado.

Artículo 41. CONFORMACIÓN DE LA RED VIAL LOCAL EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN. Las áreas requeridas para la conformación de la red vial local de uso público deberán ser cedidas a título gratuito por el urbanizador, teniendo en cuenta las siguientes condiciones, entre otras:

- Malla vehicular continua
- Accesos de las vías locales a las zonas verdes y comunales
- Soluciones integradas para el tráfico (vehicular, peatonal, ciclovías, alamedas u otros).

El urbanizador presentará, junto con la solicitud de licencia y los planos de la urbanización, la propuesta de sección transversal de las vías locales, la cual deberá contener todos los aspectos de estructura y adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación.



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____
(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

Todas las vías, principales o locales, deben ser diseñadas y construidas de acuerdo con las normas municipales o, en su defecto, departamentales.

Las vías públicas no podrán ser encerradas en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y libre tránsito, salvo para fines de control y seguridad y siempre de forma temporal, por parte de las autoridades municipales, debidamente autorizados por la Gerencia de Planeación e Infraestructura.

Artículo 42. CONFORMACIÓN DEL SISTEMA DE ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN. Las áreas recreativas de uso público están constituidas por los parques, plazas y plazoletas, las cuales conforman el espacio público efectivo de la urbanización. Podrán formar parte de ellas los campos deportivos abiertos.

Los parques y zonas verdes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y/o disfrute visual, salvo por razones de mantenimiento, mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación activa y/o seguridad. En cualquier caso, la transparencia del cerramiento será de un 90% como mínimo.

Artículo 43. DISTRIBUCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS CESIONES TIPO A. En cumplimiento del Decreto 2060 de 2004, en desarrollos por urbanización y/o edificación y/o subdivisión, en suelo de expansión urbana, que generen cinco o más unidades inmobiliarias, con destino a usos residenciales, comerciales y de servicios, se deberá ceder a favor del Municipio, a título gratuito y mediante escritura pública, mínimo el 20% del área neta del predio a desarrollar. Dicha cesión podrá ser destinada a dotar a la comunidad de zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público, zonas de servicios sociales o institucionales y zonas del sistema vial local público. Además, se deberán ceder al Municipio las áreas necesarias para vías públicas que determinen el plan vial y la Gerencia de Planeación e Infraestructura o quien haga sus veces y las demás vías resultantes del proyecto de urbanización y/o subdivisión.

La localización de las áreas de Cesión Tipo A deberá figurar en los planos oficiales de la urbanización y cumplirá los siguientes requisitos:

- a. Que se integren a los demás elementos del espacio público, de tal forma que constituyan un conjunto armónico y continuo.
- b. Que se ubiquen sobre vías vehiculares
- c. Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____
(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

- d. Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otros limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre chucuas y rondas de quebradas y/o vallados.
- e. Que las cesiones obligatorias para espacio público y vías locales de las Unidades de Actuación Urbanística sean continuas y constituyan un conjunto armónico y continuo

Parágrafo Primero. La cesión Tipo A en predios que se urbanicen, edifiquen y/o subdividan en cinco o más unidades inmobiliarias, en los procesos de desarrollo por etapas, entregarán en forma anticipada el porcentaje de cesión establecido en el proyecto urbanístico, como requisito previo a la expedición de la licencia respectiva.

Parágrafo Segundo. La cesión Tipo A correspondiente a predios que se urbanicen, edifiquen y/o subdividan en cinco o más unidades inmobiliarias, podrá ser localizada en otra zona del área urbana o de expansión urbana del Municipio.

Parágrafo Tercero. Cuando el área de la cesión Tipo A en predios que se urbanicen, edifiquen y/o subdividan en cinco o más unidades inmobiliarias sea inferior a 2000 M2, deberá ser compensada en dinero, previo avalúo comercial del predio objeto del proyecto, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración. El avalúo será contratado por el Municipio y su valor cancelado por el titular del proyecto responsable de hacer la cesión, los dineros podrán ser utilizados en: compra de predios para espacio público, adecuación y construcción de alamedas, construcción de equipamientos comunales públicos entre otros relacionados con el espacio público y de servicios.

Parágrafo Cuarto. Los proyectos de edificación de inmuebles, bajo régimen de propiedad horizontal, deberán realizar las Cesiones Tipo A, a que se refiere el presente artículo.

Parágrafo Quinto. La cesión Tipo A no aplica en subdivisiones prediales resultado de sentencias judiciales y juicios de sucesión notariales, mediante las cuales se resuelvan sucesiones.

Parágrafo Sexto. La cesión Tipo A no aplica en predios menores a 1000M2, siempre y cuando en ellos se pretenda realizar proyectos de edificación individual de inmuebles urbanos o de expansión urbana con destino a usos residenciales.



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

Parágrafo Séptimo. En los proyectos de VIS que desarrolle la Administración Municipal, la Cesión Tipo A se deberá localizar como parte del proyecto, dentro del mismo predio.

Artículo 44. PROPORCIÓN DE LAS CESIONES TIPO B. Las Cesiones Tipo B se exigirán en todos los proyectos urbanísticos cobijados por el régimen de propiedad horizontal, independientemente del uso, en las siguientes proporciones:

CESIÓN TIPO B EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA	AA Residencial % del Área NetaUrbanizable	AA Residencial (VIS) % del Área NetaUrbanizable	AA Comercial % del Área Neta Urbanizable
	Mínimo 5%	Mínimo 3%	Mínimo 5%

Artículo 45. ESTACIONAMIENTOS. Los estacionamientos pueden ser, a su vez, de dos clases, a saber:

1. Los estacionamientos privados de las unidades residenciales y establecimientos comerciales destinados al uso exclusivo de los propietarios o usuarios.
2. Los estacionamientos de servicio al público, destinados al uso de los visitantes de las unidades residenciales o los clientes de los establecimientos comerciales.

En proyectos urbanísticos a los que aplica el tratamiento de desarrollo por urbanización, se tendrá en cuenta la proporción de área para estacionamientos que se presenta en el siguiente cuadro:

Área de Actividad	Estacionamientos Privados	Estacionamientos de Visitantes
Residencial	Para tratamiento de Desarrollo.	1 por cada 5 viviendas
Residencial VIS	Para tratamiento de Desarrollo	1 por cada 15 viviendas
Comercial y de Servicios	Según Tratamiento en el Área de Actividad en donde el uso comercial se permita.	1 por cada 200 M2 de construcción

Artículo 46. RESERVA DE ESTACIONAMIENTOS ACCESIBLES EN ZONAS DE PARQUEO. Conforme a lo establecido en el Art. 11 del Decreto 1538 de 2005, en todos los sitios abiertos al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales y en general en todo sitio donde existan parqueaderos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con las dimensiones internacionales.

En estos espacios se garantizará como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad.

Las características de los estacionamientos para personas con movilidad reducida deberán ajustarse a lo establecido en el Art. 12 del citado Decreto 1538 de 2005.

Artículo 47. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN. La Gerencia de Planeación e Infraestructura establecerá las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

No se otorgará licencia de urbanización sin el concepto previo de la empresa de servicios públicos o quien haga sus veces, sobre la factibilidad de extensión de las redes maestras de acueducto y alcantarillado al área propuesta. En este concepto se deberá contemplar la responsabilidad de la empresa y/o el municipio y la del urbanizador en el costo de las obras correspondientes. Las redes locales siempre estarán a cargo del urbanizador.

Artículo 48. SEGREGACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO EN URBANIZACIONES. La segregación consiste en la subdivisión del espacio privado o área útil de una urbanización en manzanas y lotes. Las manzanas tendrán una dimensión máxima de 6.400 M², delimitadas totalmente por vías locales vehiculares de uso público, o parcialmente por otros bienes de uso público, salvo en circunstancias especiales en que, por razones de riesgo geotécnico o hidrológico o por limitar con zonas de preservación del sistema orográfico o hídrico, no sea posible la delimitación por vías vehiculares por alguno de los costados, a juicio de la Gerencia de Planeación e Infraestructura. En desarrollos de vivienda de interés social, las manzanas podrán estar delimitadas en uno o dos de sus costados por vías peatonales.

La subdivisión de las manzanas en lotes se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1. El loteo no debe interferir con las especificaciones, diseños y trazados de las redes de servicios públicos aprobados por la empresa correspondiente.
2. Los lotes tendrán acceso inmediato a una o más vías de uso público.

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 195 / gpiurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co /

Cajicá - Cundinamarca



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

3. Los lotes deben ser claramente deslindables de los lotes o predios vecinos y de las áreas de uso público.

Parágrafo. En desarrollos por urbanización se permitirán supermanzanas hasta de 2.5 hectáreas, delimitadas totalmente por vías locales vehiculares de uso público parcialmente por otros bienes de uso público o privado a juicio, este último, de la Gerencia de Planeación e Infraestructura.

Artículo 49. REGLAS PARA LA SUBDIVISIÓN. Los predios objeto de desarrollo por urbanización podrán subdividirse en la medida en que se cumplan las siguientes reglas:

1. La subdivisión predial y venta de lotes no se podrá realizar si previamente el urbanizador no ha cumplido las obligaciones estipuladas en la licencia de urbanización. La licencia de urbanización conlleva la licencia de subdivisión predial en los términos aprobados.
2. Los lotes resultantes podrán ser objeto de subdivisión posterior, siempre que ello esté permitido en la licencia o en la norma para el sector y que los lotes nuevos tengan acceso a la red vial pública y puedan ser edificados de acuerdo con las normas vigentes para el área, salvo en los casos en que el terreno segregado sea destinado a espacio público.
3. En los casos de desarrollos progresivos, la subdivisión podrá hacerse en la medida en que avancen las obras de urbanización.
4. La división predial no podrá autorizarse si alguna de las partes resultantes de ella no fuere apta para el desarrollo por construcción, bien por tratarse de un área no edificable, o por estar total o parcialmente afectada por reserva viales, de servicios públicos u otras causas.
5. La Tesorería Municipal, una vez la Gerencia de Planeación e Infraestructura haya recibido las obras de la urbanización, expedirá un Paz y Salvo Predial para fines de urbanización, el cual será un requisito para que los notarios puedan otorgar escrituras públicas, o las autoridades judiciales o administrativas efectuar adjudicaciones, cuando tales escrituras o adjudicaciones involucren venta de lotes resultantes de la subdivisión, loteo, segregación de inmuebles o constitución de comunidad en los mismos, de acuerdo con el proyecto de urbanización.
6. Los inmuebles que han sido subdivididos o urbanizados sin licencia podrán ser objeto de programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos desarrollados por la Administración Municipal, siempre que se ajusten a las regulaciones específicas del programa y a lo previsto en el presente Acto.
7. Los lotes resultantes de la subdivisión predial para el sector del presente decreto no podrán tener un área inferior a 108 m² área mínima establecida para el desarrollo urbanístico.

Los inmuebles no urbanizables ni edificables por haber sido subdivididos o parcelados sin licencia y que no puedan ser objeto de Programas de Legalización y Regularización Urbanística de asentamientos, podrán ser



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

incluidos en los programas de compra de tierras para destinación a espacio público que adelante la Administración Municipal.

Artículo 50. DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN. El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio es objeto de licencia construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones existentes, con destino a vivienda, comercio, industria, establecimientos institucionales y recreativos u otros, según el uso permitido en el área de actividad en donde este se localiza. En consecuencia, el desarrollo por construcción busca completar el proceso de desarrollo en áreas urbanizadas no edificadas, actualizar la estructura urbana de sectores ya desarrollados o conservarla.

Para adelantar el proceso de construcción se requiere licencia expedida por la Gerencia de Planeación e Infraestructura, en los términos reglamentados en el Decreto 1469 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o deroguen.

Artículo 51. CESIONES TIPO A EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCION BAJO PROPIEDAD HORIZONTAL. Cuando el área a desarrollar sea menor a 2.000 M2, podrá ser compensado en dinero o canjeado por predios localizados en lugar diferente al proyecto. La estimación de dicha compensación se realizará sobre el valor del avalúo comercial del predio objeto del proyecto, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

CAPÍTULO 7

DE LA NORMA URBANÍSTICA GENERAL PARA EL SUELO DE PLAN PARCIAL

Artículo 52. : NORMA URBANÍSTICA GENERAL PARA SUELO DE PLAN PARCIAL. La norma urbanística general aplicable en suelo de plan parcial, conforme al acuerdo 21 de 2008, es la que se presenta en los siguientes cuadros:

Área de Actividad Residencial

TRATAMIENTO DE DESARROLLO	Ficha
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	PP - G - 01

39

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 195 / gpiurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co /

Cajicá - Cundinamarca



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Institucional	Comercio
Área mínima de Lote	108 M2	140 M2	400 ML	1000 M2	200 M2	120 M2
Frente mínimo de lote	6ML	8 ML	15 ML	20 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	70%	70%	50%	50%	60%	70%
Índice Máximo de Construcción	180%	240%	240%	200%	180%	140%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior	4 ML	4 ML	5 ML	5 ML	4 ML	4 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
Numero de Pisos	2	3	4	4	2	2
Altillos	40% Piso 2	40% Piso 3	40% Piso 4	40% Piso 4	No	No
Área mínima de patio	12 M2	12 M2	20 M2	N.A.	20 M2	16 M2
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	6 ML	N.A.	3 ML	3 ML
Estacionamientos Privados	1/Vivienda	1/Vivienda	1 / 2 Viviendas	1 / 2 Viviendas	1/200 M2	N.A.

Área de Actividad Residencial Vivienda de Interés Social

TRATAMIENTO DE DESARROLLO					Ficha
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL					PP - G - 02
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupaciones	
Área mínima de Lote	60 M2	96 M2	450 M2	1000 M2	
Frente mínimo de lote	5 ML	8 ML	15 ML	20 ML	
Índice Máximo de Ocupación	70%	70%	50%	60%	
Índice Máximo de Construcción	180%	180%	240%	240%	
Retroceso (Antejardín)	2 ML	2 ML	3 ML	3 ML	
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	
Aislamiento Posterior	2 ML	2 ML	3 ML	3 ML	
Voladizo	0.60	0.60	0.60	0.60	
Numero de Pisos	2	2	4	4	
Altillos	NO	SI	NO	NO	
Área mínima de patio	5 M2	8 M2	20 M2	N.A.	



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE. VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

TRATAMIENTO DE DESARROLLO					Ficha
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL					PP - G - 02
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupaciones	
Lado mínimo de patio	2 ML	3 ML	6 ML	N.A.	
Estacionamientos Privados	N/A	N/A	1 / 5 Viviendas	1 / 5 Viviendas	

Área de Actividad Comercio y servicios

TRATAMIENTO DE DESARROLLO						Ficha
AREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS						PP - G - 3
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Institucional	Comercio	
Área mínima de Lote	108 M2	140 M2	400 ML	200 M2	120 M2	
Frente mínimo de lote	7 ML	10 ML	15 ML	10 ML	8 ML	
Índice Máximo de Ocupación	70%	70%	60%	60%	60%	
Índice Máximo de Construcción	180%	240%	240%	180%	240%	
Retroceso (Antejardín)	2 ML	2 ML	3 ML	2 ML	2 ML	
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N. A.	N.A.	N.A.	
Aislamiento Posterior	3 ML	3 ML	3 ML	4 ML	3 ML	
Voladizo	0.60	0.60	0.6	0.60	0.60	
Numero de Pisos	2	3	4	3	4	
Átillos	40% Piso 2	40% Piso 3	40% Piso 4	No	No	
Área mínima de patio	10 M2	15 M2	20 M2	20 M2	12 M2	
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	6 ML	3 ML	3 ML	
Estacionamientos Privados	1/Vivienda	1/Vivienda	1 / 2 Viviendas	1/200 M2	N.A.	



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

Artículo 53. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES, DISPOSICIONES GENERALES.

A. ALTURAS

El manejo de las alturas en desarrollo por construcción en el suelo urbano y de expansión urbana, se hará conforme a los siguientes parámetros:

1. Altura de fachada: Es la distancia máxima en el plano de fachada de la edificación, entre el nivel oficial de la calzada y el nivel de terminación de la fachada del último piso que posea servidumbre visual (Ventanas, ocultos, lucarnas, etc).
2. Altura de Edificación: Es la distancia vertical entre el nivel oficial de la calzada y el nivel máximo de la cumbrera de cubierta del último piso. Esto indica que para la zona urbana no se permiten las cubiertas planas en último piso (o terrazas), es decir que todas las cubiertas deberán ser inclinadas e involucrar al interior de ellas los tanques de reserva de agua potable.
3. Las alturas máximas permitidas de edificación, de fachada y entre pisos en el Área de Actividad Residencial y en el Área de Actividad de Comercio y Servicios, son las siguientes:
 - a. Para construcciones de dos (2) pisos, con o sin altillo.
 - Altura de Edificación: Nueve metros (9 ML).
 - Altura de Fachada: Siete y medio metros (7.50 ML).
 - Altura entre pisos: Tres metros (3.0 ML), como máximo, excluyendo la estructura, y tres y medio metros (3.50 mts), máximo, a cumbrera. El área del altillo no podrá superar el equivalente al 40 % del segundo piso.
 - b. Para construcciones de tres (3) pisos, con o sin altillo
 - Altura de Edificación: Doce metros (12 ML).
 - Altura de Fachada: diez metros (10 ML).
 - Altura entre pisos: Tres metros (3.0 ML), como máximo, excluyendo la estructura, y tres y medio metros (3.50 mts), máximo, a cumbrera. El área del altillo no podrá superar el equivalente al 40 % del tercer piso.
 - c. Para construcciones de cuatro (4) pisos, con o sin altillo
 - Altura de Edificación: catorce metros y medio (14.5 ML).
 - Altura de Fachada: trece metros (13 ML).



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

**“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”**

- Altura entre pisos: Tres metros (3.0 ML), como máximo, excluyendo la estructura, y tres y medio metros (3.50 ML), máximo a cumbre. El área del altillo no podrá superar el equivalente al 40 % del cuarto piso.
- d. Para construcciones de cinco (5) pisos.
 - Altura de Edificación: diez y siete metros y medio (17.5 ML).
 - Altura de Fachada: Diez y seis metros (16 ML).
 - Altura entre pisos: Tres metros (3.0 ML), como máximo, excluyendo la estructura, y tres y medio metros (3.50 ML), máximo a cumbre.
- 4. Las alturas permitidas de edificación, de fachada y entre pisos en el Área de Actividad Institucional y en el Área de Actividad Recreacional, son las siguientes:
 - a. Los usos institucionales, según necesidades técnicas sustentadas, podrán desarrollarse hasta en cuatro (4) pisos. La altura entre pisos se dará según la necesidad técnica.
 - b. Los usos recreacionales, según necesidades técnicas sustentadas, podrán desarrollarse hasta en tres (3) pisos. La altura entre pisos será según la necesidad técnica.
- 5. Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, la altura máxima será de cinco (5) pisos, siempre y cuando el área mínima del lote sea de 10.000 M².
- 6. Se permitirán construcciones hasta de cinco (5) pisos en desarrollos por urbanización y construcción en áreas mayores de 10.000 M².
- 7. En desarrollo de Comercio III, las alturas se definirán según el proyecto.

B. EMPATE

Se aplica a construcciones que deben coordinar su paramento con construcciones vecinas, sea manteniendo el existente, ó en el caso de que los lotes vecinos presenten diferentes paramentos, buscando un escalonamiento de este paramento para empatar debidamente con las edificaciones vecinas. Deberá mantenerse rigurosamente el empate de paramentos en la zona en donde aplique el tratamiento de conservación arquitectónica, en aras de mantener la calidad y fluidez de su espacio urbano.

C. VOLADIZOS

Los voladizos del primer piso deberán localizarse a una altura mínima de 2.2 ML sobre el nivel oficial del predio, o la misma de los voladizos ya existentes en las construcciones vecinas, proponiendo



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

**“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”**

empates, si fuera necesario, sin sobrepasar la altura de 2.50 ML, la profundidad del voladizo será de 0.6 ML en todas las vías del municipio, con las siguientes excepciones:

- a. En caso de existir voladizos en las edificaciones vecinas con otras dimensiones, en cuyo caso la Gerencia de Planeación e Infraestructura establecerá la dimensión y el tipo de empate con que se debe desarrollar el voladizo, a fin de lograr una homogeneidad en la vía.

D. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

En todas las Áreas de Tratamiento de Desarrollo y Consolidación se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos, si y solo si, en esa área donde se desarrollare el proyecto se cuenta con sistemas óptimos de evacuación de aguas lluvias y aguas negras. El nivel del piso fino inmediatamente superior al semisótano no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1.50) metros sobre el nivel del andén; Si esta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.

Los sótanos y semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento, no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. Los sótanos en ningún caso pueden superar el nivel natural del terreno.

Para el desarrollo de las construcciones que planteen semisótanos la Gerencia de Planeación e Infraestructura o la que haga sus veces definirá la posibilidad de existencia y condiciones de este.

E. USO DE ANTEJARDINES.

El antejardín, como elemento natural y ambiental constitutivo del espacio público, no es edificable, ni cubierto en ningún caso. Debe ser empradizado y arborizado al menos en un cuarenta por ciento (40%), sobre el cual podrán aceptarse los accesos peatonal y vehicular a las edificaciones. El cerramiento tendrá una altura máxima de 0.60 metros de antepecho y hasta 2.50 metros en material que permita transparencia y/o barreras ambientales. Nunca podrá ser en muro lleno.

El sesenta por ciento (60%) restante del antejardín podrá ser utilizado para el estacionamiento de vehículos, siempre y cuando tenga como mínimo cinco (5) metros de profundidad. En estos casos se deberá prever un área o cordón de protección contra la edificación de cincuenta centímetros (0.50 metros). En antejardines de dimensiones menores no se permitirán ubicar estacionamientos de vehículos.



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

**“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”**

En los lados de manzana donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se acogerá a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate en fachada al nivel de primero y segundo piso, con las edificaciones contiguas.

TÍTULO 3 PROGRAMA DE EJECUCIÓN Y GESTION DEL PLAN PARCIAL

Artículo 54. : EJECUCION Y GESTION. La formulación y presentación de este plan parcial es de iniciativa privada, por lo tanto, la gestión del plan parcial corresponde a los propietarios de los predios, los cuales podrán delegarla en particulares, ya sean urbanizadores, constructores o constituir cualquier tipo de asociación o sociedad para su gestión.

Los titulares de las licencias construirán directamente su aporte de acuerdo a lo descrito en el artículo 55 para lo cual Planeación Municipal determinará en cada caso la etapa o porcentaje del mismo que deberá ser ejecutada en proporción a su obligación descrita en el mismo artículo y el procedimiento para llevarlo a cabo.

El plazo de ejecución del plan parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto corresponden a cinco (05) años a partir de la firma de su adopción, el cual conservará su vigencia y normativas generales y complementarias aun cuando cambien las normas generales y estructurales de la ciudad, cumpliendo lo establecido por la Ley 388 de 1997, en cuanto a la posibilidad de establecer su propia vigencia los planes parciales, contenida en el artículo 19 de la misma Ley.

Artículo 55. PROGRAMA DE EJCUCION. Para adoptar estas modificaciones del presente plan parcial se deberán seguir el mismos procedimientos previsto en el Título II del Decreto 2181 de 2006 para su formulación y adopción del presente decreto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 09 del Decreto 4300 de 2007 388 y demás normas que la regulan. Las condiciones de ajuste deberán estar sustentadas técnicamente, basadas en situaciones tales como el cambio radical de las condiciones de mercado, la imposibilidad de llevar a cabo los aportes a cargas urbanísticas o la transformación radical de las condiciones que posibilitan en un comienzo el desarrollo



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

TÍTULO 4

NORMALIZACION Y LEGALIZACION DE CONSTRUCCIONES

Artículo 56. NORMALIACION Y LEGALIZACION DE CONSTRUCCIONES. En las áreas conformadas por las UNIDADES DE MANEJO ESPECIAL se procederá a la legalización de construcciones en los términos establecidos en el Decreto 1469 de 2010.

TÍTULO 5

UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

Artículo 57. UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA. Es el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997.

Delimitada la respectiva unidad de actuación urbanística en los términos que se reglamentan en el Capítulo VI del decreto 2181 de 2006, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del decreto 1469 de 2010, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cuando existan imprecisiones cartográficas se podrá aplicar el procedimiento señalado en el PBOT para el caso.

Dado en el Municipal del municipio de Cajicá, Cundinamarca, a los _____ días del mes de _____ de 2013,

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

***MAURICIO BEJARANO NAVARRETE
ALCALDE MUNICIPAL***

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 195 / gpiurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co /
Cajicá - Cundinamarca



ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

Decreto Número _____

(_____ DE 2013)

“POR LA CUAL SE ADOPTA PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSIÒN URBANA SECTOR GRANJITAS NORTE.
VDA. RIO GRANDE, MUNICIPIO DE CAJICÁ”

CAJICA, CUNDINAMARCA

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 195 / gpiurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co /
Cajicá - Cundinamarca