CONCEPTO DE USOS DEL SUELO Y NORMA URBANÌSTICA

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA DE LA VEGA CUNDINAMARCA

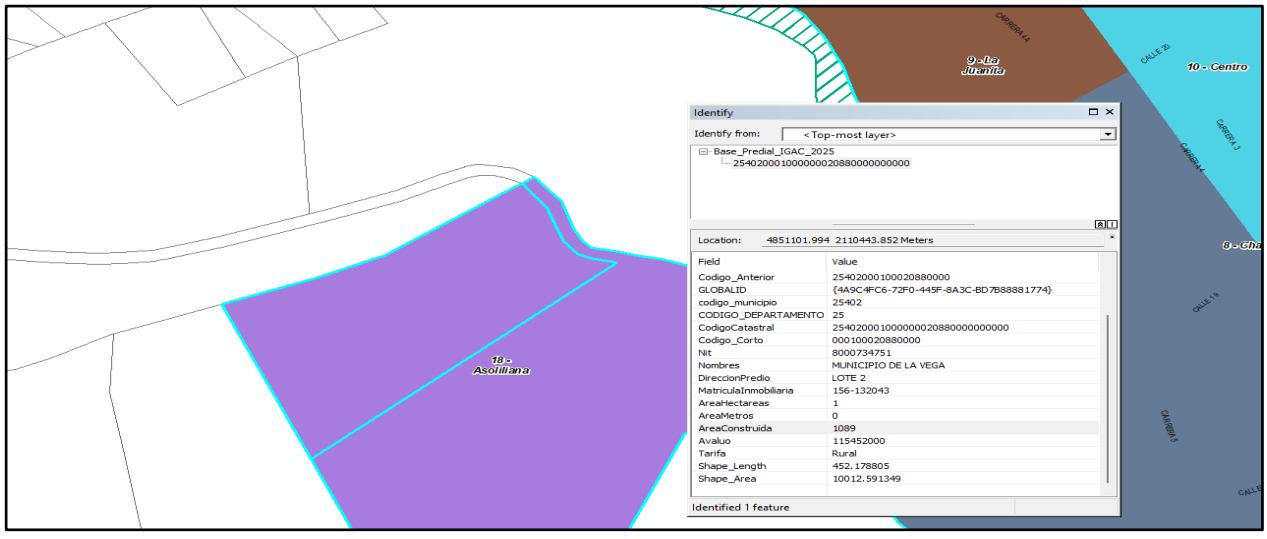
En cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo N°03 de junio 12 de 2025.
"**POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISION GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE LA VEGA, CUNDINAMARCA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES**"

Se expide el concepto de uso del suelo y norma urbanística para el predio que a continuación se relaciona:

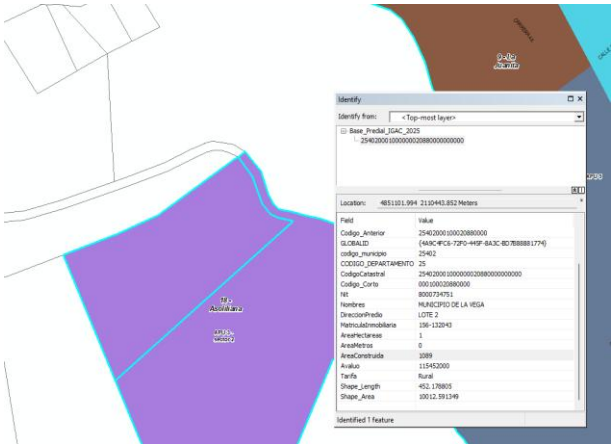
NÚMERO CATASTRAL	25402000100000002088000000000
DIRECCION	LOTE 2
ÁREA DEL TERRENO	1 hectárea
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	1089
PREDIO	URBANO – ASOLILIANA

UBICACIÓN DEL PREDIO:

USO DE SUELO
VIP-VIS



ÁREA DE PLANIFICACIÓN
APU 3 SECTOR 2



EL RÉGIMEN DE USOS Y NORMA URBANÍSTICA QUE LE APLICA PARA EL PREDIO OBJETO DE CONSULTA ES EL SIGUIENTE:

1. **TITULO II DIMENSIONAMIENTO Y DEFINCION.**

ARTÍCULO 66. SUELO URBANO. Áreas cuya aptitud y destinadas para usos de suelo urbanos definidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado; la localización prevista para los equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes urbanización y edificación de acuerdo con los tratamientos urbanísticos, densidades y usos propios de esta categoría según sea el caso; El área que conforman este tipo de suelo serán delimitadas por perímetros, denominados perímetros urbanos, en ningún caso dicho perímetro podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

2. TITULO III. INFRAESTRUCTURA VIAL URBANA

ARTÍCULO 73. PERFILES VIALES URBANOS: Adóptese las normas para conformación del sistema vial urbano del Municipio de La Vega, estableciendo fajas de retiro, sobre paso de una vía nacional por las zonas urbanas (Decreto 2976 DE 2010), conformación de perfiles viales, acordes a la situación física, del municipio y a los estándares mínimos para vías urbanas en Colombia, definidos en el Decreto 798 de 2010 y/o la normatividad nacional vigente.

ARTÍCULO 75. PERFIL VIAL PASO URBANO DE LA VEGA. Adoptar la siguiente norma para conformación del perfil vial del paso urbano, de la vía nacional, carrera 4, las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión, no podrán ser inferiores al ancho de la vía y cinco (5) metros más a partir del borde externo del andén, medidos a lado y lado de la vía, de tal forma que se permita dar secuencia y uniformidad a la infraestructura vial.

3. TITULO VIII. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 105. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: Adóptese en el Municipio de La Vega la Política Pública de Vivienda de Interés Social, la cual orientará la previsión de áreas , para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social VIS y VIP , a partir de destinar suelos , en las zonas urbanas y suelos de expansión a partir de la adopción del Plan Básico de ordenamiento, con el fin de establecer parámetros de Habitabilidad, Calidad de la construcción, Tipología de edificaciones Ocupación, Loteo y tenencia de la tierra, para lograr disminuir el déficit de vivienda de Interés Socia VIP.

ARTÍCULO 106. OBJETIVOS DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y VIP: se establece como objetivos para la generación de áreas de suelo con destinación a vivienda de interés social y VIP, en las zonas de urbanas y expansión de urbana del Municipio de La Vega los siguientes:

- Promover mecanismo de viviendas existentes para albergar la la población con el fin de minimizar la demanda.
- Establecer instrumentos para la distribución del desarrollo territorial renovando los establecimientos urbanos y provisionando los servicios de agua potable y saneamiento básico, gas y energía.

- Mejorar acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social VIP.

- Priorizar la construcción, dotación y operación de los servicios complementarios a la vivienda: educación, salud, seguridad, bienestar social, tecnologías de la información y las comunicaciones y la instalación de servicios públicos domiciliarios, entre otros, de acuerdo con los lineamientos definidos por los Ministerios respectivos en los proyectos de vivienda de interés social.

- Determinar corredores de movilidad estructurales, caracterizando en totalidad las áreas de influencia con mayor intensidad de vivienda.

- Promoción y ejecución de programas de mejoramiento integral.
- Reubicación de asentamientos ubicados en zonas de riesgo no mitigables.

- Consolidación del área urbanizable de la zona urbana destinada para vivienda de interés social Y VIP.

ARTÍCULO 107. DEFINICIONES PARA VIVIENDA VIS Y VIP. En el presente acuerdo se acogen las siguientes definiciones, para vivienda VIS y VIP en suelo urbano y rural, en concordancia a lo establecido en la Ley 1796 del 2016, Ley 2079 De 2021, Decreto 1341 de 2020 , Decreto 1247 de 2022 y/o la norma que lo modifique, adicione o derogue:

- Vivienda de Interés Social (VIS). Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV) y las demás normas que las adicionen, modifiquen o deroguen.

- Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de noventa 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). y las demás normas que las adicionen, modifiquen o deroguen.

- Vivienda de Interés Social Rural. (VISR). Es aquella vivienda de interés social ubicada en suelo clasificado como rural en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, que se ajusta a las formas de vida del campo y reconoce las características de la población rural,

cuyo valor no exceda los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV).

- Vivienda de Interés prioritaria Rural (VIPR). Es aquella vivienda de interés prioritario ubicada en suelo clasificado como rural en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, cuyo valor no exceda los noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV).

ARTÍCULO 108. NORMAS Y CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE VIS Y VIP: se establece normas específicas y condiciones para el desarrollo de áreas de suelo con destinación a vivienda de interés social y VIP, en las zonas urbanas y expansión de urbana del Municipio de La Vega los siguientes:

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 0075 de 2013, compilado en el Decreto 1077 del 2015, las zonas de expansión urbana con tratamiento de desarrollo deberán destinar el 20% del área útil para la construcción de vivienda de interés prioritario VIP.
2. El aislamiento posterior para las Viviendas de interés social y VIP, será como mínimo de dos metros cuadrados (2 m2).

Parágrafo 1: Los predios con tratamiento de desarrollo dentro del perímetro del suelo urbano el 20% del área neta para habilitar suelo para reasentar población que se encuentre afectada por riesgo no mitigable y zonas de ocupación de ronda de protección ambiental del rio ILA, quebrada reyes y catica, para vivienda VIP y VIS.

Parágrafo 2: Obligaciones Para El Urbanizador Y/o Constructor: Se establecen las siguientes obligaciones para los propietarios y/o urbanizadores y/o promotores del proyecto, para garantizar que las edificaciones de vivienda VIS y VIP, deberá dar cumplimiento a lo establecido en la ley 1796 del 2016 y/o la norma que la modifique, adicione o sustituya en cuanto a:

1. Para la revisión de diseños y supervisión técnica de las edificaciones, en cuanto implementar las medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda y el incremento de la seguridad de las edificaciones, de acuerdo a las obligaciones de tener supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido, en los artículos 3, 4 y 5, relacionadas con modificaciones de algunos artículos de la Ley 400 de 1997 y artículo 7, relacionado con la modificación del artículo 42 de la Ley 1575 de 2012, en relación a Inspecciones y certificados de seguridad.

2. El urbanizador, constructores responsables y/o titulares de licencias de construcción, se deberán ajustar a las normas técnicas de sismo resistencia en el marco de la Ley 400/97, ley 1796 del 2016, decreto 1077/2015, decreto 2218 de 2015 y los decretos reglamentarios, en especial el código NRS 10.

3. Obligación de solicitar Certificación técnica de ocupación., en cumplimiento a lo ordenado en la Ley 1796 del 2016, en su artículo 6 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, en una vez concluidas las obras aprobadas en la, respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia.

4. los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a otorgar ni inscribir respectivamente ninguna escritura de transferencia de la propiedad inmuebles hasta tanto se cumpla con la obligación de protocolizar e inscribir la certificación técnica de ocupación de la manera prevista en el artículo 6° de la Ley 1796 del 2016, que menciona que la certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. En los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001 o norma que la adicione, modifique o derogue, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo y demás párrafos y parágrafos del artículo mencionado.

5. Se establece sanciones en salarios mínimos legales mensuales (smlmv), para los titulares de licencias de construcción, constructores responsables y enajenadores de vivienda que permitan la ocupación de edificaciones nuevas sin haber protocolizado y registrado la certificación técnica de ocupación. Estas multas se aplicarán por cada unidad privada que se ocupe sin haber

cumplido con la protocolización y registro de la certificación técnica de ocupación, de acuerdo a lo definido en la Ley 1796 del 2016 en su Artículo 11. Adiciónese el artículo 104 de la ley 388 de 1997, modificado por Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) y el Decreto 1203 de 2017, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 109. **DESTINACIÓN A DESARROLLO DE VIP MEDIANTE EL TRASLADO A OTRO PROYECTO.** La obligación de destinar suelo de expansión urbana se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del municipio, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo, en zona urbana en la modalidad de redesarrollo.

Parágrafo 1. El área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento. Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

A2 = A1 x (V1/V2)

Dónde:

A2 = Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.

A1 = Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.

V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación (Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del predio por su área).

Parágrafo 2. Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación, se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP.

Parágrafo 3. Para efectos de verificar el cumplimiento del requisito, la secretaria de Planeación e infraestructura al expedir el acta de observaciones al proyecto de urbanización requerirá al

interesado para que aporte la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIS o VIP en otros proyectos dentro del término previsto en el artículo 32 del Decreto número 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 4. Los valores catastrales de que trata la fórmula definida, podrán ser sustituidos por valores comerciales de referencia, siempre y cuando el municipio o distrito cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas tanto para la zona donde ubica el proyecto original como para aquella donde se ubica el proyecto adonde se debe trasladar la obligación.

Parágrafo 5: En ningún caso, se podrá involucrar el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación.

Parágrafo 6: El municipio deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto 1077 de 2015, el cual establece lo siguiente:

"Cumplimiento de la obligación mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) o de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios.

La obligación de destinar suelo para VIP también se podrá hacer efectiva en los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas municipales o distritales, mediante la compra de derechos fiduciarios.

En estos casos, la estimación del área a destinar a VIS o VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo anterior, pero el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto."

Parágrafo 7. En consecuencia, el municipio deberá implementar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de esta obligación, ya sea mediante la destinación directa de suelo o a través de mecanismos de compensación como la participación en patrimonios autónomos, bancos inmobiliarios o la adquisición de derechos fiduciarios, según corresponda y conforme a lo estipulado en la normativa vigente o la norma que la adicione, modifique o derogue.

ARTÍCULO 125. DEFINICION DE UNIDADES DE PLANIFICACIÓN URBANA. Para un manejo adecuado de la normatividad y planificación urbana, se considera las Unidades Urbanas como como instrumento de planificación intermedia, como una unidad trabajo y observación para establecer los tratamientos urbanísticos, régimen de usos del y normatividad, con características homogéneas de desarrollo y consolidación; estableciendo ocho Unidades de Planificación para la zona de urbana principal y el vino del municipio de la Vega y se localizan en el Plano CU-FLV No 11 Áreas de Planificación del Suelo Urbano Principal y el Vino.

Áreas De Planeamiento Urbano (APU)	Delimitación
APU 3 – Sector 2	Su perímetro se extiende desde la vía que conduce al municipio de Sasaima, bordeando el límite del suelo rural, en cuya trayectoria se localizan el Conjunto Belmonte y un predio de propiedad del municipio.

ARTÍCULO 142. AREA DE PLANIFICACION URBANA APU-3 – Sector 2. el Sector 2 del Área de Planificación Urbana APU-3 está conformado por un terreno con topografía homogénea y con una ubicación estratégica desde el punto de vista paisajístico, lo que representa una oportunidad para incorporar criterios avanzados de diseño volumétrico, arquitectónico y paisajístico.

Este predio, clasificado como suelo de tratamiento de desarrollo, tiene acceso directo desde la vía que conecta con la zona urbana con el Municipio de Sasaima. Fue incorporado al perímetro urbano mediante excepción legal, con el propósito específico de desarrollar vivienda de carácter prioritario (VIP) y (VIS).

Se trata de un proyecto considerado como desarrollo prioritario tanto para el municipio como para la asociación de vivienda, razón por la cual, cuenta con una norma especial de intervención.

ARTÍCULO 143. REGIMEN DE USOS Y NORMAS URBANISTICAS PARA APU -3- sector 2. Se establece el siguiente régimen de usos y normas urbanísticas para el Área de Planeamiento Urbano.

APU 3. SECTOR 2		
Usos De Suelo	Principal	Uso residencial, tipo Vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, apareadas y/o continuas, agrupaciones o conjuntos, continuos o aislados y/o, Vivienda de densidad alta, VIS y VIP, actuación de urbanización y bajo el concepto de mayor densidad.
	Compatible	Comercio Grupo 1 y 2, Institucional Grupo 1. Servicios Grupo 1 y 2
	Condicionado	Uso residencial vivienda de densidad baja y media (aplica para vivienda unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar vivienda unifamiliar) bajo la actuación de urbanización
	Prohibido	Todos los demás.
	Parámetros para los usos condicionados	artículo 157. parámetros para los usos condicionados generales
Tratamientos Urbanísticos		Desarrollo

USOS COMPATIBLES:

Comercio Grupo 1 y 2

GRUPOS DE USO DE COMERCIO		
Grupo	**Descripción**	**Actividades Permitidas**
Grupo 1	Comercio de artículos al por menor. Venta a escala barrial en pequeños establecimientos (tipo tienda), compatibles con uso residencial por su **bajo impacto** urbanístico y ambiental.	- Venta de artículos y comestibles de primera necesidad- Confiterías- Salsamentarías, rancho, licores- Droguerías- Misceláneas- Expendios en establecimiento tipo tienda
Grupo 2	Comercio de artículos y servicios básicos. Venta a escala urbana en locales pequeños y medianos, compatibles con uso residencial por su **impacto medio**.	- Artículos farmacéuticos y cosméticos: droguerías, perfumerías, farmacias- Alimentos al detal: tiendas, salsamentarías, rancho, licores- Librerías y papelerías- Repuestos electrónicos y eléctricos- Ferreterías de menor escala- Artículos fotográficos, almacenes

Institucional Grupo 1

GRUPOS DE USO INSTITUCIONAL		
Grupo	**Descripción**	**Tipos de Establecimientos**
Grupo 1	Establecimientos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto social, urbanístico y ambiental. Prestación de servicios de carácter local.	Sedes administrativas públicas- Empresas de servicios públicos- Educacionales: escuelas primarias- Asistenciales: guarderías, jardines infantiles, sala cunas, puestos de salud- Culturales y de culto: capillas, salones comunales o múltiples- Seguridad: CAI de Policía, Defensa Civil, ludotecas
Grupo 2	Instalaciones que, por su carácter y magnitud, no deben mezclarse con el uso residencial, aunque pueden estar en su proximidad. Producen impacto en el tráfico urbano.	-Educacionales: colegios de secundaria, institutos técnicos, centros de educación para adultos- Asistenciales: centros geriátricos, asilos centro día - Culturales y de culto: clubes culturales-recreativos, bibliotecas públicas, iglesias, casas cúrales y centros parroquiales- Seguridad: estaciones de policía- Administrativos: oficinas judiciales, comisarías, notarías, oficinas descentralizadas

SERVICIOS GRUPO 1 Y 2

GRUPOS DE USO DE SERVICIOS.			
Grupo	**Tipo de Servicio**	**Impacto / Compatibilidad**	**Actividades Permitidas**
Grupo 1	Servicios de comidas de bajo impacto	Bajo impacto urbanístico. Compatible con vivienda.	Cafeterías- Heladerías- Fuentes de soda- Fruterías- Panaderías entre otros
Grupo 2	Servicios de comidas de mediano impacto	Mediano impacto urbanístico	- Restaurantes- Asaderos comidas rápidas entre otros.

Parágrafo 1. Normas Para Desarrollos Bajo Actuación De Urbanización en predios Urbanizables No Urbanizados

NORMAS URBANISTICAS				
Norma	Tipo de vivienda	Viv. Densidad baja	Viv. Densidad media	Viv. Densidad alta y/o Viv. VIS y VIP
Densidades	▪ Unifamiliar	▪ Máximo 60 viv. hectárea neta	▪ Máximo 101 viviendas x hectárea neta	▪ Máximo 161 viviendas x hectárea neta
	▪ Bifamiliar	▪ Máximo 80 viviendas x hectárea neta	▪ Máximo 130 viviendas x hectárea neta	▪ Máximo 180 viviendas x hectárea neta

	▪ Multifamiliar	▪ Máximo 100 viviendas x hectárea neta	▪ Máximo 160 viviendas x hectárea neta	▪ Máximo 200 viviendas x hectárea neta
Áreas y frentes mínimos del lote	▪ Unifamiliar	▪ Área 84 M2 y frente de 7 M	▪ Área 72 M2 y frente de 6 M	▪ Área 60 mts o 50 mts o 42 y frente de 6 mts o 5 mts o 3,5
	▪ Bifamiliar	▪ Área 108 M2 y frente de 9 M	▪ Área 96 M2 y frente de 8 M	▪ Área 84 M2 y frente de 6mts
	▪ Multifamiliar más de más de tres Viv.	▪ El frete mínimo 12 mts con un área mínima 168 m2 para tres Viv. ▪ El frete mínimo 12 mts con un área mínima 224 m2 para 4 Viv. ▪ Frente mínimo 20 para predios de más de cuatro unidades de Viv. Las áreas obedecerán a la propuesta de implantación urbanística de la urbanización.		

Norma	**Tipo de vivienda**	**Predios objeto de urbanización**
Índice de Ocupación Áreas de suelo que pueden ser ocupadas por edificación en primer piso bajo cubierta.	▪ Unifamiliar ▪ Bifamiliar ▪ Multifamiliar	▪ Hasta el 0.70 del área del lote ▪ Los lotes de esquina tendrán un aumento del 5% de ocupación
Índice de construcción	▪ Unifamiliar	▪ Hasta una vez una (1) la superficie total del lote a urbanizar
	▪ Bifamiliar	▪ Hasta uno 1.10 de la superficie total del lote a urbanizar
	▪ Multifamiliar	▪ Hasta uno 2.0 de la superficie total del lote a urbanizar
Número de pisos permitidos	▪ Unifamiliar	▪ Dos pisos o tres pisos
	▪ Bifamiliar y Trifamiliar	▪ Dos pisos y altillo o tres pisos
	▪ Multifamiliar	▪ 4 hasta 7 pisos incluye planta libre para estacionamientos.
Altura mínima entre pisos habitable	Para todos los tipos de vivienda	▪ 2,30 mts libres Mínima
Los aislamientos con predios colindantes	Para vivienda multifamiliar	▪ De mínimo de 4 m para edificaciones de 7 pisos y de 3 m para edificaciones de 4 hasta 6 pisos

Cesiones Obligatorias	▪ Cesiones tipo A espacio público	15% sobre el área neta urbanizable
	▪ Cesiones tipo B y C Son aquella parte del predio reservado por el urbanizador, a título gratuito utilización restringida	15% sobre el área neta urbanizable
Norma mínima de Diseño de las Unidades Habitacionales.	Todos los espacios de las Unidades Habitacionales en uso Residenciales deben	Ventilarse e iluminarse naturalmente. Se exceptúan de la norma anterior las escaleras y baños que podrán ventilarse e iluminarse artificial o cenitalmente.
Norma de estacionamientos	Visitantes	un (1) parqueadero para visitantes por cada diez (10) unidades de vivienda
	Para Residentes	un (1) parqueadero por unidad de vivienda y un (1) parqueadero/ cada 6 unidades de vivienda aplican para proyectos de iniciativa del municipio.
Norma de estacionamientos para motos y bicicletas	Residentes	Aplica norma técnica en cuanto área y el numero será la resultante de aplicarla.

Parágrafo 2. Parámetros de intervención y normatividad aplicable para el proyecto para :

1. Diseño paisajístico especial:
   - Dado su valor escénico y visual, el proyecto deberá adoptar un modelo especial de diseño paisajístico, integrado con la volumetría arquitectónica.
2. Estacionamientos:
   - Se deberá incorporar reglamentación específica para estacionamientos de vehículos, motocicletas y bicicletas, conforme a la normativa vigente.
3. Equipamientos privados:
   - El proyecto deberá contemplar salones sociales, zonas de esparcimiento, y demás áreas comunes para el uso de sus residentes, cuarto de basuras cumplir con normas técnicas para cada espacio.
4. Tipología de urbanización:
   - Se deberá definir si se desarrollará como urbanización abierta o cerrada, cumpliendo con las disposiciones normativas asociadas a cada modalidad.
5. Aislamientos y normas técnicas:
   - Se deberán respetar las distancias mínimas de aislamiento, así como el cumplimiento estricto de la normativa técnica urbanística aplicable.

ARTÍCULO 157. PRÁMETROS PARA LOS USOS CONDICIONADOS GENERALES PARA CADA APU. Se establecen los siguientes requerimientos y condiciones para los usos condicionados de las Unidades de Planificación Urbana (APU´s):

Las solicitudes de licencia urbanística, en cualquiera de sus modalidades, deberán estar acompañadas de un Plan de Implantación que analice integralmente el impacto ambiental, urbanístico y funcional de la actividad propuesta sobre la dinámica del área urbana. Este requisito será de obligatorio cumplimiento en los siguientes casos:

- Cuando se trate de usos condicionados, definidos por la normativa urbanística vigente.
- Cuando el proyecto implique desarrollos en construcción en altura, es decir, edificaciones que superen el número de pisos básicos o la altura máxima permitida de forma estándar para el sector, o que generen un impacto significativo en el paisaje urbano, la movilidad o la infraestructura existente.
- El Plan de Implantación deberá incluir, como mínimo:
    - Un análisis detallado del impacto de la actividad sobre el entorno inmediato, incluyendo aspectos ambientales, urbanísticos, paisajísticos y sociales.
      Propuestas de alternativas de mitigación que minimicen los efectos negativos derivados del proyecto, en especial en lo relativo al ruido, la alteración del paisaje, las cargas sobre servicios públicos y la infraestructura vial.
    - Justificación técnica y normativa de la viabilidad del uso propuesto, especialmente cuando se trate de usos condicionados, garantizando su compatibilidad con el entorno urbano.
    - Garantía de disponibilidad de zonas de parqueo suficientes y adecuadas, considerando la intensidad del uso y la capacidad vial del sector.
    - Estrategias de gestión de la movilidad, incluyendo accesos vehiculares, conexiones peatonales seguras y articulación con el sistema de transporte público.
    - Medidas constructivas sostenibles y adecuadas a las características del entorno, orientadas a la mitigación del impacto ambiental, acústico y visual.
    - En el caso de usos condicionados, el plan deberá reflejar expresamente el cumplimiento de los requisitos específicos establecidos en la normativa urbanística vigente, así como proponer mecanismos de seguimiento y control que garanticen el respeto de las condiciones impuestas.
    - Para desarrollos en altura, el Plan deberá incorporar un estudio de sombra y ventilación, un análisis de impacto visual y una evaluación del efecto de la edificación sobre la escala urbana del sector. Los proyectos de vivienda que incluyan la modalidad o tipo de vivienda unipersonal se deberán ajustar a la ficha técnica de habitabilidad y urbanismo que se adoptara.

- Los aislamientos posteriores o laterales definidos en cada APU se analizarán acorde con los predios colindantes y se aplicara según las condiciones existentes

El cumplimiento de todas las normas urbanísticas vigentes será obligatorio y deberá reflejarse en los diseños, especificaciones técnicas y estrategias de implantación del proyecto. El Plan de Implantación será objeto de evaluación y aprobación por parte de la Secretaría de Planeación e Infraestructura o la dependencia competente, la cual podrá requerir ajustes, medidas adicionales o condicionamientos específicos según las características del proyecto, su localización y su incidencia en el entorno urbano.

Los predios que colindan con la Quebrada Reyes y Catica y el Río Ila, se podrán construir siempre y cuando cumplan con las rondas de protección de cada una de ellas y se adjunten a las solicitudes de licencias los estudios técnicos detallados para áreas con condición de amenaza media y alta y/o con condición de riesgo por fenómenos de inundaciones, avenida torrencial y/o movimientos en masa, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la condición de amenaza y/o condición de riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el constructor o urbanizador, responsable de la ejecución de la obra serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación y deberá garantizarse el cumplimiento de las rondas hídricas de protección, conforme a las disposiciones normativas vigentes y/o a las restricciones establecidas en el presente acuerdo y/o por la autoridad ambiental competente.

Los estudios técnicos de detalle inundación o movimiento en masa deberán elaborarse, de conformidad a lo establecido en el Decreto 1077 del 2015 o la norma que lo adicioné, modifiqué y/o sustituyan.

Los predios ubicados en las APU que colindan con suelo rural deberán mantener un aislamiento mínimo de dos (2) metros a lo largo de su límite, el cual deberá estar reforestado. Esta misma exigencia aplicará para los predios que colindan con el límite del perímetro urbano, borde urbano.

Los predios ubicados en las diferentes APU de la zona urbana del municipio de La Vega, que colinden con la Autopista Medellín, que sean sujeto de trámites de licencia urbanística y que tengan impacto medio o alto, deberán contar con conceptos de viabilidad emitidos por la concesión vial correspondiente o por la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI). Esto con el fin

de minimizar los conflictos de competencias entre entidades y garantizar la articulación institucional en la gestión del territorio.

Para los usos de conservación y protección de las fuentes hídricas, específicamente del río Ila y las quebradas Reyes y Catica, prevalecerá dicho uso sobre cualquier otro uso del suelo. En consecuencia, las áreas sin construcciones o edificaciones no podrán ser objeto de desarrollo ni intervención alguna y deberán mantenerse reforestadas con especies nativas las áreas sin construcción, garantizando así su preservación y la continuidad de los servicios ecosistémicos que prestan.

Las áreas de las APU ubicadas en suelo urbano, cuyos terrenos presenten pendientes iguales o superiores a 45 grados o 100%, se constituyen como suelo de protección y conservación ambiental y deberán conservarse sin ocupación ni intervención alguna. Estas zonas deberán mantenerse reforestadas con especies nativas y serán consideradas como zonas verdes, integrándose a la estructura ecológica del territorio urbano.

Los predios que presenten pendientes igual o superior a 30°, deberán presentar los estudios técnicos que garanticen la intervención de los mismos y definan las obras de estabilización de los terrenos, acompañados del diseño de manejo de aguas de escorrentía o lluvias.

Todo proyecto objeto de solicitud de licencia urbanística dentro del suelo urbano del municipio de La Vega deberá ser evaluado por la autoridad municipal competente, quienes estarán obligados a realizar una revisión integral desde los aspectos jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo, entre otros, el cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, o la norma que lo adiciona, modifique o sustituya.

Esta revisión deberá abarcar:

- Los diseños estructurales del proyecto.
- Los estudios geotécnicos y de suelos.
- Los diseños de elementos no estructurales.
- El cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes aplicables en el municipio.

Durante el proceso de estudio y antes de la emisión del acta de observaciones, el proyecto podrá ser modificado, siempre y cuando no implique un cambio del uso predominante inicialmente presentado. En caso contrario, se deberá presentar una nueva solicitud de licencia.

Si la modificación del proyecto implica que:

- El área construida alcance o supere los 2.000 metros cuadrados, o
- Se generen cinco (5) o más unidades habitacionales, sin cambiar el uso predominante, deberá allegarse:
    - Copia de la memoria de cálculos y planos estructurales, firmados por un revisor independiente de los diseños estructurales.
    - Copia del memorial de revisión independiente de los diseños estructurales.

En los desarrollos de proyectos de vivienda multifamiliar por construcción en altura y/o por el número de unidades habitacionales será el resultado de aplicar los aislamientos , cesiones para vías el índice de construcción permitido, únicamente si se cumplen de manera simultánea los siguientes requisitos:

1. Dotación de estacionamientos, conforme a los parámetros establecidos por la norma urbanística vigente.
2. Cumplimiento de aislamientos obligatorios, tanto entre predios vecinos como frente a vías públicas y elementos del sistema vial.
3. Compensación y/o provisión de espacio público, en proporción directa a la densidad de unidades habitacionales generada por el proyecto, garantizando que se contribuya efectivamente a la oferta de espacio público requerido para la población nueva generada. No se permiten terrazas que generen un piso más del permitido, para servicios complementarios como zonas húmedas, BBQ, o bodegas entre otras.

El incumplimiento de cualquiera de estas condiciones limitará el número de unidades habitacionales autorizables, independientemente del índice de construcción del predio.

Las edificaciones puedan adosarse por los costados, con los predios colindantes, siempre y cuando se cumpla con el aislamiento posterior o lateral, para iluminación y ventilación, de la edificación y se garantice la habitabilidad de los espacios y no generar servidumbre visual sobre predios colindantes. los patios centrales se definirán de acuerdo al número de pisos a desarrollar y se ajustarán a las fichas técnicas adoptadas.

Se permitirá el reconocimiento de nuevas unidades habitacionales, construidas en urbanizaciones consolidadas que solo permitían una sola vivienda, respetando las características originales de la urbanización otorgada o en predios que contaban con licencia de construcción para una sola vivienda, cumpliendo con las normas ambientales y técnicas de habitabilidad, funcionalidad y sismo resistencia NSR-10 entre otras o las normas que las modifique, adicione o derogue. solo se permitirá hasta 4 unidades habitacionales si y solo si cumplen condiciones

técnicas. Esta excepción aplica para todas las APUS; y deberán legalizar la copropiedad y/o propiedad horizontal.

El presente documento se expide en el Municipio de La Vega Cundinamarca, a los veintiún (21) días del mes de mayo de dos mil veintiséis (2026).



ARQ. LAURA VIVIANA ORTIZ ROBAYO
Secretaria de Planeación e Infraestructura
Elaboró: Ing. Lina Velásquez