



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

PROCESO SOCIALIZACION PLAN PARCIAL 4

SECRETARIA DE PLANEACIÓN

ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ

JULIO 2023





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICA

PLAN PARCIAL DEFINICION

Es un instrumento de planificación intermedia mediante el cual se complementan y desarrollan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial. (Ley 388 de 1997, art. 19)





ELEMENTOS DE PARTIDA

- Clasificación del suelo : Áreas de Expansión Urbana – Establecidas en el POT, PBOT o EOT
- Tratamientos urbanísticos: Desarrollo - Renovación Urbana
- Sistemas Generales o Estructurantes
- Consolidación del Modelo de Ocupación del Ordenamiento territorial



CONTENIDOS DEL PLAN PARCIAL

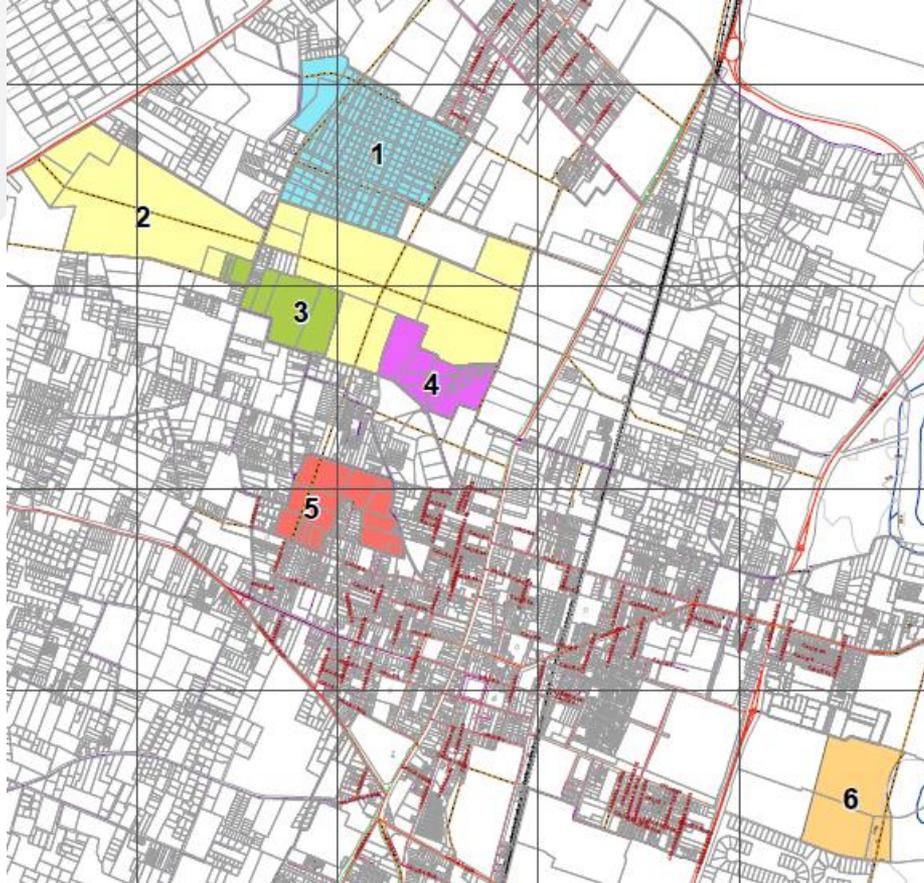
- 1. Planteamiento urbanístico. • Definición de lo público y privado • Trazado del sistema vial, • Delimitación de espacio público, • Definición de los elementos ambientales, • Servicios Públicos (Factibilidad – condiciones técnicas, jurídicas y económicas)
- 2. Norma urbanística (usos y edificabilidad).
- 3. Asignación de obligaciones y aprovechamientos (reparto equitativo de cargas y beneficios).
- 4. Plan de etapas y programación temporal del desarrollo.
- 5. Esquema de Gestión y Financiación



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

ACUERDO 16 DE 2014

SEIS (6) AREAS DE EXPANSION URBANA



PLANO CU - 08 ÁREAS SUJETAS A PLANES PARCIALES

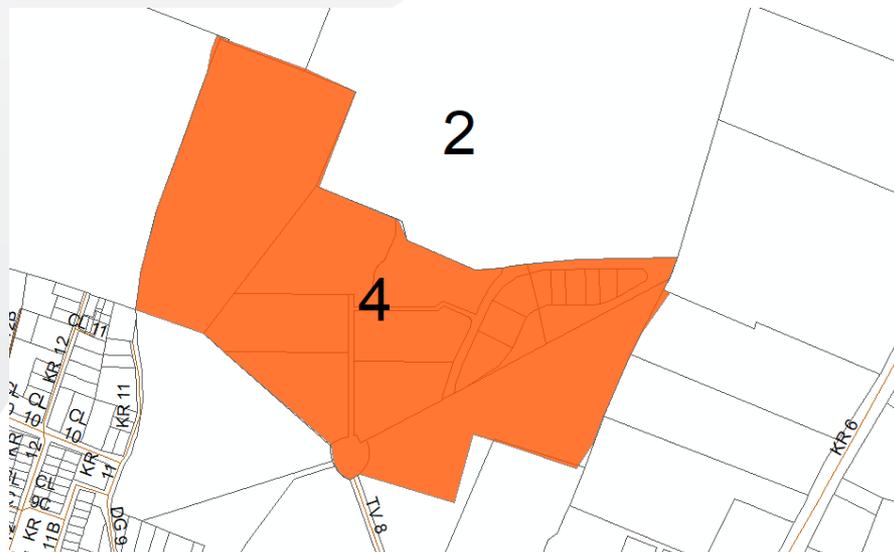
LEYENDA TEMATICA			
ÁREAS SUJETAS A PLANES PARCIALES			
CATEGORIA	SIMBOLOGIA	ÁREA ha	%
PLAN PARCIAL 1		24,72	7,3
PLAN PARCIAL 2		60,90	18,0
PLAN PARCIAL 3		2,65	0,8
PLAN PARCIAL 4		8,32	2,5
PLAN PARCIAL 5		10,90	3,2
PLAN PARCIAL 6		12,53	3,7
TOTAL TEMATICA		120,019	35,5
SUELO URBANO		337,65	100



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

ACUERDO 16 DE 2014

POLIGONO PLAN PARCIAL 04



DELIMITACIÓN POLIGONO



CONFORMACIÓN PREDIAL



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS PLAN PARCIAL 4

- PROCESO DE CONCERTACION CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL RESOLUCION 3023 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2015
- ADOPCION DECRETO 76 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
- SENTENCIA JUZGADO TERCERO ADMINISTRATIVO CIRCUITO DE ZIPAQUIRA 19 DE ENERO DE 2018 DECLARA LA NULIDAD DECRETO 76 DE 2015 - MOTIVOS POR FALTA EJECUTORIA RES 3023 DE 2015 E INDEBIDA SOCIALIZACION





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICA

TRAMITE CONCERTACION

OFICIO CAR



Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR
Dirección Regional Sabana Centro
República de Colombia

CAR 08/08/2018 16:52
Al Contestar cite este No.: 09182107911
Origen: Dirección Regional Sabana Centro
Destino: ALCALDIA MUNICIPAL CAJICA
Anexos: Fol: 2

Zipaquirá,

Señor
LUIS FRANCISCO CUERVO
SECRETARIO PLANEACION
ALCALDIA MUNICIPAL CAJICA
Tel: 8795356
Calle 2 No 4-07
secplaneacion@cajica.gov.co
Cajicá (Cundinamarca)

ASUNTO: Respuesta al radicado 09181104106: SOLIICITAN INDICAR SI LA RESOLUCION 3023 DE 2015 POR LA CUAL DECLARARON CONCERTADOS LOS ASUNTOS AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL N° 2 DE CAJICA, SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE EJECUTORIADA Y VIGENTE

Respetado Arquitecto Cuervo Ulloa, reciba un cordial saludo;

De manera atenta nos permitimos adjuntar copia de la resolución 3023 del 30 de diciembre de 2015 en la cual se muestra mediante la cual se declaran concertados los asuntos ambientales de los proyectos de planes parciales No. 2 y No.4 de la zona de expansión urbana sector El Pomar del municipio de Cajicá – Cundinamarca, en esta copia se evidencia la notificación y ejecutoria.

Atentamente,

EDISON GERARDO CASTILLO GÓMEZ
Director Operativo Técnico Dirección Regional Sabana Centro

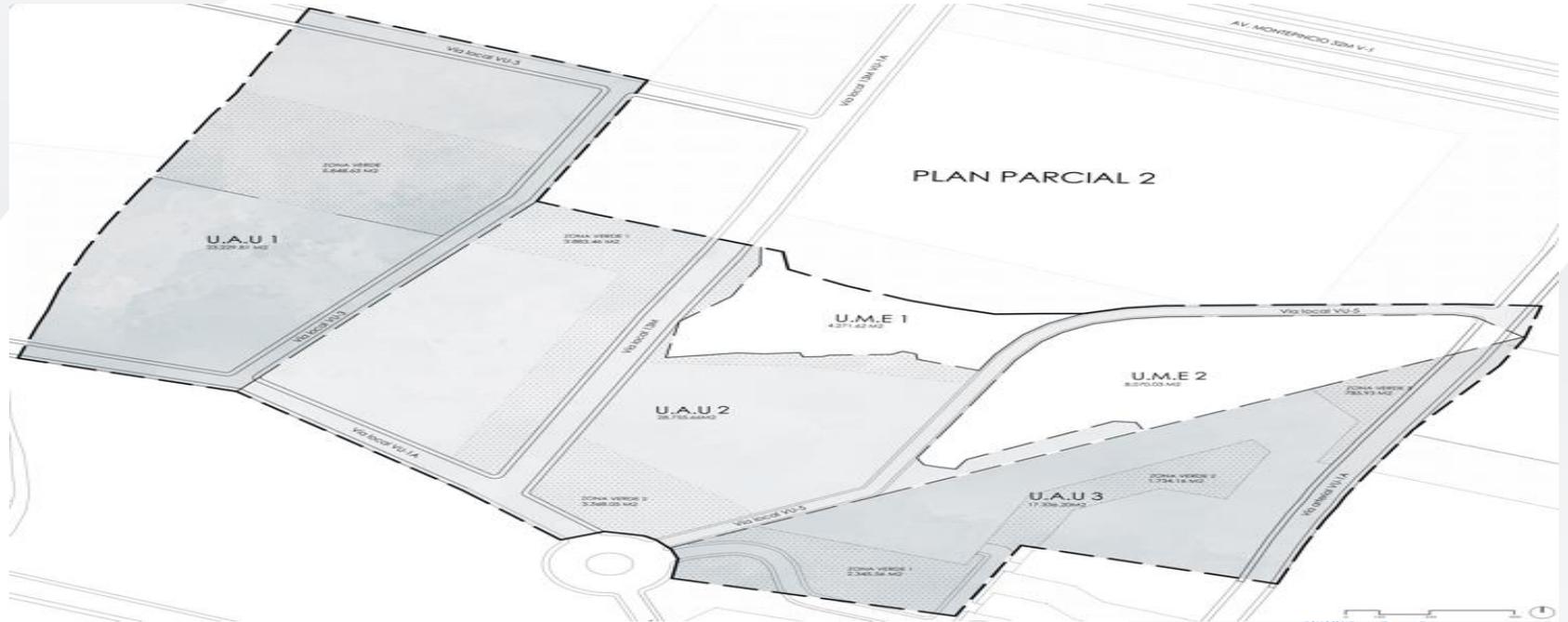
PROPUESTA URBANISTICA ACTUAL

- SE RESPETA LA CONCERTACION AMBIENTAL CONTENIDA EN LA RESOLUCION 3023 DE 2015.
- SE MANTIENEN LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA
- SE ARMONIZA CON LA PROPUESTA URBANISTICA DEL PLAN PARCIAL 2 ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 19 DE 2019 . CONECTIVIDAD VIAL Y AMBIENTAL – ZONAS VERDES



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

PROPUESTA URBANÍSTICA ACTUAL





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICA

ZONAS VERDES – ESPACIO PUBLICO

LANO GENERAL PLAN PARCIAL 4
E.C.: 1:1000

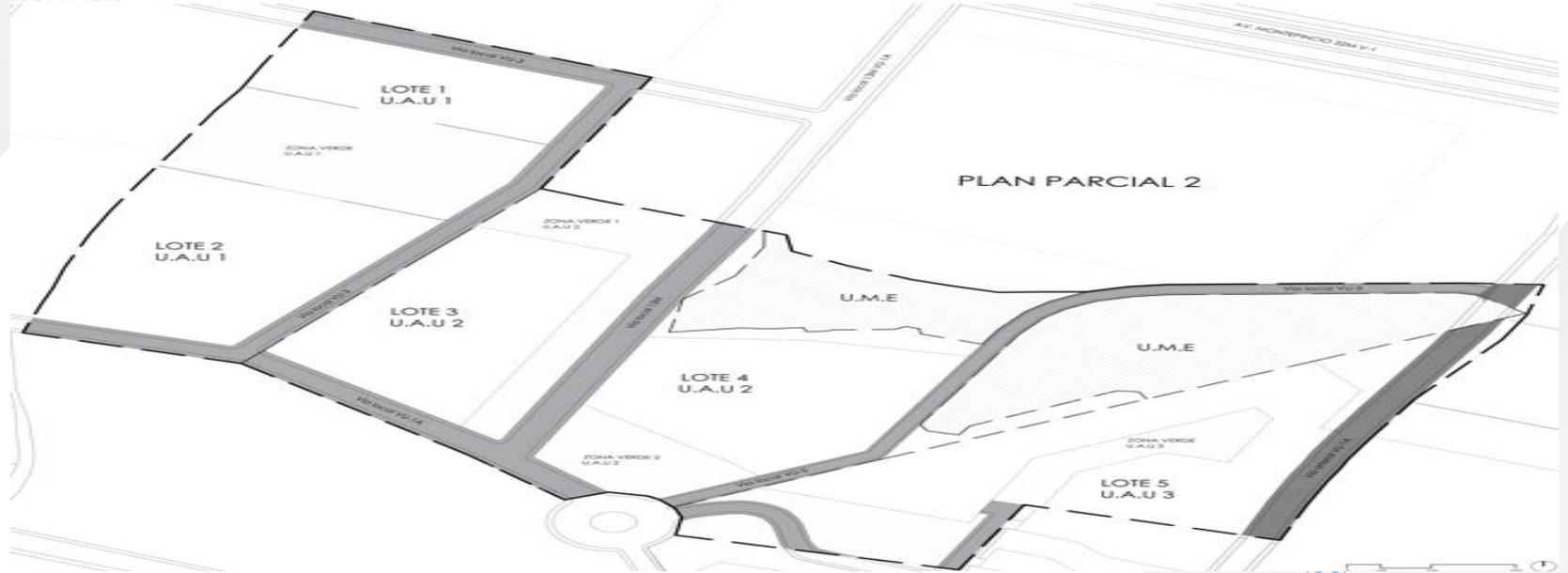




ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

VIAS LOCALES – ESPACIO PUBLICO

PLANO DE RED VIAL Y PERFILES VIALES
ESC: 1:1000





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

CUADRO GENERAL DE AREAS

AREA BRUTA DE PLAN PARCIAL	81.663,32
AREA OBJETO DE DESARROLLO U.A.U.	69.321,67
AREA AFECTACION CARGA GENERAL CARRERA 9	2.249,88
AREA NETA UEBANIZABLE PLAN PARCIAL	67071,79
<u>AREAS DE CESION ZONAS VERDES</u>	17.965,79
AREAS DE CESION VIAS LOCALES	10.940,14
AREA UTIL	38.165,86



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

PLANIFICACION URBANA INTEGRACION AREAS AFERENTES

PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA EN ENTORNO
ESC 1:10.000





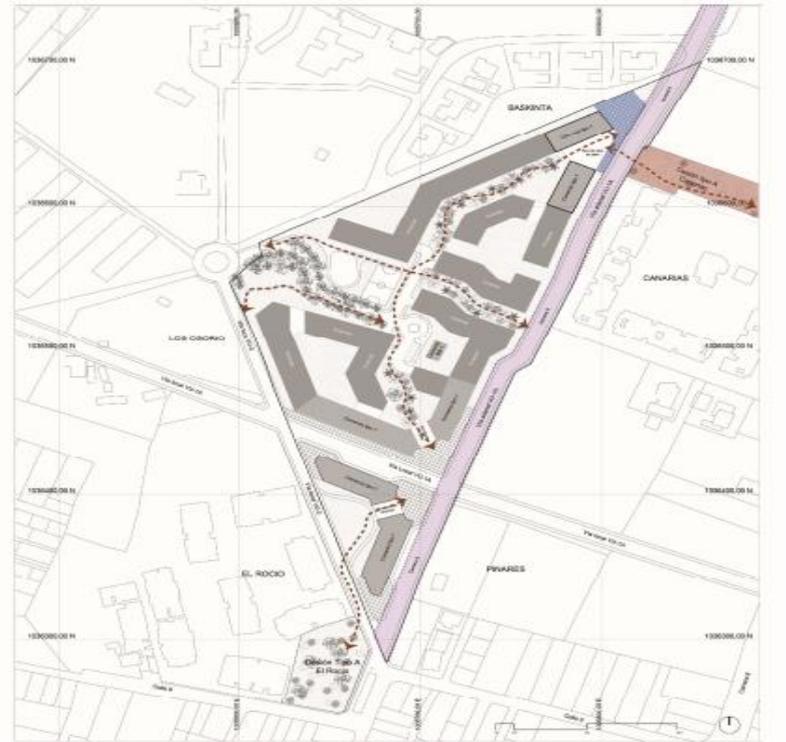
PLANIFICACION URBANA INTEGRACION AREAS AFERENTES

Estrategias de integración Costado Norte

-  Proyección de la Carrera 8
-  Cesión Tipo A del Conjunto Residencial Canarias
-  Plazoleta Pública propuesta
-  Comercio Tipo 1
-  Flujos peatonales

En el costado norte, se proponen las siguientes estrategias:

- Plazoleta pública que recibe los flujos peatonales de la futura ampliación de la **Carrera 8** y de los senderos que el proyecto **Canarias** ha dejado en su **cesión tipo A**.
- Locales comerciales (**comercio tipo 1**) sobre esta plaza los cuales generarían vida urbana en el sector
- **Pasos peatonales** públicos en primer piso, que comunicarían con los senderos y parques al interior de la urbanización.





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

PLANIFICACION URBANA INTEGRACION AREAS AFERENTES (ESTRUCTURA VIAL)





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

PLANIFICACION URBANA INTEGRACION AREAS AFERENTES



Earth
ES / 4/2015

PLAN MAESTRO DE ACUEDUCTO

- CONTRATO DE INTERCONEXION EAAB Y EPC FEBRERO 2 DE 2023
- CONSTRUCCIÓN RED EXPRESA TUBERIA EN HIERRO DUCTIL 28”
- ESTACION DE BOMBEO DE AGUA POTABLE – DECRETO 112 DE 2023 ART 43 PLAN PARCIAL No. 6
- TANQUE DE COMPENSACIÓN DE 10.000 M3 – PROCESO EN LICITACION PUBLICA No. XXX de 2023 POR VALOR DE \$22.900.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

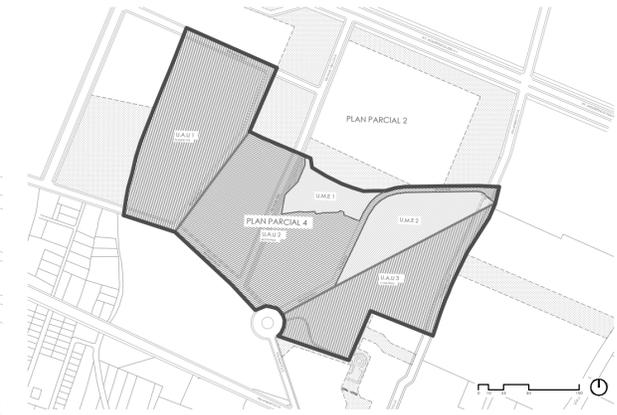
GRACIAS



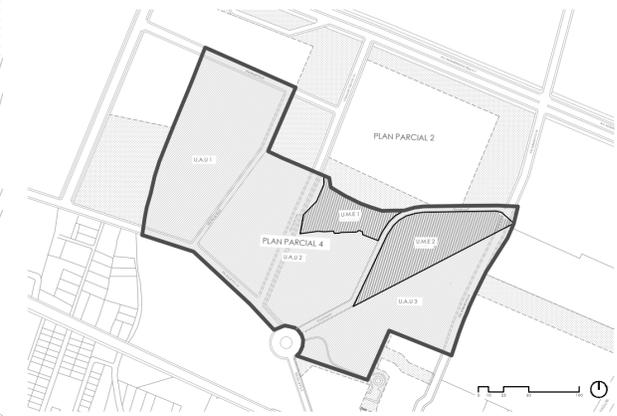
PLANO GENERAL PLAN PARCIAL 4
ESC: 1:1000



IDENTIFICACIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN
ESC: 1:5000



IDENTIFICACIÓN UNIDADES DE MANEJO ESPECIAL
ESC: 1:5000



ÁREAS GENERALES

DESCRIPCIÓN	ÁREAS PLAN URBANÍSTICO (m ²)	PROCENTAJES (%)
ÁREA PLAN PARCIAL NO. 4	81,663.41 m ²	100.00%
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1	23,229.91 m²	28.45%
Lote cantarana	23,229.91 m ²	28.45%
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2	28,755.66 m²	35.21%
Lote San José I	4,508.35 m ²	5.52%
Lote San José II	5,541.18 m ²	6.79%
Lote San José III	6,475.80 m ²	7.93%
Lote San José V	4,145.15 m ²	5.08%
Lote San José VI	3,907.00 m ²	4.78%
Caminos De San José	1,724.77 m ²	2.11%
Caminos De San José Privado	2,453.41 m ²	3.00%
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3	17,336.20 m²	21.23%
Lote La Ilusión	17,336.20 m ²	21.23%
ÁREA DE MANEJO ESPECIAL	12,341.65 m²	15.11%
Lote San José IV	4,271.62 m ²	5.23%
Lote San José VII	8,070.03 m ²	9.88%

ÁREA NETA URBANIZABLE

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	AFECTACIÓN VÍA ARTERIA (m ²) <small>Vía El Rocío - Capellanía VU-1A (12 m)</small>	PORCENTAJE (%)	ÁREA NETA URBANIZABLE (m ²)
Unidad de Actuación Urbanística No. 1	N/A	100%	23,229.91 m ²
Unidad de Actuación Urbanística No. 2	202.94 m ²	0.71%	28,552.72 m ²
Unidad de Actuación Urbanística No. 3	2,046.94 m ²	11.81%	15,289.26 m ²
PLAN PARCIAL 4	2,249.88 m²	2.76%	67,071.89 m²

ÁREA ÚTIL

U.A.U. <small>(Unidad de Actuación Urbanística)</small>	ÁREA NETA (m ²)	CESIÓN TIPO A (m ²)	ÁREA ÚTIL (m ²)
Unidad de Actuación Urbanística No. 1	23,229.91 m ²	10,096.96 m ²	13,132.95 m ²
Unidad de Actuación Urbanística No. 2	28,552.72 m ²	11,689.54 m ²	16,863.18 m ²
Unidad de Actuación Urbanística No. 3	15,289.26 m ²	6,806.41 m ²	8,482.85 m ²
PLAN PARCIAL 4	67,071.89 m²	28,592.91 m²	39,478.98 m²



Arq. Fabio H. Ramírez R.
Alcalde Municipal

Ing. Cesar A. Cruz G.
Secretario de Planeación

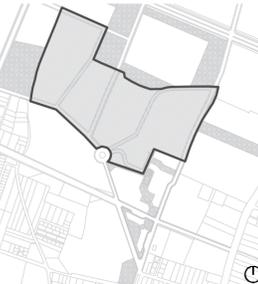
DISEÑO URBANO



Arq. Fabio J. Villegas N.
Matr. Prof. No. 18666

Arq. Fabio A. Villegas C.
Matr. Prof. No. A241082013-1076621236

LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES

CONVENCIONES

- Cargas Por Vías Locales
- Límite de Plan Parcial 4
- Límite de UAU
- Espacio Público Propuesta
- Espacio Público Colindante
- Unidades De Manejo Especial

DERECHOS

El actual proyecto es una adaptación del planteamiento de la empresa **CONTEXTO URBANO**.

CONTIENE PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA

ESCALA Indicada.
DIBUJÓ Fabio A. Villegas C.
Luis E. Tellez P.
FECHA Julio 2023

PLANO DE ESPACIO PÚBLICO POR UNIDAD DE ACTUACIÓN
ESC: 1:1000



ESQUEMA CONTINUIDAD ESPACIO PÚBLICO
ESC: 1:5000



CUADRO DE MOJONES - ESPACIO PÚBLICO

U.A.U (Unidad de Actuación Urbanística)	PÓLIGONO	MOJONES
Unidad de Actuación Urbanística No. 1 (6.193.34 m²)	A Área:6.193.34m²	P1, P2, P3, Z15.
	B Área:3.883.46m²	P4,D, E, P8,P7,P6, P5.
	C Área:289.83m²	F, G, H, I.
	D Área:900.11m²	I, J, K, L, M, N, P11, P10, P9.
Unidad de Actuación Urbanística No. 2 (7.183.33 m²) (El polígono E estará destinado para zona verde y/o equipamiento)	E Área:2.109.93m²	P12, P13, P14, Z05, Z06, Z07, P15.
	F Área:942.85m²	Z04, P47, P46, P45, P44, P43, P42, Z03.
Unidad de Actuación Urbanística No. 3 (5.510.61 m²)	G Área:1.883.46m²	P16, P17, P18, P19, P35, P36, P37, P38, P39, P40, P41, Z04.1.
	H Área:1.718.97m²	P34, P20, P21, P27, P28, P29, P30, P31, P32, Z01, P33.
	I Área:758.93m²	P22, P23, P24, P25, P26.
	J Área:206.40m²	W, X, Y.
PLAN PARCIAL 4	18.887.28 m²	

CESIÓN TIPO A

U.A.U (Unidad de Actuación Urbanística)	ESPAICIO PÚBLICO (m²)	VÍAS (m²)	CESIÓN TOTAL (m²)			
Unidad de Actuación Urbanística No. 1	Exigido 25.00%	5.807.48m²	5.00%	1,161.50m²	30.00%	6,968.97m²
	Propuesto 26.66%	6,193.34m²	16.80%	3,903.62m²	43.47%	10,096.96m²
Unidad de Actuación Urbanística No. 2	Exigido 25.00%	7,138.18m²	5.00%	1,427.64m²	30.00%	8,565.82m²
	Propuesto 25.14%	7,183.33m²	15.78%	4,506.21m²	40.94%	11,689.54m²
Unidad de Actuación Urbanística No. 3	Exigido 25.00%	3,822.32m²	5.00%	764.46m²	30.00%	4,586.78m²
	Propuesto 34.04%	5,510.61m²	8.48%	1,295.80m²	44.52%	6,806.41m²
PLAN PARCIAL 4	Exigido 25.00%	16,767.97m²	5.00%	3,353.59m²	30.00%	20,121.56m²
	Propuesto 28.16%	18,887.28m²	14.47%	9,705.63m²	42.63%	28,592.91m²



Arq. Fabio H. Ramírez R.
Alcalde Municipal

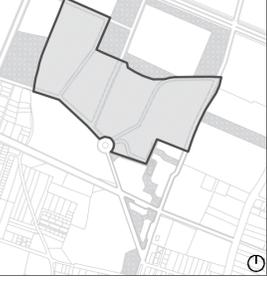
Ing. Cesar A. Cruz G.
Secretario de Planeación



Arq. Fabio J. Villegas N.
Matr. Prof. No. 18666

Arq. Fabio A. Villegas C.
Matr. Prof. No. A241082013-1076621236

LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES

Observaciones:

CONVENCIONES

- Límite de Plan Parcial 4
- Límite de UAU
- Espacio Público Propuesta
- Espacio Público Colindante
- Unidades De Manejo Especial

DERECHOS

El actual proyecto es una adaptación del planteamiento de la empresa **CONTEXTO URBANO**.

CONTIENE PLANO DE ESPACIO PÚBLICO

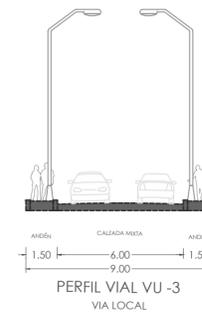
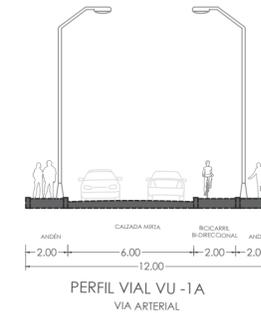
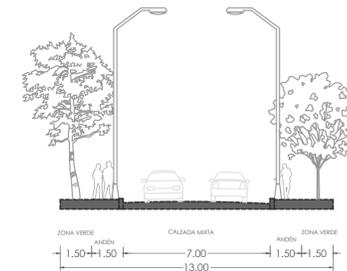
ESCALA Indicada.
DIBUJÓ Fabio A. Villegas C.
Luis E. Tellez P.
FECHA Julio 2023

PLANO DE RED VIAL Y PERFILES VIALES

ESC: 1:1000



PERFILES VIALES
ESC: 1:200



CUADRO DE AFECTACIONES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	AFECTACIÓN VÍA ARTERIA (m ²) <small>Vía El Rocío - Capellanía VU-1A (12 m)</small>	PORCENTAJE (%)	ÁREA NETA URBANIZABLE (m ²)
Unidad de Actuación Urbanística No. 1	N/A	100%	23.229.91 m ²
Unidad de Actuación Urbanística No. 2	202.94 m ²	0.71%	28.552.70 m ²
Unidad de Actuación Urbanística No. 3	2,046.94 m ²	11.81%	25.289.26 m ²
PLAN PARCIAL 4	2,249.88 m²	3.25	67,071.87 m²

CUADRO DE CARGAS LOCALES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN

U.A.U (Unidad de Actuación Urbanística)	VÍAS (m ²)	
Unidad de Actuación Urbanística No. 1	Exigido	5.00% 1,161.50m ²
	Propuesto	16.80% 3,903.62m ²
Unidad de Actuación Urbanística No. 2	Exigido	5.00% 1,427.64m ²
	Propuesto	15.78% 4,506.21m ²
Unidad de Actuación Urbanística No. 3	Exigido	5.00% 764.46m ²
	Propuesto	8.48% 1,295.80m ²
PLAN PARCIAL 4	Exigido	5.00% 3,353.59m ²
	Propuesto	14.47% 9,705.63m ²

30 PLAN

PLAN PARCIAL 4



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ

Arq. Fabio H. Ramírez R.
Alcalde Municipal

Ing. Cesar A. Cruz G.
Secretario de Planeación

DISEÑO URBANO

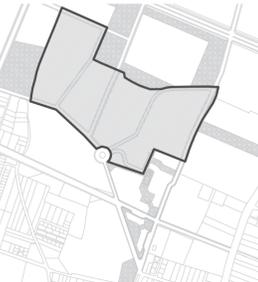


I3V Arquitectura
NIT: 830.073.989-2

Arq. Fabio J. Villegas N.
Matr. Prof. No. 18666

Arq. Fabio A. Villegas C.
Matr. Prof. No. A241082013-1076621236

LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES

CONVENCIONES

- Cargas Por Vías Locales
- Límite de Plan Parcial 4
- Límite de UAU
- Afectaciones
- Espacio Público
- Unidades De Manejo Especial

DERECHOS

El actual proyecto es una adaptación del planteamiento de la empresa **CONTEXTO URBANO**.

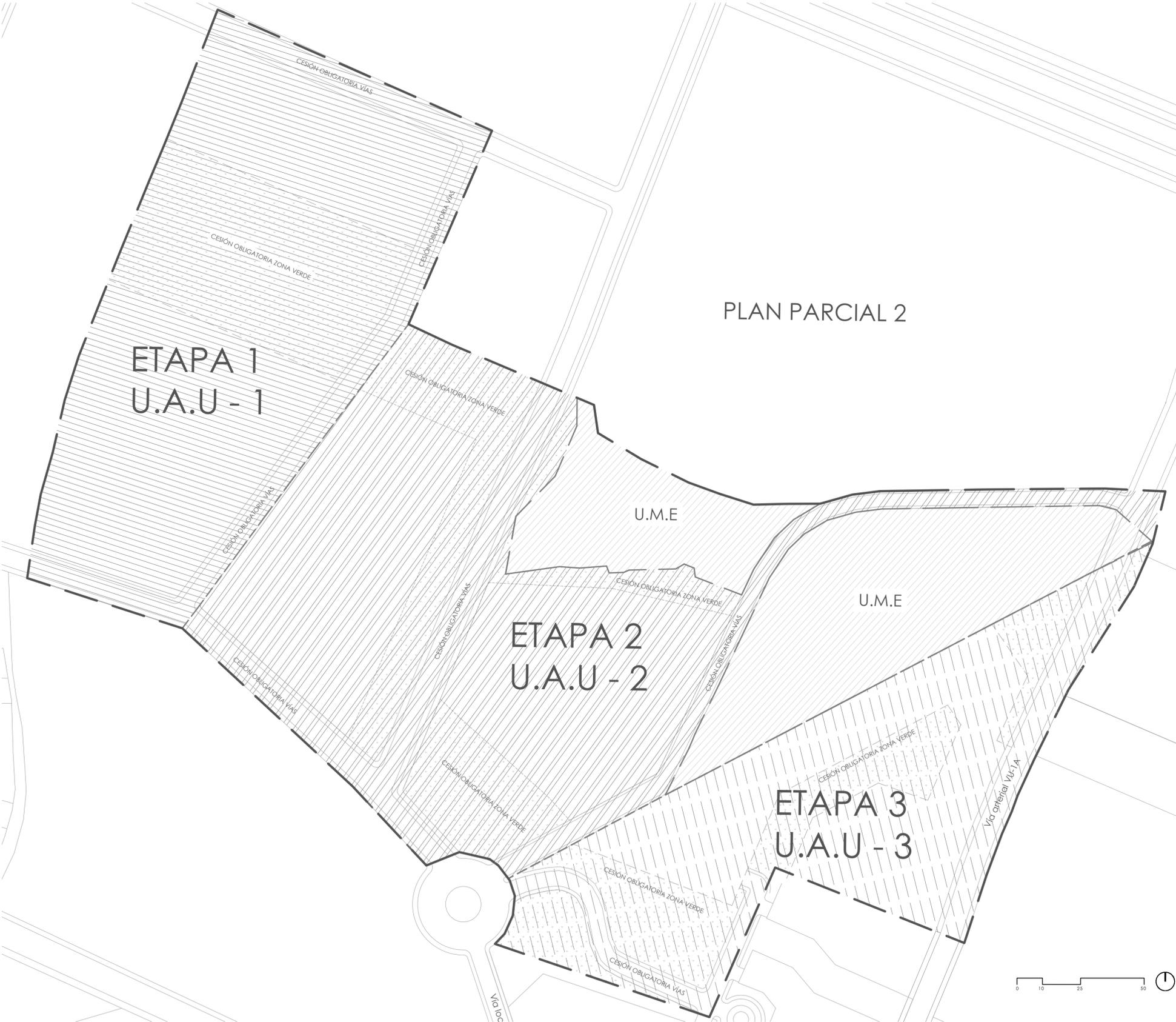
CONTIENE PLANO DE LA RED VIAL Y PERFILES VIALES

ESCALA Indicada.
DIBUJÓ Fabio A. Villegas C.
Luis E. Tellez P.
FECHA Julio 2023

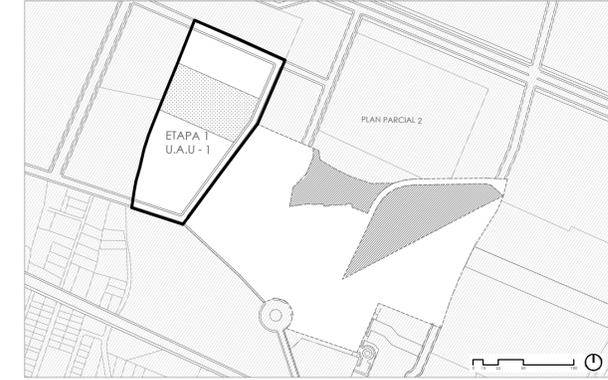
PLANO No. 03

PLANO DE ETAPAS DE DESARROLLO

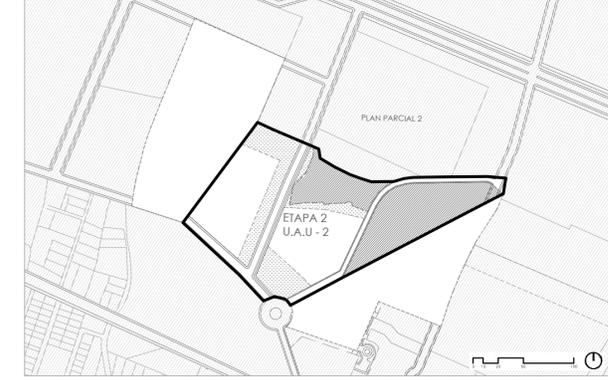
ESC: 1:1000



ETAPAS DE DESARROLLO POR UNIDADES DE ACTUACIÓN U.A.U - 1
ESC: 1:5000



ETAPAS DE DESARROLLO POR UNIDADES DE ACTUACIÓN U.A.U - 2
ESC: 1:5000



ETAPAS DE DESARROLLO POR UNIDADES DE ACTUACIÓN U.A.U - 3
ESC: 1:5000



CUADRO GENERAL DE DESARROLLO DE ETAPAS POR UNIDADES DE ACTUACIÓN

ETAPAS			ÁREAS POR ETAPA				CESIÓN OBLIGATORIA (25%)		CESIÓN MALLA VÍAL (5%)		TOTAL CESIONES AL MUNICIPIO (m²)
ETAPA	UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	LOTES	ÁREA NETA URBANIZABLE (m²)	ÁREA ÚTIL POR LOTE (m²)	ÁREA ÚTIL POR ETAPA (m²)	ÁREA ÚTIL (%)	CESIÓN VERDE (m²)	CESIÓN (%)	ÁREA (m²)	CESIÓN (%)	
ETAPA 1	U.A.U 1	LOTE 1	23,229.91 m²	4,671.28 m²	13,132.95 m²	34,13%	6,193.34 m²	32,79%	3,903.62 m²	40,22%	10,096.96 m²
		LOTE 2		8,461.67 m²							
ETAPA 2	U.A.U 2	LOTE 3	28,552.72 m²	7,305.45 m²	16,863.18 m²	43,82%	7,183.33 m²	38,03%	4,506.21 m²	46,43%	11,689.54 m²
		LOTE 4		9,557.73 m²							
ETAPA 3	U.A.U 3	LOTE 5	15,289.26 m²	8,482.85 m²	8,482.85 m²	22,05%	5,510.61 m²	29,18%	1,295.80 m²	13,35%	6,806.41 m²
PLAN PARCIAL 4			67,071.89 m²	38,478.98 m²		100%	18,887.28 m²	100%	9,705.63 m²	100%	28,592.91 m²



Arq. Fabio H. Ramírez R.
Alcalde Municipal

Ing. Cesar A. Cruz G.
Secretario de Planeación

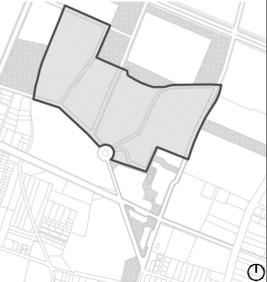
DISEÑO URBANO



Arq. Fabio J. Villegas N.
Matr. Prof. No. 18666

Arq. Fabio A. Villegas C.
Matr. Prof. No. A241082013-1076621236

LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES

Observaciones:

CONVENCIONES

- Delimitación Etapas
- Límite de Plan Parcial 4
- Etapa 1 - U.A.U 1
- Etapa 2 - U.A.U 2
- Etapa 3 - U.A.U 3
- Unidades De Manejo Especial
- Zona Verde

DERECHOS

El actual proyecto es una adaptación del planteamiento de la empresa **CONTEXTO URBANO**.

CONTIENE

PLANO DE ETAPAS DE PROYECTO

ESCALA Indicada.
DIBUJÓ Fabio A. Villegas C. Luis E. Tellez P.
FECHA Julio 2023

PLANO GENERAL DE ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS
 ESC: 1:1500



CARGAS GENERALES

DESCRIPCIÓN	AFECTACIÓN VÍA ARTERIA (m²)	PORCENTAJE (%)	ÁREA NETA URBANIZABLE (m²)	PORCENTAJE SOBRE A.N.U (%)
Unidad de Actuación Urbanística No. 1	N/A	100%	23.229.91 m²	34.63%
Unidad de Actuación Urbanística No. 2	202.94 m²	0.71%	28.552.72 m²	42.57%
Unidad de Actuación Urbanística No. 3	2.046.94 m²	11.81%	15.289.26 m²	22.80%
PLAN PARCIAL 4	2.249.88 m²	2.76%	67.071.89 m²	100%

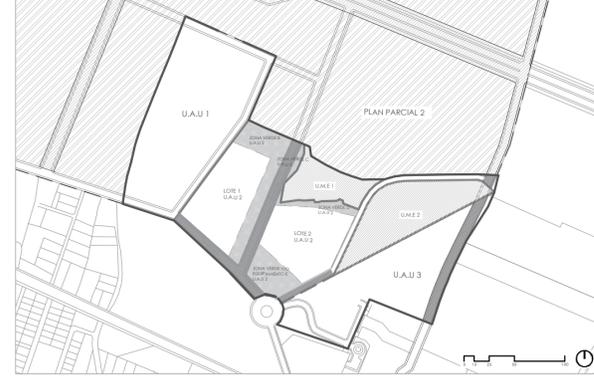
CARGAS LOCALES

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)
Áreas de cesión pública para parques y equipamientos comunales públicos	Exigido: 25.00% Propuesto: 28.16% 18.887.28 (m²)
Vías locales públicas	Exigido: 5.00% Propuesto: 14.47% 9.705.63 (m²)
TOTAL CESIONES ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS Y VÍAS PÚBLICAS	42.63% 28.592.91 (m²)

DISTRIBUCIÓN DE CARGAS EN U.A.U - 1
 ESC: 1:5000



DISTRIBUCIÓN DE CARGAS EN U.A.U - 2
 ESC: 1:5000



DISTRIBUCIÓN DE CARGAS EN U.A.U - 3
 ESC: 1:5000

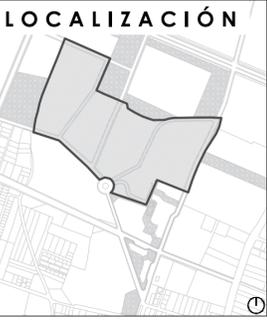


CESIÓN TIPO A

U.A.U (Unidad de Actuación Urbanística)	ESPACIO PÚBLICO (m²)	VÍAS (m²)	CESIÓN TOTAL (m²)
Unidad de Actuación Urbanística No. 1	Exigido: 25.00% Propuesto: 26.66% 6,193.34m²	5.00% 1,161.50m²	30.00% 6,968.97m²
Unidad de Actuación Urbanística No. 2	Exigido: 25.00% Propuesto: 25.16% 7,183.33m²	5.00% 1,427.64m²	30.00% 8,565.82m²
Unidad de Actuación Urbanística No. 3	Exigido: 25.00% Propuesto: 34.04% 5,510.61m²	5.00% 764.46m²	30.00% 4,586.78m²
PLAN PARCIAL 4	Exigido: 25.00% Propuesto: 28.16% 18,887.28m²	5.00% 9,705.63m²	30.00% 28,592.91m²

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
 Arq. Fabio H. Ramírez R. Alcalde Municipal
 Ing. Cesar A. Cruz G. Secretario de Planeación

DISEÑO URBANO
 I3V Arquitectura NIT. 830.073.989-2
 Arq. Fabio J. Villegas N. Matr. Prof. No. 18666
 Arq. Fabio A. Villegas C. Matr. Prof. No. A241082013-1076621236



OBSERVACIONES

CONVENCIONES

- Cargas Por Vías Locales
- Afectaciones por Vía Arteria
- Límite de Plan Parcial 4
- Límite de UAU
- Espacio Público Propuesta
- Unidades De Manejo Especial

DERECHOS
 El actual proyecto es una adaptación del planteamiento de la empresa **CONTEXTO URBANO**.

CONTIENE
 PLANO DE ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS
 ESCALA Indicada.
 DIBUJÓ Fabio A. Villegas C. Luis E. Tellez P.
 FECHA Julio 2023

PLANO DE PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
 ESC: 1:1000



CUADRO DE DELIMITACIÓN ÁREA BRUTA PP4

DESCRIPCIÓN	MOJONES	ÁREA (m²)
DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL 4	A, B, C, D, E, F, F0.1, F0.2, F0.3, F0.4, F0.5, P, Q, R, S, T, W, X, Y, Z, Z1, Z2, Z3, Z4, Z4.1, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16.	81.663.41

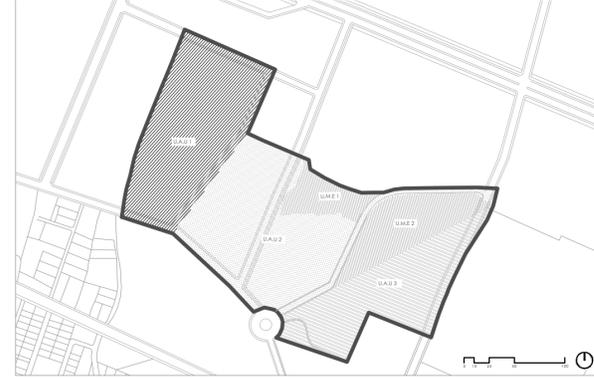
PREDIOS QUE CONFORMAN EL PLAN PARCIAL

LOTES	ÁREA (m²)	MATRICULA INMOBILIARIA
1 Lote San José I	4,508.35 m²	176-75451
2 Lote San José II	5,541.18 m²	176-75452
3 Lote San José III	6,475.80 m²	176-75453
4 Lote San José IV	4,271.62 m²	176-75454
5 Lote San José V	4,145.15 m²	176-75455
6 Lote San José VI	3,907.00 m²	176-75456
7 Lote San José VII	8,070.03 m²	176-75457
8 Caminos De San José	4,178.18 m²	176-75459
9 Lote cantarana	23,229.91 m²	176-10450
10 Lote La Ilusión	17,336.20 m²	176-48848
ÁREA TOTAL PREDIOS	81,663.41 m²	

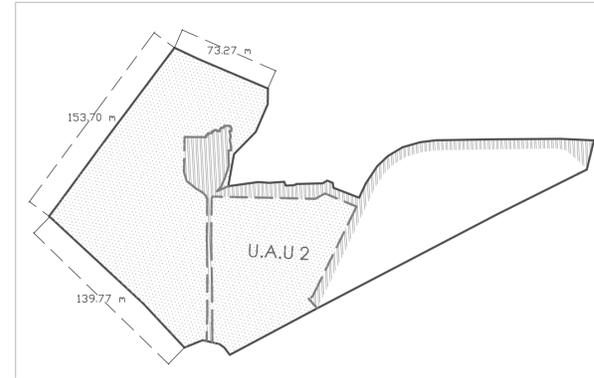
CONFORMACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

LOTES	ÁREA (m²)	PORCENTAJE (%)	FOLIO DE MATRICULA
1 Lote cantarana	23,229.91 m²	28.45%	176-10450
Lote San José I	4,508.35 m²	5.52%	176-75451
Lote San José II	5,541.18 m²	6.79%	176-75452
Lote San José III	6,475.80 m²	7.93%	176-75453
Lote San José V	4,145.15 m²	5.08%	176-75455
Lote San José VI	3,907.00 m²	4.78%	176-75456
Caminos De San José	4,178.18 m²	5.12%	176-75459
Lote La Ilusión	17,336.20 m²	21.23%	176-75457
ÁREA TOTAL PREDIOS	69,321.77 m²	84.89%	

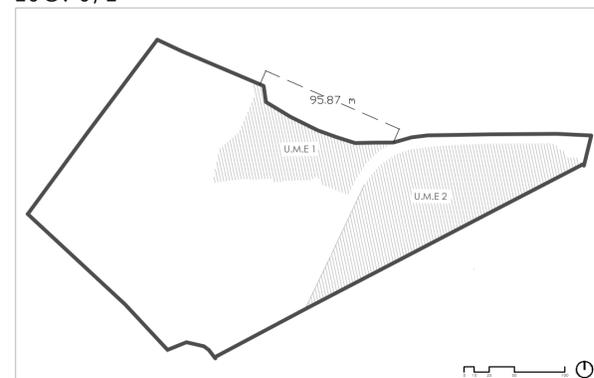
DELIMITACIÓN DE LAS U.A.U
 ESC: 1:5000



DELIMITACIÓN DE LA U.A.U 2
 ESC: S/E



DELIMITACIÓN U.M.E
 ESC: S/E



ÁREAS GENERALES

DESCRIPCIÓN	ÁREAS PLAN URBANÍSTICO (m²)	PROCENTAJES (%)
ÁREA PLAN PARCIAL NO. 4	81,663.41 m²	100.00%
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1	23,229.91 m²	28.45%
Lote cantarana	23,229.91 m²	28.45%
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2	28,755.66 m²	35.21%
Lote San José I	4,508.35 m²	5.52%
Lote San José II	5,541.18 m²	6.79%
Lote San José III	6,475.80 m²	7.93%
Lote San José V	4,145.15 m²	5.08%
Lote San José VI	3,907.00 m²	4.78%
Caminos De San José	1,724.77 m²	2.11%
Caminos De San José Privado	2,453.41 m²	3.00%
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3	17,336.20 m²	21.23%
Lote La Ilusión	17,336.20 m²	21.23%
ÁREA DE MANEJO ESPECIAL	12,341.65 m²	15.11%
Lote San José IV	4,271.62 m²	5.23%
Lote San José VII	8,070.03 m²	9.88%

CONFORMACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL	LOTES	ÁREA (m²)	PORCENTAJE (%)	MOJONES
	Lote San José IV	4,271.62 m²	5.23%	176-75454
	Lote San José VII	8,070.03 m²	9.88%	176-75457
TOTAL PREDIOS U.M.E		12,341.65	15.11%	

90 PLAN PARCIAL 4

PLAN PARCIAL 4



Arq. Fabio H. Ramírez R.
 Alcalde Municipal

Ing. Cesar A. Cruz G.
 Secretario de Planeación

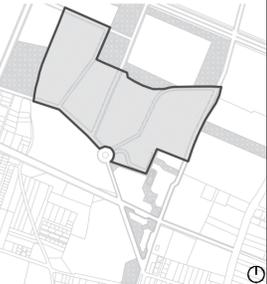
DISEÑO URBANO



Arq. Fabio J. Villegas N.
 Matr. Prof. No. 18666

Arq. Fabio A. Villegas C.
 Matr. Prof. No. A241082013-1076621236

LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES

CONVENCIONES

- Límite de Plan Parcial 4
- ▨ Límite de UAU 1
- ▩ Límite de UAU 2
- ▧ Límite de UAU 3
- ▤ Unidades De Manejo Especial

DERECHOS

El actual proyecto es una adaptación del planteamiento de la empresa **CONTEXTO URBANO**.

CONTIENE

PLANO DELIMITACIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN

ESCALA Indicada.

DIBUJÓ Fabio A. Villegas C.

Luis E. Tellez P.

FECHA Julio 2023

PLANO No. 06

PLANO DE USOS Y APROVECHAMIENTOS

ESC: 1:1500



CUADRO DE DESARROLLO POR UNIDAD DE ACTUACIÓN 1

U.A.U 1	ÁREA (m²)	PROCENTAJE (%)
ÁREA BRUTA	23,229.91 m²	100.00%
AFECCIONES	00.00 m²	0.00%
ÁREA NETA URBANIZABLE	23,229.91 m²	100.00%
ÁREA DE CESIÓN PÚBLICA PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	Exigido: 5,807.48 m² Propuesto: 6,193.34 m²	25.00% 26.66%
VÍAS LOCALES PÚBLICAS	Exigido: 1,161.50 m² Propuesto: 3,903.62 m²	5.00% 16.80%
TOTAL DE CESIONES ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS Y VÍAS PÚBLICAS	10,096.96 m²	43.47%
ÁREA ÚTIL A DESARROLLAR VENDIBLE	13,132.95 m²	100.00%
ÁREA EXIGIDA VIS 20% DEL ÁREA ÚTIL	2,626.59 m²	20.00%
DESARROLLO DE LOTES	13,132.95 m²	100.00%
LOTE 1	4,671.28 m²	20.11%
LOTE 2	8,461.67 m²	36.43%

CUADRO DE DESARROLLO POR UNIDAD DE ACTUACIÓN 2

U.A.U 2	ÁREA (m²)	PROCENTAJE (%)
ÁREA BRUTA	28,755.661 m²	100.00%
AFECCIONES	202.94 m²	0.71%
ÁREA NETA URBANIZABLE	28,552.72 m²	100.00%
ÁREA DE CESIÓN PÚBLICA PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	Exigido: 7,138.72 m² Propuesto: 7,138.33 m²	25.00% 25.16%
VÍAS LOCALES PÚBLICAS	Exigido: 1,427.64 m² Propuesto: 4,506.21 m²	5.00% 15.78%
TOTAL DE CESIONES ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS Y VÍAS PÚBLICAS	11,689.54 m²	40.94%
ÁREA ÚTIL A DESARROLLAR VENDIBLE	17,066.12 m²	100.00%
ÁREA EXIGIDA VIS 20% DEL ÁREA ÚTIL	3,413.22 m²	20.00%
DESARROLLO DE LOTES	16,863.18 m²	100.00%
LOTE 3	7,305.45 m²	25.59%
LOTE 4	9,557.73 m²	33.47%

CUADRO DE DESARROLLO POR UNIDAD DE ACTUACIÓN 3

U.A.U 3	ÁREA (m²)	PROCENTAJE (%)
ÁREA BRUTA	17,336.20 m²	100.00%
AFECCIONES	2,046.94 m²	11.81%
ÁREA NETA URBANIZABLE	15,289.26 m²	100.00%
ÁREA DE CESIÓN PÚBLICA PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	Exigido: 3,882.32 m² Propuesto: 5,510.61 m²	25.00% 36.04%
VÍAS LOCALES PÚBLICAS	Exigido: 764.46 m² Propuesto: 1,295.80 m²	5.00% 8.48%
TOTAL DE CESIONES ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS Y VÍAS PÚBLICAS	6,806.41 m²	44.52%
ÁREA ÚTIL A DESARROLLAR VENDIBLE	10,529.79 m²	100.00%
ÁREA EXIGIDA VIS 20% DEL ÁREA ÚTIL	2,105.96 m²	20.00%
DESARROLLO DE LOTES	8,482.85 m²	100.00%
LOTE 5	8,482.85 m²	55.48%

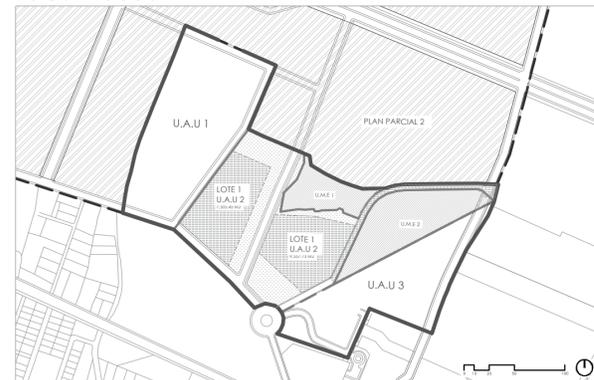
USOS Y APROVECHAMIENTOS EN U.A.U - 1

ESC: 1:5000



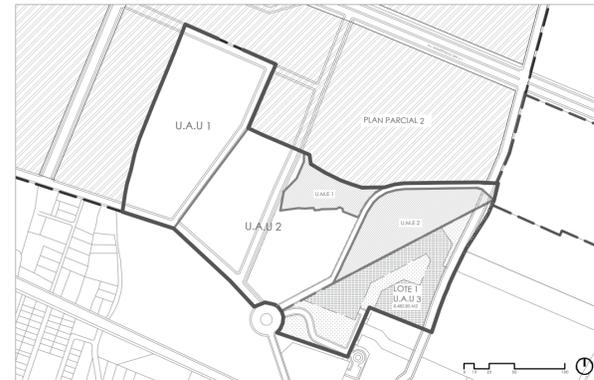
USOS Y APROVECHAMIENTOS EN U.A.U - 2

ESC: 1:5000



USOS Y APROVECHAMIENTOS EN U.A.U - 3

ESC: 1:5000



CUADRO GENERAL POR UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

DESCRIPCIÓN	ÁREA ÚTIL DE VIVIENDA (m²)	ÁREA EXIGIDA VIS 20% DEL ÁREA ÚTIL
U.A.U 1	13,132.95 m²	2,626.59 m²
U.A.U 2	17,066.12 m²	3,413.22 m²
U.A.U 3	10,529.79 m²	2,105.96 m²
PLAN PARCIAL 4	40,728.86 m²	8,145.77 m²

USOS Y APROVECHAMIENTOS

U.A.U	LOTES	ÁREA DE ACTIVIDAD	USO	ÁREA ÚTIL (m²)
U.A.U 1	LOTE 1	Actividad Residencial	Vivienda	4,671.28 m²
	LOTE 2	Actividad Residencial	Vivienda	8,461.67 m²
U.A.U 2	LOTE 3	Actividad Residencial	Vivienda	7,305.45 m²
	LOTE 4	Actividad Residencial	Vivienda	9,557.73 m²
U.A.U 3	LOTE 5	Actividad Residencial	Vivienda	8,482.85 m²

20 PLAN PARCIAL 4

PLAN PARCIAL 4



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ

Arq. Fabio H. Ramírez R.
Alcalde Municipal

Ing. Cesar A. Cruz G.
Secretario de Planeación

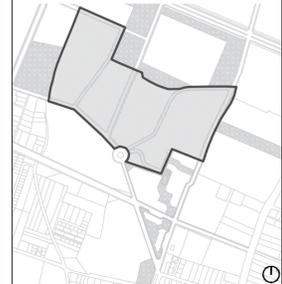
DISEÑO URBANO



Arq. Fabio J. Villegas N.
Matr. Prof. No. 18666

Arq. Fabio A. Villegas C.
Matr. Prof. No. A241082013-1076621236

LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES

CONVENCIONES

- Lotés Por Unidades Actuación
- Límite de Plan Parcial 4
- Límite de UAU
- Espacio Público Propuesta
- Unidades De Manejo Especial

DERECHOS

El actual proyecto es una adaptación del planteamiento de la empresa CONTEXTO URBANO.

CONTIENE

PLANO DE USOS Y APROVECHAMIENTOS

ESCALA Indicada.

DIBUJÓ Fabio A. Villegas C. Luis E. Tellez P.

FECHA Julio 2023

PLANO No. 07

PLANO DE RED VIAL Y PERFILES VIALES

ESC: 1:1000



PLAN PARCIAL 2

PLAN PARCIAL 4

DESCRIPCIÓN	MOJONES	ÁREA (m²)
DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL 4	A, B, C, D, E, F, F0.1, F0.2, F0.3, F0.4, F0.5, P, Q, R, S, T, W, X, Y, Z, Z1, Z2, Z3, Z4, Z4.1, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16.	81.663.41 (m²)

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

DESCRIPCIÓN	MOJONES	ÁREA (m²)
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1	A, B, C, D, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16.	23,229.91 (m²)
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2	D, E, F, G, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, W, U, U10, U9, U8, U7, U6, U5, U4, U3, U2, U1, Z04.1, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z1.	28,755.66 (m²)
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3	W, X, Y, Z, Z1, Z2, Z3, Z4, Z4.1.	17,336.20 (m²)
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 1	F, F0.1, F0.2, F0.3, F0.4, F0.5, P, O, N, M, L, K, J, I, H, G.	4,271.62 (m²)
UNIDAD DE MANEJO ESPECIAL 2	W, U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U.	8,070.03 (m²)

CUADRO DE SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	TRANSFERENCIA DE SUELO PARA MALLA VIAL ARTERIAL	EDIFICABILIDAD ADICIONAL (2m²/1m²cedido)
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1	202.94 (m²)	405.88 (m²)
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2	2,046.94 (m²)	4,093.88 (m²)

80 **PLAN PARCIAL 4**



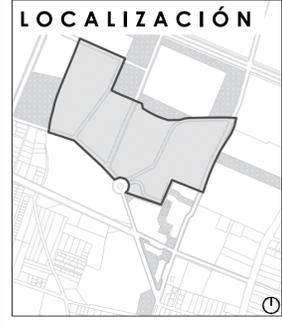
Arq. Fabio H. Ramírez R.
Alcalde Municipal

Ing. Cesar A. Cruz G.
Secretario de Planeación



Arq. Fabio J. Villegas N.
Matr. Prof. No. 18666

Arq. Fabio A. Villegas C.
Matr. Prof. No. A241082013-1076621236



OBSERVACIONES

- CONVENCIONES**
- Lotes por U.A.U
 - Límite de Plan Parcial 4
 - Límite de UAU
 - Espacio Público Propuesta
 - Unidades De Manejo Especial

DERECHOS
El actual proyecto es una adaptación del planteamiento de la empresa **CONTEXTO URBANO**.

CONTIENE EFECTO DE PLUSVALÍA

ESCALA Indicada.
DIBUJÓ Fabio A. Villegas C. Luis E. Tellez P.
FECHA Julio 2023

PLANO No. 08