



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARIA DE PLANEACIÓN

OFICIO

AMC-SP-2794-2021

Cajicá, 29 de noviembre de 2021

Señor

Sergio Garzón Villagrán

ASUNTO: Respuesta Solicitud Sysman 202110802

Cordial saludo,

De manera atenta me permito dar respuesta a su solicitud, informando que el predio identificado con código catastral N° 01-00-0093-0025-000 y con matrícula inmobiliaria N° 176-83219, con un área aproximada de 240,94 m², según base catastral del IGAC, el predio se encuentra en **Suelo Urbano, Tratamiento de Consolidación, Área de Actividad Residencial**. Por lo cual, para su desarrollo deberá acogerse a los lineamientos contenidos en la ficha urbanística **NUG – U – 01** en el artículo 81, donde se definen los usos y la ficha urbanística **NUG – U – 06** del Acuerdo 16 de 2014, (PBOT) de Cajicá.

| ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD | | Ficha |
|----------------------------------|--|--------------|
| ACTIVIDAD RESIDENCIAL | | NUG - U - 01 |
| USOS | | |
| Uso Principal | Residencial Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar, Agrupada. | |
| Usos Compatibles | Dotacional Grupo I, Comercio Grupo I. | |
| Usos Condicionados | Dotacional Grupo II (excepto los centros de culto), Solo en áreas mayores de 10.000 M2 | |
| Usos Prohibidos | Los demás. | |

| TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION | | | | | | Ficha |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------|--------------|
| AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL | | | | | | NUG - U - 06 |
| NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES | Vivienda Unifamiliar | Vivienda Bifamiliar | Vivienda Multifamiliar | Vivienda Agrupación | Dotacional | Comercio |
| Área mínima de Actuación urbanística | 108 M2 | 140 M2 | 300 M2 | 1000 M2 | 1000 M2 | 1000 M2 |
| Frente mínimo de lote | 6 ML | 8 ML | 12 ML | 20 ML | 10 ML | 8 ML |



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

| TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION | | | | | | Ficha |
|-------------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|------------|-----------------|
| AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL | | | | | | NUG - U - 06 |
| NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES | Vivienda Unifamiliar | Vivienda Bifamiliar | Vivienda Multifamiliar | Vivienda Agrupación | Dotacional | Comercio |
| Índice Máximo de Ocupación | 70% | 70% | 60% | 50% | 70% | 70% |
| Índice Máximo de Construcción | 210% | 210% | 300% | 250% | 210% | 210% |
| 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 | 3 ML | 3 ML | 3 ML | 5 ML | 3 ML | 3 ML |
| Voladizo | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 |
| Número de Pisos | 3 | 3 | 5 | 5 | 3 | 3 |
| Altillos | No | No | No | No | No | No |
| Área mínima de patio | 9 M2 | 12 M2 | N. A. | N.A. | 20 M2 | 16M2 |
| Lado mínimo de patio | 3 ML | 3 ML | N. A. | N.A. | 3 ML | 3 ML |
| Estacionamientos | 1/Vivienda | 1/Vivienda | 1/Vivienda | 1/Vivienda | 1/200 M2 | 1/200 M2 |

- Según el Acuerdo 016 de 2014 (PBOT) de Cajicá, en el artículo 72, se definen los usos principales (**Residencial Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar, Agrupada**) se definen de la siguiente manera:

Artículo 72. 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



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

autónoma e independiente, de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.

- Se debe tener en cuenta que para el desarrollo de un proyecto con las características de **Vivienda Multifamiliar y Vivienda en conjuntos o agrupada**, no es viable conforme al área mínima de actuación urbanística (240,94 m²), teniendo en cuenta que según los lineamientos urbanísticos exigidos dentro de la ficha urbanística **NUG – U – 06**, se exige de área mínima de actuación urbanística de, **300 m² y 1000 m²** respectivamente, por tanto, el predio objeto de consulta, no cumple para este tipo de desarrollo.
- Para los usos compatibles, **Dotacional Grupo I, Comercio Grupo I**, no es viable el desarrollo de un proyecto con las características de estos usos, conforme al área mínima de actuación urbanística (240,94 m²), teniendo en cuenta que según los lineamientos urbanísticos exigidos dentro de la ficha urbanística **NUG – U – 06**, se exige de área mínima de actuación urbanística, 1000 m², por tanto, el predio objeto de consulta, no cumple para este tipo de desarrollo.
- Para los usos condicionados, **Dotacional Grupo II (excepto los centros de culto), Solo en áreas mayores de 10.000 M2**. Por consiguiente, realizar un proyecto con las características de Dotacional Grupo II, no es viable conforme al área mínima de actuación urbanística (240,94 m²), no cumple para este tipo de desarrollo.

Es importante señalar que la comunicación aquí presente es de carácter informativo y no es objeto de aprobación para ninguna solicitud.

Cordialmente,


ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ
SECRETARIO DE PLANEACIÓN

Revisó: Arq. Diana Marcela Rico Navarrete – Directora Desarrollo Territorial
Proyectó: Arq. Nicolás Iván Ayala Pinzón – Arquitecto Contratista

