



Alcaldía Municipal  
LA VEGA - Cundinamarca  
Secretaría de Planeación e Infraestructura  
Nit No 800073475-1

SPI – CT – 454 – 2016.

La Vega –Cundinamarca agosto 22 de 2016

**USO DE SUELO, NORMAS URBANISTICAS PARA DESARROLLO DE CONSTRUCCIÓN**

En cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 013 Enero de 2007. "por medio del cual se adopta la revisión y ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial Del Municipio de La Vega y acuerdo 03 de febrero de 2014, por medio del cual se realiza un ajuste excepcional al Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio De La Vega Cundinamarca, para incorporar un predio rural a perímetro urbano , para el desarrollo y construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritaria, según la ley 1537 de 2012 y se modifica parcialmente el Acuerdo 035 de 2000", se expide la presente Demarcación para el predio que a continuación se relaciona.



**REGISTRO CATASTRAL: 00-01-0002-0036-000**  
**DIRECCIÓN: VEREDA CENTRO**

**EL PREDIO SE LOCALIZA EN ZONAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, PARA EL CUAL ESTABLECE LA SIGUIENTE NORMATIVIDAD;**

**ARTÍCULO 7º: SUELOS DE PROTECCIÓN.** Modificase el Artículo 17 del Acuerdo 035 de 2000 el cual quedará así:



**“Artículo 17: SUELOS DE PROTECCIÓN:** Forman parte del suelo de protección las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquier sector del Municipio que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de la zona de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigables para la ubicación de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de ser urbanizadas.

En el municipio prima sobre los demás usos del suelo, el suelo de protección; el primer parámetro de revisión en la intervención de los predios será determinar las áreas de protección en éste, por lo que el resultado del análisis establecerá el área real de desarrollo en concordancia con el uso establecido como principal en el plano de uso del suelo.

Para todos los efectos, forman parte del suelo de protección las áreas identificadas en los documentos técnicos de soporte, y las que se definen a continuación:



Carrera 3ª No. 19-71 -Parque principal - Tel: 091 8458765/874  
Email: [Alcaldialavega@hotmail.com](mailto:Alcaldialavega@hotmail.com)



Alcaldía Municipal  
LA VEGA - Cundinamarca  
Secretaría de Planeación e Infraestructura  
Nit No 800073475-1

1. Las áreas que constituyen el Sistema Ambiental primario.
2. Las áreas ubicadas dentro del suelo urbano correspondientes al sistema de protección ambiental.
3. Las zonas de amenazas y riesgo no mitigables, actualmente ocupadas o no.
4. Las áreas de reserva de infraestructura de Servicios Públicos.
5. Las áreas con Pendientes Mayores a 45°
6. La zona de protección del Cerro Butulú
7. El área de protección de la Laguna El Tabacal y el Humedal El Cacahual
8. Las áreas periféricas a los nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general
9. El Distrito de Manejo Integrado "Cuchilla El Chuscal"
10. Las áreas de recreación ecoturística
11. Las áreas de interés natural y paisajístico
12. La zona de Amortiguación para la reserva ambiental
13. Las áreas forestales protectoras productoras".

**ARTÍCULO 18º: ZONAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:** Establézcase las siguientes directrices y parámetros para las zonas de vivienda de interés social:

➤ USOS:

USOS PARA LAS ZONAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	
Uso principal	Vivienda unifamiliar, bifamiliar, apareadas y/o continuas, agrupaciones o conjuntos de vivienda, continuos o aislados y vivienda multifamiliar en altura.
Usos compatibles	Comercio Grupo 1, Industria Grupo 1, Institucional Grupo 1
Usos condicionados	Comercio Grupo 2, Institucional Grupo 2
Usos prohibidos	Comercio Grupo 3, 4, 5 y 6, Institucional Grupo 3, Industria Grupo 2 y 3.



Carrera 3ª No. 19-71 -Parque principal - Tel: 091 8458765/874  
Email: [Alcaldialavega@hotmail.com](mailto:Alcaldialavega@hotmail.com)





Alcaldía Municipal  
LA VEGA - Cundinamarca  
Secretaría de Planeación e Infraestructura  
Nit No 800073475-1

29

➤ **NORMAS**

NORMAS PARA LAS ZONAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL		
Localización: Plano A - 02		
Tipo de Vivienda	Densidades	
Viviendas de interés social Tipo 1 y 2, de acuerdo al artículo 6 del decreto 975 de 2004 o aquel que lo modifique	La densidad habitacional aprovechable será el resultado de aplicar las normas de lote mínimo y cesiones urbanísticas gratuitas sobre el predio objeto de desarrollo y, en todo caso, se calculará buscando generar el máximo número de soluciones posibles en las condiciones de precio de las viviendas de interés social Tipo 1 y 2 que establecen las normas vigentes	
Viviendas de interés social Tipo 3 y 4, de acuerdo al artículo 6 del decreto 975 de 2004 o aquel que lo modifique	Unifamiliar	Máximo 80 viviendas x hectárea
	Bifamiliar	Máximo 150 viviendas por hectárea
	Multifamiliar	Máximo de 200 viviendas por hectárea
Tipo de Vivienda	Áreas y frentes mínimos del lote	
Viviendas de interés social Tipo 1 y 2, de acuerdo al artículo 6 del decreto 975 de 2004 o aquel que lo modifique	Unifamiliar	Área 35 M <sup>2</sup> y frente de 3.5 M
	Bifamiliar	Área 70 M <sup>2</sup> y frente de 7 M
	Multifamiliar	Área 120 M <sup>2</sup> y frente de 8 M
Viviendas de interés social Tipo 3 y 4, de acuerdo al artículo 6 del decreto 975 de 2004 o aquel que lo modifique	Unifamiliar	Área 72 M <sup>2</sup> y frente de 6 M
	Bifamiliar	Área 120 M <sup>2</sup> y frente de 7 M
	Multifamiliar	Área 200 M <sup>2</sup> y frente de 8 M
Tipo de Vivienda	Índice de Ocupación	
Viviendas de interés social Tipo 1 y 2, de acuerdo al artículo 6 del decreto 975 de 2004 o aquel que lo modifique	Unifamiliar	Hasta el 0.80 de la superficie total del lote
	Bifamiliar	Hasta 0.80 de la superficie total del lote
	Multifamiliar	Hasta el 0.70 de la superficie total del lote
Viviendas de interés social Tipo 3 y 4, de	Unifamiliar	Hasta el 0.70 de la superficie total del lote
	Bifamiliar	Hasta 0.60 de la superficie total del lote



Carrera 3ª No. 19-71 -Parque principal - Tel: 091 8458765/874  
Email: [Alcaldialavega@hotmail.com](mailto:Alcaldialavega@hotmail.com)

94



Alcaldía Municipal  
 LA VEGA - Cundinamarca  
 Secretaría de Planeación e Infraestructura  
 Nit No 800073475-1

acuerdo al artículo 6 del decreto 975 de 2004 o aquel que lo modifique	Multifamiliar	Hasta el 0.60 de la superficie total del lote
Tipo de Vivienda	Índice de construcción	
Viviendas de interés social Tipo 1 y 2, de acuerdo al artículo 6 del decreto 975 de 2004 o aquel que lo modifique	El índice de construcción será resultante de la propuesta urbanística, entre otros, no podrán afectar el potencial máximo de aprovechamiento del área útil derivada de aplicar el área mínima de lote y el porcentaje mínimo de cesión urbanística gratuita de que trata este artículo.	
Viviendas de interés social Tipo 3 y 4, de acuerdo al artículo 6 del decreto 975 de 2004 o aquel que lo modifique	Unifamiliar	Hasta el 1.50 de la superficie total del lote
	Bifamiliar	Hasta 1.90 de la superficie total del lote
	Multifamiliar	Hasta el 2.10 de la superficie total del lote
Normas Generales		
Para el desarrollo de VIS se deberá cumplir con lo establecido en los artículos 28 al 40 del presente acuerdo y la Ficha Técnica No. 5. 5-A Para aplicar a un desarrollo las normas aquí consignadas, la Oficina de Planeación y Desarrollo Municipal exigirá el lleno de los requisitos de Ley exige para clasificar la Vivienda como de Interés Social		

Parágrafo 1. El aislamiento posterior para las Viviendas de interés social Tipo 1 y 2, de acuerdo al artículo 6 del decreto 975 de 2004 o aquel que lo modifique, será como mínimo de 2 m<sup>2</sup>

Parágrafo 2. El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS Tipo 1 y 2 será del 25% del Área Neta Urbanizable, distribuido así:

- Para espacio público      10% del área neta urbanizable
- Para equipamiento        15% del área neta urbanizable

**ARTÍCULO 19º: ESTRATEGIAS DE MEDIANO PLAZO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Modifíquese el artículo 37 del Acuerdo 035 de 2000, el cual quedará así:**

**“Artículo 37: ESTRATEGIAS DE MEDIANO PLAZO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Para el desarrollo de programas de**



Carrera 3ª No. 19-71 -Parque principal - Tel: 091 8158765/874  
 Email: [Alcaldialavega@hotmail.com](mailto:Alcaldialavega@hotmail.com)





Alcaldía Municipal  
LA VEGA - Cundinamarca  
Secretaría de Planeación e Infraestructura  
Nit No 800073475-1

**vivienda de interés social en el Municipio de La Vega, se definen las siguientes orientaciones:**

1. Para efectos del presente Acuerdo, se entiende por Vivienda de Interés Social aquella destinada a dar habitación a la población más pobre del Municipio siempre que llene los requisitos establecidos en las disposiciones Nacionales en la materia.
2. La VIS tiene como objetivo en el Municipio, el de proveer condiciones de calidad de vida para los usuarios de este tipo de vivienda
3. Los programas de vivienda deberán estar enfocados a suplir el déficit interno de vivienda para los Habitantes de bajos recursos del Municipio.
4. La Administración establecerá mecanismos de control y manejo cuidadoso de los desarrollos de vivienda, de tal manera que se evite un crecimiento desordenado y desbordado. En consecuencia, el Municipio orientará sus acciones en el mediano plazo, a favorecer, facilitar y promover la vivienda de interés social a través de las siguientes estrategias:
  - 4.1. Promoción y ejecución de programas de mejoramiento integral de vivienda rural y urbana.
  - 4.2. Reubicación de asentamientos ubicados en zonas de riesgo no mitigables.
  - 4.3. Consolidación del área urbanizable de la zona urbana destinada para vivienda de interés social.
  - 4.4. La vivienda de interés social se podrá localizar en la zona de vivienda de alta densidad.

**ARQ, FREDY JAVIER VARGAS PERILLA**  
Secretario Planeación e Infraestructura

Anexo: ficha técnica

Proyectó: Nelson Bermúdez



Carrera 3ª No. 19-71 -Parque principal - Tel: 091 8158765/874  
Email: [Alcaldialavega@hotmail.com](mailto:Alcaldialavega@hotmail.com)