

## DOCUMENTO RESUMEN DEL AJUSTE EXCEPCIONAL AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJICA

### 1.1 Documentos Soporte de la Revisión Excepcional

El Municipio presento al Concejo municipal, los siguientes documentos que se elaboraron, como soporte del trámite de revisión excepcional al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, acorde con lo establecido en el 2.2.2.1.2.3.2 del Decreto 1232 de 2020.

Documentos:

- Expediente municipal que contiene análisis del ordenamiento y evaluación y seguimiento
- Documento técnico de Diagnóstico
- Memoria Justificativa
- Documento de Formulación
- Programa de Ejecución

Cartografía:

- Cartografía de Diagnóstico: 28 planos
- Cartografía de Formulación: 26 planos

Estudios de zonificación Básica de Amenazas:

- Documentos soportes de las amenazas: 5 documentos rurales y 5 documentos urbanos.
- Cartografía soporte de la zonificación básica de amenazas rurales (Escala 1:25.000): por movimientos en masa, inundaciones, avenida torrencial e incendios forestales.
- Cartografía soporte de la zonificación básica de urbana y centros poblados (Escala 1:2.000): por movimientos en masa, inundaciones y avenida torrencial.

Anexos:

Fichas de cambio climático, soportes de reclasificación agrológica expedidos por el IGAC, certificación servicios públicos.

Soportes Concertación Asuntos Ambientales:

Acta de Concertación y Resolución CAR mediante la cual se acoge el Acta de concertación de la Revisión y/o modificación excepcional del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipio de Cajicá – Cundinamarca”, Resolución DGEN No. 20237000731 del 27 de octubre de 2023

Concepto Consejo Territorial de Planeación

## 1.2 Resumen De Las Modificaciones Realizadas Al PBOT

Se establece que la revisión y modificación excepcional se enmarcó en los siguientes aspectos:

- i. Incorporación de las determinantes ambientales, incluido el POMCA DEL RIO BOGOTÁ, en cumplimiento a la orden 4.18 de la Sentencia del Río Bogotá.
- ii. Incorporación estudios de zonificación básica de amenazas, en cumplimiento de la orden 4.18 de la sentencia del Río Bogotá.
- iii. Incorporación del componente de cambio climático, Ley 1931 de 2018.
- iv. Cambios al modelo de ocupación adoptado en el Acuerdo 16 de 2014.
- v. Incorporación de programas del orden regional
- vi. Ajustes a las normas del corto plazo componente urbano

### 1.2.1 Incorporación de la Determinantes Ambientales

El Municipio presenta estas modificaciones en el modelo de ocupación, a nivel de las áreas de conservación ambiental:

NOMBRE	ACUERDO 16 DE 2014 ÁREA (Ha.)	PROPUESTA ÁREA (Ha.)		DIFERENCIA
Pantanos	-	1,79		+ 1,79
Lagunas	-	0,81		+ 0,81
Humedales	19,33	73,99		+ 54,66
Ronda Río Frío	104,24	93,14		- 11,10
Ronda Río Bogotá	274,74	90,67	264,92	- 9,82
Áreas de Recreación Ecoturística		174,25		
Ronda Quebrada La Cruz	-	16,21		+ 16,21
Ronda de lagunas	6,82	8,68	376,48	+ 369,66
Ronda humedales		305,05		
Rondas hídricas quebradas		62,75		

NOMBRE	ACUERDO 16 DE 2014 ÁREA (Ha.)		PROPUESTA ÁREA (Ha.)		DIFERENCIA
Zona de reserva forestal protectora	676,6	1023,38	173,20	1002,73	- 20,65
Reserva Forestal Protectora Productora (RFPP) de la Cuenca Alta del Río Bogotá	346,78		786,01		
Zona de reserva forestal protectora-productora			43,52		
Área de amortiguación de áreas protegidas					
Áreas de importancia Ambiental POMCA	-		237,15		+ 237,15
Áreas de Restauración POMCA	-		194,72		+ 194,72

En total se establece que se incorporaron 194,7 hectáreas de áreas de protección y conservación ambiental al modelo de ocupación adoptado mediante Acuerdo 16 de 2014:

Modelo de Ocupación	Acuerdo 16 de 2014 (Ha.)	Ajuste Excepcional (Ha.)	Diferencia (Ha.)
Áreas de conservación ambiental	1421,67	1616,07	194,7

### 1.2.1.1 Incorporación POMCA RIO BOGOTÁ

El POMCA del Río Bogotá fue actualizado mediante Resolución 957 de 2019 y esta actualización es la que se incorporó al PBOT vigente, esto obedeciendo a la orden No. 4.18 de la Sentencia del Río Bogotá que indicaba: “*Modificación de los POTs, PBOT y EOT, según el POMCA, indicar el tipo de modificación y actualización del Instrumento de Planificación Territorial, ajustado al contenido del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Bogotá – POMCA*”, ésta orden solicitaba que se indicara el Acto administrativo mediante el cual se daba cumplimiento.

El Decreto 1076 de 2015, en su artículo 2.2.3.1.5.6 Del Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas como determinante ambiental, establece que: “*Una vez aprobado el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica en la que se localice uno o varios municipios, estos deberán tener en cuenta en sus propios ámbitos de competencia lo definido por el Plan, como norma de superior jerarquía, al momento de formular, revisar y/o adoptar el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, con relación a:*

1. *La zonificación ambiental*
2. *El componente programático.*
3. *El componente de gestión del riesgo”.*

### 1.2.1.1.1 La zonificación ambiental del POMCA

Al revisar los soportes presentados, se evidencia que se incorporan 431,87 hectáreas definidas en la zonificación ambiental del POMCA como áreas de importancia ambiental y áreas de restauración, esto se incluyó en la Estructura Ecológica, se evidencia en el DTS de formulación numeral 4.1 y en el plano FG-05 ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL - ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

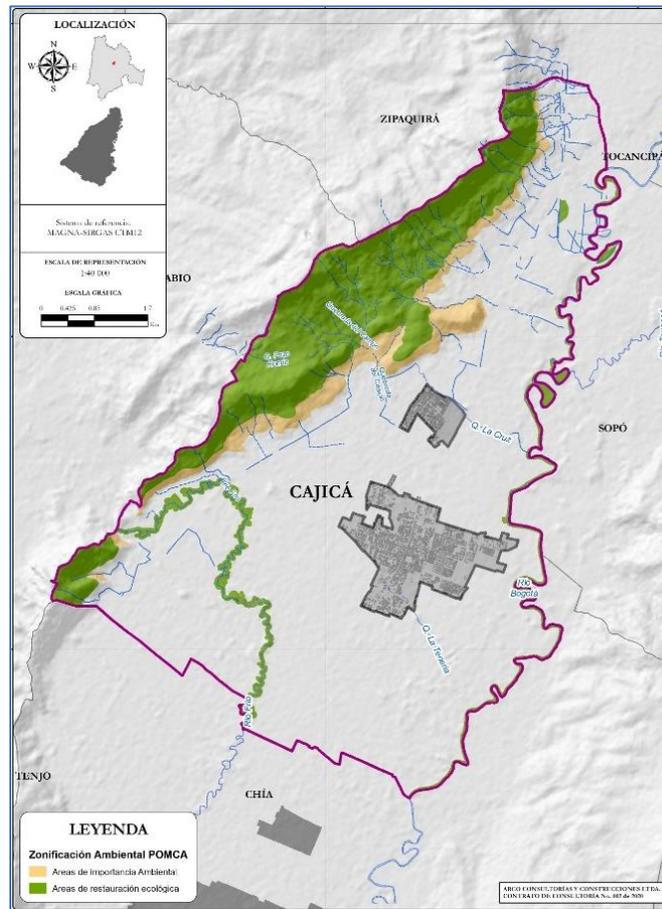


Ilustración 1. Zonificación ambiental POMCA

Una vez se incorporan a las áreas de conservación ambiental, estas mismas áreas se integraron al modelo de ocupación del territorio, en la categoría de protección a nivel de conservación ambiental, lo que modificó el modelo actual adoptado en el Acuerdo 16 de 2014.

### 1.2.1.1.2 Componente de Gestión del Riesgo – POMCA RIO BOGOTÁ

En cuanto los estudios de amenaza, los estudios soporte del POMCA fueron elaborados a escala 1:25.000 y los estudios de zonificación básica de amenazas fueron elaborados a menor detalle a nivel rural a escala 1:10.000 y de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Resolución 957 de 2019, estos estudios EBR del municipio por su nivel de detalle serán insumos para la futura revisión y/o ajuste del POMCA. De los estudios de amenazas que soportaron la Resolución 957 de 2019 se tomaron insumos para evaluar las amenazas existentes.

### 1.2.1.1.3 Componente Programático – POMCA RIO BOGOTÁ

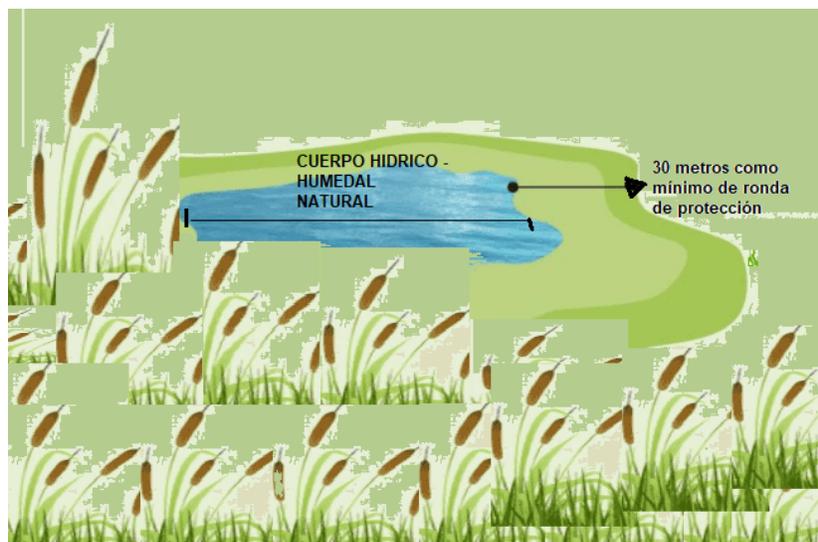
El contenido programático del POMCA, fue incorporado en el Programa de ejecución del ordenamiento, de la siguiente manera, agregando para ejecutar los proyectos respectivos:

CAPITULO	SUBCAPITULO	PROYECTOS
CAPÍTULO 4. De GOBERNANZA Y GESTIÓN PÚBLICA DEL AGUA EN LA CUENCA DEL RIO BOGOTÁ	SUBCAPÍTULO 4.1 ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS NATURALES	Administración y Gestión de las áreas protegidas de la cuenca
		Zonas de amortiguación de áreas protegidas y ecosistemas estratégicos de la cuenca
		Manejo integrado de microcuencas abastecedoras de agua
	SUBCAPÍTULO 4.2 PARTICIPACIÓN DE LOS ACTORES DE LA CUENCA	Participación integral y corresponsabilidad con el río Bogotá
SUBCAPÍTULO 4.3 INSTITUCIONALIDAD	Fortaleciendo la gobernanza de nuestro Río Bogotá	
	Construyendo Cultura de Cuidado y Protección del río Bogotá	
CAPITULO 5. PROGRAMA DE ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS Y SOSTENIBILIDAD DEL TRRITORIO EN LA CUENCA	RECUPERACIÓN Y MEJORAMIENTO DE ÁREAS DEGRADADAS Y/O POTRERIZADAS	Restauración de coberturas permanentes en ecosistemas estratégicos
CAPITULO 6. PROGRAMA DE SEGURIDAD HIDRICA EN LA CUENCA DEL RÍO BOGOTÁ	DISPONIBILIDAD DE AGUA EN TODA LA CUENCA: UN RETO Y UNA OPORTUNIDAD	Elaboración del modelo hidrogeológico de las cuencas alta y baja del río Bogotá y actualización del modelo hidrogeológico de la cuenca media.
		Desarrollo y actualización de una base de datos de usuarios y consumos de agua superficial y subterránea en la Cuenca del río Bogotá
CAPITULO 7. GESTIÓN INTEGRAL DEL RIESGO DE DESASTRES Y	EL CONOCIMIENTO DEL RIESGO Y DEL CAMBIO CLIMÁTICO	Realización de estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo (AVR) en Áreas con condición de riesgo

CAPITULO	SUBCAPITULO	PROYECTOS
ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO: HACIA UN TERRITORIO SEGURO Y AMBIENTALMENTE SOSTENIBLE EN LA CUENCA DEL RÍO BOGOTÁ	EN LA CUENCA COMO HERRAMIENTA PARA LA TOMA DE DECISIONES.	Creación de un Sistema Integrado de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres y el Cambio Climático de la Cuenca del Río Bogotá (SIGR-CC Cuenca Río Bogotá).
		La reducción del riesgo una responsabilidad compartida

### 1.2.2.2 Humedales

Adicionalmente se incorporó el inventario de humedales entregado por la CAR identificando en total 103 humedales, de los cuales nueve (9) los definen como naturales y ciento cuatro (104) como artificiales. De conformidad con la circular del Ministerio MIN-8000-2-01322 la ronda hídrica solo aplica para los cuerpos de agua naturales con corrientes de tipo permanente o de tipo intermitente siempre y cuando este último presente evidencias geomorfológicas asociadas al cauce permanente.



*Ilustración 2. Ronda de protección de los humedales naturales*

### 1.2.2.3 Acotamiento Rondas Hídricas

De conformidad con lo establecido en el Decreto 2245 de 2017, se incorporaron los acotamientos del Río Frío, Quebrada La Cruz y la del Río Bogotá. El municipio acoge las determinantes establecidas de manera integral en los actos administrativos de acotamiento de las rondas hídricas, incluyendo el régimen de usos así:

- Río Bogotá. Artículo tercero del Acuerdo 17 de 2009.
- Río Frío. Artículo cuarto de la Resolución 2358 de 2014.
- Quebrada La Cruz. Artículo cuarto de la Resolución 3103 de 2018.

La delimitación de estas rondas en la cartografía (plano FG-02 MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO), se realiza de conformidad con las coordenadas contenidas en los actos administrativos citados.

NOMBRE	FUENTE	PORCENTAJE REPRESENTATIVO DE CADA ELEMENTO	ÁREA (Ha)
Ronda Río Frío	Resolución 2358 de 2014, CAR	1,82	93,14
Ronda Río Bogotá	Acuerdo CAR, No. 017 de 2009	1,77	90,67
Ronda Quebrada La Cruz	Resolución 3103 de 2018, CAR	0,28	14,21
	Buffer calculado de 30 metros	0,04	2,00

#### 1.2.2 Incorporación del componente de Gestión del Riesgo – Estudios Básicos de Amenaza

Elaboración e incorporación de Los estudios de zonificación básica de amenazas: la orden 4.18 de la sentencia del Río Bogotá, también ordenaba elaborar los estudios e incorporarlos al ordenamiento. De conformidad con los documentos presentados, se establece que el Acuerdo 16 de 2014 fue concertado antes de entrar en vigencia el Decreto 1807 de 2014 que definió la metodología para incorporar la gestión del riesgo al ordenamiento, por lo tanto, las zonificaciones de amenaza y riesgo con las que se soportó el ordenamiento vigente, no daban cumplimiento a lo definido en el título III artículos 22 y siguientes, del citado Decreto 1807 de 2014 hoy compilado en el Decreto 1077 de 2015.

Se debe tener en cuenta que la Ley 1523 de 2012 establece como una obligación la incorporación del riesgo a la planificación del territorio, así: *“Artículo 39. Integración de la gestión del riesgo en la planificación territorial y del desarrollo. Los planes de ordenamiento territorial, de manejo de cuencas hidrográficas y de planificación del desarrollo en los diferentes niveles de gobierno, deberán integrar el análisis del riesgo en el diagnóstico biofísico, económico y socioambiental y, considerar, el riesgo de desastres, como un condicionante para el uso y la ocupación del territorio, procurando de esta forma evitar la configuración de nuevas condiciones de riesgo. Parágrafo. Las entidades territoriales en un plazo no mayor a un (1) año, posterior a la fecha en que se sancione la presente ley, deberán revisar y ajustar los planes de ordenamiento territorial y de desarrollo municipal y departamental que, estando vigentes, no haya incluido en su proceso de formulación de la gestión del riesgo.”*

El Parágrafo 2°, del artículo 1 del Decreto 1807 de 2014, establece que: “De conformidad con lo previsto por la Ley 388 de 1997 y el artículo 189 del Decreto-ley 019 de 2012, los estudios básicos de que trata el artículo 3° del presente decreto, deben hacer parte de los proyectos de revisión.”

Mediante informe técnico del DGOAT No. 082 de 17 de junio de 2022, la CAR da concepto técnico de CUMPLIMIENTO de los estudios de zonificación básica de amenazas presentados por el municipio y recomienda que deben ser incorporados al ordenamiento territorial. El Municipio los incorporó de la siguiente manera:

En el numeral 1.4 del Documento de Diagnóstico se incorporaron los resultados de los estudios de amenazas.

En el numeral 4.2 del DTS de formulación se incorporaron los resultados de la incorporación del componente de riesgo en el ordenamiento, definiendo las áreas de condición de amenaza y de las áreas de condición de riesgo, y definiendo los polígonos de priorización.

En el proyecto de acuerdo en el componente urbano y en el componente rural, se incorporó el componente de riesgo, incluyendo las áreas de condición de amenaza y de las áreas de condición de riesgo y definiendo los polígonos de priorización para la inversión de los estudios detallados a cargo del municipio durante la vigencia del ordenamiento.

### 1.2.2.1 Amenazas por Movimientos en masa

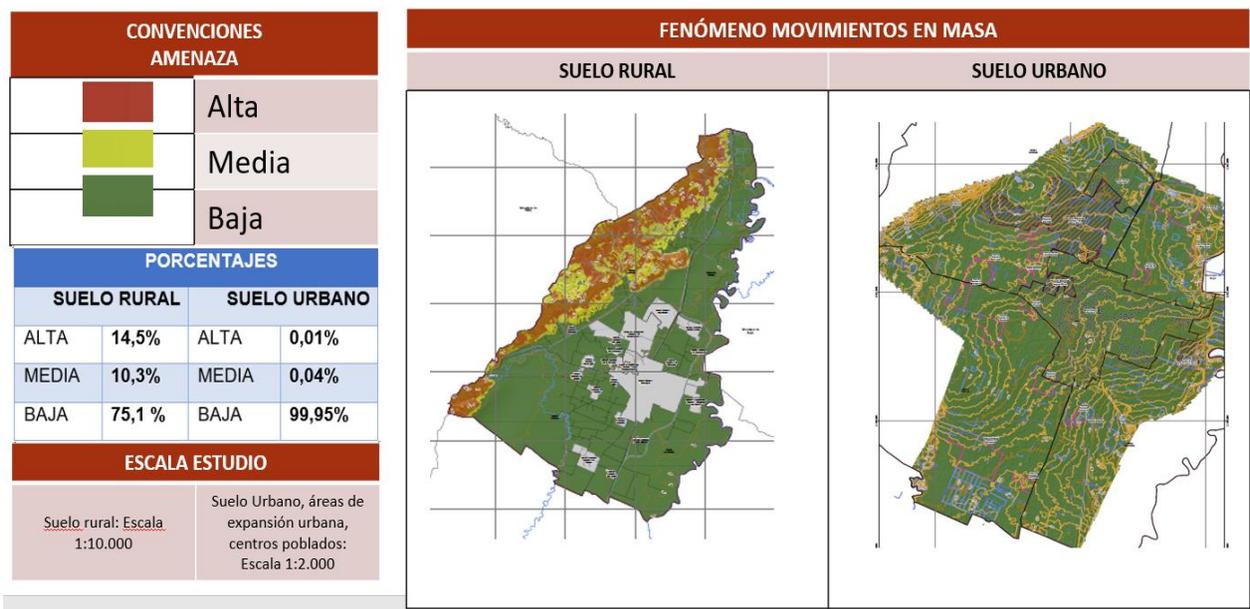


Ilustración 3. Zonificación Amenazas por movimientos en masa

### 1.2.2.2 Amenaza por Inundación

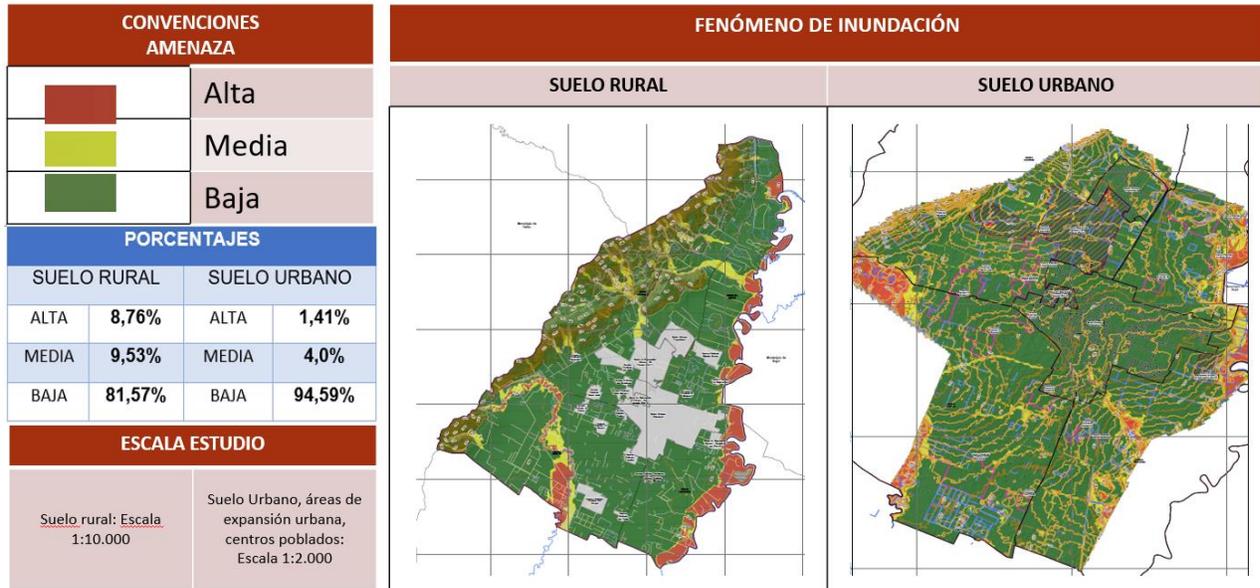


Ilustración 4. Zonificación de amenazas por inundación

### 1.2.2.3 Amenaza por Avenida Torrencial

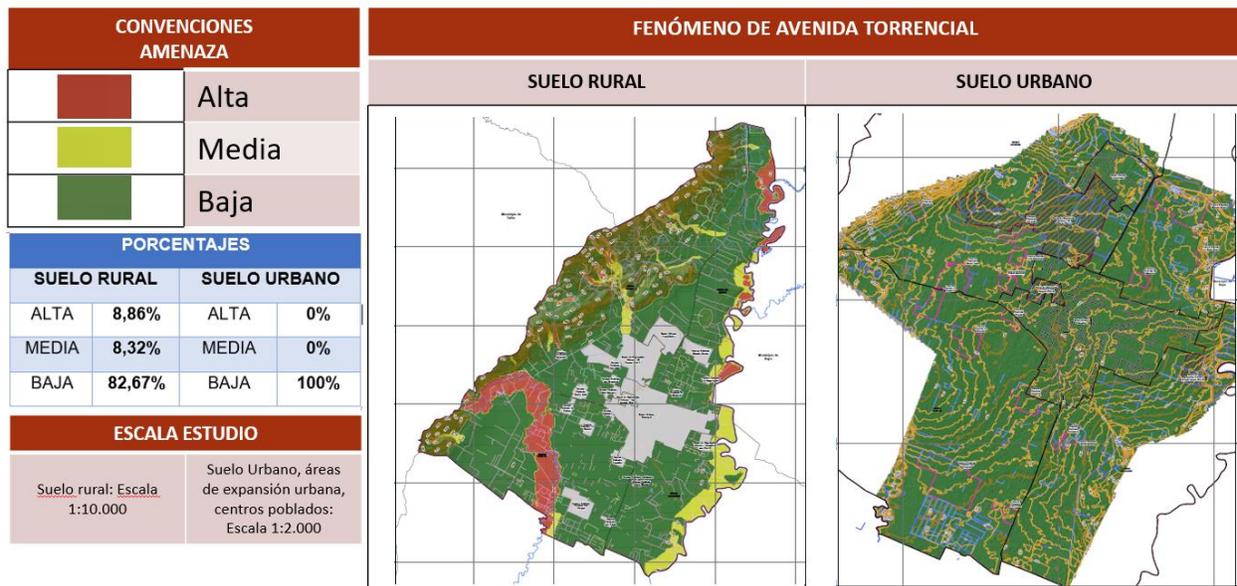
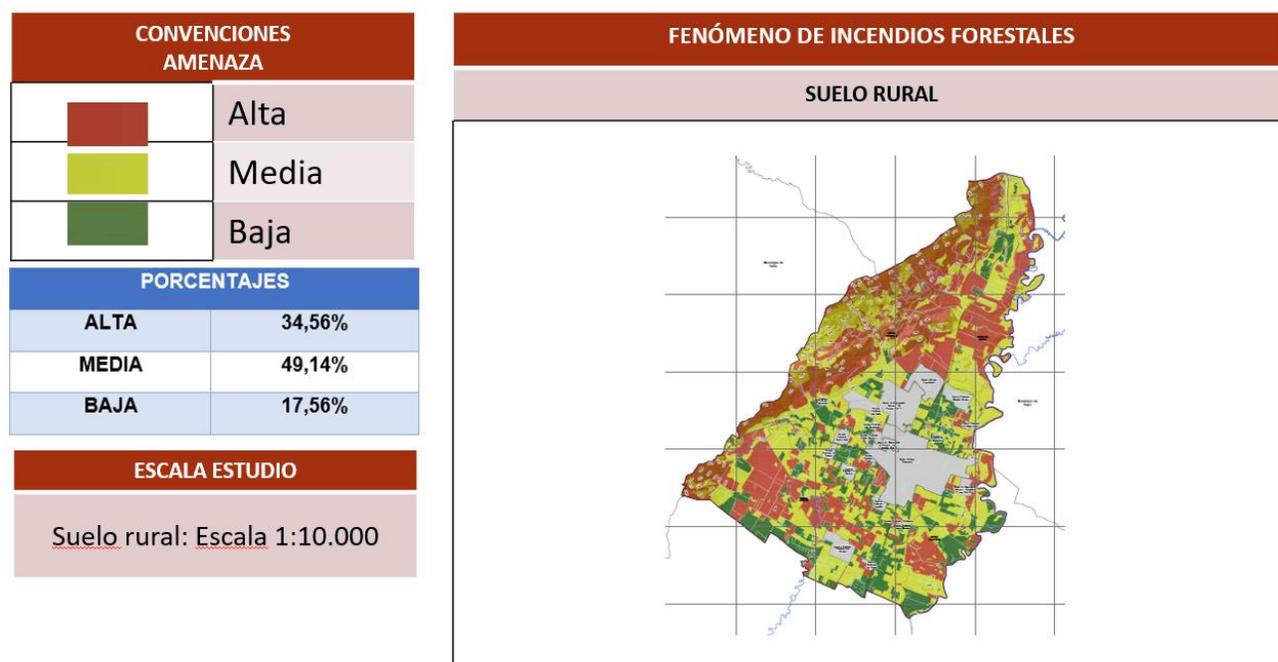


Ilustración 5. Zonificación de amenazas por avenida torrencial

### 1.2.2.3 Amenaza por Incendios Forestales



*Ilustración 6. Zonificación de amenazas por incendios forestales*

### 1.2.3 Incorporación del componente de cambio climático:

Conforme a lo señalado en el artículo 9 de la ley 1931 de 2018, corresponde a las autoridades municipales “(...) incorporar dentro de sus planes de desarrollo y, planes de ordenamiento territorial, la gestión del cambio climático teniendo como referencia los Planes Integrales de Gestión del Cambio Climático Territoriales: de su departamento y los Planes Integrales de Gestión del Cambio Climático Sectoriales. Asimismo, podrán incorporar la gestión del cambio climático en otros instrumentos de planeación con que cuente la respectiva entidad territorial”.

El artículo 13 de la Ley 191 de 2018, establece la incorporación de cambio climático en instrumentos de planificación, lo cual deberá incorporarse en aquellos que sean elaborados, adoptados, revisados y actualizados según corresponda, a partir del 1 de enero de 2020, por lo tanto, en esta revisión era obligación su incorporación. El Municipio precisó que la incorporación del componente de cambio climático al Plan Básico de Ordenamiento, se realizó dando alcance a los lineamientos de inclusión del cambio climático en los POT dados por el Ministerio de Ambiente y a las orientaciones dadas en la cartilla para la inclusión del cambio climático generadas por la CAR, se definieron acciones de adaptación, integrales y de mitigación frente al cambio climático, tanto para las zonas urbanas como para el suelo rural.

## 1. Medidas de adaptación y mitigación al cambio climático del suelo rural:

### a. Medidas de Adaptación

- i. El impulso de la implementación de un parque regional que involucre de manera activa al municipio de Cajicá, propenderá por la conservación de paisajes y ecosistemas estratégicos a escala regional que mantendrán procesos ecológicos y evolutivos y contribuirán a la adaptación al cambio climático de acuerdo con las políticas regionales y nacionales.
- ii. Busca reducir la población vulnerable a la amenaza por desbordamiento del Río Bogotá, incrementar la cobertura vegetal nativa, mejorar e integrar áreas multifuncionales a lo largo del Río, mejorar la calidad del agua y realizar una integración urbano-paisajística en los espacios públicos.
- iii. La presencia de incendios forestales puede causar pérdidas o afectaciones tanto humanas, ecológicas y materiales, además generar una gran cantidad de emisiones de CO<sub>2</sub> que impactan de manera negativa la lucha contra el cambio climático, por tanto, es importante brindar educación acerca de la adecuada disposición de residuos tales como botella de vidrio o materiales inflamables los cuales tienden a ser una de las principales causas de estos desastres, así como también es importante mejorar la respuesta ante la presencia de dicha eventualidad por medio de un sistema de alerta conformado en el Plan Municipal de Contingencias en Incendios Forestales.
- iv. El municipio de Cajicá cuenta con 301 especies de flora y 95 especies de fauna, de las cuales 3 especies de flora y 2 especies de reptiles son endémicas del municipio, por tanto, es de vital importancia determinar el área de influencia de dichas especies para de esta forma conservar dichos ecosistemas y de esta manera contribuir con la conservación de estas especies.
- v. Los residuos sólidos urbanos (RSU) se refieren a la corriente de desechos recolectada través de los servicios de saneamiento de la comunidad. Este tipo de residuos puede consistir en una variedad de materiales, incluyendo tanto las fuentes de energía renovables (tales como alimentos, papel y madera) como fuentes no renovables de energía (por ejemplo, vidrio, plásticos y neumáticos). Obviamente, desde una perspectiva medioambiental, la opción más sostenible es reducir la cantidad de residuos. En ella se hará la clasificación de residuos aprovechables y no aprovechables.
- vi. Los cerros occidentales de Cajicá son el ecosistema estratégico municipal, zona que debe ser conservada permanentemente y que actualmente se ve alterada por actividades antrópicas, poniendo en riesgo la cobertura de bosques, haciendo vulnerable el ecosistema al cambio climático pues es en donde se evidenciará un mayor aumento de temperatura. Por lo cual se deberán implementar acciones para su conservación, restauración y usos sostenibles, así bien deberá ser incorporado el PMA una vez adoptado por la corporación.
- vii. Realización de procesos de concientización hacia las comunidades locales y población en general, así como propiciar el fortalecimiento y jerarquización de la

educación e investigación ambiental. Se debe incorporar, en las diferentes etapas, los aspectos referidos al cambio climático, los mecanismos de desarrollo limpio y todos los aspectos inherentes a los problemas, beneficios y acciones en torno al desarrollo sostenible.

- viii. Es importante mejorar la respuesta ante la presencia de dicha eventualidad por medio del sistema de alerta conformado en el Plan Municipal de Contingencias en Incendios Forestales, de tal manera que no se produzcan pérdidas significativas a la flora y fauna, y a largo plazo se traduzca en una disminución de gases de efecto invernadero.

## 2. Medidas de adaptación y mitigación al cambio climático del suelo urbano:

### a. Medidas de mitigación

- i. El uso y promoción de transportes alternativos, o transportes limpios permiten la reducción de GEI arrojados a la atmósfera, contribuyendo a la disminución de la huella de carbono municipal.

### b. Medidas Integrales

- i. Las zonas de espacio público natural y las áreas arborizadas, disminuyen la sensación térmica de la zona, permitiendo así que la temperatura se regule en el casco urbano.
- ii. El sector de la construcción genera una gran cantidad del total de emisiones de gases de efecto invernadero, por tanto, la implementación de construcciones sostenibles en el municipio contribuirá a la adaptación y mitigación del cambio climático debido a que ofrece mejores resultados en cuanto a climas extremos y el ahorro en los proyectos de construcción.

### c. Medidas de Adaptación

- i. La educación es un factor esencial en la respuesta mundial al cambio climático. La educación ayuda a los Cajiqueños a entender y abordar las consecuencias del calentamiento del planeta, les alienta a modificar sus actitudes y conductas, y les ayuda a adaptarse a las tendencias vinculadas al cambio climático. Es fundamental que la educación sobre temas relacionados con el cambio climático se imparta desde los grados iniciales del proceso educativo hasta los más altos con el fin de que se logre una concientización de los efectos del cambio climático. De esta manera los estudiantes Cajiqueños se encargarán de difundir el mensaje entre sus familias y se creará una cultura en torno a temas relacionados.
- ii. La contaminación del agua se refiere a la incorporación de elementos extraños como microorganismos, productos químicos, residuos industriales o aguas residuales, los cuales deterioran la calidad del agua y reducen sus usos potenciales. En los últimos

años ha tomado fuerza la idea de que no sólo se debe considerar la cantidad de agua disponible para consumo humano sino también la calidad del mismo pues esta se ha ido perdiendo.

- iii. Las aguas grises, son las aguas lluvias y las aguas residuales domésticas que se generan en procesos tales como la limpieza de utensilios, lavadora, baño, excepto aquellas que provienen del inodoro. Estas aguas tienen una carga contaminante inferior a las aguas residuales y, por esta razón, su tratamiento es más simple y pueden ser recicladas. La depuración de las aguas grises es de gran importancia ya que pueden ser regeneradas para reutilizarse como agua de riego de jardines, limpieza del hogar o en cisternas de W.C. De este modo se contribuye a mejorar el medio ambiente, al mismo tiempo que se ahorra.

#### 1.2.4 Cambios al modelo de ocupación

El modelo de ocupación territorial adoptado en el Acuerdo 16 de 2014, se ve modificado por: incorporación de la zonificación ambiental del POMCA, incorporación estudios detallados de reclasificación agrológica, incorporación de directrices de la Directiva de la Procuraduría No. 004 de 2020.

El municipio presenta en la propuesta de revisión y modificación excepcional al Plan Básico de Ordenamiento, ajustes al Modelo de Ocupación adoptado en el Acuerdo 16 de 2014, basado en lo establecido en el Artículo 2.2.2.1.2.3.4: *“Modificación excepcional de normas urbanísticas. De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, se podrá adelantar la modificación de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General, Urbano y Rural del Plan de Ordenamiento Territorial. La modificación excepcional de normas urbanísticas podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del alcalde municipal o distrital, siempre que se demuestren y soporten en estudios técnicos los motivos que dan lugar a su modificación”*. Los ajustes se sustentan en:

- i. Se complementó el marco estratégico con las políticas de gestión del riesgo y cambio climático, y se incorporaron estrategias que permitan la implementación del ordenamiento en el mediano y largo plazo.
- ii. Se mantienen los perímetros urbanos y los suelos de expansión de conformidad con lo adoptado en el Acuerdo 16 de 2014.
- iii. Incorporación de las áreas de importancia ambiental y demás determinantes ambientales exigidas por la CAR (Zonificación ambiental POMCA, inventario de humedales y sus

rondas de protección respectivas, rondas delimitadas del Río Frío, Quebrada La Cruz y Río Bogotá.

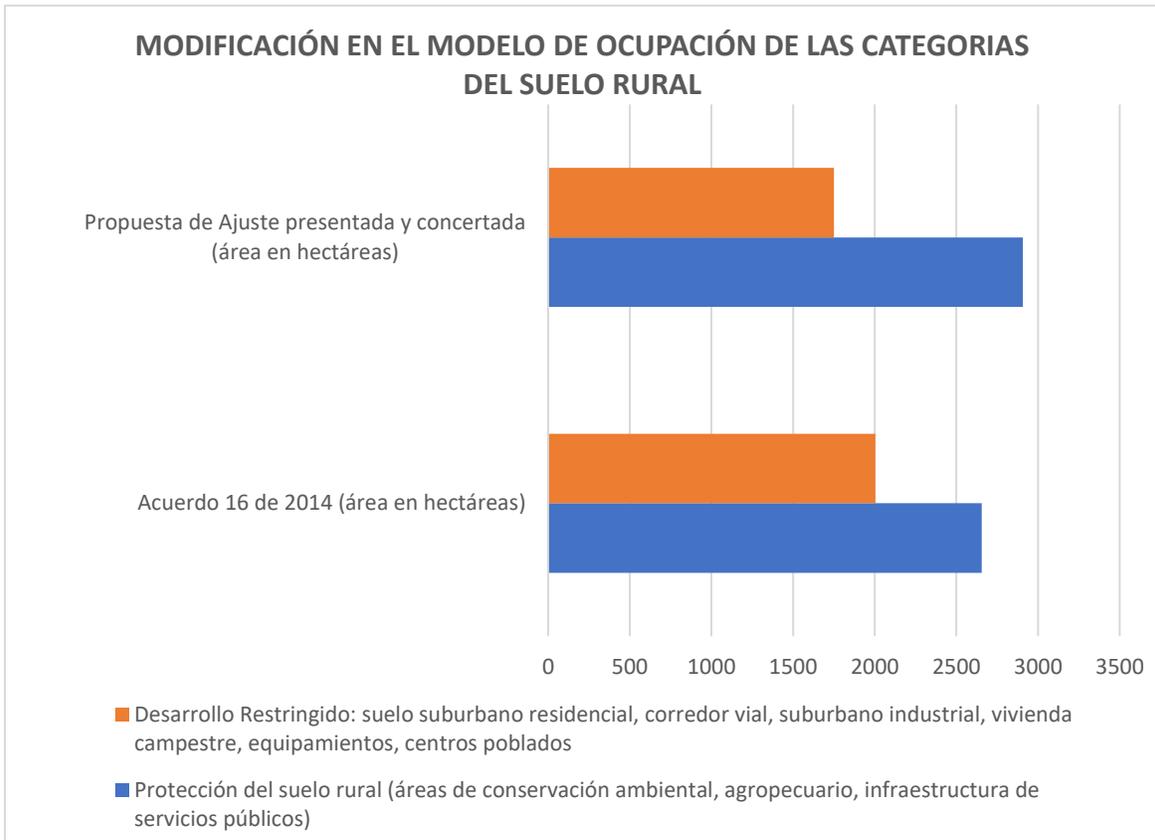
- iv. Incorporación de Equipamientos existentes y proyectados al modelo de ocupación, en el PBOT vigente se identificaban algunos de estos equipamientos, pero no se incluyeron en el modelo de ocupación, delimitando lo correspondiente a 125,95 hectáreas con este uso de desarrollo restringido al modelo.
- v. Incorporación de las infraestructuras de servicios públicos existentes y proyectadas al modelo de ocupación del territorio.
- vi. El polígono suburbano de vivienda que se encontraba condicionado a la elaboración de estudios semidetallados de capacidad agrológica en el Acuerdo 16 de 2014 fue modificado uno incorporando las áreas de conservación ambiental existentes en el polígono y el área restante se pasa a agropecuario semimecanizado por estar en alta capacidad agrológica, dando alcance a los lineamientos dados en la Directiva de la Procuraduría No. 004 de 2020.
- vii. Se incorporan condicionamientos y medidas de intervención no estructurales para las áreas en condición de amenaza y en condición de riesgo.
- viii. Los polígonos suburbano residencial y vivienda campestre que aún no han sido desarrollados y que fueron adoptados en el Acuerdo 16 de 2014 y se encuentran en alta capacidad agrológica, queda supeditado su desarrollo a la reclasificación agrológica y su incorporación en una revisión al ordenamiento territorial. Lo anterior teniendo como base que los suelos con alta capacidad agrológica deben preservarse para uso agropecuario y así garantizar la seguridad alimentaria.
- ix. A partir de los estudios de reclasificación agrológica presentada por algunos propietarios de predios que estarían afectados por el trazado vial de la Vía Molino – Canelón, fueron modificados a suburbano residencial con el fin que, a través del sistema de reparto de cargas y beneficios, entreguen el área necesaria dentro de los predios para el desarrollo de la infraestructura vial regional.
- x. Se modifican las densidades de vivienda del suelo suburbano residencial, incluyendo densidades 7 unidades básicas y 3 unidades adicionales para llegar al máximo permitido de 10 unidades por hectárea; unidades adicionales que podrán desarrollarse a través del sistema de cargas y beneficios plantea el municipio.
- xi. Se eliminó la actividad de vivienda del régimen de usos del uso del corredor vial suburbano, acogiendo las directrices del Acuerdo CAR 16 de 1998, de conformidad con lo exigido por la Corporación en el acta de concertación.

- xii. Se incluyó en el capítulo 10 Normas Especiales en relación con proyectos de infraestructura vial, en el artículo 160 del proyecto de acuerdo, los instrumentos de financiación para la ejecución de los proyectos viales MOLINO CANELÓN y vía MONTEPINCIO.

Se concluye que, de conformidad con la propuesta presentada, el modelo de ocupación del territorio quedaría dividido en categoría de protección y categoría de desarrollo restringido del suelo rural, de conformidad con lo establecido en el Decreto 3600 de 2007 hoy compilado en el Decreto 1077 de 2015, y presenta modificación de lo adoptado en el Acuerdo 16 de 2014, así:

Categoría	Acuerdo 16 de 2014 (área en hectáreas)	Propuesta de Ajuste presentada y concertada (área en hectáreas)	Modificación
Protección del suelo rural (áreas de conservación ambiental, agropecuario, infraestructura de servicios públicos)	2654,97	2907,48	252,51
Desarrollo Restringido: suelo suburbano residencial, corredor vial, suburbano industrial, vivienda campestre, equipamientos, centros poblados	2003,18	1750,67	-252,51
Área total suelo rural	4658,15	4658,15	

Se evidencia aumento del suelo de protección y disminuyó las áreas de desarrollo restringido del suelo rural, en el modelo de ocupación.

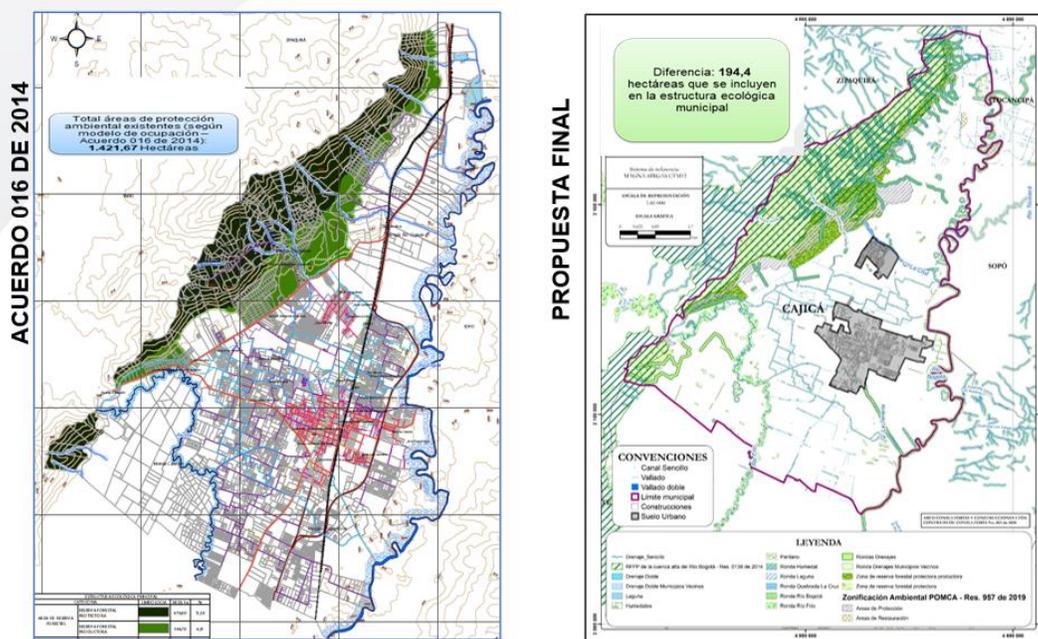


*Ilustración 7. Modificación del modelo de Ocupación*

#### 1.2.4.1 Incorporación áreas de conservación ambiental

Al incorporar las áreas de conservación ambiental (zonificación ambiental del POMCA, incorporación de rondas de protección acotadas del Río Bogotá, Río Frio y Quebrada La Cruz), inventario de humedales naturales con su ronda de protección y humedales artificiales que corresponden a los diferentes componentes de la estructura ecológica principal.

## INCORPORACIÓN DEL POMCA DEL RIO BOGOTÁ Y DEMÁS DETERMINANTES AMBIENTALES EN EL MODELO DE OCUPACIÓN



*Ilustración 8. Modificación al modelo de ocupación por la Incorporación Áreas de Conservación Ambiental*

### 1.2.4.2 Cambios en el uso agropecuario

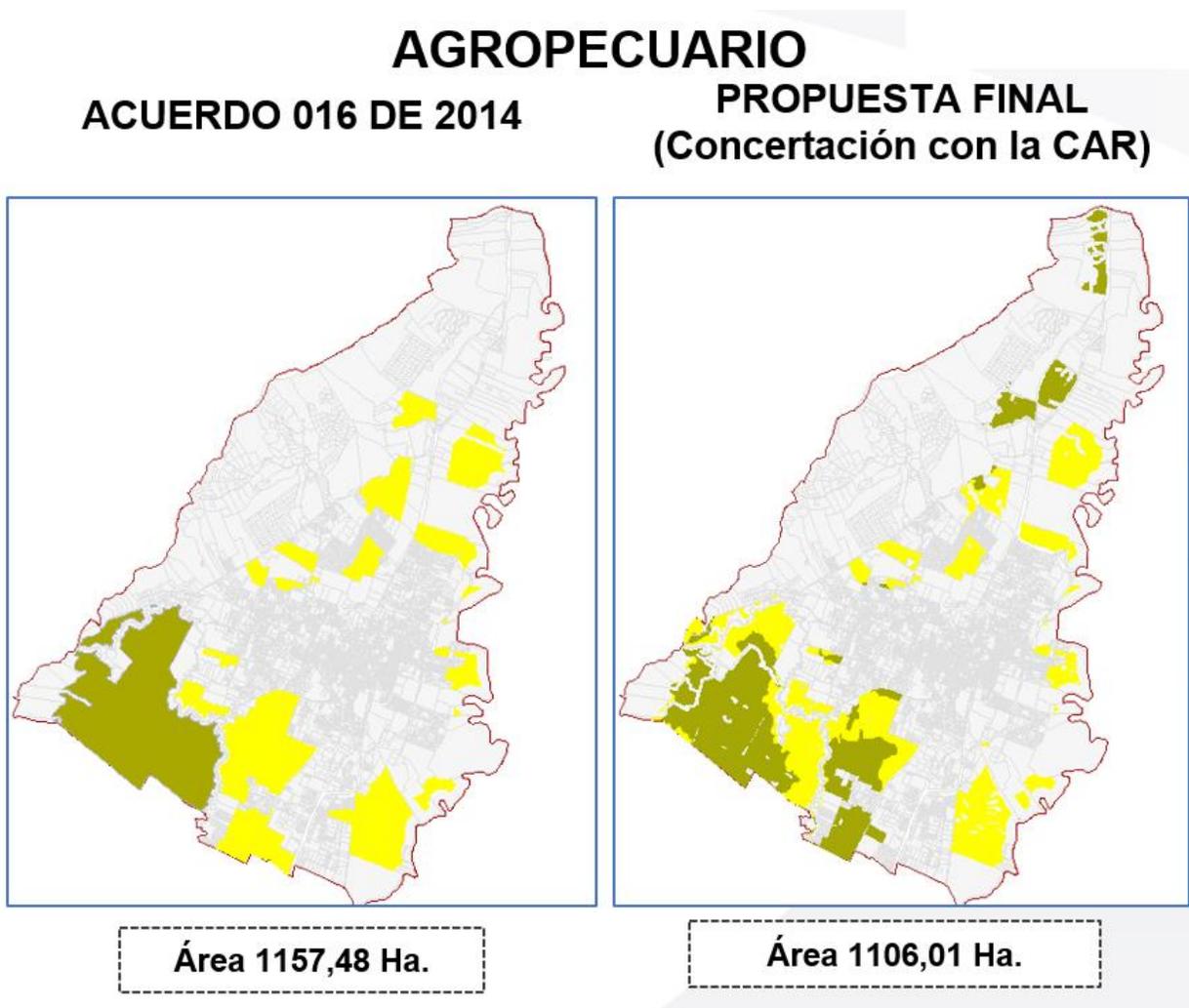
Se establecen cambios en el uso agropecuario por la incorporación de áreas ambientales, la incorporación de los equipamientos, por la modificación del suelo suburbano industrial definido en el Acuerdo 16 de 2014 como: Actividad Industrial Suburbana Chuntame con restricción de Desarrollo previa revisión capacidad de uso de las tierras según IGAC, las cuales no fueron presentadas a la fecha y teniendo en cuenta que el polígono se ve reducido por la incorporación de las áreas de importancia ambiental definidas en el POMCA y las áreas restantes de los predios no alcanzan para conformar la unidad de actuación urbanística para el desarrollo del suelo suburbano y que de conformidad con lo establecido en el Decreto 1232 de 2020 no se pueden dejar concertaciones sujetas a condicionamientos, se define que el polígono pase a uso agropecuario y por el ajuste de predios por estudios de reclasificación agrológica.

Se modifica el costado oriental del río Frío (predio adyacente a Sausalito, colindante con la Carrera 6 de Cajicá. Vía de segundo orden), pasando de agropecuario a suburbano.

Se modifica en cuanto al costado oriental del río Frío y la modificación de la zonificación en el predio 25126000000052328000 (actual 2512600000000005232800000000) se presenta la reclasificación agrológica efectuada por el IGAC. Esta modificación se realiza con el fin de garantizar

parte de las áreas requeridas para la vía Molino- Canelón en este tramo. Se pasa de agropecuario a suburbano residencial.

Se pasa de suburbano industrial a agropecuario semimecanizado, esto teniendo en cuenta Se acuerda que una parte de la Zona suburbana industrial del Acuerdo 16 de 2014, costado noroccidental del municipio colindante con la RFPP, pasa a agropecuario semi mecanizado y a suelo de conservación ambiental, por la incorporación de las áreas de importancia ambiental POMCA. Se redelimita dado que se trata de suelos con capacidad agrológica III cuyo desarrollo estaba condicionado a una eventual reclasificación por parte del IGAC. Por lo tanto, el municipio en el proyecto de Acuerdo respetará las situaciones jurídicas consolidadas que se hubieren presentado al interior de dicha área.

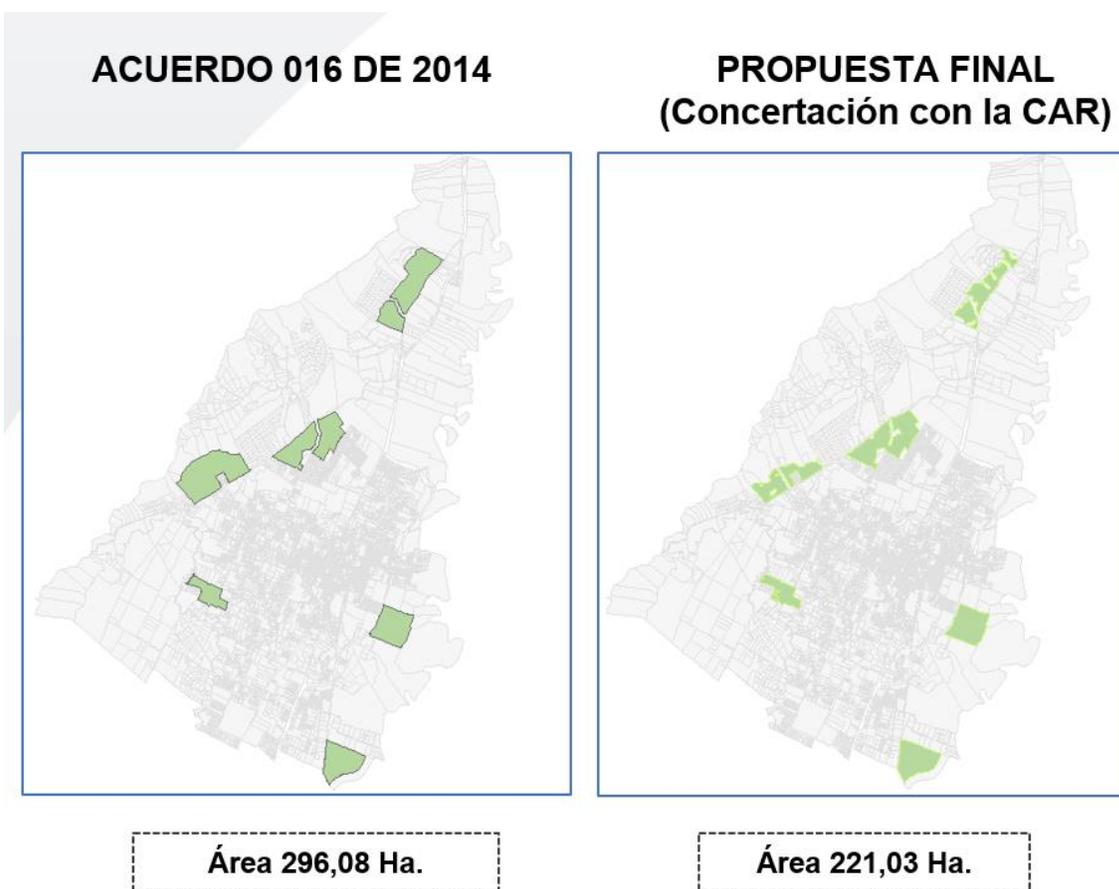


*Ilustración 9. Modificación modelo de ocupación Áreas Agropecuarias*

Al evaluar las áreas definidas en el Acuerdo 16 de 2014, para uso agropecuario y con los ajustes realizados se establece reducción en 51,47 hectáreas.

### 1.2.4.3 Cambios en el uso definido como vivienda campestre

Se evidencia la reducción de las áreas de los polígonos en uso de vivienda campestre, por la inclusión de determinantes ambientales. Adicionalmente dando alcance a lo establecido en la Directiva de la Procuraduría No. 004 de 2020 el polígono de vivienda campestre denominado Aguanica en el Acuerdo 16 de 2014, que se encuentra en clasificación Agrológica III, se define que se mantiene el uso dado que ya se han dado licencias de parcelación en esa zona, pero queda restringido el desarrollo de las áreas que aún no han sido licenciadas, hasta tanto no se realice la reclasificación agrológica que no limite su desarrollo y se incorporen dichos estudios de reclasificación en un ajuste al ordenamiento territorial. Se establece una disminución en 75,05 hectáreas.



*Ilustración 10. Modificación modelo de ocupación vivienda Campestre*

#### 1.2.4.4 Cambios en los suelos suburbanos

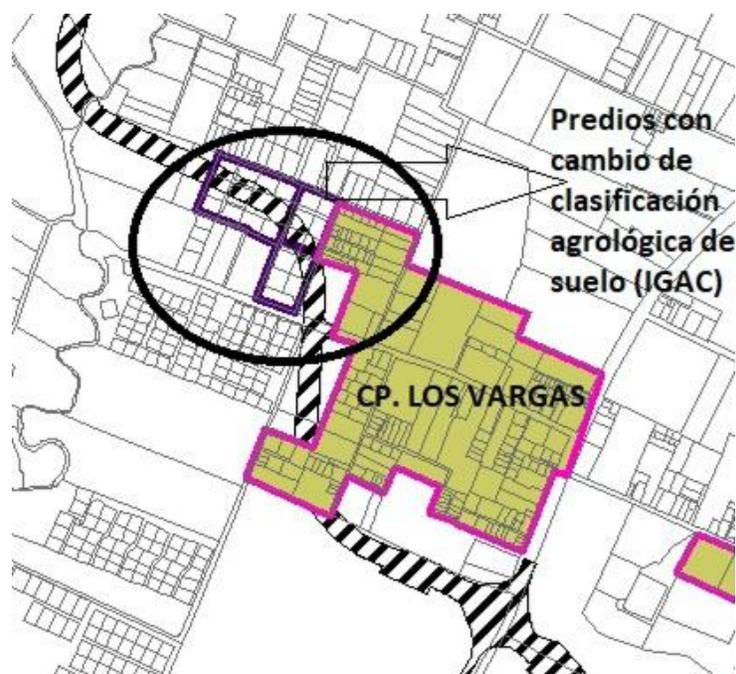
Se establece una reducción en las áreas definidas para suelo suburbano, esto por las siguientes situaciones:

1. Por la incorporación de determinantes ambientales.
2. Por la incorporación de predios que surtieron reclasificación agrológica, lo cual se soporta en certificaciones emitidas por el IGAC, las cuales se relacionan en la siguiente lista:

PREDIOS CON CONCEPTO IGAC RECLASIFICACIÓN AGROLÓGICA)				
No. PREDIO	CÓDIGO (Base predial 2021)	GRUPO DE MANEJO	FUENTE	ÁREA (Ha)
1	251260000000000022475000000000	4hs-2	Radicado 2430SA-2022-0000281-ER-000	1,46
2	25126000000000000505830000000000	4hs-1	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,49
3	25126000000000000505840000000000	4hs-1	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,09
4	25126000000000000505840000000000	7s-2	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,31
5	25126000000000000506600000000000	4hs-2	Radicado 2430SA-2023-0000251-EE-001	0,29
6	25126000000000000506660000000000	4hs-2	Radicado 2430SA-2023-0000251-EE-001	0,87
7	25126000000000000506670000000000	4hs-2	Radicado 2430SA-2023-0000251-EE-001	0,28
8	25126000000000000506680000000000	4hs-2	Radicado 2430SA-2023-0000251-EE-001	2,81
9	25126000000000000506710000000000	4hs-2	Radicado 2430SA-2023-0000251-EE-001	0,82
10	25126000000000000506720000000000	4hs-2	Radicado 2430SA-2023-0000251-EE-001	1,62
11	25126000000000000507240000000000	4hs-2	Radicado 2430SA-2023-0000251-EE-001	0,82
12	25126000000000000507250000000000	4hs-2	Radicado 2430SA-2023-0000251-EE-001	1,00
13	25126000000000000508890000000000	4hs-2	Radicado 2430SA-2023-0000251-EE-001	0,17
14	25126000000000000508900000000000	4hs-2	Radicado 2430SA-2023-0000251-EE-001	0,23
15	25126000000000000508910000000000	4hs-2	Radicado 2430SA-2023-0000251-EE-001	0,16
16	25126000000000000508920000000000	4hs-2	Radicado 2430SA-2023-0000251-EE-001	0,26
17	25126000000000000509890000000000	4hs-2	Radicado 2430SA-2023-0000251-EE-001	0,13
18	25126000000000000511300000000000	4hs-2	Radicado 2430SA-2023-0000251-EE-001	0,47
19	25126000000000000523280000000000	3s-1	Radicado 2430SA-2022-0000033-ER-000	0,43
20	25126000000000000523280000000000	4hs-2	Radicado 2430SA-2022-0000033-ER-000	9,92

PREDIOS CON CONCEPTO IGAC RECLASIFICACIÓN AGROLÓGICA)				
No. PREDIO	CÓDIGO (Base predial 2021)	GRUPO DE MANEJO	FUENTE	ÁREA (Ha)
21	251260000000000052328000000000	CA	Radicado 2430SA-2022-0000033-ER-000	0,04
22	251260000000000054465000000000	7s-2	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,14
23	251260000000000054466000000000	7s-2	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,14
24	251260000000000054467000000000	7s-2	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,14
25	251260000000000054468000000000	7s-2	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,14
26	251260000000000054469000000000	4hs-1	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,10
27	251260000000000054469000000000	7s-2	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,04
28	251260000000000054470000000000	4hs-1	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,10
29	251260000000000054470000000000	7s-2	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,04
30	251260000000000054471000000000	4hs-1	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,14
31	251260000000000054472000000000	4hs-1	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,14
32	251260000000000054473000000000	4hs-1	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,17
33	251260000000000054474000000000	4hs-1	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,15
34	251260000000000054475000000000	4hs-1	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,17
35	251260000000000054476000000000	4hs-1	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,16
36	251260000000000054477000000000	4hs-1	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,16
37	251260000000000054478000000000	4hs-1	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,17
38	251260000000000054479000000000	4hs-1	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,17
39	251260000000000054480000000000	4hs-1	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,14
40	251260000000000054481000000000	4hs-1	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,15
41	251260000000000054482000000000	4hs-1	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,13
42	251260000000000054483000000000	4hs-1	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,15
43	251260000000000054484000000000	4hs-1	Radicado 2430SA-2023-0000260-EE-001	0,16

Polígono Suburbano Residencial - Los Vargas: se ajusta considerando la reclasificación agrológica (IV) y la necesidad de generar suelo para la vía Molino- Canelón.



*Ilustración 11. Modificación a suelo suburbano residencial por cambio en clasificación agrológica*

Sausalito: se ajusta incluyendo el condominio Sausalito, ya desarrollado con la respectiva licencia y en clase agrológica IV según la cartografía del IGAC (plano del estudio detallado de suelos a escala 1:10000; DA-07 CAPACIDAD DE USO DEL SUELO). Igualmente, el predio identificado con número predial No. 25126000000000052328000000000 considerando la reclasificación agrológica (IV) y la necesidad de generar suelo para la vía Molino- Canelón. Además, esto permite la conformación de una zona homogénea en el límite con el municipio de Chía.



*Ilustración 12. Modificación a suelo suburbano residencial por cambio en clasificación agrológica*

En consecuencia, se ajustan los polígonos de suelo residencial suburbano de la vereda Canelón, en los sectores “Los Vargas” y Sausalito entre la carrera 6 y la vía central, a partir de los estudios técnicos detallados de reclasificación agrológica que hacen parte de la propuesta de modificación excepcional y a lo expresamente concertado con la Corporación.

Se ajusta el modelo cambiando de Actividad Corredor Vial suburbano a Suburbano residencial en el condominio Bosque Madero, así:

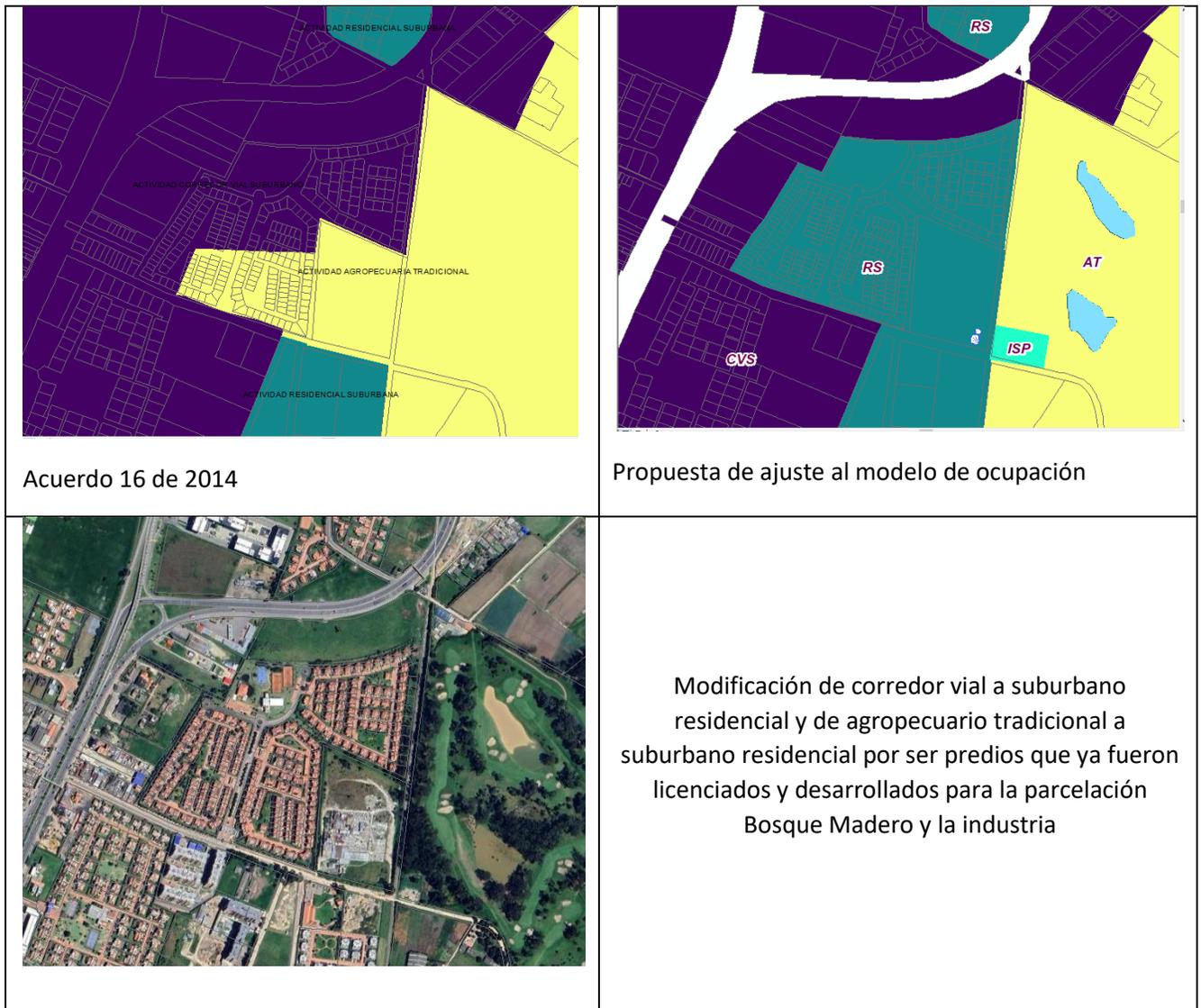
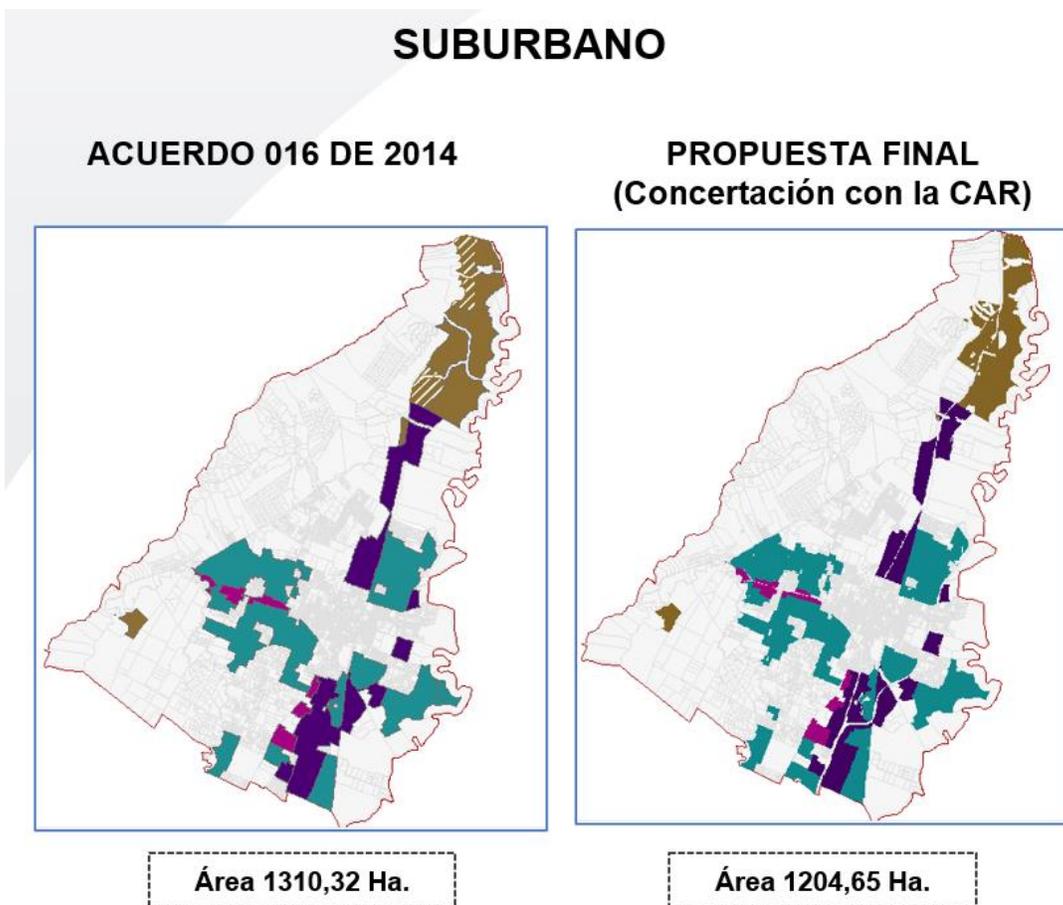


Ilustración 13. Modificación y armonización del suelo suburbano por licencias otorgadas

3. En el marco de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.2.2.3 condiciones para adelantar la concertación con la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental competente, que establece que la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales entre municipio o distrito y la corporación autónoma regional o autoridad ambiental competente se efectuará de manera integral sin que sea viable realizar concertaciones parciales o condicionadas, en el marco de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 modificada en lo pertinente por la Ley 507 de 1999 y en el artículo 49 de la Ley 1537 de 2012. Por lo que el polígono que se planteó en el modelo de ocupación del Acuerdo 16 de 2014 como: Actividad industrial suburbana Chuntame con restricción de desarrollo previa revisión de capacidad de usos de las tierras según IGAC, y que a la fecha no se ha desarrollado, ni se ha adelantado gestión para la reclasificación agrológica, se cambia a uso agropecuario semimecanizado.



*Ilustración 14. Modificación modelo de ocupación Áreas Suburbanas*

4. En suelo residencial suburbano se identifican predios en alta capacidad agrológica tipo III, y se establecen 1853 predios actualmente, este suelo residencial suburbano fue definido desde el año 2008; de los 1853 predios tan solo 22 predios cumplen con la unidad de actuación urbanística, los restantes 1831 predios de conformidad con la ficha normativa, solo podría desarrollar máximo una unidad de vivienda, por lo que el municipio revisara en el archivo central cuantos de los 22 predios que podrían ser objeto de desarrollo de parcelaciones, ya fueron licenciados. En la siguiente tabla se identifican los números prediales de los 22 predios que se encuentran en residencial suburbana clasificación agrológica 3 y que pueden ser objeto de parcelación:

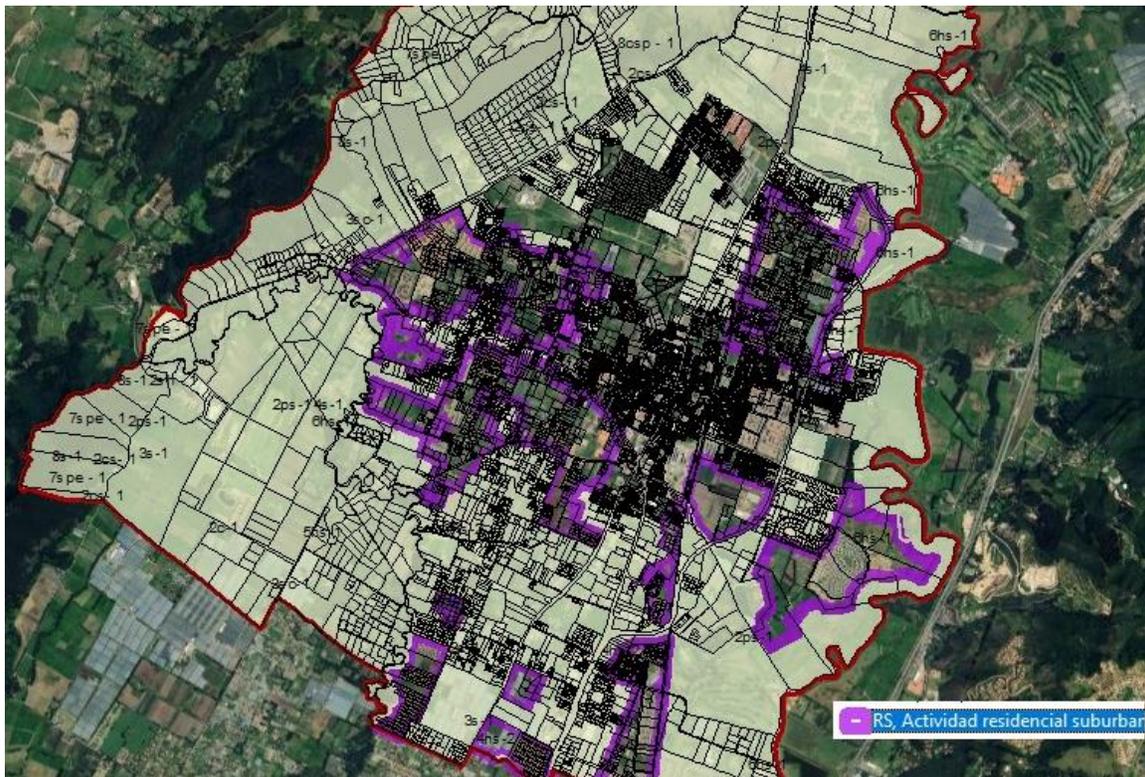


Ilustración 15. Predios con Restricción para desarrollo definidos en Acuerdo 16 de 2014 como suelo suburbano y que se encuentran en clasificación agrológica III

Código	Área total predio (ha)
251260000000000020483000000000	2,27
251260000000000020617000000000	2,32
251260000000000020690000000000	4,92
251260000000000030187000000000	4,42

Código	Área total predio (ha)
251260000000000030208000000000	3,42
251260000000000003106000000000	5,08
251260000000000003134000000000	3,10
251260000000000004013700000000	8,36
251260000000000004014700000000	8,12
251260000000000005000400000000	9,30
251260000000000005010900000000	14,50
251260000000000005018000000000	2,67
251260000000000005026300000000	4,27
251260000000000005048500000000	3,62
251260000000000005052000000000	2,54
251260000000000005076400000000	10,74
251260000000000005078100000000	2,06
251260000000000005083180000000	2,30
251260000000000005085280000000	7,55
251260000000000005091700000000	5,69
251260000000000005101000000000	2,72
251260000000000005101200000000	4,49

En concertación con la autoridad ambiental, se define que no se autorizará por parte del municipio ni de las curadurías, licencia de parcelación de estos predios mientras estén en alta clase agrológica ósea clase 3, hasta tanto, no se realice el estudio de reclasificación agrológica que permita o no su desarrollo; de modificarse la clasificación, se ajustará en un proceso de revisión al ordenamiento para permitir el debido licenciamiento. Por tanto, los actos de licenciamiento que se expidan por parte de la entidad territorial no podrán desconocer las determinantes ambientales y lo establecido en el artículo 2.2.2.2.1.3. del Decreto 1077 de 2015 y en concordancia con la Directiva 004 de 2020 de la Procuraduría General de la Nación.

#### 1.2.4.4.1 Umbral de Suburbanización

Con los ajustes realizados al modelo de ocupación, se mantiene el umbral de suburbanización planteado en el Acuerdo 16 de 2014, como se puede evidenciar en el siguiente cuadro:

SUBCATEGORÍA	USO	ÁREA (Ha)
Suelos Suburbanos	Actividad corredor vial suburbano de primer orden	280,27
	Actividad corredor vial suburbano de segundo orden	52,11
	Actividad industrial suburbana	236,53
	Actividad residencial suburbana	638,10
<b>ÁREA TOTAL SUBURBANA</b>		1207,00
SUELO RURAL SUBURBANIZADO		23,55%
UMBRAL DE SUBURBANIZACIÓN (ACUERDO 16 DE 2014)		27%

El suelo planteado como suburbano corresponde al 23,55%, lo que se encuentra por debajo del umbral de suburbanización del Acuerdo 16 de 2014, que es del 27%.

#### 1.2.4.4.2 Fichas Normativas

Se establece precisiones que deben hacerse a la reglamentación definida en el Acuerdo 16 de 2014:

- i. En la ficha de uso agropecuario, se debe ajustar que las unidades de actuación no aplican para este uso; se debe ajustar a **ÁREA MINIMA DE SUBDIVISIÓN**. El área mínima de subdivisión del suelo rural es 1 UAF, de conformidad con la LEY 160 DE 1994, y la Resolución Reglamentaria de las UAF No. 041 de 1996.
- ii. En la ficha de régimen de uso del suelo agropecuario se debe eliminar el uso dotacional y comercial, por cuanto no se ajusta a lo establecido en las determinantes ambientales, aclarando la existencia de actividades comerciales pre existentes.
- iii. En cuanto a la ficha normativa para el suelo rural suburbano, actividad residencial, se ajusta respecto de lo establecido en la ficha NUG-RS-04, artículo 139 del Acuerdo 16 de 2014, con el fin de precisar lo relativo a la unidad mínima de actuación y generar las condiciones normativas para obtener suelo para el sistema vial principal, en los siguientes términos:

SUELO RURAL SUBURBANO - ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL			Ficha	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES		Desarrollo de predios menores (<) a 2 hectáreas	Parcelaciones (> ó =) a 2 hectáreas	
			Agrupada	Dispersa
Frente mínimo de lote		30 ML	50 ML	50 ML
Densidad de vivienda	Unidades básicas	1 unidad	7 unidades	3 unidades
	Unidades Máximas*	N.A.	10 unidades	5 unidades
Índice de Ocupación (en área cubierta y zonas duras)		20%	20%	20%
Cesiones Internas del proyecto (Áreas cubiertas y descubiertas)		N.A.	10%	10%
Reforestación		70%	70%	70%
Índice de Construcción		40%	40%	40%
Aislamiento Lateral Mínimo		5 ML	5 ML	5 ML
Aislamiento contra vías		S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial
Número de Pisos		2 y altillo	2 y altillo	2 y altillo
Altillos		SI (No puede ocupar más del 50% del 2º piso)	SI (No puede ocupar más del 50% del 2º piso)	SI (No puede ocupar más del 50% del 2º piso)
<b>MAYOR EDIFICABILIDAD PARA LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL RURAL</b>				
Densidades de vivienda		Se podrá llegar al desarrollo del número de unidades máximas de vivienda bajo el concepto de compensación del suelo que deberá ser entregado al Municipio para la conformación de la malla vial estructural del ordenamiento territorial.		

NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS – CRITERIOS	
Reforestación	Especies nativas conformando corredores ecológicos que contribuyan a la conformación de la estructura ecológica.
Cerramientos	Antepecho de 0.6 MI y máximo 1.90 MI de malla o reja, o cerca viva.
CONDICIONAMIENTO DE USOS	
Las construcciones destinadas a pérgolas y depósitos, cuartos de bombas, garajes, bbq, que no estén integradas estructuralmente a las viviendas, deberán ser licenciadas.	
En los predios colindantes con vallados, el cerramiento se levantará a partir del aislamiento. Este aislamiento corresponde al doble del ancho del vallado medido a cada lado a partir del borde del mismo.	
Los desarrollos de vivienda en suelo suburbano el parcelador o desarrollador deberá garantizar la auto prestación de los servicios públicos de acueducto y saneamiento básico, para lo cual de conformidad con lo establecido en el Decreto 3930 de 2010 hoy compilado en el Decreto 1076 de 2015 se deberán tramitar los permisos ambientales a que haya lugar.	

- iv. En las parcelaciones rurales de vivienda campestre se suprime el uso dotacional, quedando prohibido, en el entendido que los equipamientos públicos quedan definidos en el proyecto de Acuerdo.
- v. Los polígonos de vivienda campestre sector Aguanica y sector Manas y aquellos que se encuentran superpuestos con clasificación agrologicas II y III, y bajo el entendido que la CAR que no se pueden establecer condicionamientos dentro de las concertaciones con la autoridad ambiental para desarrollar dicho suelo, ESTAS ZONAS no pueden ser objeto de desarrollo, hasta cuando la reclasificación del IGAC sea incorporada en el Ordenamiento Territorial a través de la revisión general ordinaria por tratarse de una norma estructural.

#### 1.2.4.5 Cambios en los Centros Poblados

Se establece una modificación de las áreas destinadas a Centros Poblados, específicamente en el Centro Poblado Los Pasos, se redujo el área del centro poblado pasando a equipamientos el área de la Universidad Manuela Beltrán que se encontraba definida en el Acuerdo 16 de 2014 como parte del centro poblado.

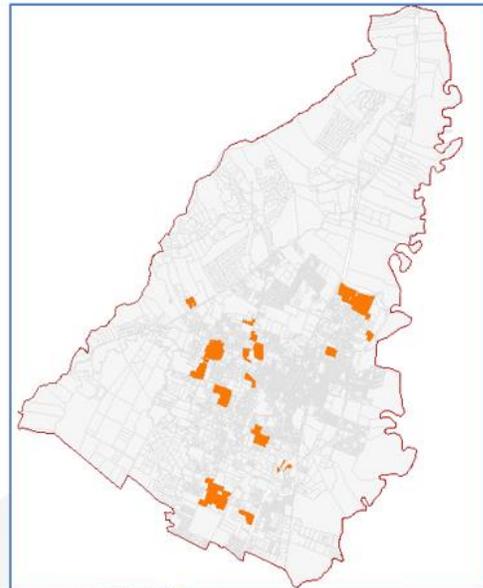
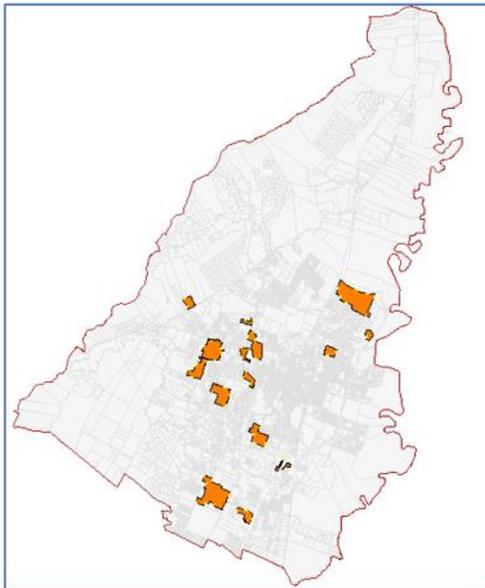


Ilustración 16. Modificación Centro Poblado Los Pasos

## CENTROS POBLADOS

**ACUERDO 016 DE 2014**

**PROPUESTA FINAL  
(Concertación con la CAR)**



**Área 125,03 Ha.**

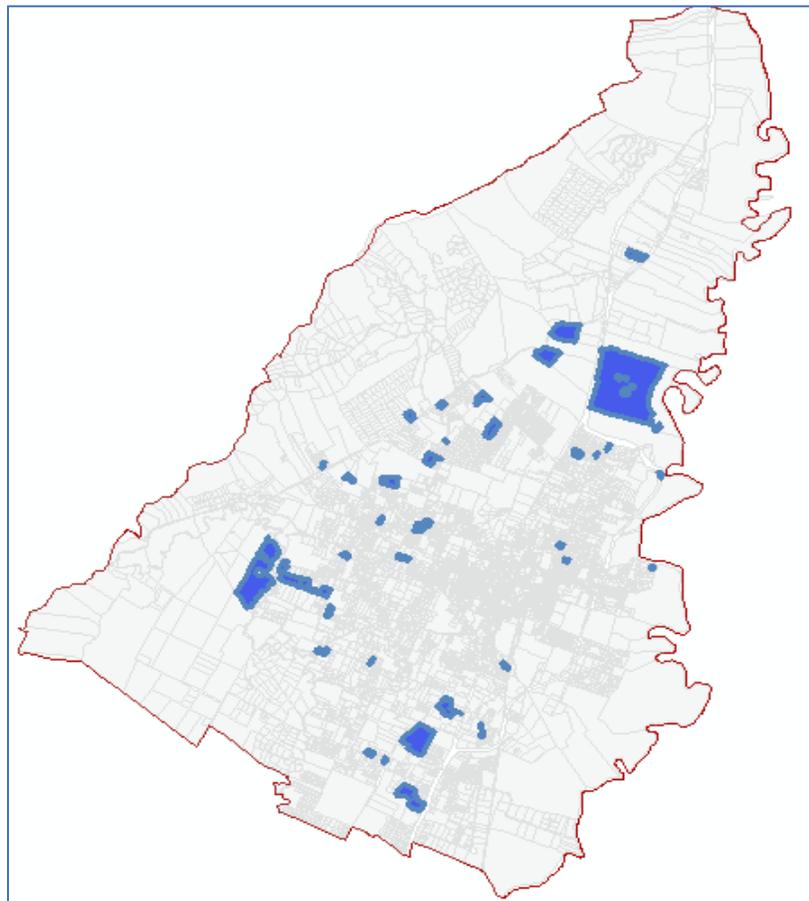
**Área 119,83 Ha.**

Ilustración 17. Modificación modelo de ocupación centros Poblados

#### 1.2.4.6 Modificación al modelo de ocupación por incorporación de los equipamientos

Se incorporan todos los equipamientos aquellos de naturaleza y propiedad pública y las tres universidades y se estipulan conforme a su destinación, se incluyen en el PLANO FG-02 MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO, teniendo en cuenta que en el Acuerdo 16 de 2014 se establece su inventario, pero en el modelo de ocupación no se delimitan, en contra de lo dispuesto en el Decreto 3600 de 2007, hoy compilado en el Decreto 1077 de 2015. En el plano CG-04 MODELO DE OCUPACIÓN en la leyenda se establecen como actividad dotacional con 102,44 hectáreas, pero no se ven delimitados cartográficamente, se revisaron los predios de propiedad del municipio destinados para equipamientos existentes y proyectados y se delimitan cartográficamente, pasando a 125,95 hectáreas.

Se identifican los siguientes equipamientos existentes hoy definidos en el modelo de ocupación como uso agropecuario:



*Ilustración 18. Modificación modelo de ocupación Equipamientos en suelo rural*

	<b>NOMBRE DEL EQUIPAMIENTO</b>
1	ACTUALMENTE ESCUELA LA PALMA (PROYECCIÓN EQUIPAMIENTO COMUNAL LA PALMA)
2	ADULTO MAYOR
3	CAMPO DE FUTBOL MANAS
4	CAMPO DE FUTBOL MARIO DONOSO
5	CEMENTERIO
6	CENTRO DE DESARROLLO INFANTÍL LOS TRONQUITOS
7	CENTRO DE INTEGRACIÓN CIUDADANA PIEDRAS ROJAS
8	PREDIO LOS TRONQUITOS PARA FUTURO EQUIPAMIENTO
9	CIC DE TAYRONA
10	CIC EL MISTERIO
11	COLEGIO PABLO HERRERA
12	EL CORTIJO 3 (REVISAR)
13	ESCUELA ANTONIO LOPEZ GAITAN - CDI MANAS
14	ESCUELA ANTONIO NARIÑO
15	ESCUELA CANELON ANTIGUA
16	ESCUELA PROYECTADA
17	ESCUELA QUEBRADA DEL CAMPO
18	ESCUELA SAN RAFAEL
19	I.E.D SAN NICOLAS
20	I.E.D SAN NICOLAS
21	I.E.D. ANTONIO NARIÑO SEDE CANELON
22	I.E.D. CAPELLANIA
23	I.E.D. PABLO HERRERA
24	I.E.D. PABLO HERRERA SEDE ROBERTO CAVELIER
25	I.E.D. RINCON SANTO
26	I.E.D. RINCON SANTO ÔÇÔ SEDE EL MISTERIO

	<b>NOMBRE DEL EQUIPAMIENTO</b>
27	INSTITUCIÓN EDUCATIVA DEPARTAMENTAL SAN GABRIEL
28	JADIN SOCIAL SANDRA CEBALLOS (ZONA DE CESION TIPO A 2)
29	JARDÍN INFANTÍL CAFAM
30	PARQUE (PATALANDIA)
31	POLIDEPORTIVO
32	POLIDEPORTIVO CALAHORRA
33	POLIDEPORTIVO RINCON SANTO
34	POLIDEPORTIVO SAN GREGORIO
35	POLIDEPORTIVO SANTA INES
36	POLITECNICO
37	PREDIO GOBERNACIÓN
38	UNIVERSIDAD MANUELA BELTRÁN
39	UNIVERSIDAD MANUELA BELTRÁN
40	UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA

### 1.2.5 Incorporación De Programas Y Proyectos Del Orden del orden regional y nacional

El actual proceso de revisión incorpora proyectos regionales que se encuentran en fases iniciales de estructuración pero que, en todo caso, cuentan con procesos de evaluación y discusión por parte de entidades públicas del orden nacional y departamental, de entidades privadas y de las administraciones municipales donde se pretenden adelantar.

Resulta importante incorporar una descripción general de tales proyectos, por cuanto algunos de ellos ya cuentan con presupuestos asignados y alguna fase de diseño inicial, lo que hace presumir que, salvo condiciones eventuales de fuerza mayor, las subsiguientes fases de estos proyectos proseguirán.

#### 1.2.5.1 Parque Lineal Rio Bogotá – Cajicá

Se define una franja de amortiguamiento o aislamiento frente a la ronda hídrica del Rio Bogotá y se plantea sobre esta establecer el Parque Lineal del Rio Bogotá - Cajicá. En esta área especial por sus

factores ambientales y sociales, es un modelo de aprovechamiento racional destinado a la recreación pasiva y a las actividades deportivas de tipo urbano o rural. Esta franja de amortiguación a partir de la ronda del Río Bogotá se define con el uso de ÁREAS DE RECREACIÓN ECOTURÍSTICA. Esta zona se identifica en el plano FR-02 CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL y corresponde al 3,5% del suelo rural.

Esta franja aproximadamente de 120 metros se mide a partir de la ronda hidráulica del Río Bogotá, definida por el Acuerdo CAR 017 DE 2009.

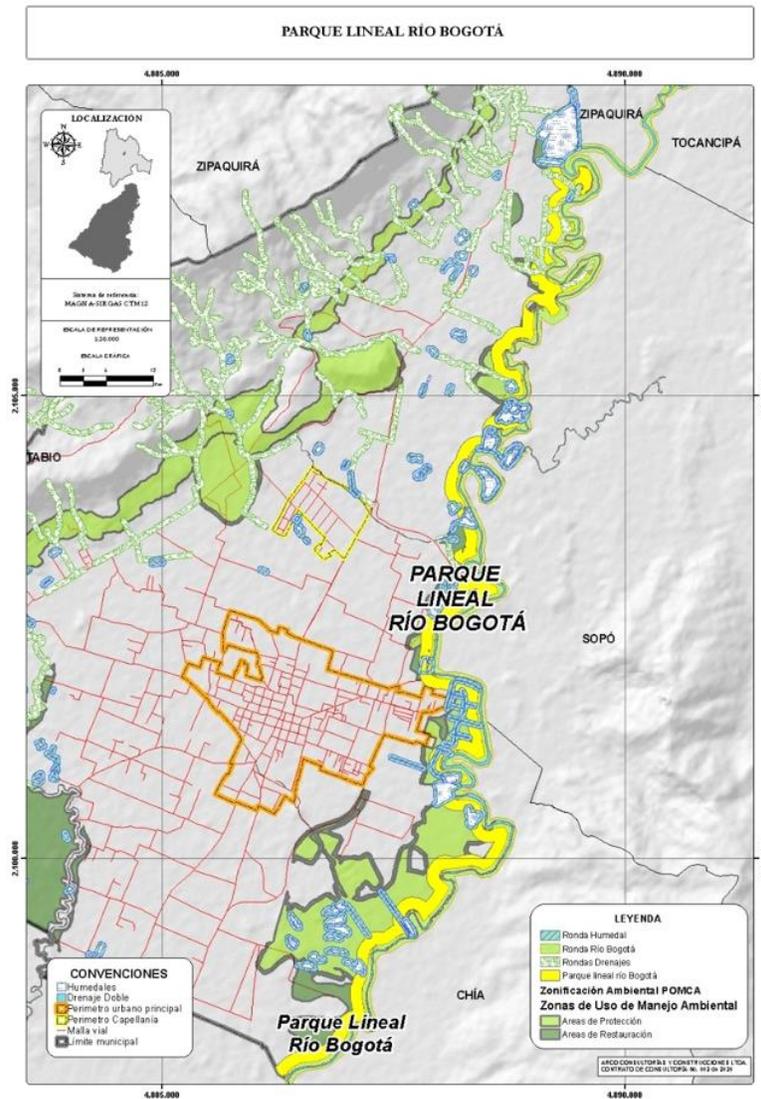
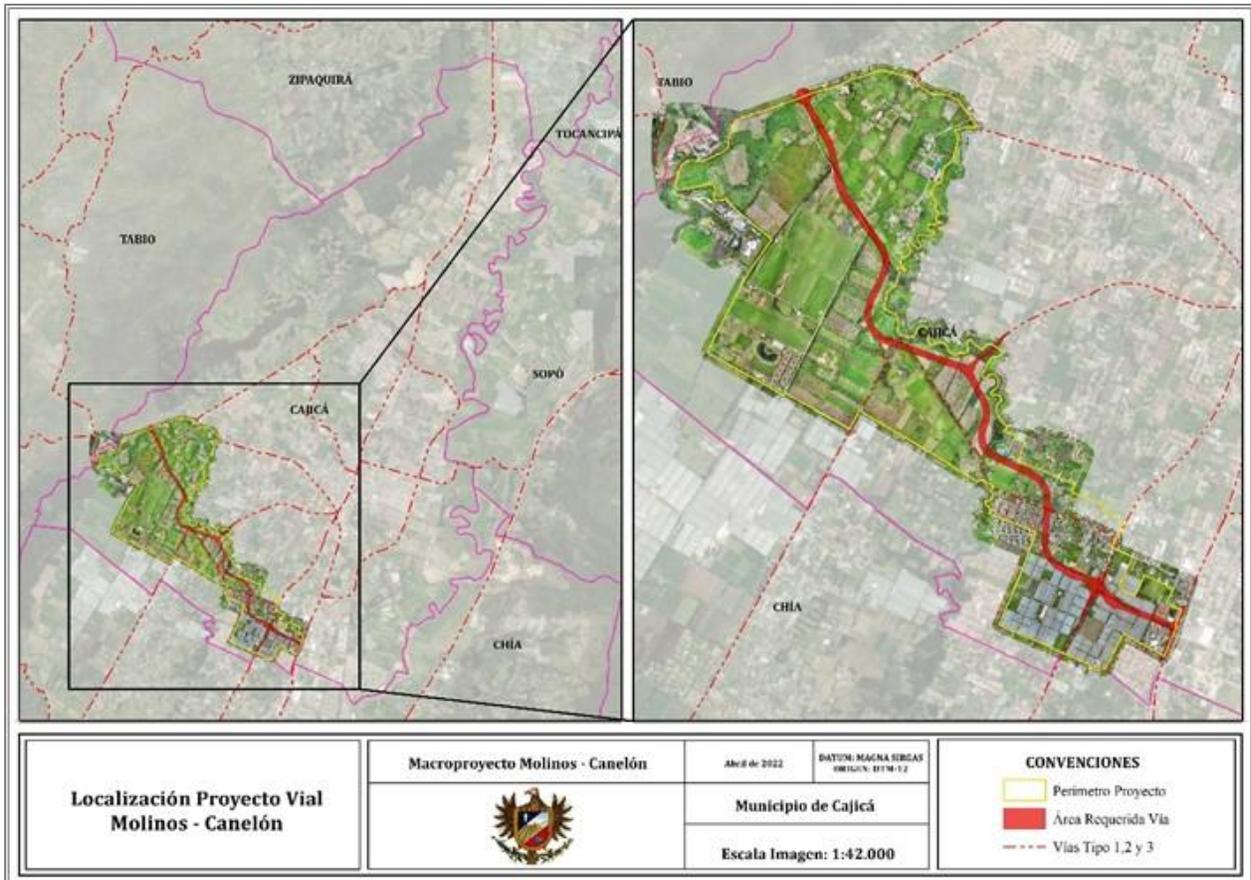


Ilustración 19. Área de Recreación Ecoturística - Parque Lineal Río Bogotá - Cajicá

### 1.2.5.2 Vía Molino Canelón

Se establece que para el desarrollo de la vía MOLINO – CANELÓN que se constituye en una variante hacia Tabio, evitando el paso obligatorio por la zona urbana hoy, proyecto que está incluido en el programa de ejecución del Acuerdo 16 de 2014, que tiene un diseño vial elaborado por la Agencia Nacional de Infraestructura y que debe realizarse la adquisición predial para su desarrollo, se aclaran dentro del proyecto de acuerdo los mecanismos o instrumentos de gestión del suelo requeridos para lograr la financiación de esta importante infraestructura vial.



Adicionalmente se ajustaron por cambio en la clasificación agrológica zonas denominadas suburbano sector Los Vargas y sector Sauzalito para que, por los desarrollos a través del sistema de cargas y beneficios, se entreguen a cambio del desarrollo zonas que permitan la construcción de la vía Molino – Canelón.

## 1.2.6 Ajuste a normas urbanísticas componente rural

### 1.2.6.1 Equipamientos existentes

De conformidad con lo establecido en el Decreto 3600 de 2007 hoy compilado en el Decreto 1077 de 2015, los equipamientos se encuentran en la categoría de desarrollo restringido, por lo tanto, restringido a su ubicación y dentro del régimen de usos del SUELO AGROPECUARIO, se encuentra como una actividad prohibida, por lo tanto, se mantienen todos los equipamientos preexistentes, pero no se permitirá a futuro nuevos equipamientos ni públicos ni privados en el suelo rural en USO AGROPECUARIO.

### 1.2.6.2 clasificación de dotacionales

Se incorporó la clasificación de los dotacionales que había sido complementada por la circular de interpretación, así:

**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:

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

Parágrafo 1: los establecimientos dotacionales existentes que cuenten con el servicio educación secundaria, podrán permanecer cumpliendo con los requerimientos de habilitación por la entidad competente.

Parágrafo 2: los establecimientos que soliciten ampliación de servicios educativos para secundaria no se autorizara ninguna licencia urbanística de construcción en la modalidad ampliación para habilitación.

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:

- a. Requiere edificaciones, individuales o agrupadas especialmente diseñadas para el desarrollo de la actividad.
- b. Funciona en horarios especiales, con afluencia concentrada de público en horas, días y temporadas determinadas.
- c. Genera afluencia y permanencia elevada de personas.
- d. Requiere vías de acceso de tipo estructural primario o secundario, así como áreas de parqueo y carga.
- e. Por sus características físicas y funcionales genera alto impacto urbanístico que requiere soluciones particulares para cada caso.
- f. 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 de Medio 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.
- f. De seguridad: Puestos de policía, Defensa Civil y Cruz Roja o quien haga sus veces.

Parágrafo 1: Las edificaciones que se construyan para uso dotacional deberán cumplir, con los estándares urbanísticos, concebidos como el conjunto de patrones de medida o referentes que orientan la planificación, diseño y construcción de los desarrollos de las edificaciones de uso dotacional para garantizar los ambientes adecuados de acuerdo con el servicio social, que se preste. definidas por la Norma Técnica Colombiana o modifique, adicione o derogue.

Estándares urbanísticos ambientes		
Ambiente	Número máximo de estudiantes/maestro	Área (m <sup>2</sup> /estudiante)
Pre-jardín (3-4 años)	15	2
Jardín (4-5 años)	20	2
Transición (5-6 años)	30	2

Ambiente	Número máximo de estudiantes/maestro	Área m <sup>2</sup> /estudiante)
Salones	40	1,8
Centro de recursos	40	2,4
laboratorios de biología	40	2,2
laboratorio de física	40	2,2
laboratorio de química	40	2,2
Taller de dibujo técnico	40	3
Taller de cerámica, escultura y modelado	40	3,5
ambientes deportivos	40	540
Áreas libres para la circulación	40	2,5
Aula múltiple	40	1,4
Ambientes para administración	40	0,7
Cocina	40	58,4
Comedor	40	1,1
Juegos de Baño	40	5
Parqueadero de bicicletas	40	1,5
Parqueadero de carro	40	20

Parágrafo 2: Todas las nuevas edificaciones de uso dotacional, resultantes de procesos de urbanización deberán estar rodeados totalmente con vías públicas peatonales o vehiculares. La dimensión mínima de la franja de circulación peatonal será de 1.60 metros o la norma técnica que la modifique, adicione o derogue.

De los equipamientos resultantes de procesos de urbanización, al menos uno deberá estar conectado con un parque, plaza o zona verde derivada de la cesión urbanística obligatoria.

Parágrafo 3: las actividades de Venta de servicios recreativos: Bares, discotecas, casinos, actividades de prostitución deben estar a una distinción no menor de 200 metros de distancia desde el perímetro de jardines y establecimientos educativos, como una medida de protección de niños, niñas y adolescentes.

Parágrafo 4: Se aplicarán los estándares mínimos para edificaciones que presten un servicio social establecida por la norma técnica colombiana o la norma que la modifique, adicione o derogue.

### 1.2.6.3 Equipamientos de culto

Acorde con lo establecido en el Decreto 1232 de 2020, se reglamentan los condicionamientos para la ubicación de los equipamientos de culto, lo que se incluye en el proyecto de acuerdo, así: según el artículo 74 del Acuerdo 16 de 2014, los EQUIPAMIENTOS DE CULTO hacen parte del Dotacional Grupo II y para su ubicación se establecen o se definen los siguientes condicionamientos para ubicar, cualquier equipamiento de culto:

1. Rangos mínimos de área: Los rangos o áreas mínimas se determinan por el cálculo entre un índice mínimo de espacio requerido por persona.

Capacidad rango No. de personas	Índice de espacio requerido por persona	Área mínima de construcción
Menos de 100	2,0 m <sup>2</sup> *	200 m <sup>2</sup>
Menos de 500		1.000 m <sup>2</sup>
Entre 1000-2000		2.000 m <sup>2</sup>
Mayor a 2000		4.000 m <sup>2</sup>

\*El indicador del índice de espacio requerido por persona, sale de la siguiente combinación:

Espacio Mínimo	Área Mínima/ por persona
Área para circulación	0,70 m <sup>2</sup>
Área para actividades propias del equipamiento	0,60 m <sup>2</sup>
Área para servicios complementarios	0,60 m <sup>2</sup>
Área para servicios administrativos	0,10 m <sup>2</sup>
Total, índice de espacio requerido por persona	2 m <sup>2</sup> /per

2. De conformidad con lo establecido en la Resolución 627 de 2006, se establece que los equipamientos de culto, se clasifican en el SECTOR C. Ruido Intermedio Restringido, y para

ello se establecen los máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresado en decibeles DB (A), así:

DIA ..... 65 Db (A)  
 NOCHE ..... 55 Db (A)

Parágrafo: La Corporación Autónoma Regional ejercerá las funciones de evaluación, control y seguimiento ambiental, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 627 de 2006 o normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 2: Los Equipamientos de culto que se localicen en áreas con menores niveles de ruido permitido, como son las áreas residenciales, tienen la obligación de tomar medidas de control de emisión de ruido.

3. Se deben exigir unidades de parqueadero para los equipamientos de culto, de conformidad con la siguiente tabla: norma de estacionamientos de culto. (establecer una norma especial)

NÚMERO DE PARQUEADEROS EXIGIDOS				
Vehículos particulares	Motos	Movilidad Reducida	Bicicletas	Vehículos de apoyo a la seguridad (ambulancia, cuerpo de bomberos, patrullas policía, etc)
1/50 m2- construidos	1/100 m2- construidos	1/30 parqueaderos de vehículos particulares	1/10 parqueaderos de vehículos particulares	1

4. Cuando los equipamientos de culto se ubiquen frente a vías rurales de primer o segundo orden, o vías urbanas de primer orden, se requerirá de la construcción de vías o carriles de desaceleración, que faciliten la entrada y la salida de vehículos, sin generar alteración a la movilidad del sector.
5. Se deben generar zonas de amortiguamiento o franja de mitigación urbanística (espacio público, zonas verdes, áreas de recepción y transición por flujos vehiculares y peatonales, áreas de control de personas) entre la calle y el predio, estas zonas se deben ubicar al interior del predio que permitan mitigar el impacto de la entrada o salida de la población que ingresa o sale del equipamiento.
6. Las construcciones de los equipamientos de culto deben cumplir con las normas de sismo resistencia, definidas en la norma NSR-98 - Ley 400 de 1997.
7. Los equipamientos de culto deben tener como mínimo una salida adicional a la principal.

8. Los equipamientos de culto deben garantizar sistemas de ventilación naturales y mecánicos.
9. Para todos los edificios que presten un servicio deben obligatoria movilidad reducida

#### 1.2.6.4 Legalización de asentamientos

El Municipio incluyó en el proyecto de acuerdo un artículo encaminado a incluir lineamientos para LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS, indicando que el municipio adelantará los procesos de legalización de asentamientos humanos localizados en los suelos urbanos, centros poblados, rurales y suburbanos, que cumplan las características y requisitos establecidos en la ley para ser considerado como asentamiento, el cual podrá ser iniciado de oficio o a petición de parte de los propietarios y/o poseedores.

Parágrafo: El alcalde Municipal expedirá dentro los seis (6) meses siguientes a la adopción del presente acuerdo la reglamentación donde se establezca el procedimiento que deberá cumplir la legalización de asentamientos, el cual contendrá como mínimo

- a. Que el asentamiento y sus edificaciones al interior de la misma lleven el tiempo exigido en la ley o como mínimo cinco (5) años de construidas.
- b. Que exista la prestación efectiva de los servicios públicos domiciliarios o se cuente con la disponibilidad inmediata de la prestación de los mismos.
- c. No podrán ser legalizados asentamientos localizados en zonas de amenaza de riesgo no mitigable o alto riesgo, ni aquellos ubicados al interior de suelos de protección.
- d. El acto administrativo de legalización no constituye ningún justo título ni constituye saneamiento del derecho de dominio.
- e. El estudio jurídico y técnico de los procesos de legalización radicará en cabeza de la Secretaria de Planeación.
- f. El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización o parcelación, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.
- g. Deben existir 3 o más edificaciones o unidades para poder ser considerado asentamiento donde algunas no cuentan con licencia y que puedan ser consideradas individualmente como vivienda de interés social.
- h. La legalización de asentamientos en suelos rurales les será aplicable la norma urbanística del centro poblado rural.

#### 1.2.7 Ajustes a las normas del corto plazo componente urbano

A nivel urbano no se modificaron los perímetros urbanos concertados, solo se realizaron precisiones cartográficas acorde con las coordenadas establecidas en el Acuerdo 16 de 2014, frente a las

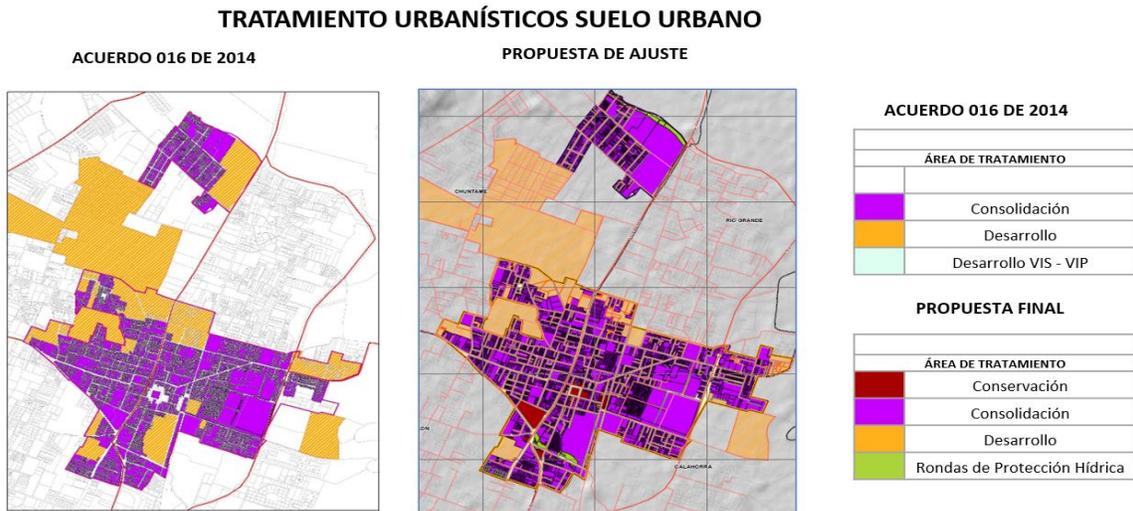
diferencias que existían con la cartografía soporte del PBOT. Los suelos de expansión urbana se mantienen los adoptados en el acuerdo 16 de 2014:

Se mantienen la clasificación del territorio, acorde con el Acuerdo 16 de 2014.

CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO		
SUELO	ÁREA (Ha) Acuerdo 16 de 2014	ÁREA (Ha) Propuesta de ajuste
Rural	4.658,15	4.658,15
Urbano Principal	286,17	286,17
Urbano Capellanía	50,66	50,66
Expansión Urbana	130,66	130,66
Área total municipal	5.125,63	5.125,63

Se ajustaron los tratamientos urbanísticos:

- i. teniendo en cuenta que zonas que se consideraban en el año 2014 como tratamiento de desarrollo hoy fueron desarrollados o se encuentran con licencia urbanística vigente en proceso constructivo.
- ii. Incorporación del tratamiento de conservación retomando lo establecido en el Acuerdo 21 de 2008.
- iii. Incorporación de las rondas de protección hídrica.

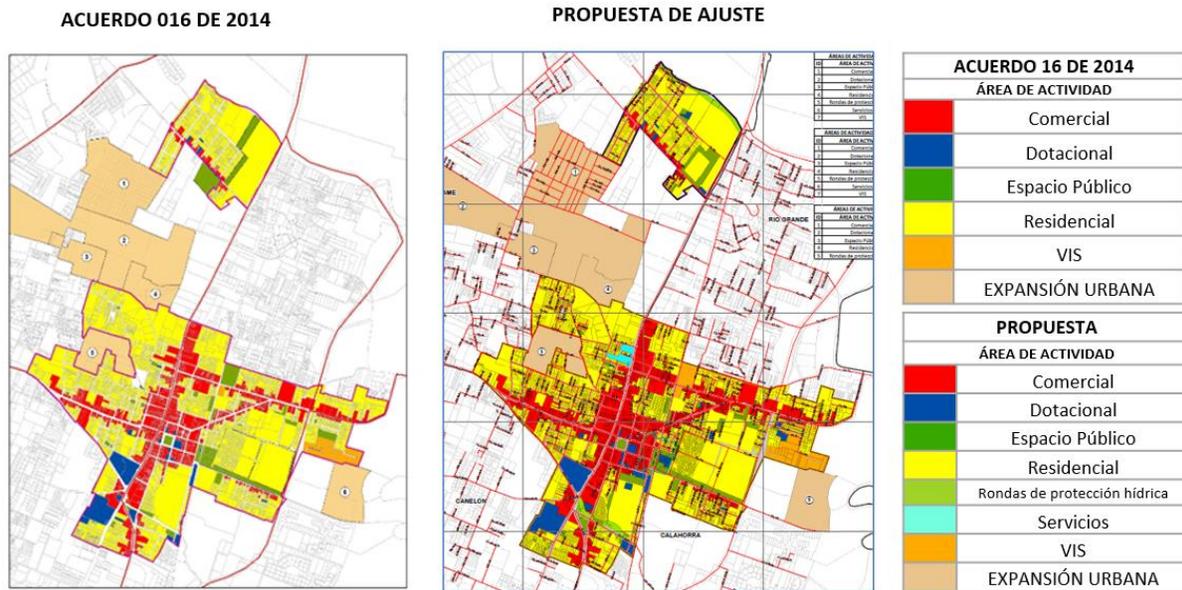


Se ajustaron áreas de actividad:

- iv. Dotacionales que en el Acuerdo 16 de 2014 correspondían a equipamientos urbanos en predios en arriendo que cambiaron a otras ubicaciones y por su afectación a dotacional no tenían régimen de usos que permitieran otras actividades.

- v. Predios para desarrollo de Vivienda de interés social
- vi. Predios con uso principal de servicios con fin de permitir las áreas para clasificación de residuos sólidos.
- vii. Incorporación al espacio público de todas las áreas de cesión.
- viii. Incorporación de rondas de protección hídrica

## ÁREAS DE ACTIVIDAD SUELO URBANO



Y se realizaron ajustes y complementos de norma en el proyecto de acuerdo así:

Acuerdo 16 de 2014	Ajustes realizados
<p><b>Artículo 73. USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.</b> <i>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:</i></p> <p>1. <i>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:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>No requerir zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de la edificación en donde se desarrolla.</i></li> <li>• <i>No requerir zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías locales.</i></li> <li>• <i>No requerir zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia corta de los clientes.</i></li> <li>• <i>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:</i></li> </ul>	<p><b>Los ajustes realizados en este artículo están relacionados con asignación de literales, ajuste de áreas de tabla y se agregan condicionamientos así</b></p> <p>ARTÍCULO 50. USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS. Modifíquese el artículo 73 del Acuerdo 16 de 2014, el cual quedará así:</p> <p><b>*Artículo 73. USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.</b> <i>Corresponden al intercambio de bienes y servicios. De acuerdo con 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:</i></p> <p>4. <b>Comercio y servicios del Grupo I:</b> <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: (...)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. <i>No requerir zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de la edificación en donde se desarrolla.</i></li> <li>b. <i>No requerir zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías locales. La actividad de cargue y descargue estará sujeto a la reglamentación de horarios establecida por la administración municipal</i></li> <li>c. <i>No requerir zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia corta de los clientes.</i></li> <li>d. <i>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 y zonas de parqueo. Se considera área suficiente para la permanencia de los clientes, aquella que se ajusta a los siguientes rangos:</i></li> </ol>

Forma de permanencia	Número de mesas / barra	Número de puestos	Área mínima requerida
Cientes sentados en mesa	1	4	$(1,50 * 1,50) = 2,25$ m <sup>2</sup>
Cientes sentados en barra	1	4 por un solo lado	$(2.40*0.40)= 0.96$ m <sup>2</sup>
Cientes sentados en barra	1	4 por lado y lado	$(3.60*0.60)=2.16$ m <sup>2</sup>

- 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.

**Pertenece al comercio y servicios grupo 1, las siguientes actividades:**

- 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).
- Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: farmacias, tiendas naturistas.
- Venta de bienes (productos) no perecederos: papelerías, librerías, jugueterías, ropa, calzado, adornos y bisutería, telas y afines, abarrotes, cigarrerías, misceláneas, música y video, ferreterías.
- Venta de bienes (productos) perecederos: supermercados (verdulerías), floristerías, productos cárnicos, lácteos y avícolas (garantizando cadena de frío).
- Venta de servicios profesionales: consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales.
- Venta de servicios personales: gimnasios, peluquerías, salas de belleza (no incluye servicio de tatuaje y piercing).

Forma de permanencia	Número de mesas / barra	Número de Puestos	Área mínima requerida
Cientes sentados en Mesa	1	4	$(2 * 1,50) = 3$ m <sup>2</sup>
Cientes sentados en Barra	1	4 por un solo lado	$(2.50*0.40) = 1$ m <sup>2</sup>
Cientes sentados en Barra	1	4 por lado y lado	$(3.60*0.65) = 2.34$ m <sup>2</sup>

- 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 ni los antejardines para instalar mesas, sillas y/o parasoles o juegos mecánicos, cubiertas o pérgolas, o para exhibir, lavar, arreglar, empacar, clasificar o preparar productos.
- 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 complementa, modifique o sustituya, para uso residencial y en los horarios regulados.
- Cuando sea compatible con el uso residencial el local comercial estará asociado a la vivienda en un área no mayor a 30 metros cuadrados.

**Pertenece al comercio y servicios grupo 1, las siguientes actividades:**

- Venta de alimentos y bebidas no alcohólicas sin consumo en el local, y alcohólicas al detal, para consumo diario: tiendas, cafeterías, panaderías, comidas rápidas, fruterías, restaurantes (con capacidad máxima de atención hasta cuarenta comensales simultáneamente).
- Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: farmacias, tiendas naturistas.
- Venta de bienes (productos) no perecederos: papelerías, librerías, jugueterías, ropa, calzado, adornos y bisutería, telas y afines, abarrotes, cigarrerías, misceláneas, música y video, ferreterías.
- Venta de bienes (productos) perecederos: minimercados (frutas y verduras), floristerías, productos cárnicos, lácteos y avícolas (garantizando cadena de frío).
- Venta de servicios profesionales: consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales, no se permiten establecimientos de prestación de servicios de laboratorio clínico e imágenes diagnósticas.
- Venta de servicios personales, 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.

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, empacar, 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 cuadras, respecto de la entrada del establecimiento

- 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.

i. En la siguiente tabla se establecen normas específicas:

Área mínima de local para comercio tipo I	Área de local	Número de	Área mínima
	Barra	Puestos	requerida
Clientes sentados en Mesa	1	4	(2 * 1,50) =3 m2
Clientes sentados en Barra	1	4 por un solo lado	(2.50*0.40) = 1 m2
Clientes sentados en Barra	1	4 por lado y lado	(3.60*0.65) =2.34 m2

5. **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 y servicios en un sector del suelo urbano. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones que requieren especificaciones precisas en proyectos realizados bajo la actuación de urbanización y/o construcción en los que se combine con la actividad residencial, que hacen parte de la edificación. Se considera compatible y condicionada según sea el caso con la actividad residencial por su bajo y mediano 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 y comunidad en general. Para que sea considerado como tal, un establecimiento dedicado a este uso debe, además, cumplir las siguientes condiciones:

- a. **Requerir zonas especiales de exhibición y bodegaje y puede demandar 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 los tratamientos de consolidación y conservación.**
- b. No utilizar el espacio público ni los antejardines para instalar mesas, sillas y/o parasoles o juegos mecánicos, cubiertas o pérgolas, o para exhibir, lavar, arreglar, empacar, clasificar o preparar productos.
- c. **Requerir zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos medianos y el acceso se puede realizar por vías locales.**
- d. 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 cuadras, respecto de la entrada del

Forma de permanencia	Número de mesas / barra	Número de puestos	Área mínima requerida
Cientes sentados en mesa	1	4	$(1,50 * 1,50) = 2,25$ m <sup>2</sup>
Cientes sentados en barra	1	4 por un solo lado	$(2,40 * 0,40) = 0,96$ m <sup>2</sup>
Cientes sentados en barra	1	4 por lado y lado	$(3,60 * 0,60) = 2,16$ m <sup>2</sup>

- 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 complementa, 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.

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

- 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).
- Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: farmacias, tiendas naturistas.

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. Siempre y cuando no se localicen en áreas de
- 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:

Forma de permanencia	Número de mesas / barra	Número de Puestos	Área mínima requerida
Cientes sentados en Mesa	1	4	$(2 * 1,50) = 3$ m <sup>2</sup>
Cientes sentados en Barra	1	4 por un solo Lado	$(2,50 * 0,40) = 1$ m <sup>2</sup>
Cientes sentados en Barra	1	4 por lado y lado	$(3,60 * 0,65) = 2,34$

- 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 complementa, 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 y garantizar el acceso.

<p>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.</p> <p>d. Venta de bienes perecederos: supermercados (verdulerías), floristerías, derivados cárnicos, lácteos y avícolas.</p> <p>e. Venta de servicios profesionales: consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales.</p> <p>f. Venta de servicios personales: gimnasios, peluquerías, salas de belleza, saunas y/o baños turcos.</p> <p>g. Venta de servicios técnicos: sastrerías, modisterías, zapaterías, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, internet, telecomunicaciones.</p> <p>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 complementaria), su capacidad dependerá de la funcionalidad de los espacios y la capacidad de las unidades sanitarias.</p> <p>i. Venta de servicios de hotelería: hoteles, pensiones (servicio de alquiler de habitaciones amobladas, con o sin servicio de alimentación, por días, semanas, meses).</p> <p>j. Parqueaderos de vehículos livianos (automóviles, camionetas, utilitarios no mayores de 1 tonelada de capacidad).</p> <p><b>3. Comercio y Servicios Grupo III. Comercio y Servicios de Cobertura Regional:</b> Comprende aquellas actividades comerciales que debido a la magnitud de las instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no son compatibles con la actividad residencial y requieren localización especial y medidas apropiadas de implantación, tales que mitiguen los impactos generados.</p> <p>Este tipo de comercio se puede presentar en dos modalidades:</p> <p>a. Como agrupación de establecimientos de venta de bienes y servicios que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten zonas y</p>	<p><b>Pertenece al comercio y servicios grupo 2, las siguientes actividades ( se ajustan el literal a, e, j y se incluyen el literal k, con su respectiva tabla ).</b></p> <p>a. <b>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). Se requiere de 45 metros cuadrados según tabla de mesas</b></p> <p>b. Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: farmacias, tiendas naturistas.</p> <p>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.</p> <p>d. Venta de bienes perecederos: supermercados (frutas y verduras), tiendas de conveniencia, floristerías, derivados cárnicos, lácteos y avícolas.</p> <p>e. <b>Venta de servicios profesionales: consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales, laboratorios clínicos, instituciones de imágenes diagnósticas.</b></p> <p>f. Venta de servicios personales: gimnasios, peluquerías, salas de belleza, saunas y/o baños turcos.</p> <p>g. Venta de servicios técnicos: sastrerías, modisterías, zapaterías, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, internet, telecomunicaciones.</p> <p>h. Venta de servicios recreativos: alquiler de películas de video y videojuegos; bares y gastrobares (establecimientos cuya actividad principal es la venta de bebidas alcohólicas y la venta de alimentos es complementaria), su capacidad dependerá de la funcionalidad de los espacios y la capacidad de las unidades sanitarias.</p> <p>i. Venta de servicios de hotelería: hoteles, pensiones (servicio de alquiler de habitaciones amobladas, con o sin servicio de alimentación, por días, semanas, meses).</p> <p>j. <b>Parqueaderos de vehículos livianos (automóviles, camionetas, utilitarios no mayores de 1 tonelada de capacidad), estaciones de servicios para vehículos automotores y de carga hasta de 3.5 toneladas de capacidad.</b></p> <p>k. Se establecen los siguientes rangos de áreas y número de locales para los siguientes comercios:</p>
--	--

servicios comunales, como, por ejemplo, centros comerciales y centros empresariales.

- b. En establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes, por ejemplo, almacenes por departamentos y centros de exposiciones, lo cuales pueden formar o no parte de los propios de la primera modalidad; talleres; bodegas de almacenamiento; parqueaderos de vehículos pesados (más de 3.5 toneladas) y maquinaria.

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

- Requiere edificaciones, individuales o agrupadas especialmente diseñadas para el desarrollo de la actividad.
- Funciona en horarios laborales especiales, con afluencia concentrada de público en horas, días y temporadas determinadas.
- Genera afluencia y permanencia elevada de trabajadores.
- Requiere vías de acceso de tipo estructural primario o secundario, así como áreas de parqueo y carga.
- Requiere de servicios complementarios instalados dentro del área de actividad.
- Tiende a estimular el desarrollo del Comercio Grupo II en sus inmediaciones.
- Por sus características físicas y funcionales genera alto impacto urbanístico que requiere soluciones particulares para cada caso.
- La localización de bares, discotecas y casinos no podrá realizarse a una distancia menor de 200 ML, a la redonda, respecto de establecimientos educativos, de salud y de bienestar social.
- En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas alcohólicas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, sí se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la

#### AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

Descripción	Norma locales	Und	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Multifamiliar por construcción	Vivienda por urbanización
1. Comercio y servicios del Grupo I:	Área local	m2	6 hasta 10 máximo	6 hasta 14	6 hasta 16
	Número de locales	No	1	2	3
2. Comercio y Servicios Grupo 2	Área local	m2	8 hasta 12 máximo	8 hasta 16	8 hasta 20
	Número de locales	No	1	2	3

3. **Comercio y Servicios Grupo III. Comercio y Servicios de Cobertura Regional:** Comprende aquellas actividades comerciales que debido a la magnitud de las instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no son compatibles con la actividad residencial y requieren localización especial y medidas apropiadas de implantación, tales que mitiguen los impactos generados.

Este tipo de comercio se puede presentar en dos modalidades

- a. Como agrupación de establecimientos de venta de bienes y servicios que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten zonas y servicios comunales, como, por ejemplo, centros comerciales y centros empresariales.
- b. En establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes, por ejemplo, almacenes por departamentos y centros de exposiciones, lo cuales pueden formar o no parte de los propios de la primera modalidad; talleres; bodegas de almacenamiento; parqueaderos de vehículos pesados (más de 3.5 toneladas) y maquinaria.

**(Se asignan literales y se ajustan las áreas de la tabla)**

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

- a. Requiere edificaciones, individuales o agrupadas especialmente diseñadas para el desarrollo de la actividad.
- b. Funciona en horarios laborales especiales, con afluencia concentrada de público en horas, días y temporadas determinadas.
- c. Genera afluencia y permanencia elevada de trabajadores.
- d. Requiere vías de acceso de tipo estructural primario o secundario, así como áreas de parqueo y carga.

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.

- 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.
- 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	$(1,50 * 1,50) = 2,25$ m <sup>2</sup>
Clientes sentados en barra	1	4 por un solo lado	$(2.40 * 0.40) = 0.96$ m <sup>2</sup>
Clientes sentados en barra	1	4 por lado y lado	$(3.60 * 0.60) = 2.16$ m <sup>2</sup>

Pertencen al Comercio Grupo III, las siguientes actividades.

- Centros comerciales, almacenes por departamentos, supermercados.
- Cinemas
- Servitecas
- Bodegas de almacenamiento, depósitos, centros de acopio.
- Venta de insumos industriales y agropecuarios de gran magnitud.
- Venta de servicios técnicos a vehículos: Talleres de mecánica, latonería, pintura y demás servicios automotrices.

- Requiere de servicios complementarios instalados dentro del área de actividad.
- Tiende a estimular el desarrollo del Comercio Grupo II en sus inmediaciones.
- Por sus características físicas y funcionales genera alto impacto urbanístico que requiere soluciones particulares para cada caso.
- La localización de bares, discotecas y casinos no podrá realizarse a una distancia menor de 200 ML, a la redonda desde el perímetro, respecto de establecimientos educativos, de salud y de bienestar social.
- En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas alcohólicas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, si se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes, independiente al de la vivienda, edificaciones independientes accesos independientes, así como la adecuación de superficies en pared y piso, aptas para el lavado en las áreas de trabajo, y no podrán estar localizados a una distancia a la redonda de 200 metros desde el perímetro de establecimientos educativos, de salud y de bienestar social
- 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.
- 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	$(2,00 * 1,50) = 3$ m <sup>2</sup>
Clientes sentados en barra	1	4 por un solo lado	$(2.50 * 0.40) = 1$ m <sup>2</sup>
Clientes sentados en barra	1	4 por lado y lado	$(3.60 * 0.60) = 2.16$ m <sup>2</sup>

Pertencen al Comercio Grupo III, las siguientes actividades.

( se ajusta el literal k, se incluyen los literales l, m, n y se incorpora la tabla de áreas y se incluye un párrafo quinto):

- Centros comerciales, almacenes por departamentos, supermercados de grandes superficies.
- Cinemas, auto cinemas,

- g. Venta de servicios técnicos: talleres de ornamentación, carpinterías, aserraderos.
- h. Venta de servicios recreativos: Bares, discotecas, casinos.
- i. Estaciones de servicio a vehículos.
- j. Parqueaderos de vehículos, inclusive los pesados (más de 3.5 toneladas) y maquinaria.
- k. Los campos de tejo pertenecen a este grupo y podrán funcionar, siempre y cuando la localización de las canchas se realice a una distancia no menor de 5 ml respecto de los linderos del predio, y el establecimiento esté dotado de unidad sanitaria independiente de la vivienda y cumpla con la norma de niveles sonoros establecidos en la normativa vigente. El funcionamiento de este uso debe ajustarse a los horarios establecidos por la autoridad competente a nivel municipal. El cerramiento exterior de los predios en donde funcionen campos de tejo no podrá ser de telas plásticas, polipropileno o similares, ni de tejas u otros materiales temporales.

**Parágrafo Primero:** Sobre la Doble calzada Bogotá – Zipaquirá (Vía nacional en concesión), no se permitirán usos comerciales y de servicios de los Grupos I y II, en el tramo correspondiente a la zona urbana.

**Parágrafo Segundo:** Corresponde a la categoría de uso prohibido la venta de servicios recreativos mediante el alquiler de videojuegos realizado en las viviendas, independientemente del área de actividad en donde la vivienda se localice.

**Parágrafo Tercero:** Corresponde a la categoría de uso prohibido el de gallera, bien sea como actividad principal o como actividad complementaria en campos de tejo y otros establecimientos comerciales y de servicios, en todas las áreas de actividad dentro del suelo urbano, de expansión urbana, así como en el suelo rural.

**Parágrafo Cuarto.** Norma de emisión de ruido y ruido ambiental: Todas las actividades que se desarrollen en el municipio de Cajicá deben dar cumplimiento a la resolución 627 de 2007 y las demás normas que lo modifiquen, deroguen o complementen, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y desarrollo territorial, sobre emisiones de ruido y ruido ambiental.

- c. Servitecas, centros de diagnóstico automotriz, centros de peritaje vehicular, compraventa y comercialización de vehículos.
- d. Bodegas de almacenamiento, depósitos, centros de acopio.
- e. Venta de insumos industriales y agropecuarios de gran magnitud.
- f. Venta de servicios técnicos a vehículos: Talleres de mecánica, latonería, pintura y demás servicios automotrices.
- g. Venta de servicios técnicos: talleres de ornamentación, carpinterías, aserraderos.
- h. Venta de servicios recreativos: Bares, discotecas, casinos.
- i. Estaciones de servicio a vehículos y usos conexos, mini mercados la habilitación de normas por autoridad encargada y cumplir con las normas establecidas por la entidad encargada de su habilitación u operación.
- j. Parqueaderos de vehículos, inclusive los pesados (más de 3.5 toneladas) y maquinaria.
- k. Los campos de tejo pertenecen a este grupo y podrán funcionar, siempre y cuando la localización de las canchas se realice a una distancia no menor de 10 ml respecto de los linderos del predio, y el establecimiento esté dotado de unidad sanitaria independiente de la vivienda y cumpla con la norma de niveles sonoros establecidos en la normativa vigente. El funcionamiento de este uso debe ajustarse a los horarios establecidos por la autoridad competente a nivel municipal. El cerramiento exterior de los predios en donde funcionen campos de tejo no podrá ser de telas plásticas, polipropileno o similares, ni de tejas u otros materiales temporales. El funcionamiento de este uso debe ajustarse a los horarios establecidos por la autoridad competente a nivel municipal.
- l. Los Campos de Tejo no podrán estar localizados a menos de 200 ml de distancia medidos desde el perímetro de equipamientos educativos y sociales a la luz de lo definido en el código de policía ley 1801 de 2016; para los establecimientos que estén localizados dentro de esta área no podrán expender ningún tipo de bebidas alcohólicas ni consumo de estas por encontrarse dentro del área de restricción.
- m. El fútbol de salón (Canchas Sintéticas) pertenecen a este grupo y podrán funcionar siempre y cuando la localización de las canchas se realice a una distancia no menor de (5 ML) respecto de los linderos del predio, y el establecimiento esté dotado de unidad sanitaria independiente y cumpla con la norma de niveles sonoros establecidos en la normativa vigente. El funcionamiento de este uso debe ajustarse a los horarios establecidos por la autoridad competente a nivel municipal. Las Canchas se desarrollarán de acuerdo a las normas técnicas exigidas para este deporte. no podrán expender ningún tipo de bebidas alcohólicas ni consumo.
- n. 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:

Tipo	Número de mesas / barra	Número de puestos	Área mínima requerida
Cientes sentados en mesa	1	4	(2,50 * 1,50) =3 m2
Cientes sentados en barra	1	4 por un solo lado	(2.50*0.40) = 1 m2
Cientes sentados en barra	1	4 por lado y lado	(3.60*0.60) =2.16 m2

	<p>Parágrafo 1: Sobre la Doble calzada Bogotá – Zipaquirá (Vía nacional en concesión), se permitirán usos comerciales y de servicios de los Grupos I y II, en el tramo correspondiente a la zona urbana.</p> <p>Parágrafo 2: Corresponde a la categoría de uso prohibido la venta de servicios recreativos mediante el alquiler de videojuegos realizado en las viviendas, independientemente del área de actividad en donde la vivienda se localice.</p> <p>Parágrafo 3: Corresponde a la categoría de uso prohibido el de gallera, bien sea como actividad principal o como actividad complementaria en campos de tejo y otros establecimientos comerciales y de servicios, en todas las áreas de actividad dentro del suelo urbano, de expansión urbana, así como en el suelo rural.</p> <p>Parágrafo 4: Norma de emisión de ruido y ruido ambiental: Todas las actividades que se desarrollen en el municipio de Cajicá deben dar cumplimiento a la resolución 627 de 2007 y las demás normas que lo modifiquen, deroguen o complementen, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y desarrollo territorial, sobre emisiones de ruido y ruido ambiental.</p> <p>Parágrafo 5: Los grupos II y III en ningún caso podrán estar asociados a la vivienda, salvo cuando se trate de multifamiliares o vivienda agrupada en predios superiores a 10.000 metros cuadrados en tratamiento de desarrollo bajo la actuación de urbanización.</p>
<p><b>Artículo 74. USO DOTACIONAL.</b> 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 (...)</p> <p><b>3. Dotacional Grupo I. Dotacional Local:</b> 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.</p> <p>Se consideran actividades Dotacionales del Grupo I, las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Servicios culturales: bibliotecas, salones culturales o comunales.</li> <li>● Servicios educacionales: sala cunas, guarderías, jardines</li> </ul>	<p><b>ARTÍCULO 51. USO DOTACIONAL.</b> Modifíquese el artículo 74 del Acuerdo 16 de 2014, el cual quedará así:</p> <p><b>"Artículo 74. USO DOTACIONAL.</b> 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:</p> <p><b>5. Dotacional Grupo I. Dotacional Local:</b> 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.</p> <p>Se consideran actividades Dotacionales del Grupo I, las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>c. Servicios culturales: bibliotecas, salones culturales o comunales.</li> <li>d. Servicios educacionales: sala cunas, guarderías, jardines infantiles y básica primaria y secundaria, público y privado</li> </ul> <p>Parágrafo 1: los establecimientos dotacionales existentes que cuenten con el servicio educación secundaria, podrán permanecer cumpliendo con los requerimientos de habilitación por la entidad</p>

infantiles y básica primaria, público y privado.

- 4. 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. (.....)

Se consideran actividades Dotacionales del Grupo II, las siguientes:

- g.** Servicios culturales: centros o casas culturales, teatros, auditorios, bibliotecas, salones comunales.
- h.** Centros educativos: Escuelas y colegios de educación básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, jardín infantil, conventos y similares.
- i.** Servicios asistenciales: ancianatos, casas y centros de rehabilitación, centros de paso, hogares de bienestar, Clínicas, hospitales, IPS's.
- j.** Centros de culto: iglesias, capillas, centros de oración. Este tipo de actividades deberán presentar la respectiva viabilidad por la Secretaría de Medio Ambiente (Que contenga las acciones paramitigar el impacto ruido, tráfico y las posibles afectaciones a la comunidad vecina).
- k.** Servicios administrativos y de justicia: Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto Casa de Justicia.
- l.** De seguridad: Puestos de policía, Defensa Civil y Cruz Roja o quien haga sus veces.

competente.

Parágrafo 2: los establecimientos que soliciten ampliación de servicios educativos para secundaria no se autorizará ninguna licencia urbanística de construcción en la modalidad ampliación para habilitación.

**( Se incluye cuatro parágrafos y el cuadro de estándares urbanísticos ambientes escolares)**

Se consideran actividades Dotacionales del Grupo II, las siguientes:

- m.** Servicios culturales: centros o casas culturales, teatros, auditorios, bibliotecas, salones comunales.
- n.** Centros educativos: Escuelas y colegios de educación básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, jardín infantil, conventos y similares.
- o.** Servicios asistenciales: ancianatos, casas y centros de rehabilitación, centros de paso, hogares de bienestar, Clínicas, hospitales, IPS's.
- p.** Centros de culto: iglesias, capillas, centros de oración. Este tipo de actividades deberán presentar la respectiva viabilidad por la Secretaría de Medio Ambiente (Que contenga las acciones paramitigar el impacto ruido, tráfico y las posibles afectaciones a la comunidad vecina).
- q.** Servicios administrativos y de justicia: Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto Casa de Justicia.
- r.** De seguridad: Puestos de policía, Defensa Civil y Cruz Roja o quien haga sus veces.

Parágrafo 1: Las edificaciones que se construyan para uso dotacional deberán cumplir, con los estándares urbanísticos, concebidos como el conjunto de patrones de medida o referentes que orientan la planificación, diseño y construcción de los desarrollos de las edificaciones de uso dotacional para garantizar los ambientes adecuados de acuerdo con el servicio social, que se preste. definidas por la Norma Técnica Colombiana o modifique, adicione o derogue.

estándares urbanísticos ambientes escolares		
Ambiente	Número máximo de estudiantes/maestro	Área (m2 /estudiante)
Prejardín (3-4 años)	15	2
Jardín (4-5 años)	20	2
Transición (5-6 años)	30	2

Ambiente	Número máximo de estudiantes/maestro	Área m2/estudiante)
Salones	40	1,8
Centro de recursos	40	2,4
laboratorios de biología	40	2,2
laboratorio de física	40	2,2
laboratorio de química	40	2,2
Taller de dibujo técnico	40	3
Taller de cerámica, escultura y modelado	40	3,5
ambientes deportivos	40	540
Áreas libres para la circulación	40	2,5
Aula múltiple	40	1,4
Ambientes para administración	40	0,7
Cocina	40	58,4
Comedor	40	1,1
Juegos de Baño	40	5
Parqueadero de bicicletas	40	1,5
Parqueadero de carro	40	20

Parágrafo 2: Todas las nuevas edificaciones de uso dotacional, resultantes de procesos de urbanización deberán estar rodeados totalmente con vías públicas peatonales o vehiculares. La dimensión mínima de la franja de circulación peatonal será de 1.60 metros o la norma técnica que la modifique, adicione o derogue. De los equipamientos resultantes de procesos de urbanización, al menos uno deberá estar conectado con un parque, plaza o zona verde derivada de la cesión urbanística obligatoria.

Parágrafo 3: las actividades de Venta de servicios recreativos: Bares, discotecas, casinos, actividades de prostitución deben estar a una distinción no menor de 200 metros de distancia desde el perímetro de jardines y establecimientos educativos, como una medida de protección de niños, niñas y adolescentes.

	<p>Parágrafo 4: Se aplicarán los estándares mínimos para edificaciones que presten un servicio social establecida por la norma técnica colombiana o la norma que la modifique, adicione o derogue.</p>
<p><b>Artículo 75. USOS RECREACIONALES.</b> 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.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Recreación Activa.</b> 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.</li> <li><b>2. Recreación pasiva.</b> 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.</li> </ol>	<p>( se incluye un parágrafo )</p> <p><b>ARTÍCULO 52. USOS RECREACIONALES.</b> Modifíquese el artículo 75 del Acuerdo 16 de 2014, el cual quedará así:</p> <p><b>“Artículo 75. USOS RECREACIONALES.</b> 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.</p> <p>Ubicación clubes</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Recreación Activa.</b> 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.</li> <li><b>2. Recreación pasiva.</b> 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</li> </ol> <p><b>Parágrafo:</b> en los usos recreacionales se identifican o incorporan los clubes existentes en el municipio antes del que se adoptara el modelo de ocupación del año 2000; se acoge la definición de Club: Asociación de personas con intereses comunes que toman parte en actividades recreativas, deportivas o culturales y /o empresariales, para indicar a una organización formal o a un grupo de personas que comparten un interés o alguna característica:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los fines y actividades de los clubes son muy diversos y dependen del motivo por el que las personas se hayan asociado: actividades sociales y de esparcimiento, realización de actividades deportivas, intercambios de ideas, debates culturales, organización de actividades a favor de terceros, actividades formativas e informativas en beneficio propio, etc. Pueden realizar, además de las actividades propias de sus fines, actividades que podrían ser consideradas como empresariales, siempre y cuando el beneficio de las mismas sea aplicado a la continuidad del club y/o a alguna obra social comunitaria.</li> <li>2. Un club es una agrupación y organización social creada con fines recreativos, dichos fines pueden ser muy diversos y están estrechamente relacionados por los intereses que un grupo de personas puedan tener en común, ya sean actividades deportivas, sociales, de esparcimiento, debates con la provisión de alojamiento temporal en unidades habitacionales privadas, ubicado en áreas rurales y cuyo principal propósito es el desarrollo de actividades asociadas a su entorno natural y cultural. Ofrecen, además, como mínimo, servicios de alimentación bajo la modalidad de pensión completa.</li> </ol>

<p><b>Artículo 76. USOS INDUSTRIALES.</b> Implican el desarrollo de actividades relativas al uso comercial o de transformación de materias primas o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. En el suelo urbano el único uso industrial es el siguiente:</p> <p><b>1. Industria Grupo I.</b> Corresponde a la industria artesanal y se desarrolla en pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar, o en locales o bodegas independientes. Sus características principales son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Manufactura artesanal de productos, con métodos manuales o equipos caseros y baja generación de empleo.</li> <li>b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.</li> <li>c. Horarios laborales por lo general diurnos.</li> <li>d. No requiere infraestructuras especiales ni genera olores, ruidos, emisiones ni efluentes contaminantes.</li> </ul>	<p>( se incluye un párrafo )</p> <p><b>ARTÍCULO 53. USOS INDUSTRIALES.</b> Modifíquese el artículo 76 del Acuerdo 16 de 2014, el cual quedará así:</p> <p><b>*Artículo 76. USOS INDUSTRIALES.</b> Implican el desarrollo de actividades relativas al uso comercial o de transformación de materias primas o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. En el suelo urbano el único uso industrial es el siguiente:</p> <p><b>1. Industria Grupo I.</b> Corresponde a la industria artesanal y se desarrolla en pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar, o en locales o bodegas independientes. Sus características principales son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Manufactura artesanal de productos, con métodos manuales o equipos caseros y baja generación de empleo.</li> <li>b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos, alistamiento y empaque de productos terminados.</li> <li>c. Horarios laborales por lo general diurnos.</li> <li>d. No requiere infraestructuras especiales ni genera olores, ruidos, emisiones ni efluentes contaminantes.</li> </ul> <p>Parágrafo Los usos grupos industriales grupo II y grupo III quedan totalmente prohibidos en el perímetro urbano del municipio.</p>
<p><b>Artículo 77. CIERRE DE ESTABLECIMIENTOS.</b> Todo establecimiento que no cumpla con el respectivo uso conforme con la presente norma estará contraviniendo el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Cajicá, procediéndose al cierre del establecimiento por parte de la Secretaría de Gobierno o quien haga sus veces.</p>	<p>( se incluye un párrafo )</p> <p><b>ARTÍCULO 54. CIERRE DE ESTABLECIMIENTOS.</b> Modifíquese el artículo 77 del Acuerdo 16 de 2014, el cual quedará así:</p> <p><b>*Artículo 77. CIERRE DE ESTABLECIMIENTOS.</b> Todo establecimiento que no cumpla con el respectivo uso conforme con la presente norma estará contraviniendo el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Cajicá, procediéndose al cierre del establecimiento por parte de la inspección de policía como dependencia que tiene la competencia para ejercer las funciones policivas a la luz de lo definido del código de policía ley 1801 de 2016, o la autoridad competente conforme a las normas legales que regulen la vigilancia de las actividades económicas respecto al cumplimiento de los requisitos establecidos para las mismas.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, las actividades desarrolladas en el suelo urbano que entren en conflicto de uso del suelo, podrán obtener un plan de mitigación siempre y cuando se pueda ajustar al área de actividad y régimen de usos del suelo establecido en PBOT en relación con las actividades desarrolladas, el cual será otorgado por la Secretaría de Planeación, conforme a los lineamientos que serán establecidos en el artículo 190 del Acuerdo 16 de 2014 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, en la cual se indique las condiciones bajo las cuales se podrá continuar con la actividad, especialmente en relación con impactos visuales, auditivos o sonoros.</p>

Artículo 78. CONTROLES. Corresponde a la Secretaría de Gobierno, la inspección de Policía o la entidad que haga sus veces ejercer el control posterior respecto al cumplimiento de la normatividad por parte de los establecimientos comerciales, industriales y de servicios en cuanto al concepto favorable de uso del suelo conforme a la norma. Corresponde a la Inspección de Policía o la entidad que haga sus veces, ejercer el control por impacto urbano con vehículos sobre el espacio público; corresponde a la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Económico o quien haga sus veces, ejercer los controles por los impactos ambientales generados (ruido, olores, trepidaciones, contaminación luminosa, etc.); y de más formas que alteren el medio ambiente. Corresponde a la Secretaría de Gobierno, ejercer los controles sobre los impactos y escándalo público y actuar para los casos de quejas o malestar de vecinos originados por el mal funcionamiento de establecimientos públicos.

(se incluye un párrafo )

**ARTÍCULO 55. CONTROLES** Modifíquese el artículo 78 del Acuerdo 16 de 2014, el cual quedará así:

**“Artículo 78. CONTROLES.** Corresponde a la Secretaría de Gobierno, la inspección de Policía o la entidad que haga sus veces ejercer el control posterior respecto al cumplimiento de la normatividad por parte de los establecimientos comerciales, industriales y de servicios en cuanto al concepto favorable de uso del suelo conforme a la norma. Corresponde a la Inspección de Policía o la entidad que haga sus veces, ejercer el control por impacto urbano con vehículos sobre el espacio público; corresponde a la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Rural o quien haga sus veces, ejercer los controles por los impactos ambientales generados (ruido, olores, trepidaciones, contaminación luminosa, etc.); y de más formas que alteren el medio ambiente. Corresponde a la Secretaría de Gobierno, ejercer los controles sobre los impactos y escándalo público y actuar para los casos de quejas o malestar de vecinos originados por el mal funcionamiento de establecimientos públicos. En general corresponde a las autoridades de policía, inspecciones de policía, la competencia del control en los términos establecidos en la ley 1801 de 2016 o las que lo modifiquen, adicione o sustituyan, y demás normas legales y reglamentarias.

Parágrafo: se acogen los condicionamientos y/o parámetros para emisión de ruido y de ruido ambiental establecidos Resolución 0627 de 2006 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible). Así como la Normatividad sobre emisiones atmosféricas de fuentes fijas y móviles, olores ofensivos, entre otras o las normas que las modifiquen, adiciones o deroguen.

**Artículo 81. ASIGNACIÓN DE USOS URBANOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD.** Para cada una de las Áreas de Actividad definidas en el Artículo 80 del presente Acuerdo, se asignan los usos del suelo conforme a las categorías definidas en el Artículo 71 del presente Acuerdo, como se indica a continuación:

Se ajusto los usos condicionados por restricción de áreas que no son aplicables

**ARTÍCULO 56. ASIGNACIÓN DE USOS URBANOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD.** Modifíquese el artículo 81 del Acuerdo 16 de 2014, el cual quedará así:

**“Artículo 81. ASIGNACIÓN DE USOS URBANOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD.** Para cada una de las Áreas de Actividad definidas en el Artículo 80 del presente Acuerdo, se asignan los usos del suelo conforme a las categorías definidas en el Artículo 71 del presente Acuerdo, como se indica a continuación:

ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD	Ficha
ACTIVIDA 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.

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	
Usos Prohibidos	Los demás.	

ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD		Ficha
ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS	NUG - U - 02	
USOS		
Uso Principal	Comercio Grupo I, Comercio Grupo II.	
Usos Compatibles	Dotacional Grupo I, Vivienda unifamiliar, Vivienda bifamiliar, Vivienda multifamiliar, Industrial Grupo I (Exclusivamente de tipo artesanal, sin generación de vertimientos líquidos, ni emisiones atmosféricas).	
Usos Condicionados	Dotacional Grupo II, Solo en áreas mayores de 10.000 M2, Comercio III (en áreas mayores a 10.000 M2)	
Usos Prohibidos	Los demás	

**Artículo 82. DEFINICIONES.** El tratamiento corresponde a un tercer nivel de zonificación del suelo, después de la gran clasificación y de las áreas de actividad. Contiene las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores. En especial, los tratamientos involucran medidas de gradación, restricción, bonificación, incentivos y, en general, diversas formas de regulación sectorizada. Por su carácter, los tratamientos, junto con la gran clasificación del territorio y la zonificación en términos de áreas de actividad, son normas estructurantes dentro del presente Acuerdo.

Los tratamientos que aplican dentro del área urbana del municipio de Cajicá, son los que se enuncian a continuación:

1. Tratamiento de Desarrollo
2. Tratamiento de Consolidación
3. Tratamiento de Conservación

Para los fines del presente Acuerdo, en su Componente Urbano, adoptense las siguientes definiciones complementarias:

- a. **Área bruta:** Es el área total del predio o predios a construir o urbanizar, o sujetos a plan parcial.
- b. **Área Neta Urbanizable:** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura

#### Fichas para los dotacional

ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD		Ficha
ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS		NUG - U - 02
USOS		
Uso Principal	Comercio Grupo I, Comercio Grupo II.	
Usos Compatibles	Dotacional Grupo I, Vivienda unifamiliar, Vivienda bifamiliar, Vivienda multifamiliar	
Usos Condicionados	Dotacional Grupo II, Comercio III (en áreas mayores a 10.000 M2) Industrial Grupo I (Exclusivamente de tipo artesanal o manufactura sin generación de vertimientos líquidos, ni emisiones atmosféricas).	
Usos Prohibidos	Los demás	

Se incluye el cuadro de áreas por tratamientos y se precisan e incorporan más definiciones para

**ARTÍCULO 57. DEFINICIONES.** Modifíquese el artículo 82 del Acuerdo 16 de 2014, el cual quedará así:

**Artículo 82. DEFINICIONES.** El tratamiento corresponde a las características físicas de cada zona y el modelo de ocupación propuesto, permiten establecer las normas urbanísticas para un manejo diferenciado de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos que aplican dentro del área urbana principal, Capellanía y suelos de expansión urbana del municipio de Cajicá son los que se enuncian con su respectiva área a continuación:

#### TRATAMIENTOS URBANO PRINCIPAL

ID	TRATAMIENTO	ÁREA (m2)
1	Conservación ambiental	16421,07
2	Conservación arquitectónica	57771,63
3	Conservación urbanística	10612,66
4	Consolidación	1915867,76
5	Desarrollo	521858,65

#### TRATAMIENTOS CAPELLANÍA

ID	TRATAMIENTO	ÁREA (m2)
1	Conservación Ambiental	23533,05
2	Consolidación	437926,65

para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos.

- c. **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.
- d. **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.
- e. **Índice de Construcción:** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área neta urbanizable de un predio.
- f. **Cesión Tipo A:** Es la proporción del área neta urbanizable de todo terreno en proceso de urbanización que se deberá ceder al Municipio de Cajicá, a título gratuito, con destino a dotar a la comunidad de residentes y usuarios del sector y del Municipio de Cajicá, de zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas del sistema vial local público.

#### TRATAMIENTOS SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

ID	TRATAMIENTO	ÁREA (m2)
1	Desarrollo	1306619,76

Parágrafo: Para los fines del presente Acuerdo, en su Componente Urbano, adóptense las siguientes definiciones complementarias:

- a. **Área bruta:** Es el área total del predio o predios a construir o urbanizar, o sujetos a plan parcial.
- b. **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 domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- c. **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.
- d. **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 total del predio.
- e. **Índice de Construcción:** 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 total del predio.
- f. **Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana.** Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.
- g. **Cesión obligatoria.** Es la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial correspondiente, que da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar.
- h. **Cesión Tipo A:** Es la proporción del área neta urbanizable de todo terreno en proceso de urbanización y/o construcción que se deberá ceder al Municipio de Cajicá, a título gratuito, con destino a dotar a la comunidad de residentes y usuarios del sector y del Municipio de Cajicá, de zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas del sistema vial local público.
- i. **Zona Verde.** Espacio de carácter permanente, abierto y empradizado, de dominio o uso

	<p>público, que hace parte del espacio público efectivo y destinado al uso recreativo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>j. Infraestructura o red vial local Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización</li> <li>k. infraestructura o red vial principal. Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito a escala regional, metropolitana y/o urbana.</li> <li>l. Infraestructura o red vial secundaria. Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la malla vial arterial o principal y la red vial local.</li> <li>m. Acera o Andén. Franja longitudinal de la vía urbana, destinada exclusivamente a la circulación de peatones, ubicada a los costados de esta.</li> <li>n. Pasos Urbanos. Vía del orden nacional, departamental, municipal o distrital, comprendida dentro del perímetro de la zona urbana de cada municipio</li> <li>o. Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.</li> <li>p. Accesibilidad. Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.</li> <li>q. Manzana. Es la superficie comprendida dentro del perímetro delimitado por las vías públicas peatonales o vehiculares.</li> <li>r. Aprovechamiento urbanístico adicional. Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales</li> <li>s. <b>Paramento.</b> Plano vertical que delimita el inicio de la construcción en un predio. Cuando no existe antejardín coincide con la línea de demarcación</li> </ul>
<p>Artículo 83. 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.</p> <p>El desarrollo por urbanización se aplica a los predios localizados al interior del perímetro urbano o de la zona de expansión urbana,</p>	<p><b>Se ajusto la definición del tratamiento de desarrollo y se incluyó un párrafo para complementar la aplicación de las normas</b></p> <p>ARTÍCULO 60. TRATAMIENTO DE DESARROLLO Modifíquese el artículo 83 del Acuerdo 16 de 2014, el cual quedará así:</p>

<p>previa adopción del plan parcial de la zona, 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 la urbanizadora 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 y se les aplica el tratamiento de desarrollo.</p> <p>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.</p> <p>Parágrafo primero: las normas urbanísticas para el tratamiento de desarrollo por urbanización y/o por construcción para las zonas de expansión urbana, sometidas a la adopción de planes parciales que por su naturaleza y en concordancia por lo dispuesto en el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, serán concertadas con el Municipio de Cajicá en el momento de presentarse la propuesta por quienes lo desarrollen.</p> <p>Parágrafo segundo: para cada plan parcial adoptado e identificado en el plano CU – 08- Áreas Sujetas a Planes Parciales, se establecerán explícitamente las normas para tratamiento de desarrollo en zona de expansión urbana.</p>	<p><b>"Artículo 83. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.</b> Se entiende por Desarrollo, el tratamiento mediante el cual se establecen las directrices aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que permiten orientar y regular su urbanización, a través de la dotación de infraestructuras, equipamientos y la generación de espacio público.</p> <p>Parágrafo 1: Actuación de urbanización: comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción.</p> <p>Parágrafo 2: las normas urbanísticas para el tratamiento de desarrollo por urbanización para las zonas de expansión urbana, sometidas a la adopción de planes parciales que por su naturaleza y en concordancia por lo dispuesto en el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, serán concertadas con el Municipio de Cajicá en el momento de presentarse la propuesta por quienes lo desarrollen.</p> <p>Parágrafo 3: para cada plan parcial adoptado e identificado en el plano CU – 08- Áreas Sujetas a Planes Parciales, se establecerán explícitamente las normas para tratamiento de desarrollo en zona de expansión urbana.</p>
<p>Artículo 84. 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, previa adopción el plan parcial de la zona, 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.</p> <p>Para adelantar procesos de urbanización se requiere licencia expedida por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, 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.</p> <p>Todo proyecto urbanístico, y por consiguiente, su respectiva licencia, debe contemplar los siguientes aspectos:</p>	<p>Se ajuste e incorporan normas para complementar y precisar la aplicación.</p> <p>ARTÍCULO 61. DESARROLLO POR URBANIZACIÓN. Modifíquese el artículo 84 del Acuerdo 16 de 2014, el cual quedará así:</p> <p>"Artículo 84. DESARROLLO POR URBANIZACIÓN. La urbanización aplica para el área o predio urbanizable no urbanizado en cualquier tipo de tratamiento, que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma, se deberán ejecutar las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hacer entrega de ellas a las autoridades competentes.</p> <p>Todo desarrollo por urbanización deberá contemplar los siguientes aspectos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. modalidad de urbanización</li> <li>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.</li> <li>3. Segregación del espacio privado en lo relativo a dimensiones de manzanas y lotes.</li> </ol>

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Modalidad de urbanización.</li> <li>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.</li> <li>3. Segregación del espacio privado en lo relativo a dimensiones de manzanas y lotes.</li> <li>4. Ubicación y magnitud de las zonas de reserva vial, de servicios públicos, zonas recreativas de uso público u otras. La definición del espacio público debe ser realizada en función del uso o usos permitidos, los cuales, en consecuencia, deben ser definidos antes de iniciar el proceso de urbanización.</li> </ol>	<p>4. Ubicación y magnitud de las zonas de reserva vial, de servicios públicos, zonas recreativas de uso público u otras. La definición del espacio público debe ser realizada en función del uso o usos permitidos, los cuales, en consecuencia, deben ser definidos antes de iniciar el proceso de urbanización.</p> <p>Parágrafo 1: Prohibición de subdivisión previa al proceso de urbanización en suelo urbano en tratamiento de Desarrollo. Los predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano, en cualquier tipo de tratamiento, no podrán ser subdivididos previamente a la actuación de urbanización, salvo cuando:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia judicial en firme.</li> <li>2. Se requiera por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.</li> <li>3. Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural.</li> <li>4. Existan reglas especiales para subdivisión contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.</li> </ol> <p>Parágrafo 2: Declaración de Área o predio urbanizado. Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega material de ellas a las autoridades competentes o se acredite que realizó la compensación de estas obligaciones por otros mecanismos debidamente autorizados por la autoridad competente según las normas en virtud de las cuales fueron expedidas. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015. las normas que lo modifiquen, adiciones o deroguen</p> <p>Parágrafo 3. Cuando no exista claridad en relación con la actuación urbanística a ejecutar en relación con el predio o predios localizados en cualquier tipo de tratamiento, dicha definición será efectuada por la Secretaría de Planeación, la cual procederá a establecer las condiciones de desarrollo del predio y su área a frente a fin de poder indicar en forma clara la actuación urbanística aplicable.</p>
<p><b>Artículo 85. MODALIDADES DE URBANIZACIÓN.</b> Los proyectos urbanísticos en el área urbana o de la zona de expansión urbana, previa adopción del plan parcial de la zona podrá adelantarse bajo las modalidades de desarrollo completo y desarrollo por etapas.</p> <p>Desarrollo Completo: Es aquel que resulta cuando para un proyecto urbanístico se tramita de manera simultánea la licencia de urbanismo y la licencia de construcción y en el proyecto y su respectiva licencia no se contempla el desarrollo por etapas. En este caso la vigencia de la licencia se regirá por lo establecido en el Artículo 48 del Decreto 1469 de 2010.</p> <p>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</p>	<p><b>Se actualizo y se incorporan las normas que aplican para la modalidad de urbanización</b></p> <p>ARTÍCULO 62. <b>MODALIDADES DE URBANIZACIÓN.</b> Modifíquese el artículo 85 del Acuerdo 16 de 2014, el cual quedará así:</p> <p>"Artículo 85. MODALIDADES DE URBANIZACIÓN. Los proyectos urbanísticos en el área urbana o de la zona de expansión urbana, previa adopción del plan parcial de la zona podrá adelantarse bajo las modalidades de desarrollo completo y desarrollo por etapas.</p> <p>Desarrollo Completo: Es aquel que resulta cuando para un proyecto urbanístico se tramita de manera simultánea la licencia de urbanismo y la licencia de construcción y en el proyecto y su respectiva licencia no se contempla el desarrollo por etapas. En este caso la vigencia de la licencia se regirá por lo establecido en el Decreto 1077 de 105 y modificado parcialmente por el Decreto 1783 de 2021 o las normas que lo modifiquen, adiciones o deroguen.</p> <p>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 1077 de 105 y modificado parcialmente por el Decreto 1783 de 2021.</p>

<p>establecidos en el párrafo segundo del Artículo 8 del Decreto 1469 de 2010.</p> <p>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.</p> <p>Parágrafo: En la licencia se deberá exigir al urbanizador o interesados la constitución de una garantía (Póliza de seguros) a favor del Municipio de Cajicá 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.</p>	<p>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 obligatoria. En este caso, las expensas generadas deben corresponder a la etapa objeto de licencia.</p> <p>Parágrafo 1: En la licencia se deberá exigir al urbanizador o interesados la constitución de una garantía (Póliza de seguros) a favor del Municipio de Cajicá 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.</p> <p>Parágrafo 2: La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, al municipio se realizará bajo los parámetros definidos en artículo 34. por el Decreto 1783 de 2021, que modifico el artículo 2.2.6.1.4.7 de la Sección 4 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o derogue.</p>
<p>Artículo 86. 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 los Artículos 48 y 49 del presente Acuerdo y que hacen parte de los planos CU – 09- Perfiles Viales y CU-02 Sistema Vial Urbano.</p>	<p><b>Se ajusto el texto con los artículos que aplica</b></p> <p>ARTÍCULO 63. CONFORMACIÓN DE LA RED VIAL PRINCIPAL EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN. Modifíquese el artículo 86 del Acuerdo 16 de 2014, el cual quedará así:</p> <p>“Artículo 86. 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 los Artículos 32 y artículos subsiguientes del presente Acuerdo y que hacen parte de plano FU-06 infraestructura vial y de transporte.</p>
<p>Artículo 87. 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 por el urbanizador como parte de la cesión Tipo A, tal como lo estipula el Artículo 90 del presente acuerdo, teniendo en cuenta las siguientes condiciones, entre otras:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Malla vehicular continua</li> <li>• Accesos de las vías locales a las zonas verdes y comunales</li> <li>• Soluciones integradas para el tráfico (vehicular, peatonal, ciclovías, alamedas u otros).</li> </ul> <p>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</p>	<p><b>Se complemento el articulo incluyendo un párrafo y se suprimo otro</b></p> <p>ARTÍCULO 64. CONFORMACIÓN DE LA RED VIAL LOCAL EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN. Modifíquese el artículo 87 del Acuerdo 16 de 2014, el cual quedará así:</p> <p>“Artículo 87. 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 por el urbanizador como parte de la cesión Tipo A, tal como lo estipula el Artículo 90 del presente acuerdo, teniendo en cuenta las siguientes condiciones, entre otras:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Malla vehicular continua</li> <li>• Accesos de las vías locales a las zonas verdes y comunales</li> <li>• Soluciones integradas para el tráfico (vehicular, peatonal, ciclovías, alamedas u otros).</li> </ul> <p>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, observando los perfiles viales establecidos en el presente acuerdo.</p>

<p>ornamentación.</p> <p>Todas las vías, principales o locales, deben ser diseñadas y construidas de acuerdo con las normas municipales o, en su defecto, departamentales.</p> <p>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 y de la secretaria de Gobierno.</p>	<p>Todas las vías, principales o locales, deben ser diseñadas y construidas de acuerdo con las normas municipales o, en su defecto, departamentales.</p>
<p>Artículo 88. CONFORMACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO EFECTIVO EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN. Las áreas de espacio público efectivo, están constituidas por los parques, plazas y plazoletas, de la urbanización. Podrán formar parte de ellas los campos deportivos abiertos.</p> <p>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.</p>	<p><b>Artículo 65. CONFORMACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO EFECTIVO EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN. Modifíquese el artículo 88 del Acuerdo 16 de 2014, el cual quedará así:</b></p> <p><b>Artículo 88. CONFORMACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO EFECTIVO EN DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN.</b> Las urbanizaciones deberán ubicar el espacio público que es de carácter permanente, conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, para alcanzar el índice mínimo de espacio público efectivo, para ser obtenido por las áreas urbanas y de expansión urbana del dentro de las metas y programa de largo plazo establecidos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para alcanzar un indicador mínimo 9,2 (M2) metros cuadrados por habitante definido para el modelo de ocupación adoptado en el PBOT, adoptado en el año 2014.</p> <p>Parágrafo 1: 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, lo cual requerirá el concepto previo y favorable de la autoridad municipal encargada de la administración del espacio público. En cualquier caso, la transparencia del cerramiento será de un 90% como mínimo. En estos casos se requerirá licencia de intervención de espacio público</p> <p>Parágrafo 2: Áreas de cesión pública y espacio público. Para la determinación y configuración de las áreas de cesión pública, en las licencias de urbanización y en los proyectos urbanísticos generales se deberá garantizar la continuidad de la red vial y de las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y zonas verdes con las redes viales existentes o proyectadas y/o con las áreas de cesión obligatoria existentes o autorizadas en las licencias vigentes en predios colindantes.</p> <p>Parágrafo 3: La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, con base en lo aprobado en la licencia urbanística correspondiente.</p> <p>Parágrafo 4: La determinación de las áreas de cesión, cuando no exista claridad respecto a su localización o conveniencia por parte de la autoridad encargada del estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, será definida por la autoridad municipal o entidad encargada de la administración del espacio público.</p>

**Artículo 107. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES, DISPOSICIONES GENERALES.(...)**

**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 97 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 97 del presente acuerdo.

**A. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

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 cuantificarán en el cálculo de índices de construcción.

ARTÍCULO 85. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES, DISPOSICIONES GENERALES. Modifíquese el artículo 107 del Acuerdo 16 de 2014, el cual quedará así:

**Artículo 107. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES, DISPOSICIONES GENERALES. (...)**

**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 67 que modifica el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 y artículo 68, sistema de cargas y beneficios. del presente acuerdo (sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios), 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.

**SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

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.

Las rampas de acceso a los sótanos de las edificaciones deberán iniciarse a partir del paramento de construcción y en ningún caso sobre la franja de circulación peatonal del andén y respetando el aislamiento contra predios vecinos señalado en las normas urbanísticas.

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 cuantificarán 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 peatonales 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 hasta en un cincuenta por ciento (50%) del cerramiento. 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.

**B. 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 peatonales 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.

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.