



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CAJICA EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES Y
CONSTITUCIONALES, EN ESPECIAL LAS OTORGADAS EN LA LEY 388 DE 1997, DECRETO 2181 DE
2006, DECRETO UNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015, ACUERDO 016 DE 2014 Y

CONSIDERANDO:

1. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 en la Ley 388 de 1997 “Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley”.
2. Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que “En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan, deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”.
3. Que el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por los decretos nacionales 4300 de 2007 y 1478 de 2013, reglamentó parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento para su formulación, adopción y contenido.
4. Que el artículo 4° del Decreto 4065 de 2007, establece como condición para realizar actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados y específicamente en suelo de expansión urbana, la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos.
5. Que el Decreto Nacional 19 de 2012 estableció en su artículo 184 que los planes parciales en suelos urbanos o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial.
6. Que mediante Acuerdo No. 016 de 2014, el Concejo Municipal adoptó la Revisión general del plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Cajicá, adoptado mediante el acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los acuerdos municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008.
7. Que según lo definido en el Acuerdo 16 de 2014, los predios que integran el Plan Parcial No. 3, Vereda Chuntame, se encuentran ubicados en suelo de expansión urbana, de conformidad con el Artículo 13 del mencionado acuerdo y está definido en los Mapas CU-01 Suelo Urbano y de Expansión urbana y en el Mapa CU-08 Áreas Sujetas a Planes Parciales.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

8. Que la Sección Quinta del Capítulo 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 reglamenta las cargas y los beneficios en los planes parciales y comprende los artículos 2.2.4.1.5.1. y 2.2.4.1.5.2.
9. Que el artículo 2.2.4.1.5.1. en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 define las cargas locales como aquellas *"...que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del Plan Parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios."*
10. Que de conformidad con el artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto Reglamentario único 1077 de 2015. Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política.
11. Que en relación con las cargas urbanísticas generales en suelos de expansión urbana el inciso segundo del mencionado artículo establece: *"Cuando se trate de la adecuación y habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo concertado en suelo de expansión urbana, la distribución de las cargas generales sobre los que se apoye cada Plan Parcial, se podrá realizar mediante la asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas. Para ello, los planes de ordenamiento territorial podrán determinar la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales, que definan para cada uso la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca para el suelo de expansión. Los índices de edificabilidad básica y adicional y su equivalencia con las cargas generales serán establecidos por los municipios y distritos en el componente urbano del plan de ordenamiento territorial".* (texto original).
12. Que el artículo 97 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Cajicá estableció el sistema de reparto de cargas y beneficios.
13. Que el numeral 1° del artículo 106 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial estableció a través de las fichas normativas Nos. NUG-U-03, NUG-U-04 y NUG-U-05 las normas urbanísticas generales entre las cuales se encuentran las aplicables a los predios a los cuales se les haya asignado el tratamiento de desarrollo.
14. Que el párrafo segundo del artículo 107 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial señala que *"Para las zonas urbanas y de expansión urbana, previa adopción del Plan Parcial, con tratamiento*



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

de desarrollo y como resultado de la aplicación del artículo 97 del presente acuerdo, se podrán desarrollar proyectos habitacionales y de comercio y servicios hasta ocho pisos de conformidad con las alturas definidas en presente artículo."

15. Que de conformidad con las fichas normativas NUG-U-03, NUG-U-04 y NUG-U-05 y con el párrafo segundo del artículo 107 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para proyectos con tratamiento de desarrollo la edificabilidad básica estará determinada sobre un límite de cinco (5) pisos, y en una edificabilidad máxima se permiten hasta ocho (8) pisos con un índice máximo de ocupación de 0,7 y de construcción de 3,0.
16. Que mediante la Resolución 1574 de 31 de julio de 2008, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR establece los parámetros sobre determinantes ambientales para planes parciales en la jurisdicción de la CAR y adopta el procedimiento para el pronunciamiento de la Corporación, en el marco del artículo 6º del Decreto Nacional 4300 de 2007 compilado en el artículo 2.2.4.1.1.6. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.
17. Que mediante oficio de fecha 20 de agosto de 2015, radicado por la señora STELLA FORERO, en calidad de propietaria interesada, se presentó para estudio ante la Secretaría de Planeación del municipio de Cajicá, la propuesta urbanística para el desarrollo del Plan Parcial No. 3, Zona de expansión urbana Vereda Chuntame, con todos los documentos soportes de dicha propuesta.
18. Que mediante oficio AMC-OSP-0867-2015, de fecha 18 de Agosto de 2015, la Secretaría de Planeación solicitó a la Corporación Autónoma Regional –CAR- los determinantes ambientales para el desarrollo Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame.
19. Que mediante oficio 20152128757 de fecha 07 de Septiembre de 2015 y mediante los memorandos anexos 20153132049 del 10 de septiembre de 2015, 201531322065 del 10 de septiembre de 2015, la CAR remitió los determinantes ambientales a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame del Municipio de Cajicá.
20. Que mediante oficio la empresa de servicios públicos de Cajicá –EPC-, otorgó factibilidad de servicios para el desarrollo del *Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame.*
21. Que mediante oficio 00149115, la empresa de Energía CODENSA, otorgó factibilidad de servicios para el desarrollo del *Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame*
22. Que mediante oficio la empresa GAS NATURAL, otorgó factibilidad de servicios para el desarrollo del *Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame.*
23. Que mediante oficio de fecha 05 de Octubre de 2015, la Secretaría de Planeación presentó observaciones a la propuesta presentada para el desarrollo del Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

24. Que mediante oficio de fecha 9 de noviembre la Secretaría de Planeación convocó a los vecinos colindantes y propietarios de la zona influencia del Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame, 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.
25. Que en reunión efectuada el día 12 de Noviembre, se presentó a propietarios y vecinos interesados, la propuesta urbanística para el desarrollo del Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame.
26. Que como producto de la socialización de la propuesta urbanística del Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame, no se presentaron observaciones por parte de los vecinos ni de los propietarios que hacen parte de dicho plan parcial
27. Que mediante Resolución 952, de 18 de Noviembre de 2015, la Secretaría de Planeación dio viabilidad para el desarrollo del Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame.
28. Que mediante oficio AMC-OSP-1244-2015, de fecha 19 de Noviembre de 2015, la Secretaría de Planeación remitió a la Corporación Autónoma Regional, la documentación exigida por la normatividad vigente para la evaluación por parte de esta corporación del Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame.
29. Que mediante Resolución No. 2934 de fecha 21 de Diciembre de 2015, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca y el Municipio de Cajicá CONCERTARON los asuntos ambientales del plan parcial.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1. Adóptese el Plan Parcial No. 3 de la zona de expansión urbana, Vereda Chuntame del Municipio de Cajicá, el cual comprende un área de 88.231,86 metros cuadrados.

a. Polígono de Suelo de Expansión Urbana No. 3 en la Vereda Chuntame

AREA OBJETO DEL PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL 3								
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	1037070	1004990	9	1036750	1005160	17	1037010	1004960
2	1037050	1005040	10	1036800	1004990	18	1037010	1004960
3	1037040	1005090	11	1036880	1005010	19	1037070	1004980
4	1037040	1005090	12	1036910	1004920	20	1037000	1004910

**DECRETO No. 073 DE 2015****(22 DE DICIEMBRE)****“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”**

5	1037010	1005190	13	1036920	1004890	21	1037030	1004810
6	1036980	1005270	14	1036930	1004880	22	1037120	1004840
7	1036750	1005210	15	1037010	1004910	23	1037090	1004940
8	1036760	1005160	16	1037000	1004960			

No. CATASTRAL	AREA (Ha)	MATRICULA	PROPIETARIO
251260000000000024555000000000	0,07517		GARZON RAMIREZ MIRYAM-RAQUEL
25126000000000000241980000000000	0,12312		GARZON RAMIREZ MIRYAM RAQUEL
25126000000000000202780000000000	2,51968	176-0033421	NIETO LEON MARIA-ESTHER
25126000000000000202910000000000	3,71582	176-0001361	GUILLLOT NIETO FANNY-ESTHER
25126000000000000241990000000000	0,07554		GARZON RAMIREZ DIANA MILENA
25126000000000000206120000000000	0,61759	176-0067332	GAITAN PACHON ANA-FRANCISCA
25126000000000000202920000000000	0,95813	176-0005078	MONTOYA GIRALDO MIGUEL-ANGEL
25126000000000000241960000000000	0,02635		CONSTRUCTORA-MP-S-A-S
25126000000000000202950000000000	0,37700	176-0015608	PENA SOLANO ANA-SOFIA

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

DOCUMENTOS INTEGRANTES PLAN PARCIAL No. 3, VEREDA CHUNTAME	
No.	DOCUMENTO DIAGNOSTICO
1.	Documento Técnico de soporte
1 a.	Documento soporte
1 b.	Memoria Justificativa
2.	Documento de Formulación Plan Parcial.
DOCUMENTO FORMULACION	
1.	Proyecto de Decreto
2.	Factibilidad de servicios públicos
CARTOGRAFÍA INTEGRANTE DEL PLAN PARCIAL No. 3, VEREDA CHUNTAME	
Nombre	Plano
CARTOGRAFIA DIAGNOSTICO	
Levantamiento Topográfico Área del plan parcial	D 1
Sistemas Estructurantes Existentes y Proyectados	D 2
CARTOGRAFIA FORMULACION	
Plano General Propuesta Urbanística	PP3-F1
Plano Red vial- perfiles viales	PP3-F2
Plano de espacio publico	PP3-F3
Plano Trazado servicios públicos- Red de acueducto	PP3-F4



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

DOCUMENTOS INTEGRANTES PLAN PARCIAL No. 3, VEREDA CHUNTAME		
No.	DOCUMENTO DIAGNOSTICO	
	Plano Trazado servicios públicos- diseño de redes pluviales	PP3-F4A
	Plano Trazado servicios públicos- Red de alcantarillado	PP3-F4B
	Plano Usos y aprovechamientos	PP3-F5
	Plano Cargas urbanísticas	PP3-F6
	Plano Delimitación Unidades de actuación urbanística	PP3-F7
	Plano Localización Etapas de desarrollo	PP3-F8
	Plano Zonas plusvalía	PP3-F9

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 No. 3 Vereda Chuntame, 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

Artículo 5. MODELO DE ORDENAMIENTO. El modelo de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá está conformado por las estructuras:

1. **Estructura ecológica principal.** Conformada por las Áreas de Protección del Sistema Hídrico, Áreas de Protección Forestal, Áreas identificadas como de alto riesgo por inundación y remoción en masa, Parques Urbanos, de conformidad con la Ley 99 de 1993, Decretos Nacionales 3600 de 2007, 1223 de 2010, 1640 de 2012, Ley 1523 de 2012 y el Acuerdo 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional CAR.
2. **Estructura funcional y de servicios públicos domiciliarios y sociales.** Conformada por las Áreas de protección de infraestructura de servicios públicos y las redes dispuestas para la prestación de los servicios en suelo urbano y rural, las áreas del sistema vial y las áreas del sistema de equipamientos y espacios públicos.
3. **Estructura socio económica.** Conformada por el Área Urbana Central, la de Capellanía, y de Expansión Urbana, las Áreas Agropecuarias, Industriales, Suburbanas y Áreas susceptibles de actividades mineras.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

El modelo se desarrolla en dos niveles. El primero, de carácter local, busca en el mediano plazo garantizar la cobertura de las necesidades de la población y evitar la degradación de las prácticas y los valores locales culturales y ambientales naturales. El segundo, de carácter regional busca, en el mediano plazo, generar condiciones de competitividad y de oferta de vivienda y servicios, de manera consecuente con la vocación funcional municipal, bajo estándares de equidad territorial y habitabilidad.

Artículo 6. 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 7. 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 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.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

Artículo 8. 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 decreto, 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 No. 3, Vereda Chuntame

Objetivo General.

Planificar y gestionar el desarrollo del área comprendida en el Plan Parcial No. 3, Vereda Chuntame, zona de expansión Urbana, 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 16 de 2014), permitiendo la optimización de las infraestructuras del municipio existentes.

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 9. 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 16 de 2014, el suelo sobre el cual se desarrollará el Plan Parcial es clasificado como de expansión urbana.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

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. Se presentan las coordenadas del área de expansión urbana Plan Parcial No. 3, Vereda Chuntame.

a. Polígonos de Suelo de Expansión Urbana Plan Parcial No. 3, Vereda Chuntame.

PLAN PARCIAL 3								
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	1037070	1004990	9	1036750	1005160	17	1037010	1004960
2	1037050	1005040	10	1036800	1004990	18	1037010	1004960
3	1037040	1005090	11	1036880	1005010	19	1037070	1004980
4	1037040	1005090	12	1036910	1004920	20	1037000	1004910
5	1037010	1005190	13	1036920	1004890	21	1037030	1004810
6	1036980	1005270	14	1036930	1004880	22	1037120	1004840
7	1036750	1005210	15	1037010	1004910	23	1037090	1004940
8	1036760	1005160	16	1037000	1004960			

CAPÍTULO 3 DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

Artículo 10. DEFINICIÓN. Conformada por las Áreas de Protección del Sistema Hídrico, Áreas de Protección Forestal, Áreas identificadas como de alto riesgo por inundación y remoción en masa, Parques Urbanos, de conformidad con la Ley 99 de 1993, Decretos Nacionales 3600 de 2007, 1223 de 2010, 1640 de 2012, Ley 1523 de 2012 y el Acuerdo 16 de 1998 de la Corporación Autónoma Regional CAR.

Artículo 11. OBJETIVOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. Son objetivos específicos de la Estructura Ecológica Principal, los siguientes

- Sostener y conducir procesos ecológicos esenciales, garantizando la conexión biológica y la disponibilidad de servicios ambientales en todo el territorio.
- Elevar la calidad ambiental y balancear su oferta a través del territorio en correspondencia con la demanda de la población.
- Restaurar y/o preservar los ecosistemas que brindan beneficios ambientales vitales para el desarrollo sostenible del Municipio de Cajicá.
- Conservar los elementos representativos y valores singulares del patrimonio natural y paisajístico contribuyendo a la formación de la malla ambiental. ///



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

- Promover la apropiación y garantizar el libre acceso al disfrute público de la oferta ambiental por parte de la población.
- Recuperar y proteger las fuentes hídricas.
- 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.
- Establecer y adecuar las áreas verdes en la categoría de parques urbanos, rurales y suburbanos para el desarrollo de actividades recreacionales de forma tal que generen beneficios paisajísticos para estas áreas.
- 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, rural y suburbana conformando la malla ambiental.
- **Parágrafo primero.** Los elementos que se encuentren dentro del plan parcial 3 y que se pueden valorar como de interés ambiental, paisajístico y/o ecológico (Vallados, reservorios, flora, etc), deberán ser preservados e integrados al desarrollo urbanístico del plan parcial y de cada una de las unidades de actuación que lo componen. Estos elementos deben ser identificados en la o las licencias de urbanismo que se otorguen para el desarrollo del plan parcial 3. Su ubicación podrá ser en las cesiones tipo A y/o dentro de las unidades de actuación formuladas.
- **Parágrafo segundo.** Para el caso de los vallados tanto internos como externos del plan parcial 3, así estos no se encuentren identificados en el plano CG-02 del acuerdo 016 de 2014, se deberá garantizar una protección de mínimo 2.5 metros a partir de su eje en la que no se permitirá la construcción de estructuras permanentes; de igual manera se recomienda que sean parte integral del manejo de la escorrentía superficial producida por el desarrollo del plan parcial 3.

CAPÍTULO 4

DE LAS ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 12. 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 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. *///*



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)


“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

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 EL PLAN PARCIAL

Artículo 13. SISTEMAS DE COMUNICACIÓN Y ENLACE URBANO - RURAL Y URBANO - REGIONAL.

La comunicación y enlace entre las áreas urbana y rural del Municipio de Cajicá 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 de Cajicá. 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. Vías de primer orden: Vías constituidas por las troncales, transversales y accesos a capitales de departamento que cumplen con la función básica de integrar las principales zonas de producción y consumo del país y de este con los demás países
 - La vía Bogotá – Cajicá - Zipaquirá, en Concesión Vial.
 - El corredor férreo Bogotá – Zipaquirá (Ruta Tren de Cercanías).
2. Vías de Segundo Orden: Vías que unen las cabeceras municipales entre sí y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una vía arterial o de primer orden.
 - La vía Cajicá – Tabio.
 - La vía Cajicá – Chía por Canelón.
 - La vía Cajicá – Sopó, por Hato Grande.
 - La vía El Molino - Manas.
 - La vía proyectada El Molino – Canelón - Chía.
 - La vía proyectada Chuntame – (sector El Pomar) - Rio grande
3. Vías de Tercer Orden: Vías de acceso que unen las cabeceras municipales con sus veredas o que unen veredas entre sí
 - Las vías que desde la cabecera urbana conducen a las veredas y centros poblados. 



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

TÍTULO 2

COMPONENTE ESPECÍFICO PARA EL PLAN PARCIAL No. 3, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA

CAPÍTULO 1

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL No. 3, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA

Artículo 14. SISTEMAS ESTRUCTURANTES. Los Sistemas Estructurantes del Suelo de expansión urbana Plan Parcial No. 3, Vereda Chuntame del Municipio de Cajicá, ubicado en los polígonos anteriormente 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 DEL PLAN PARCIAL

Artículo 15. COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA. Son elementos que componen la estructura ecológica principal de polígono zona de expansión urbana Plan Parcial No. 3, Vereda Chuntame, los siguientes y se presentan en el plano CG – 02 del Acuerdo 16 de 2014, :

- El diagnóstico de soporte del presente plan parcial no encontró ninguna cobertura vegetal de importancia en el área de planificación; Se identificaron 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 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 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.

Artículo 16. 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 16 de 2014, una vez el municipio haya adelantado las siguientes acciones:

1. Formulación y adopción del Plan Maestro de Espacio Público. 



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

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.

SUBCAPÍTULO 2

DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS PARA LA ZONA DEL PLAN PARCIAL

Artículo 17. COMPONENTES DEL SISTEMA PRIMARIO DE ABASTECIMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS PARA EL PLAN PARCIAL No. 3, VEREDA CHUNTAME. El sistema primario de abastecimiento y disposición final de servicios públicos domiciliarios de Cajicá está 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 primero. La Empresa de Servicios Públicos del Municipio – EPC, de acuerdo a los determinantes ha señalado la factibilidad, y los requisitos para la prestación de servicio público de Acueducto y alcantarillado, y aseo para la zona sujeta a Plan Parcial.

Parágrafo segundo. La empresa de servicios públicos ha determinado que para el desarrollo inmediato del plan parcial, solo se prestarán los servicios mencionados en el parágrafo primero para las etapas 1, 2 y 3 así como de sus respectivas unidades de actuación, acogiendo las recomendaciones técnicas y las obras adicionales que sean necesarias para el correcto funcionamiento de los servicios.

Parágrafo tercero. Las demás unidades que componen el plan parcial 3 deberán acogerse a lo establecido por la empresa de servicios públicos del municipio, en la factibilidad expedida el día 19 de Septiembre del 2015.

Parágrafo cuarto. Para lo referente a los sistemas de telefonía y telecomunicaciones para el desarrollo del plan parcial 3, deberá darse estricto cumplimiento a lo establecido en el artículo 43 del acuerdo 016 de 2014.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

Parágrafo quinto. 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 DEL PLAN PARCIAL

Artículo 18. 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 de Cajicá. Hacen parte de este sistema las vías nacionales, departamentales y municipales y el sistema de ciclo rutas.

Artículo 19. SISTEMA VIAL. El sistema vial de este plan parcial está constituido por vías de carácter estructurantes incorporadas al área de planificación 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 20. CLASIFICACIÓN DE LAS FUNCIONES VIALES Y PERFILES VIALES DE LA ZONA OBJETO DE 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 de Cajicá.

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 ciclo rutas y franjas de control ambiental, en los casos en que aplique, los perfiles de las vías urbanas del Municipio de Cajicá, se presentan en el mapa CU-09 – Perfiles Viales

**DECRETO No. 073 DE 2015****(22 DE DICIEMBRE)****“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”**

VIAS URBANAS Y 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
			IZQUIEDA			DERECHA				
VU - 1	Vía arterial	Carrera 6ª	5	3		3	2,2	2	2,8	18
VU - 1A	Vía arterial	Vía Cajicá - Tabio (Desde Pte. Peatonal en la Carrera 6ª)	2	3		3		2	2	12
		Vía Cajicá - Chía (Desde Pte. Peatonal en la Carrera 6ª)	2	3		3		2	2	12
		Vía - Cajicá - Sopó (Diagonal 4ª desde Carrera 2ª)	2	3		3		2	2	12
VU - 2	Vías zonales	Vía Gran Colombia	2	6,6	1,8	6,6		2	2	21
VU - 2A		Av. Cavellier	1,7	5,7	0,9	5,7			1,7	15,7
VU - 2B		Circuito urbano (Proyectada sobre vías existentes)	1,5	3		3		2	1,5	11
VU - 3	Vías locales	Acceso a barrios	1,5	3		3			1,5	9
VU - 4	Vía Peatonal	Internas de los barrios		3,5						3,5
VU - 5	Servidumbre	Internas de los barrios	1	2.5		2.5			1	7

Parágrafo primero. Dentro del desarrollo del plan parcial deberá darse obligatorio cumplimiento a lo establecido en el presente artículo, así como lo contenido en el artículo 49 del acuerdo 016 de 2014.

Artículo 21. 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 en el Art. 7 del Decreto 1538 de 2005 y de acuerdo con el Sistema de Espacio Público que adopte el Municipio, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 54,55,56,57,58 Y 59 del Acuerdo 16 de 2014.

SUBCAPÍTULO 4

DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS PLAN PARCIAL

Artículo 22. 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



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

abastecimiento, administrativas y demás afines requeridas por la comunidad del municipio de Cajicá, en sus zonas urbanas y de expansión urbana.

Artículo 23. COMPONENTES DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DE LA ZONA DEL PLAN PARCIAL.

El sistema de equipamientos regionales, urbanos y de espacios representativos, está conformado por los definidos en el artículo 54 del Acuerdo 016 de 2014 y por los siguientes de la zona de influencia del plan parcial, mas aquellos que se desarrollaran en los otros planes parciales que componen el polígono único de expansión urbana de Chuntame, con el fin de satisfacer las necesidades y atenciones de servicios urbanos requeridos por la población.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS URBANOS ZONA DE INFLUENCIA	
Tipo de Equipamiento	Nombre
Equipamientos Educativos	Institución Educativa Departamental Capellanía
Equipamientos Recreativos y Deportivos	Campo de Futbol Capellania
	Zona Comunal La Capellanía
	Ludoteca Capellanía
Equipamientos de Bienestar Social	Zona comunal El Rocío

SUBCAPÍTULO 5 DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 24. DEFINICIÓN. De conformidad con el Decreto 1504 de 1998, se entiende por espacio público “el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos, 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 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 25. 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 tipo A de los desarrollos urbanísticos.
2. Implementación del Plan Maestro de Espacio Público.
3. Incorporación de las zonas verdes cedidas como espacio público tipo A, afectaciones viales



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

Parágrafo primero. Según lo establecido en el artículo 62 del acuerdo 016 de 2014, el indicador de espacio público efectivo a lograrse durante la vigencia del PBOT es de 9.2 m² por habitante, por lo que sea hace necesario que dicho indicador incluido en el DTS del plan parcial 3, sea verificado y actualizado por la oficina de planeación o quien haga sus veces cada vez que se otorgue una licencia de construcción y se definan el número de unidades aprobadas en cada una de las etapas que componen el plan parcial 3.

Parágrafo segundo. Las áreas identificadas como espacio público (zonas verdes), en el plano de formulación PP3-F3 no podrán ser modificadas en ubicación y área de las mismas.

Artículo 26. 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 LOS USOS DEL SUELO

Artículo 27. 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 sustentable.

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, dadas en este decreto.

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.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

Artículo 28. USO RESIDENCIAL Corresponde a la vivienda o lugar 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 residencial, 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.
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 29. USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS. Corresponden al intercambio de bienes y servicios. De acuerdo a las características y cubrimiento del establecimiento, en el suelo urbano en las áreas donde el comercio tiene la categoría de uso principal, complementario o condicionado, se pueden desarrollar los siguientes tipos de establecimientos de comercio y servicios:

1. **Comercio y servicios del Grupo I:** Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector o barrio dado del suelo urbano. 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 el uso residencial por su bajo impacto ambiental, urbanístico y social. Para que sea considerado como tal, un establecimiento dedicado a este uso debe, además, cumplir las siguientes condiciones:
 - No requerir zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de la edificación en donde se desarrolla.
 - No requerir zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías locales.
 - No requerir zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia corta de los clientes.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

- Si por la naturaleza de la actividad, se llegare a requerir la permanencia de los clientes, el establecimiento deberá contar con área suficiente para que los clientes no permanezcan en el espacio público. Se considera área suficiente para la permanencia de los clientes, aquella que se ajusta a los siguientes rangos:

Forma de permanencia	Número de mesas / barra	Número de puestos	Área mínima requerida
Clientes sentados en mesa	1	4	$(1,50 * 1,50) = 2,25 \text{ m}^2$
Clientes sentados en barra	1	4 por un solo lado	$(2.40 * 0.40) = 0.96 \text{ m}^2$
Clientes sentados en barra	1	4 por lado y lado	$(3.60 * 0.60) = 2.16 \text{ m}^2$

- No incluir dentro de los servicios ofrecidos el de rockola, máquinas de juegos de suerte y azar (juegos localizados), máquinas de videojuegos.
- No utilizar el espacio público para instalar mesas, sillas y/o parasoles o juegos mecánicos, o para exhibir, lavar, arreglar, empacar, clasificar o preparar productos.

Pertenecen al comercio y servicios grupo 1, las siguientes actividades:

- a. Venta de alimentos y bebidas no alcohólicas, y alcohólicas al detal, para consumo diario: tiendas, cafeterías, panaderías, comidas rápidas, fruterías, restaurantes (con capacidad máxima de atención hasta cuarenta comensales simultáneamente).
- b. Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: farmacias, tiendas naturistas.
- c. Venta de bienes (productos) no perecederos: papelerías, librerías, jugueterías, ropa, calzado, adornos y bisutería, telas y afines, abarrotes, cigarrerías, misceláneas, música y video, ferreterías.
- d. Venta de bienes (productos) perecederos: supermercados (verdurerías), floristerías, productos cárnicos, lácteos y avícolas (garantizando cadena de frío).
- e. Venta de servicios profesionales: consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales.
- f. Venta de servicios personales: gimnasios, peluquerías, salas de belleza (no incluye servicio de tatuaje y piercing).
- g. Venta de servicios técnicos: sastrerías, modisterías, zapaterías, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, internet, telecomunicaciones.
- h. Venta de servicios recreativos: alquiler de películas de video.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

2. **Comercio y Servicios Grupo 2.** Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico, y/o requeridos para el desarrollo de la actividad turística en un sector o barrio dado del suelo urbano. 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, pero puede generar un mayor impacto urbanístico y social por estar dirigido no solo a los residentes del sector sino a los turistas. Para que sea considerado como tal, un establecimiento dedicado a este uso debe, además, cumplir las siguientes condiciones:

- No requerir zonas especiales de exhibición y bodegaje, pero si puede requerir especialización de las edificaciones, en cuyo caso, se requerirá la licencia urbanística en la modalidad que aplique, expedida por la autoridad competente acorde con las condiciones y características establecidas en el tratamiento de conservación.
- No utilizar el espacio público para instalar mesas, sillas y/o parasoles o juegos mecánicos, o para exhibir, lavar, arreglar, empaçar, clasificar o preparar productos.
- No requerir zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías locales.
- Requerir zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia más prolongada de los clientes. Cuando el área del predio en donde se desarrolla la actividad no permita la prestación directa del servicio de parqueadero, el propietario del establecimiento deberá garantizar a su clientela la posibilidad de acceder al servicio de parqueadero, en una distancia no superior a tres cuerdas, respecto de la entrada del establecimiento.
- En este tipo de establecimientos está permitida la venta de bebidas alcohólicas para consumo directo en el local, sujeta a las disposiciones que sobre horario de atención al público fije la autoridad Municipal competente, así como a las restricciones sobre la venta a menores de edad.
- En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas alcohólicas y 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.
- Si por la naturaleza de la actividad, se llegare a requerir la permanencia de los clientes, el establecimiento deberá contar con área suficiente para que los clientes no permanezcan en el espacio público. Se considera área suficiente para la permanencia de los clientes, aquella que se ajusta a los siguientes rangos:



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

Forma de permanencia	Número de mesas / barra	Número de puestos	Área mínima requerida
Clientes sentados en mesa	1	4	$(1,50 * 1,50) = 2,25 \text{ m}^2$
Clientes sentados en barra	1	4 por un solo lado	$(2.40 * 0.40) = 0.96 \text{ m}^2$
Clientes sentados en barra	1	4 por lado y lado	$(3.60 * 0.60) = 2.16 \text{ m}^2$

- No incluir dentro de los servicios ofrecidos el de rockola, máquinas de juegos de suerte y azar (juegos localizados), máquinas de videojuegos.
- En los establecimientos que desarrollen actividades propias de este uso, la difusión de música solo se podrá realizar dentro de los niveles auditivos regulados para la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.
- En este tipo de establecimientos no se podrán habilitar áreas para el baile.
- En todos los establecimientos comerciales se deberán garantizar condiciones de accesibilidad y disponibilidad separada de unidades sanitarias para mujeres y hombres.

Pertenecen al comercio y servicios grupo 2, las siguientes actividades.

- a. Venta de alimentos y bebidas al detal, para consumo diario: cafeterías, panaderías, comidas rápidas, fruterías, restaurantes (con capacidad máxima de atención hasta para ochenta comensales simultáneamente).
- b. Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: farmacias, tiendas naturistas.
- c. Venta de bienes no perecederos: artesanía, papelerías, librerías, jugueterías, ropa, calzado, adornos y bisutería, telas y afines, abarrotes, cigarrerías, misceláneas, música y video, ferreterías.
- d. Venta de bienes perecederos: supermercados (verdurerías), floristerías, derivados cárnicos, lácteos y avícolas.
- e. Venta de servicios profesionales: consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales.
- f. Venta de servicios personales: gimnasios, peluquerías, salas de belleza, saunas y/o baños turcos.
- g. Venta de servicios técnicos: sastrerías, modisterías, zapaterías, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, internet, telecomunicaciones.
- h. Venta de servicios recreativos: alquiler de películas de video y videojuegos; bares (establecimientos cuya actividad principal es la venta de bebidas alcohólicas y la venta de alimentos es



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

complementaria), su capacidad dependerá de la funcionalidad de los espacios y la capacidad de las unidades sanitarias.

- i. Venta de servicios de hotelería: hoteles, pensiones (servicio de alquiler de habitaciones amobladas, con o sin servicio de alimentación, por días, semanas, meses).
- j. Parqueaderos de vehículos livianos (automóviles, camionetas, utilitarios no mayores de 1 tonelada de capacidad).

Artículo 30. USO DOTACIONAL. Corresponde a la prestación de ciertos tipos de servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo, de bienestar social, recreacional y religioso, así como a prestar apoyo funcional a los particulares y a la administración pública. De acuerdo con su cobertura e intensidad, los usos institucionales se clasifican de la siguiente manera:

1. **Dotacional Grupo I. Dotacional Local:** Corresponde a servicios de primera necesidad y cobertura local, que se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden generar en menor escala, tráfico vehicular, congestión eventual de peatones, ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo cual, aunque se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, se deberán prestar en instalaciones adecuadas para mitigar tales impactos. Se trata de actividades que funcionan en locales adaptados o parcialmente adaptados en una edificación residencial u ocupando la totalidad del primer piso de la edificación residencial, como también en edificaciones construidas específicamente para dicho uso, siendo por tanto compatibles con el uso residencial.

Se consideran actividades Dotacionales del Grupo I, las siguientes:

- Servicios culturales: bibliotecas, salones culturales o comunales.
- Servicios educacionales: sala cunas, guarderías, jardines infantiles y básica primaria, público y privado.

2. **Dotacional Grupo II. Dotacional Municipal:** Son aquellas de mediano impacto ambiental urbanístico y social, con restricciones diferenciales de localización según su impacto urbanístico derivado. Se desarrollan en edificaciones construidas especialmente o adaptadas en su totalidad; generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales y requieren zonas de estacionamiento; pueden generar tráfico y congestión y propician la aparición o desarrollo de actividades complementarias en el área de influencia inmediata; pueden generar ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo que deberán construir las instalaciones para mitigar estos impactos y cumplir con la normatividad vigente (PGIRH) y demás permisos ambientales necesarios para su operación, los cuales deben ser presentados ante las autoridades municipales de planeación.

En general, estos establecimientos cumplen, entre otras, las siguientes condiciones:

- Requiere edificaciones, individuales o agrupadas especialmente diseñadas para el desarrollo de la actividad.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

- Funciona en horarios especiales, con afluencia concentrada de público en horas, días y temporadas determinadas.
- Genera afluencia y permanencia elevada de personas.
- Requiere vías de acceso de tipo estructural primario o secundario, así como áreas de parqueo y carga.
- Por sus características físicas y funcionales genera alto impacto urbanístico que requiere soluciones particulares para cada caso.
- Los centros de culto deben garantizar la inclusión, en la edificación, de medidas de mitigación del impacto auditivo de manera tal que se dé cumplimiento a lo previsto en la Resolución No. 8321 de 1983, del Ministerio de Salud, por la cual se dictan normas sobre Protección y Conservación de la Audición de la Salud y el bienestar de las personas, por causa de la producción y emisión de ruidos.

Se consideran actividades Dotacionales del Grupo II, las siguientes:

- a. Servicios culturales: centros o casas culturales, teatros, auditorios, bibliotecas, salones comunales.
- b. Centros educativos: Escuelas y colegios de educación básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, jardín infantil, conventos y similares.
- c. Servicios asistenciales: ancianatos, casas y centros de rehabilitación, centros de paso, hogares de bienestar, Clínicas, hospitales, IPS's.
- d. Centros de culto: iglesias, capillas, centros de oración. Este tipo de actividades deberán presentar la respectiva viabilidad por la Secretaría Ambiente (Que contenga las acciones para mitigar el impacto ruido, tráfico y las posibles afectaciones a la comunidad vecina).
- e. Servicios administrativos y de justicia: Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto Casa de Justicia.

De seguridad: Puestos de policía, Defensa Civil y Cruz Roja o quien haga sus veces.

Artículo 31. USOS RECREACIONALES. Corresponden a aquellos dedicados a prestar servicios deportivos o de esparcimiento a la comunidad. La actividad recreativa puede ser de tipo activo o de tipo pasivo.

1. **Recreación Activa.** Conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere de infraestructura destinada a alojar concentraciones de público.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

2. **Recreación pasiva.** Conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requiere equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental, tales como senderos peatonales, miradores paisajísticos y mobiliario propio de las actividades contemplativas.

CAPÍTULO 3 DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO

Artículo 32. DEFINICIÓN. Las áreas de actividad corresponden al segundo nivel de zonificación del suelo del Municipio.

Artículo 33. ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO DE PLAN PARCIAL. El suelo de la zona de plan parcial se encuentra zonificado en las siguientes áreas de actividad.

ÁREA DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO	CONVENCIÓN CARTOGRÁFICA
Actividad Residencial	U – R
Actividad Comercial y de Servicios	U – CS

CAPÍTULO 4 ASIGNACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO URBANO

Artículo 34. ASIGNACIÓN DE USOS URBANOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD DE PLAN PARCIAL. Para cada una de las Áreas, se asignan los usos del suelo conforme a las categorías definidas en el Art. 32, como se indica a continuación:

ÁREA PLAN PARCIAL - ÁREAS DE ACTIVIDAD		Ficha PP - 01
ACTIVIDAD RESIDENCIAL		
USOS		
Uso Principal	Multifamiliar, Conjuntos o Agrupada.	
Usos Compatibles	Comercial Grupo I.	
Usos Condicionados	Institucional Grupo I.	
Usos Prohibidos	Los demás	

ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD		Ficha PP - 02
ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS		
USOS		
Uso Principal	Comercio Grupo I, Comercio Grupo II.	
Usos Compatibles	Institucional Grupo I, Vivienda multifamiliar,	



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD		Ficha PP - 02
ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS		
USOS		
Usos Condicionados	Institucional Grupo II, Recreacional	
Usos Prohibidos	Los demás.	

Parágrafo: Para la zona y/o unidad de actuación urbanística definida como de manejo especial, se permitirá como uso principal la vivienda unifamiliar o bifamiliar y no se permitirán los usos compatibles ni condicionados.

CAPÍTULO 5 DE LOS TRATAMIENTOS EN EL PLAN PARCIAL

Artículo 35. 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.
- 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.
- 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.

Artículo 36. 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 aplicará al Presente plan parcial.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

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.

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 37. 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 Secretaría de Planeación, 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
5. permitidos, los cuales, en consecuencia, deben ser definidos antes de iniciar el proceso de urbanización.

Artículo 38. 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



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

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.

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 o norma que lo sustituya o adicione.

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 39. 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 40. 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.

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



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

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 Secretaría de Planeación.

Artículo 41. 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 42. DISTRIBUCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS CESIONES TIPO A. En desarrollos por urbanización, el peso porcentual de cada uno de los dos componentes de las Cesiones Tipo A será asignado conforme a la distribución que se presenta en el siguiente cuadro:

ÁREAS PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	Área de Actividad Residencial		AA Comercial % del Área Neta Urbanizable
	Uso Residencial % del Área Neta Urbanizable	Uso Residencial (VIS) % del Área Neta Urbanizable	
Áreas recreativas de uso público	Mínimo 25%	Mínimo 25%	Mínimo 25%
Áreas del sistema vial local	Mínimo 5%	Mínimo 5%	Mínimo 5%

Condiciones de localización de las cesiones:

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

1. Por lo menos el 50% de las áreas de Cesión Tipo A quede en un solo globo de terreno, el cual quedara identificado en la licencia general urbanística a aprobarse.
2. Que se integren a los demás elementos del espacio público, de tal forma que constituyan un conjunto armónico y continuo.
3. Que se ubiquen sobre vías vehiculares
4. Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas o áreas de protección.
5. 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.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

Parágrafo primero. El porcentaje de las Cesiones Tipo A, en desarrollos por urbanización cuya área sea menor a 2.000 M², deberá ser compensado en dinero. 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. El avalúo será contratado por el Municipio de Cajicá y su valor cancelado por el titular del proyecto, responsable de hacer la cesión, como parte del trámite de entrega formal de la cesión al Municipio de Cajicá.

Parágrafo Segundo. En caso de que la malla vial local requiera de un porcentaje superior al definido en el presente artículo, este podrá incrementarse sin que se presente una disminución en el porcentaje mínimo del área de cesión.

Artículo 43. 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 de visitantes que se presenta en el siguiente cuadro:

Área de Actividad	Estacionamientos Privados	Estacionamientos de Visitantes
Residencial	Según Tratamiento en el Área de Actividad en donde el uso residencial se permita.	1 por cada 4 viviendas
Comercial	Según Tratamiento en el Área de Actividad en donde el uso residencial se permita.	1 por cada 100 M ² de construcción
Dotacional	Según donde el uso sea permitido	1 por cada 200 M ² de construcción

Artículo 44. RESERVA DE ESTACIONAMIENTOS ACCESIBLES EN ZONAS DE PARQUEO. Conforme a lo establecido en el Artículo 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 parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con las dimensiones internacionales.

En estos espacios se garantizará como mínimo un porcentaje equivalente al cinco por ciento (5%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

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

Artículo 45. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN. La Secretaría de Planeación 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, las cuales serán aprobados por la Secretaría de Obras Públicas.

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 de Cajicá y la del urbanizador en el costo de las obras correspondientes. Las redes locales siempre estarán a cargo del urbanizador.

La segregación consiste en la subdivisión del espacio privado o área útil de una urbanización en manzanas. Las manzanas tendrán una dimensión mínima de 10.000 M2, delimitadas por vías locales vehiculares de uso público, predios que no se hayan desarrollado, 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 Secretaría de Planeación.

Parágrafo: Para los predios urbanos con tratamiento de desarrollo cuya área sea menor a la mínima estipulada en el presente artículo, solo se permitirá realizar el desarrollo por urbanización definido en el artículo 37 del presente decreto

Artículo 46. 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 Secretaría de Planeación, en los términos reglamentados en el Decreto 1469 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o deroguen.

Artículo 47. 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.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

Parágrafo. Los predios que se desarrollen bajo esta modalidad y que sea hayan conformado en virtud de una licencia de urbanización, no serán objeto de la cesión descrita en el presente artículo.

Artículo 48. NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO POR CONSTRUCCION. Para el desarrollo de los predios objeto de consolidación se aplica la norma establecida para el desarrollo por construcción en Tratamiento Consolidación.

CAPÍTULO 6 DE LA NORMA URBANÍSTICA GENERAL PARA EL SUELO DE PLAN PARCIAL

Artículo 49. NORMA URBANÍSTICA GENERAL PARA SUELO DE PLAN PARCIAL. La norma urbanística general aplicable en suelo de plan parcial, conforme al acuerdo 16 de 2014, es la que se presenta en los siguientes cuadros:

Área de Actividad Residencial – Tratamiento de desarrollo

TRATAMIENTO DE DESARROLLO					Ficha	
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL					NUG - PP – 01	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
Área mínima de Actuación Urbanística	120 M2	200 M2	400 M2	1500 M2	1000 M2	1000 M2
Frente mínimo de lote	6ML	8 ML	15 ML	50 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	70%	70%	60%	50%	60%	60%
Índice Máximo de Construcción	210%	210%	300%	250%	180%	180%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N.A.	5 ML	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior	3ML	3 ML	3 ML	5 ML	3ML	3 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.60	1.20	1.20	1.20
Número de Pisos	3	3	5	5	3	3
Altíllos	No	No	No	No	No	No
Área mínima de patio	9 M2	12 M2	NA	NA	20 M2	16 M2
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	NA	NA	3 ML	4 ML
Estacionamientos	1/Vivienda	1/Vivienda	1 / Vivienda	1 / Vivienda	1/200 M2	1/200 M2

a. Área de Actividad Residencial Vivienda de Interés Social

///

**DECRETO No. 073 DE 2015****(22 DE DICIEMBRE)****“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”**

TRATAMIENTO DE DESARROLLO			Ficha	
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL – VIVIENDA DE INTERES SOCIAL			NUG - PP – 02	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupaciones	Dotacional	Comercio
Área mínima de Actuación urbanística	400 M2	1000 M2	1000 M2	1000 M2
Frente mínimo de lote	15 ML	20 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	70%	70%	70%	70%
Índice Máximo de Construcción	350%	350%	140%	140%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	3 ML	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.60	0.60
Número de Pisos	5	5	2	2
Alttillos	NO	NO	NO	No
Área mínima de patio	N.A.	N.A.	20 M2	16 M2
Lado mínimo de patio	N.A.	N.A.	3 ML	3 ML
Estacionamientos	1 / 2 Viviendas	1 / 2 Viviendas	1/200 M2	1/200 M2

b. Área de Actividad Comercial y de Servicios

TRATAMIENTO DE DESARROLLO			Ficha	
AREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS			NUG - PP – 03	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
Área mínima de Actuación urbanística	400 M2	1500 M2	1000 M2	1000 M2
Frente mínimo de lote	15 ML	50 ML	10ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	60%	50%	70%	70%
Índice Máximo de Construcción	300%	250%	300%	300%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N. A.	5 ML	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior	3 ML	5 ML	3ML	3 ML
Voladizo	0.6	1.20	1.20	1.20
Número de Pisos	5	5	5	5
Alttillos	No	NO	No	No
Área mínima de patio	N.A	N.A	20 M2	16 M2



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

TRATAMIENTO DE DESARROLLO			Ficha	
AREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS			NUG - PP – 03	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
Lado mínimo de patio	N.A	N.A	3 ML	3 ML
Estacionamientos	1 / Vivienda	1 / Vivienda	1/200 M2	1/200 M2

Artículo 50. 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.
3. Las remodelaciones o edificaciones nuevas en el área en donde aplique el tratamiento de conservación, deberán empatar con las alturas de las edificaciones vecinas y/o fortalecer la tendencia predominante en el tramo de vía en que estén localizadas (70% de tendencia).
4. 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, en los diferentes tratamientos, son las siguientes:
 - a. Para construcciones de dos (2) pisos
 - Altura de Edificación: Nueve y medio metros (9.50 ML).
 - Altura de Fachada: Siete y medio metros (7.50 ML).
 - Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.50 ML), como máximo, excluyendo la estructura,
 - b. Para construcciones de tres (3) pisos.
 - Altura de Edificación: Trece metros (13 ML).
 - Altura de Fachada: Once metros (11 ML).



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

- Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.5 ML), como máximo, excluyendo la estructura,
 - c. Para construcciones de cuatro (4) pisos.
 - Altura de Edificación: diez y seis metros y medio (16.50 ML).
 - Altura de Fachada: catorce y medio metros (14.50 ML).
 - Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.50 ML), como máximo, excluyendo la estructura,
 - d. Para construcciones de cinco (5) pisos.
 - Altura de Edificación: veinte metros (20.0 ML).
 - Altura de Fachada: Diez y ocho metros (18 ML).
 - Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.50 ML), como máximo, excluyendo la estructura,
 - e. Para construcciones de seis (6) pisos.
 - Altura de Edificación: veintitrés y medio metros (23.5 ML).
 - Altura de Fachada: Veintiuno y medio metros (21.5 ML).
 - Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.5 ML), como máximo, excluyendo la estructura.
 - f. Para construcciones de siete (7) pisos.
 - Altura de Edificación: veintisiete metros (27 ML).
 - Altura de Fachada: veinticinco metros (25 ML).
 - Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.5 ML), como máximo, excluyendo la estructura.
 - g. Para construcciones de Ocho (8) pisos.
 - Altura de Edificación: Treinta y medio metros (30.5 ML).
 - Altura de Fachada: veintiocho y medio metros (28.5ML).
 - Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.5 ML), como máximo, excluyendo la estructura.
5. Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, la altura máxima será de cinco (5) pisos.

111



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

Parágrafo Primero: Para las zonas urbanas y de expansión urbana, previa adopción del plan parcial, con tratamiento de desarrollo y para proyectos de vivienda y/o comercio y servicios, que desarrollen en el primer piso de la edificación zonas comunes, parqueaderos, cuartos de máquinas y/o puntos fijos, podrán desarrollar los mismos pisos definidos en las fichas NUG – PP - 01 y NUG – PP - 03, sin incluir el primer piso mencionado, entendiendo que la altura final del proyecto será la resultante de los pisos definidos en las fichas NUG – PP - 01 y NUG – PP - 03 más la que se requiera en el primero excluido para los servicios mencionados, sin que esta exceda una altura entre pisos de máximo 4.50 ML excluyendo la estructura.

Parágrafo Segundo: Para las zonas urbanas y de expansión urbana, previa adopción del plan parcial, con tratamiento de desarrollo y como resultado de la aplicación del artículo 51 del presente acuerdo, se podrán desarrollar proyectos habitacionales y de comercio y servicios hasta ocho pisos de conformidad con las alturas definidas en el presente artículo de este acuerdo municipal.

Parágrafo Tercero: Los proyectos de vivienda y/o comercio y servicios que se acojan al parágrafo segundo del presente artículo y desarrollen en el primer piso de la edificación zonas comunes, parqueaderos, cuartos de máquinas y/o puntos fijos, podrán desarrollar los mismos ocho pisos sin incluir el primer piso mencionado, entendiendo que la altura final del proyecto será la resultante de los ocho pisos más la que se requiera en el primero excluido para los servicios mencionados siempre y cuando el proyecto presentado este de acuerdo con el parágrafo sexto del artículo 51 del presente acuerdo.

Parágrafo Cuarto: Para proyectos de comercio y servicios las alturas adoptadas en el presente artículo podrán aumentarse hasta en uno y medio metros (1,50 ML), con respecto a las definidas, para edificación, fachada y entrepisos.

B. EMPATE

Se aplica a construcciones que deben coordinar su paramento con construcciones vecinas, sea manteniendo el existente, o en el caso de que los lotes vecinos presenten diferentes paramentos, buscando un escalonamiento de este paramento para empatar debidamente con las edificaciones vecinas.

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 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 de Cajicá, con las siguientes excepciones:

- a. En caso de existir voladizos en las edificaciones vecinas con otras dimensiones, en cuyo caso la Secretaría de Planeación establecerá la dimensión y el tipo de empate con que se debe desarrollar el voladizo, a fin de lograr una homogeneidad en la vía.
- b. La profundidad del voladizo podrá ser hasta de 1.20 ML

D. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

En todas las Áreas de Tratamiento de Desarrollo y Consolidación se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos sin límite de niveles para viviendas multifamiliares, agrupación, dotacionales y comercio y servicios, 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 y sótanos la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces definirá la posibilidad de existencia y condiciones de este.

Parágrafo: Para la obtención de la licencia las áreas destinadas a sótanos y semisótanos, serán liquidadas mas no se cuantificaran en el cálculo de índices de construcción.

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 empedrado 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 sobre el frente de vía.

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 adicional contra la edificación de cincuenta centímetros (0.50 metros). En antejardines de dimensiones menores no se permitirán ubicar estacionamientos de vehículos.

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.

F. DENSIDADES MÍNIMAS.

Las densidades habitacionales en desarrollos por construcción se regirán por la siguiente tabla:

DENSIDADES HABITACIONALES MÍNIMAS EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN			
Área mínima permisible por unidad de vivienda	AMB = Área mínima básica	zonas de expansión y Tratamiento de desarrollo	$\geq 35 \text{ m}^2$
		zonas de vivienda de interés social y/o prioritario	$\geq 25 \text{ m}^2$
		Tratamiento de Consolidación	$\geq 30 \text{ m}^2$



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

DENSIDADES HABITACIONALES MÍNIMAS EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN			
(AMPV=AMB x NA x K)		conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística	$\geq 30 \text{ m}^2$
	NA = Número de alcobas	Mínimo 2 alcobas	
	K= Constante según uso	vivienda unifamiliar y bifamiliar por loteo individual	1
		vivienda unifamiliar y bifamiliar en agrupación	0,9
		vivienda multifamiliar por loteo individual	0,9
		En vivienda multifamiliar en agrupación	0,9
		vivienda en edificaciones de uso múltiple	0,9

Parágrafo Primero: Para los proyectos que se conciben bajo la modalidad de aparta-estudios se debe garantizar que cada una de las unidades resultantes tenga como área mínima construida 36 M2. Entiéndase como aparta-estudio la unidad habitacional que concentra zonas sociales y privadas en un único piso y el número máximo de alcobas es de uno.

Parágrafo Segundo: Según lo establecido en el DTS y siguiendo lo definido en el literal F, del presente artículo la densidades máximas permitidas en términos de unidades a desarrollarse en el Plan Parcial 3, para todas sus etapas se definirá como aquellas concebidas para la edificabilidad básica y aquellas para la edificabilidad adicional así:

Densidad máxima edificabilidad básica: 2289 unidades

Densidad máxima edificabilidad adicional: 2770 unidades

CAPITULO 7 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 51. Los propietarios de los predios a los que se le haya asignado el tratamiento urbanístico de Desarrollo en suelo urbano y en suelos de expansión urbana, previa adopción del plan parcial, o que se encuentren localizados al interior de Macroyectos de Interés Social Nacional, o en las demás zonas receptoras que sean definidas por el Municipio de Cajicá, que sean objeto del sistema de reparto de cargas y beneficios, podrán obtener beneficios de mayor edificabilidad cuando asuman cargas generales en una o ambas de las siguientes modalidades :

- Cesión de los suelos requeridos para la malla vial arterial, para las redes de matrices de servicios públicos y zonas de protección de servicios públicos y/o suelos requeridos para la construcción de equipamientos colectivos.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

- b. Ejecución directa y costo de la totalidad de las obras correspondientes de las cargas generales, tales como vías de la malla vial arterial principal y/o la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios y PTAR y/o plantas de tratamiento de potabilización
- c. Ejecución directa y costo de la totalidad de las obras correspondientes de las cargas locales tales como equipamientos colectivos.

El aumento de edificabilidad se establecerá en el plan parcial o la correspondiente licencia de urbanización, o en la resolución de adopción del Macroproyecto según el caso de acuerdo con las siguientes equivalencias:

TIPOS DE CESION ADICIONAL	MTS 2 CESIÓN ADICIONAL	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
Transferencia de suelo para las vías de la malla vial arterial y conformación de espacio público efectivo	1	2
Transferencia de suelo para las redes matrices de servicios públicos (Solo aplica en los casos en que no coincida el trazado vial), transferencia de suelo para la construcción de la infraestructura de servicios públicos	1	2
Transferencia de suelo para la construcción de equipamientos colectivos	1	2
Obras de la malla vial arterial	COSTO CONSTRUCCION	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	2.4
Obras de las redes matrices de servicios públicos y/o obras de infraestructura de servicios públicos	COSTO CONSTRUCCION	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	2.4
Obras de infraestructura de equipamientos colectivos	COSTO CONSTRUCCION	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	2.4

Parágrafo Primero: Quienes participen en el sistema de reparto del presente artículo de este acuerdo municipal, deberán suscribir un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración o de administración inmobiliaria o de administración y pagos o cualquier otra modalidad que permita la administración de los suelos de carga general, o de los recursos aportados por los desarrolladores correspondientes, la ejecución de obras de carga general y su transferencia (obras y/o suelos), al Municipio de Cajicá.

Parágrafo Segundo: Para efectos de determinar el costo de la carga por obras de malla vial arterial, redes de infraestructura de servicios públicos matrices e infraestructura de servicios públicos (PTAR y PTAB), se elaborará un presupuesto, presentado por el titular de la licencia al fideicomiso, para verificación y aprobación del comité fiduciario según con lo previsto en el presente acuerdo.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

Parágrafo Tercero: La transferencia de suelo para las redes matrices de servicios públicos sólo se aplicará en los casos en que el trazado de las redes de servicios públicos domiciliarios no coincida con el trazado vial y sea necesario adquirir porciones de suelo localizadas en suelos de propiedad privada.

Parágrafo Cuarto: La supervisión de las obras en el evento establecido en los literales b y c del presente artículo, la realizará el Municipio de Cajicá durante la ejecución de la obra y de la correspondiente interventoría. El costo de la interventoría será pagado por el particular con cargo a los costos indirectos de la obra.

Parágrafo Quinto: El informe final de la interventoría será el soporte para el recibo de la obra por parte de la Secretaría de Obras Públicas y Secretaria de Planeación del Municipio Cajicá y/o quien haga sus veces.

Parágrafo Sexto: El aumento de edificabilidad por la asunción de cargas generales de que trata el presente artículo, podrá utilizarse en uno o varios predios, siempre que en cada uno no se exceda el 70% del índice de construcción permitido para el mismo, dejando constancia de su uso en la licencia correspondiente.

Parágrafo Séptimo : Los propietarios y/o los desarrolladores que asumieron las cargas generales descritas en el presente artículo, harán efectivo su beneficio de mayor edificabilidad cuando adelanten el trámite de la licencia correspondiente, presentando ante la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, la certificación de la celebración del contrato de fiducia, así como también del valor de los costos y/o los recursos que le hayan sido aportados al fideicomiso por el desarrollador de y para la ejecución de dichas obras y/o de los metros cuadrados de suelos transferidos al Fideicomiso de conformidad con la escritura pública de transferencia de dichos suelos al patrimonio autónomo, según el caso.

Dicha certificación será suficiente para dar aplicación a las equivalencias del presente artículo, a través de la aprobación del instrumento correspondiente (Macroproyecto, plan parcial o licencia de urbanización).

Parágrafo Octavo: Los propietarios y/o los desarrolladores deberán gestionar la entrega de las obras y/o del suelo dentro de la vigencia de la licencia que les otorga mayor edificabilidad.

Las obras y/o suelo cedido deberán ser entregados al Municipio de Cajicá a través de escritura pública a título de cesión gratuita voluntaria, la cual deberá ser otorgada por la Fiduciaria por instrucción de los propietarios y/o los desarrolladores que asumieron las cargas generales descritas en el presente artículo y suscrita también por el alcalde municipal o su delegado para el efecto.

Cuando la asunción de cargas generales se lleve a cabo a través de la cesión de suelo, se identificará en la licencia de urbanización el área a ceder y se expresará así en la Escritura Pública por medio de la cual sea protocolizada la licencia.

///



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

CAPITULO 8
DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

Artículo 52. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. Conforme lo previsto en la Constitución Política en su Artículo 82, en la Ley 388 de 1997 en su Capítulo IX, en el Decreto 1788 de 2004, reglamentario de la Ley 388 y en las demás normas que adicionen, modifiquen o sustituyan lo reglado en materia de plusvalía, el Municipio de Cajicá utilizará esta participación como un instrumento de financiación de los programas y proyectos incluidos en el presente Acuerdo en procura de la defensa y fomento del interés común.

Artículo 53. NOCIÓN. De conformidad con el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

Parágrafo. El Concejo municipal establecerá mediante Acuerdo de carácter general las normas de aplicación de la participación en la plusvalía en su respectivo territorio (Artículo 73, Ley 388 de 1997).

Artículo 54. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA. Son hechos generadores de la participación en plusvalía:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Artículo 55. ESTIMACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. En consideración a que a través del presente Acuerdo se adoptan acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y el espacio aéreo, con las cuales se generan beneficios a los propietarios debido al incremento en su aprovechamiento, el Municipio de Cajicá estimará el efecto plusvalía, como resultado de cada uno de los hechos generadores a que haya lugar, de entre aquellos definidos en el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y liquidará la participación correspondiente a cada predio.

Para estimar el efecto plusvalía, el Municipio de Cajicá realizará, en primera instancia, los estudios dirigidos a establecer, identificar y cuantificar los predios en donde se configura alguno o algunos de los hechos generadores de plusvalía.



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

CAPITULO 9

PROGRAMA DE EJECUCIÓN Y GESTION DEL PLAN PARCIAL

Artículo 60. 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.

Para la ejecución de la construcción de los equipamientos a cargo de los particulares, de conformidad con las obligaciones urbanísticas y el reparto de cargas y beneficios establecidos en este Decreto para cada unidad de gestión, la Secretaria de Planeación municipal, previo a la obtención de la licencia de urbanismo y construcción evaluará las opciones de gestión definidas en este artículo y determinará de común acuerdo con los gestores la opción más adecuada para cumplir con este propósito.

A continuación se describen las siguientes opciones:

Los titulares de las licencias construirán directamente su aporte de acuerdo a lo descrito en el artículo 51 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.

Cuando el constructor o ejecutor considere que no es conveniente la construcción de los equipamientos por parte de los titulares de las licencias de una determinada unidad de gestión este estudiara la opción de que el aporte se realice en dinero con destino a la constitución de un encargo Fiduciario privado con el único fin de recolectar los recursos y construir los equipamientos.

El plazo de ejecución del plan parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto corresponden a quince (15) años a partir de la firma de su adopción, el cual conservará su vigencia y normativas generales y complementarias aún 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.

Parágrafo primero. El desarrollo del plan parcial 3 se podrá realizar en una o varias etapas; en un principio las etapas a desarrollar son las definidas y cartografiadas en el PP3-F8, mas sin embargo su desarrollo podrá realizarse conforme cada etapa cumpla con lo establecido en el artículo 17 del presente decreto.

Artículo 61. PROGRAMA DE EJECUCION. El programa de ejecución del plan parcial 3 se presenta como anexo integral del presente decreto y el mismo será pieza clave para la ejecución y garantía de cumplimiento por parte de los desarrolladores de lo establecido en los capítulos y demás componentes. Las condiciones de ajuste al programa deberán estar sustentadas técnicamente, basadas en situaciones tales



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

1. En dinero en efectivo.
2. Transfiriendo al Municipio de Cajicá una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma solo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual, la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar. Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros
3. El pago mediante la transferencia de una porción de terreno deberá canjearse en otras zonas del Municipio de Cajicá, haciendo los cálculos de equivalencia y valores correspondientes
4. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, de recreación y de equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

Artículo 59. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ. Conforme a lo establecido en el Artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y su Parágrafo único, los recursos que el Tesoro Municipal de Cajicá recaude por concepto de la plusvalía, se destinarán a los fines permitidos por la ley, en el siguiente orden de prioridad:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos públicos para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general
5. Actuaciones urbanísticas en Macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística

///



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "**

En segunda instancia y, a partir del número de predios afectados por hechos generadores, el Municipio de Cajicá procederá a estimar el efecto en cada predio y a liquidar el mismo de acuerdo a la tasa de participación imputable, previamente adoptada por el Concejo Municipal, a iniciativa del Alcalde, en un porcentaje de entre el 30% y el 50% del mayor valor generado en los predios como resultado de las acciones urbanísticas acordadas.

Parágrafo: Complementario a lo descrito en el presente Artículo de este Decreto, la administración municipal se regirá por los Artículos 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 y 82 de la Ley 388 de 1997 y en las demás normas que adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 56. ACCIONES URBANÍSTICAS GENERADORAS DE PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ. Conforme a lo reglado, las acciones urbanísticas adoptadas mediante el presente acuerdo, que se constituyen en hechos generadores, son las siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana
2. La consideración de parte del suelo rural como suburbano
3. La modificación del régimen de usos a través de la definición y delimitación de áreas de actividad.
4. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación
5. Los predios en los cuales, según los resultados del respectivo estudio de plusvalía que en cumplimiento de lo previsto en el presente Acuerdo, realice la Administración Municipal, se encuentre que se presenta alguno de los hechos generadores de plusvalía.

Artículo 57. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA. La participación en plusvalía, solo será exigible en el momento en que se presenta para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía en una de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencias de urbanización o construcción
2. Cambio efectivo de uso del inmueble
3. Actos que impliquen transferencia de dominio sobre el inmueble
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo

Artículo 58. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA. En concordancia con el Artículo 84 de la Ley 388 de 1997 y en las demás normas que adicionen, modifiquen o sustituyan, la plusvalía, podrá pagarse mediante una de las siguientes modalidades:



DECRETO No. 073 DE 2015

(22 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

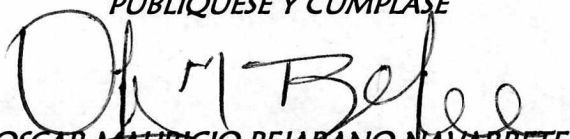
como el cambio radical de las condiciones de mercado, la imposibilidad de llevar a cabo los aportes a cargas urbanísticas o la transformación radical de las condiciones que posibilitan en un comienzo el desarrollo.

CAPITULO 10
NORMALIZACION Y LEGALIZACION DE CONSTRUCCIONES

Artículo 62. NORMALIACION Y LEGALIZACION DE CONSTRUCCIONES. Se procederá a la legalización de construcciones en los términos establecidos en el Decreto 1469 de 2010.

Dado en el Municipal de Cajicá, Cundinamarca, a los Veintidos (22) días del mes de Diciembre de 2015,

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

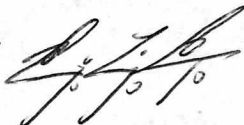

OSCAR MAURICIO BEJARANO NAVARRETE
ALCALDE MUNICIPAL
CAJICÁ, CUNDINAMARCA

Revisó: Leonardo Higuera Espinosa

Secretario de Planeación


Hilda Alfonso P.

Director de Ordenamiento Territorial y SIG





ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE GOBIERNO



GP-CER427821

CO-SC-CER427820

CONSTANCIA DE PUBLICACION

Cajicá, diciembre treinta y uno (31) de dos mil quince (2015), a las siete (7:00A.M.) de la mañana, se publica el presente DECRETO en la cartelera oficial por el término de Ley.

Gladys Mancera Gonzalez
GLADYS MANCERA GONZALEZ
Técnico Administrativo

CONSTANCIA DE DESFIJACION

Cajicá, diciembre treinta y uno (31) de dos mil quince (2015), a la una de la tarde (1:00P.M), se desfijó de la cartelera oficial el presente DECRETO, después de haber permanecido fijado por el término de Ley.

Gladys Mancera Gonzalez
GLADYS MANCERA GONZALEZ
Técnico Administrativo

Gladys M.