

MUNICIPIO DE SIBATÉ- CUNDINAMARCA

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**ACUERDO No. 11 DE 2002
CON MODIFICACION ACUERDO 29 2010**

**JOSE URIEL GONZALEZ VARGAS
ALCALDE MUNICIPAL
2008 - 2011**

INDICE

		PAGINA
TITULO I	ASPECTOS GENERALES	
CAPITULO I	DETERMINACIONES BASICAS	
ARTICULO 1	Definición del P.B.O.T.	4
ARTICULO 2	Vigencia del P.B.O.T.	4
ARTICULO 3	Autoridades administrativas responsables del P.B.O.T.	4
ARTICULO 4	Instrumentos para la elaboración y ejecución	4
ARTICULO 5	Documentos integrales del P.B.O.T.	5
ARTICULO 6	Principios del P.B.O.T.	7
ARTICULO 7	Determinación del modelo de ordenamiento.	7
CAPITULO II	COMPONENTES DEL P.B.O.T.	
ARTICULO 8	Tipos de componentes	7
ARTICULO 9	Definición del Componente General	7
ARTICULO 10	Definición del Componente Rural	8
ARTICULO 11	Definición del Componente Urbano	8
CAPITULO III	DE LOS OBJETIVOS, POLITICAS Y ESTRATEGIAS	
ARTICULO 12	Objetivos	9
ARTICULO 13	Políticas	9
ARTICULO 14	Estrategias	10
CAPITULO IV	ARTICULACION REGIONAL	
ARTICULO 15	Relaciones Territoriales	11
ARTICULO 16	Objetivos	11
ARTICULO 17	Políticas	12
ARTICULO 18	Estructura Regional	12
TITULO II	COMPONENTE GENERAL	
CAPITULO I	ASPECTOS GENERALES	
ARTICULO 19	Objetivos Generales	14
ARTICULO 20	Objetivos Específicos	15
ARTICULO 21	Políticas y Estrategias	15
CAPITULO II	SISTEMA ESTRUCTURANTE	
ARTICULO 22	Definición	16
ARTICULO 23	Clasificación de sistemas estructurantes	16
ARTICULO 24	El Municipio	18
ARTICULO 25	División Territorial	19
ARTICULO 26	Determinación del Suelo rural	19
ARTICULO 27	Perímetro Municipal	19
ARTICULO 28	Determinación del Suelo Urbano	21
ARTICULO 29	Perímetro Urbano	21
ARTICULO 30	Suelo de Expansión Urbana	39
ARTICULO 31	Delimitación de los barrios	40

TITULO III	COMPONENTE RURAL	
CAPITULO I	ASPECTOS GENERALES	
ARTICULO 32	Vigencia	46
ARTICULO 33	Políticas	46
CAPITULO II	SISTEMAS ESTRUCTURANTES	
ARTICULO 34	Definición	46
ARTICULO 35	Clasificación de Sistemas estructurantes	46
CAPITULO III	USOS DEL SUELO	
ARTICULO 36	Zonificación de usos del suelo	52
ARTICULO 37	Categoría de Usos	52
ARTICULO 38	Zonas de Protección	53
ARTICULO 39	Área de bosque protector y conservación de la fauna	53
ARTICULO 40	Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, Lagunas y humedales en general.	54
ARTICULO 41	Áreas de amortiguación	55
ARTICULO 42	Áreas de reserva forestal	55
ARTICULO 43	Distrito de Manejo Integrado	56
ARTICULO 44	Áreas de Recreación Eco-turística	57
ARTICULO 45	Áreas de protección y conservación histórico, cultural y Arquitectónico.	58
ARTICULO 46	Áreas de Protección de Infraestructura de Servicios Públicos.	59
ARTICULO 47	Zonas de Producción	60
ARTICULO 48	Disposiciones Generales para Subzonas Agropecuarias	62
ARTICULO 49	Áreas de Actividad Minera	65
ARTICULO 50	Áreas de Restauración Morfológica y Rehabilitación	66
ARTICULO 51	Corredor Vial de Servicios Rurales	68
ARTICULO 52	Áreas de Actividad Industrial	69
ARTICULO 53	Área Institucional	73
ARTICULO 54	Los Suelos Suburbanos	73
ARTICULO 55	Centros Poblados	77
ARTICULO 56	Subdivisión de Predios Rurales	81
ARTICULO 57	Normas Generales para Construcciones Individuales Rurales	82
ARTICULO 58	Normas Generales para parcelaciones rurales campestres	82
TITULO IV COMPONENTE URBANO		
CAPITULO I	ASPECTOS GENERALES	
ARTICULO 59	Vigencia	82
ARTICULO 60	Objetivos, Políticas y Estrategias	83
ARTICULO 61	Determinación de área urbana	83
CAPITULO II	SISTEMAS ESTRUCTURANTES	
ARTICULO 62	Clasificación de Sistemas Estructurantes	83

CAPITULO III	TRATAMIENTO EN ZONAS HOMOGENEAS	
ARTICULO 63	Definición de Tratamiento	92
ARTICULO 64	Tratamiento de Conservación	92
ARTICULO 65	Tratamiento de Consolidación	92
ARTICULO 66	Tratamiento de Desarrollo	92
ARTICULO 67	Tratamiento de Renovación Urbana	92
ARTICULO 68	Tratamiento de Mejoramiento Integral	93
CAPITULO IV	ZONAS HOMOGENEAS	
ARTICULO 69	Definición	93
ARTICULO 70	Clasificación de Zonas Homogéneas	93
ARTICULO 71	Características de las Zonas Homogéneas	93
CAPITULO V	USOS DEL SUELO	
ARTICULO 72	Definición	94
ARTICULO 73	Determinación de tipos de usos	94
CAPITULO VI	REGLAMENTACION DE USOS Y NORMAS URBANISTICAS DE LAS ZONAS HOMOGENEAS.	
ARTICULO 74	Zona Urbana Patrimonio de Conservación ((ZUPC)	100
ARTICULO 75	Zona Urbana Residencial de Consolidación (ZURC)	102
ARTICULO 76	Zona Urbana Residencial de Desarrollo (ZURD)	104
ARTICULO 77	Zona Urbana Institucional de Consolidación (ZUINC)	106
ARTICULO 78	Zona Urbana Múltiple de Consolidación (ZUMC)	107
ARTICULO 79	Zona Urbana Múltiple de Desarrollo (ZUMD)	109
ARTICULO 80	Zona Urbana de Mejoramiento Integral (ZUMI)	111
ARTICULO 81	Zona Urbana de Recreación (ZURC)	112
ARTICULO 82	Zona de Expansión Residencial (ZER)	112
CAPITULO VII	NORMAS GENERALES DE URBANISMO Y CONSTRUCCION.	
ARTICULO 83	Urbanización en áreas con tratamiento de Desarrollo	115
ARTICULO 84	Políticas generales para urbanismo y construcción	115
ARTICULO 85	Modalidades de desarrollo por urbanización	119
ARTICULO 86	Sistema Vial Primario en Áreas de Desarrollo	119
ARTICULO 87	Sistema Vial Local en áreas de desarrollo	120
ARTICULO 88	Zonas verdes y comunales en áreas de desarrollo	121
ARTICULO 89	Parcelación o división de predios	122
ARTICULO 90	Condiciones para los Inmuebles	122
ARTICULO 91	Propiedad horizontal	123
ARTICULO 92	Rehabilitación de inmuebles divididos sin licencia.	123
ARTICULO 93	Sistemas de subdivisión en el desarrollo por urbanización	123
CAPITULO VIII	CESIONES URBANISTICAS	
ARTICULO 94	Tipos de cesiones obligatorias	124
ARTICULO 95	Cesiones tipo A	124
ARTICULO 96	Determinación de áreas de cesión tipo A	125
ARTICULO 97	Cesión de Terrenos para la construcción de vías	126
ARTICULO 98	Predios para Bancos de Cesiones Tipo A	126
ARTICULO 99	Cesiones Tipo B	126
ARTICULO 100	Compensaciones de Áreas de Cesión	127

CAPITULO IX	ESPACIO PUBLICO	
ARTICULO 101	Definición de espacio público	128
ARTICULO 102	Disposiciones generales	128
ARTICULO 103	Publicidad Exterior Visual	130
CAPITULO X	LICENCIAS URBANÍSTICAS	
ARTICULO 104	Licencia Urbanística	132
ARTICULO 105	Clasificación de Licencias Urbanísticas	132
ARTICULO 106	Licencias de Urbanismo	133
ARTICULO 107	Licencias de Construcción	133
ARTICULO 108	Licencias por Ocupación de Espacio Público	133
ARTICULO 109	Solicitud de Licencias	133
ARTICULO 110	Términos para expedición de Licencias	134
ARTICULO 111	Vigencia y Prórroga	135
ARTICULO 112	Comunicación de la solicitud de la Licencia	135
ARTICULO 113	Contenido de la Licencia	135
ARTICULO 114	Identificación de Obras	135
ARTICULO 115	Reconocimiento de Construcciones	136
ARTICULO 116	Trámite para Reconocimiento	136
ARTICULO 117	Solicitud de reconocimiento de edificaciones	136
ARTICULO 118	Licencia y Reconocimiento de edificaciones de Vivienda Subsidiada	137
ARTICULO 119	Resolución de Reconocimiento de Edificaciones	137
ARTICULO 120	Sanciones urbanísticas	137
ARTICULO 121	Costos de las Licencias	137
ARTICULO 122	Costo de la Prórroga de Licencias	138
ARTICULO 123	Obligatoriedad de inscripción para tramitar Licencias	139
ARTICULO 124	Atribuciones a la Administración Municipal una vez sean Expedidas la Licencias Urbanísticas	140
CAPITULO XI	PARQUEADEROS PUBLICOS	
ARTICULO 125	Clasificación de los Parqueaderos Públicos	140
ARTICULO 126	Construcción de Parqueaderos Públicos	141
ARTICULO 127	Requisitos para el funcionamiento de los Parqueaderos Públicos	141
ARTICULO 128	Requisitos adicionales para el funcionamiento de los Parqueaderos Públicos.	141
ARTICULO 129	Otras disposiciones	143
CAPITULO XII	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	
ARTICULO 130	Definición	145
ARTICULO 131	Déficit	145
ARTICULO 132	Instrumentos para la ejecución de programas	145
ARTICULO 133	Localización de Vivienda de Interés Social	145
ARTICULO 134	Reasentamientos	146
ARTICULO 135	Definición de programa de reasentamiento	146
ARTICULO 136	Mecanismos de reubicación	146
ARTICULO 137	Principios para reubicación	146
ARTICULO 138	Organizaciones de vivienda	146
ARTICULO 139	Legalización de asentamientos	147

ARTICULO 140	Criterios para la legalización de asentamientos	147
ARTICULO 141	Procedimiento para la legalización de asentamientos	148
ARTICULO 142	Banco inmobiliario	148
CAPITULO XIII	PLANES PARCIALES	
ARTICULO 143	Definición	151
ARTICULO 144	Plan parcial sector La Inmaculada	151
TITULO V	DISPOSICIONES GENERALES	
ARTICULO 145	plan parcial sector industrial	152
ARTICULO 146	Plusvalía	152
ARTICULO 147	Aplicación de la plusvalía	152
ARTICULO 148	Programa de ejecución	152
ARTICULO 149	Recursos para el programa de ejecución	153
ARTICULO 150	Actuaciones administrativas	153
ARTICULO 151	Multas	153
ARTICULO 152	Infracción al Uso del Suelo	153
ARTICULO 153	Sanción por infracción a norma ambiental	153
ARTICULO 154	Negación de solicitudes	153
ARTICULO 155	Expropiaciones	153
ARTICULO 156	Solicitud de conceptos	154
ARTICULO 157	Conservación de ecosistemas	154
ARTICULO 158	Exención de impuestos	154
ARTICULO 159	Glosario	154
ARTICULO 160	ADICIONANDO Facultad al Alcalde estudios plan movilidad	154
ARTICULO 161	ADICIONANDO Facultad al Alcalde compilar normas	154
ARTICULO 162	ADICIONANDO vigencia del Acuerdo 11 de 2002	155
ARTICULO 163	ADICIONANDO Facultad al Alcalde estudios plan espacio Público	155

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SIBATE
ANEXO 2
GLOSARIO

AISLAMIENTO:	Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación anterior, lateral o posterior de la edificación, respecto de los linderos del lote.
ALTILLO:	Área de ocupación parcial en un determinado nivel, respecto del piso inmediatamente inferior, desarrollado bajo cubierta inclinada que no permite acceso a terrazas o balcones, provista de elementos arquitectónicos y de iluminación natural en fachada posterior.
ALTURA DE EDIFICACION:	Es el número de pisos permitidos y corresponderá' a la distancia vertical tomada por el frente del predio, partiendo del nivel de andén, mantenido en forma constante sobre el nivel natural del terreno.
ALTURA DE ENTREPISO:	Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.
ANCHO DE LA VIA:	Es la distancia de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación.
ANDÉN:	Es la superficie lateral de la vía pública, destinada al tránsito de peatones, comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel.
ANTEJARDÍN:	El área libre comprendida entre la línea de demarcación de un lote y el límite tal de la construcción.
ANTEPROYECTO:	Es el conjunto de planos y documentos que esbozan el diseño y disposición de una edificación o urbanización y sobre las cuáles se puede revisar el cumplimiento de las normas urbanísticas, previa la consolidación del proyecto.
AREA BRUTA URBANIZABLE:	Es la que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.
AREA CONSTRUIDA:	Es la suma de las áreas cubiertas de los pisos de una edificación, excluyendo las azoteas, los balcones abiertos y los pórticos.
AREA CUBIERTA:	Es la proyección del total de la edificación techada sobre un plano horizontal.
AREA DE CESIÓN:	Son aquellas transferidas por el urbanizador ó parcelador a título gratuito al municipio, con destino a usos públicos y comunales.
AREA DEL LOTE:	Es la medida de la superficie comprendida entre sus linderos.
AREA LIBRE:	Es la superficie resultante de un lote, al descontar el área ocupada por la construcción. En el cómputo del área libre no se tienen en cuenta los patios y los buitrones de ventilación cuyas áreas sean menores a la del patio mínimo permitido.
AREA NETA URBANIZABLE:	Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial arterial y de servicios (canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles.
AREA NO EDIFICABLE:	Son todos los predios de uso público o privado y los afectados por restricciones físicas y de zonificación, en los cuales está prohibido urbanizar y levantar construcciones.

AREA URBANA:	Es aquella dentro de la cuál se permiten usos urbanos y cuenta con la posibilidad de instalación de servicios públicos.
AREA UTIL:	Es la resultante de restar al área neta urbanizable, el área de las vías locales, las vías del plan vial, las zonas verdes y comunales de cesión.
AREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE:	Son aquellas que por ser o estar previstas como centros de empleo, por su localización estratégica dentro de la ciudad, por su tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos, constituyen sectores de atracción de actividad citadina.
AREAS DE CONTROL AMBIENTAL:	Son las franjas de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías del Plan Vial o zonas especiales, con el objeto de mejorarlas paisajística y ambientalmente y que forman parte integrante de la sección transversal de dichas vías.
AREAS DESARROLLADAS:	Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, ubicados dentro del Perímetro urbano.
AREAS SIN DESARROLLAR:	Son los terrenos no urbanizados, ni edificados comprendidos dentro del perímetro urbano del municipio.
AREAS VERDES:	Son espacios libres, empradizadas y/o arborizadas.
AVALÚO COMERCIAL:	Es el valor comercial que se le define a un inmueble mediante un estudio realizado por peritos inscritos en la Lonja de Propiedad Raíz u otras entidades expertas en la materia.
AZOTEA:	Es la cubierta horizontal, con acceso en la parte más alta de una edificación, que puede tener cerramiento en su perímetro.
BALCON:	Es la parte abierta cubierta o no de una edificación, que sobresale a la fachada.
BOSQUE PRIMARIO:	Es aquel conformado por características de vegetación nativa.
BOSQUE EXOTICO:	Es el conformado por vegetación foránea implantada.
CABECERA MUNICIPAL:	Área urbana donde se localiza la sede principal del la Alcaldía Municipal.
CALLE:	Es la vía urbana cuya dirección predominante es de oriente a occidente, ó viceversa.
CALZADA:	Es la superficie de rodamiento en la vía pública destinada al tránsito de vehículos.
CARRERA:	Es la vía urbana cuya dirección predominante es de norte a sur, ó viceversa.
CESION TIPO A:	Área de terreno destinada a equipamientos y/o dotación de tipo comunal calculada sobre el área neta urbanizable en el porcentaje señalado, por el presente acuerdo y de obligatorio cumplimiento.
CESION TIPO B:	Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunales privadas necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuáles esta destinada una edificación o para su adecuada integración con el espacio público.
CONCERTACION:	Acción mediante la cuál se determinan los aspectos fundamentales sobre un acuerdo entre partes comprometidas o afectadas por un tema específico.
CONJUNTO ARQUITECTÓNICO:	Es el grupo de edificaciones, construcciones y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades de un uso principal y sus usos comunales complementarios en un súper lote (o supermanzana) conformado por lotes individuales, cuya disposición está subordinada a áreas y usos de propiedad comunal.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA:	Se denomina contaminación acústica al exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.
CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y DEL ESPACIO AÉREO:	Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen en dicho medio polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, daño o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano, o deterioren los objetos materiales.
CONTAMINACIÓN DEGRADACIÓN DEL SUELO:	Se considera contaminación - degradación del suelo al acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio; u otros factores que causan acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, o malolientes o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación, en deterioro de la calidad del suelo y sustento físico.
CONTAMINACIÓN DEL MEDIO LÍQUIDO:	Se denomina contaminación del medio líquido al acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides, solutos.), o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.
CONTAMINACIÓN O POLUCIÓN:	Es la introducción en los medios naturales atmósfera, agua, suelo; de uno o más elementos cuyas características, cantidades, concentración, duración y persistencia sean suficientes para que resulten perjudiciales a los seres vivos (humanos, vegetales y animales), deteriore los objetos materiales o limite el disfrute armónico y sano de una vida normal.
CONTAMINACIÓN TÉRMICA:	Es el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.
CORREDORES VIALES:	Son las Áreas a lado y lado de vías nacionales donde pueden localizarse actividades especializadas con un uso externo.
COSTOS DE URBANIZACIÓN:	Son las expensas ocasionadas por la ejecución de obras de urbanismo, las cuales le otorgan aptitud para el desenvolvimiento de usos urbanos a un territorio circunscrito dentro de un ámbito de planificación.
COTA DE NIVEL:	Es la medida correspondiente a una altura o a una depresión, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.
CUENCA:	Área dentro de la cuál se enmarca un cuerpo de agua y que posee condiciones especiales y específicas de Acuerdo a la corriente de agua que contenga.
CULATA:	Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.
DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA:	Es un instrumento de gestión del suelo, mediante la cual el Estado interviene el derecho de propiedad sobre predios que requiere adquirir para la ejecución de obras de interés social destinadas a determinados fines, previstos por motivos de interés general.
DELIMITACIÓN Y DEFINICIÓN PRELIMINAR:	Es la delimitación dentro del territorio del ámbito espacial del Plan, la cual se realiza una vez se haya verificado su viabilidad. Igualmente se definirá el tipo de Plan Parcial que se va a realizar: de expansión urbana, de desarrollo, de renovación urbana o de mejoramiento integral.
DEMARCACIÓN:	Es el documento mediante el cuál se informa de las normas urbanísticas para el desarrollo de un predio.
DENSIDAD:	Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades. ⁴
DIAGONAL:	Es la vía urbana con variación de localización respecto de la calle.

EMPATE:	Es la continuidad de los paramentos, voladizos, planos de fachada u otras cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas.
ENAJENACIÓN FORZOSA:	Es un instrumento jurídico de adquisición de bienes inmuebles, cuyo proceso es ordenado por los Alcaldes Municipales o Distritales, con el fin de vender los bienes inmuebles en pública subasta por no cumplir su función social de propiedad, definida en las declaratorias de desarrollo o construcción prioritarias, realizadas previamente por la respectiva Administración.
ENAJENACIÓN VOLUNTARIA:	Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social. El precio de adquisición del inmueble corresponderá al valor comercial, determinado por un avalúo comercial efectuado por el IGAC, la Entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes.
ENTORNO:	Es el conjunto de elementos ambientales que rodean inmediatamente cualquier ser vivo u objeto, afectándolo con su presencia.
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO:	Es el conjunto de áreas libres, edificaciones o construcciones de uso restringido de una comunidad que suplen o complementan la necesidad de un desarrollo.
EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO:	Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Municipio y de uso de la comunidad.
ESTACION DE SERVICIO:	Es el establecimiento donde se prestan servicios de mantenimiento a los vehículos y se expenden lubricantes y combustibles para los mismos.
ESTACIONAMIENTO:	Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.
ESTRUCTURA URBANA:	Es la organización física de las actividades urbanas.
FACHADA EXTERIOR:	Es la elevación de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos y/o paramentos.
FACHADA INTERIOR:	Es el alzado geométrico de una edificación vista desde el interior del predio.
FICHA REGLAMENTARIA:	Es el conjunto de normas y disposiciones que rigen sobre cada una de las zonas delimitadas por el presente acuerdo, que hace posible el desarrollo de los proyectos de urbanización y construcción.
FOCOS DE CONTAMINACIÓN:	Se consideran focos de contaminación o polución, todo punto industrial o de otra actividad, de excreción de afluentes contaminantes como chimeneas, válvulas, cañerías, desagües.
FUNERARIA:	Establecimiento destinado a la prestación y venta de servicios mortuorios.
GARAJE:	Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos.
HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA:	Son los fundamentos jurídicos que determinan las causas para que un determinado predio o inmueble adquiera un mayor valor comercial, o plus-valor, ocasionadas por acciones urbanísticas determinadas por el Plan de Ordenamiento o Plan Parcial. Son hechos generadores de plusvalía: <ul style="list-style-type: none"> - Incorporación de suelo rural a suelo urbano o suburbano - Cambio de uso a uno más rentable - Cambio de aprovechamiento urbanístico a uno mayor. Obras Públicas Municipales, Distritales o Metropolitanas
IMPACTO AMBIENTAL:	Es el grado de contaminación generado por el funcionamiento de una actividad.
IMPACTO URBANO:	Es el grado de generación de nuevos usos, de tráfico o de personas que se presenta por el funcionamiento de una actividad urbana.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN:	Es el cociente resultante de dividir el área total de pisos construidos o construibles en una edificación por el área bruta o neta del suelo delimitado por el Plan Parcial o la Unidad de Actuación Urbanística. I.C.= área total de pisos construidos/ área bruta o neta.
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD:	Es el número de metros cuadrados que se puede construir por cada metro cuadrado del lote o área del terreno, puede medirse; Bruto cuando se esta tomando como Base la totalidad del terreno, o Neto cuando se toma el área privada sin contar espacio público.
ÍNDICE DE OCUPACIÓN:	Es la relación aritmética obtenida por el cociente entre el área de suelo ocupada en primer piso y el área bruta (Área total contando con Espacio Público) o neta del suelo (Área Predial o Espacio Privado) delimitado por el Plan Parcial o la Unidad de Actuación Urbanística. I.O= área ocupada en 1º piso/ área bruta o neta.
INDUSTRIA EXTRACTIVA:	Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos, y en general, de los demás recursos naturales.
INDUSTRIA JARDÍN:	Es el establecimiento industrial con uso extensivo del terreno y con tratamiento de todas sus fachadas, aislamientos y Áreas libres.
INDUSTRIA TRANSFORMADORA:	Es aquella destinada a la elaboración, ensamble y reparación de productos.
INFRAESTRUCTURA:	Es el desarrollo dotacional del proceso de urbanización que da condiciones mínimas de habitabilidad y bienestar. Hacen parte de la infraestructura urbana las vías, las redes de servicios públicos domiciliarios.
INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN JURÍDICA:	Son los instrumentos jurídicos de gestión urbana, determinados por la Ley 388 de 1997, para la adquisición de bienes inmuebles requeridos para la ejecución de actuaciones urbanísticas u operaciones urbanas, o para obligar a los propietarios al cumplimiento de la función social de la propiedad. Son instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad la enajenación voluntaria o forzosa, la expropiación por vía judicial o administrativa, la declaratoria de desarrollo o construcción prioritarias y la declaratoria de utilidad pública.
LEGALIZACION:	Es la acción de formalizar con el lleno de los requisitos preestablecidos, una situación espontánea o informal.
LICENCIA DE CONSTRUCCION:	Es el documento oficial expedido por la Oficina de Planeación, donde se autoriza la construcción, modificación, demolición y en general cualquier intervención de un predio a construir.
LINDERO:	Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal, o áreas de canje.
LINEA DE DEMARCAION:	Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público.
LOTEO:	Es una división de un globo de terreno en lotes.
MALLA VIAL:	Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.
MANZANA:	Es el área dentro de un trazado urbano limitada por zona de uso público.
MEDIO AMBIENTE:	Conjunto de medio y ambiente donde se desarrollan los seres vivos.
MEDIO NATURAL:	Sustancia fluida que rodea a los seres vivos en todo momento.
MEJORAMIENTO URBANO:	Es un proceso mediante el cual las áreas deterioradas de la ciudad son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la Renovación Urbana, la Regulación de Barrios o la culminación de edificaciones.

MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA:	Son los fundamentos jurídicos que soportan el requerimiento de adquisición de bienes inmuebles para destinarlos a fines que contribuyan con el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio en concordancia con el Principio de Prevalencia del Interés General sobre el Particular determinado por la Ley 388 de 1997. Corresponden a los relacionados en el artículo 58 de la mencionada Ley.
NORMA:	Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o específicas que regulan o encauzan el desarrollo.
OBRAS DE SANEAMIENTO:	Comprende las obras físicas que se ejecutan sobre un predio con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias.
PAR VIAL:	Se entiende como par vial la vía que posee una condición de circulación en ambos sentidos separados por un elemento central.
PARAMENTO:	Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación. Cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación.
PARCELA:	Es el lote correspondiente a una subdivisión de terrenos rurales destinados al uso agropecuario.
PARCELACIÓN:	Es el reparto de un terreno rural en lotes para uso agropecuario ó vivienda campestre.
PARQUE INDUSTRIAL:	Se denomina a las construcciones que se plantean como unidad de servicios con uso industrial y que integran elementos únicos como acceso, servicios, dotación y aparecen resueltos como tal.
PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA:	Es un instrumento financiero de la Administración Municipal o Distrital para participar en la captación del mayor valor en los precios del suelo, causado por decisiones administrativas (hechos generadores de plusvalía) que permiten una mayor intensidad en el uso u ocupación de determinado predio. Dichos recursos serán destinados para la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, el mejoramiento del espacio público y la calidad urbana del territorio.
PATIO:	Espacio no cubierto, distinto de aislamiento de donde se puede tomar aire y luz para las habitaciones.
PERFIL VIAL:	Es el área conformada y contenida por los parámetros de construcción y/o por los elementos naturales que conforman el espacio público.
PERÍMETRO URBANO:	Es el lindero límite de acción urbana.
PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:	Son herramientas de planificación territorial, elaborados y adoptados por las autoridades de los Municipios con población entre 30.000 a 100.000 habitantes.
PLAN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN:	Corresponde a la definición de indicadores que permitan evaluar la eficacia y eficiencia institucional para el desarrollo del Plan, y efectuar un control de los recursos asignados para la ejecución de obras.
PLAN MAESTRO:	Es aquel que señala las pautas de seguimiento y las condiciones generales de un tema o proyecto específico.
PLANES PARCIALES:	Es un instrumento de planificación de escala intermedia, mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento, aplicable a áreas ubicadas en suelo urbano o de expansión, a las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística o macroproyectos urbanos, de conformidad con lo establecido en el componente general y urbano del Plan de Ordenamiento. De acuerdo con los escenarios de planeación requeridos y las metas que se pretendan obtener, los planes parciales se pueden clasificar en los siguientes tipos: de expansión urbana, de desarrollo, de

	renovación urbana, de mejoramiento integral y de conservación, también pueden ser planteados para cambios de norma de aprovechamiento.
PLANO ACOTADO:	Es el obtenido con base en levantamiento planimétrico y altímetro con identificación de coordenadas planas, rectangulares y curvas de nivel, referidos a las triangulaciones básicas elaboradas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
PLANO DEFINITIVO:	Es el plano de una urbanización, conjunto arquitectónico o agrupación de viviendas correspondientes al levantamiento topográfico de las obras de urbanismo realizadas y entregadas al Municipio.
PLANO TOPOGRÁFICO:	Es el plano correspondiente a un levantamiento topográfico del medio, en el cual se definen claramente los linderos y características topográficas de un predio.
PROPIEDAD HORIZONTAL:	Es un régimen aplicado a conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónicamente y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual, cuyos copropietarios participan proporcionalmente en el pago de las expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, mantenimiento y mejoras.
PROYECTO GENERAL:	Son los planos de una urbanización o conjunto y de sus redes respectivas, los cuales una vez aprobados por la Alcaldía Municipal y las Empresas de Servicios Públicos respectivas, sirven de base para elaborar el contrato de garantía.
PROYECTO URBANISTICO	Se define como la intervención para construir, urbanizar o parcelar y subdividir en un predio determinado.
RAMPA:	Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.
RECURSOS NATURALES:	Elemento o conjunto de elementos naturales de utilidad para los seres vivos, especialmente el hombre; pueden ser renovables y no renovables.
REGLAMENTACION:	Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de la ciudad y su área de influencia o de un área específica.
REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN:	Es el conjunto de normas relacionadas con los reglamentos de Lotificación y Zonificación que le puede corresponder a cada urbanización.
REGULACION DE UNA VÍA:	Es el ordenamiento de sus parámetros para obtener un ancho uniforme o para cumplir con un diseño especial.
RELOTEO:	Es la modificación de la distribución, área o forma de un loteo.
RENOVACION URBANA:	Proceso continuo y coordinado para el mantenimiento y/o rehabilitación de las zonas urbanas y del espacio de uso público con el fin de mantener y/o reconstruir en ellas las redes de servicios y la red vial, las viviendas y los servicios comunales con miras a manejar el nivel de la vía urbana.
RETROCESO:	Es el desplazamiento hacia el interior del lote de una parte de la fachada del edificio, en relación con la línea de construcción.
RONDA:	Es la zona de terreno aledaña a una corriente o cuerpo de agua, necesaria por la conservación y adecuación de sus condiciones hidráulicas.

SARDINELES:	Es el elemento de material durable cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.
SEMI-SOTANO:	Es una edificación, en un nivel de construcción o piso, parcialmente subterráneo, en el cuál ninguna de las fachadas sobresale más de uno cincuenta (1.50) metros del nivel del terreno. Esta distancia se contará entre el acabado fino interior del piso inmediatamente superior, y el nivel del terreno en el punto más bajo del corte de la fachada o fachas emergentes.
SEPARADOR:	Es la franja de terreno que separa dos calzadas y forma parte de una vía.
SERVICIOS PÚBLICOS:	Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad.
SERVIDUMBRE:	Derecho a uso que una propiedad tiene sobre otra o en general sobre cosa ajena para aprovechamiento suyo o de su utilidad pública.
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS:	Es el conjunto de inmuebles de uso público o privado que sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales diferentes a las residenciales, y son fundamentales para la satisfacción de necesidades colectivas de salud, educación, cultura, abastecimiento, protección social, seguridad, justicia, etc.
SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS VIALES Y DE TRANSPORTE:	Es el conjunto de vías nacionales, regionales y locales que, enlazados entre sí, conforman una estructura de ejes que conectan funcionalmente diferentes sectores del territorio y permiten la movilidad peatonal y vehicular de los habitantes.
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS:	Es el conjunto de redes de acueducto, alcantarillado, energía, gas y telecomunicaciones, junto con sus elementos técnicos complementarios que, enlazados entre sí, conforman una estructura de redes que hacen posible el suministro de servicios para la atención de las necesidades básicas de la población.
SOTANO:	Es la parte subterránea de un edificio.
SUBDIVISIÓN:	La partición de un lote.
SUELO DE EXPANSIÓN URBANA:	Es la porción del territorio Municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento.
SUELO EDIFICABLE:	Es la superficie de suelo que puede ser edificable, de conformidad con el planeamiento urbanístico definido por el Plan Parcial.
SUELO SUB-URBANO:	Son áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad.
SUELO VENDIBLE:	Es el área resultante del aprovechamiento urbanístico de una Unidad de Actuación Urbanística, precisada en metros cuadrados edificables, los cuales serán vendidos.
SUPERMANZANA:	Estructura urbana originada con el desarrollo de urbanización y proyectos de alta densidad.
TERRAZA:	Espacio abierto, cubierto o no con acceso directo, localizado a cualquier altura ó como cubierta horizontal en una edificación, con cerramiento perimetral.
TERRENO URBANIZADO:	Es el globo de terreno donde se ha construido las obras de urbanización y se ha partido en predios individuales, de acuerdo a las transferencias de dominio.
TIPOLOGIA:	Es el carácter predominante de un conjunto de construcciones y/o desarrollos a nivel urbano que poseen características y condiciones similares.

TRANSFERENCIAS DE DOMINIO:	Es la entrega al Municipio a título gratuito de las áreas de uso público.
TRANSVERSAL:	Es la vía urbana con variación de localización respecto de carrera.
TRATAMIENTO:	Es el manejo diferenciado de los usos, normas y régimen de un área de actividad.
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:	Son ámbitos espaciales de planeamiento, conformados por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitados en las normas que desarrollan el Plan Parcial, concebidos como mecanismos de gestión del suelo requeridos para la aplicación del principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios del ordenamiento y la compensación. Por medio de la Unidad de Actuación Urbanística se debe asegurar el reparto de costos de urbanización y los beneficios obtenidos por el aprovechamiento urbanístico de los predios causados por el índice de edificabilidad asignado según los usos permitidos.
URBANIZACION APROBADA:	Es aquella que tiene planos aprobados y Licencia expedida por la Oficina de Planeación.
URBANIZACIÓN:	Es el globo de terreno urbano, dividido en áreas destinadas a uso privado y al uso público integradas por lotes dotados de servicios, aptos para construir en ellos edificaciones de conformidad con la zonificación de la ciudad.
URBANIZADOR:	Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno directa o indirectamente emprende o lleva a cabo la división de dicho globo de terreno, por lo cual deberá cumplir las disposiciones del presente acuerdo.
USO INDUSTRIAL:	Es el destinado a la explotación, transformación o elaboración de materias primas.
USO PERMITIDO:	Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad, independientemente del tratamiento a que esté sometida esta área.
USO PRINCIPAL:	Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.
USO RESIDENCIAL:	Es el destinado para servir como lugar de habitación a los residentes la ciudad.
USO RESTRINGIDO:	Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad esta supeditado al tratamiento al cuál se somete el área y requiere para su funcionamiento el concepto favorable de la Oficina de Planeación Municipal.
USOS COMPATIBLES:	Son aquellos que no son requeridos como apoyo para el funcionamiento de los usos principales y generan impactos urbanísticos negativos controlables. Como por ejemplo la localización de talleres de mecánica mezclada con zonas residenciales.
USOS COMPLEMENTARIOS:	Son aquellos que son indispensables como factor de soporte para el desarrollo de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyendo con el mejor funcionamiento de los usos principales.
USUARIO:	Es la persona que utiliza los servicios de un conjunto arquitectónico.
VALOR COMERCIAL:	Es el precio previsto por metro cuadrado, para los inmuebles que serán vendidos, calculado de conformidad con el uso y su ubicación.
VIA:	Es la zona de uso público destinada al tránsito de personas y vehículos.
VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL:	Es la factibilidad de implementación y de ejecución del Plan Parcial, definida mediante la evaluación política, financiera y urbanística de las propuestas de actuaciones urbanísticas a realizar mediante la instrumentación de un Plan Parcial.

VIABILIDAD FINANCIERA:	Es la posibilidad económica mediante la definición de las fuentes de financiación y la concurrencia de recursos proyectados en el tiempo, de manera que se pueda instrumentar la operación urbana que se requiere ejecutar. Incluye la evaluación de costos totales para la elaboración del Plan, confrontada con los recursos municipales, privados y otras posibles fuentes de financiación. Se debe evaluar principalmente la posibilidad de compromiso a nivel presupuestal dentro del Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo y del Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento.
VIABILIDAD POLÍTICA:	Es la factibilidad de las condiciones y "ventanas de oportunidad" para la realización del Plan, derivada de la existencia de agentes en capacidad de tomar decisiones frente al Plan Parcial, lo que implica el requerimiento de efectuar concertaciones previas con el fin de justificar la concentración de recursos en determinado sector de la ciudad. Igualmente se debe consultar la voluntad política expresada en el Plan de Desarrollo del Gobierno de turno.
VIABILIDAD URBANÍSTICA:	Es la posibilidad técnica para efectuar el planeamiento esperado, para lo cual, se deben consultar las definiciones de los sistemas Estructurantes, la clasificación del suelo y los usos generales permitidos en el Plan de Ordenamiento, con el fin de que la propuesta se ajuste a dichos parámetros definidos por el Plan. Esta viabilidad se realiza cuando el Plan Parcial surge como una inciativa del sector privado, no contemplada en el Plan de Ordenamiento Territorial.
VIAS DE ORDEN PRIMARIO:	Son aquellas vías que conectan como arterias los diferentes sectores urbanos y rurales.
VIAS DEL ORDEN SECUNDARIO:	Son aquellas vías que permiten la conexión entre los diferentes barrios y veredas.
VIAS DE ORDEN Terciario:	Están constituidos por las vías del orden local existentes al interior de los barrios que se conectan al sistema vial primario y secundario.
VIVIENDA:	Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal es dar albergue en forma adecuada a una familia.
VIVIENDA UNIFAMILIAR:	Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.
VIVIENDA SUBSIDIABLE:	Es la vivienda de Interés social, dedicada a satisfacer las necesidades de la población de más escasos recursos y que se enmarca en los rangos de valor señalados por el Gobierno Nacional a través del ministerio de Desarrollo.
VIVIENDA BIFAMILIAR:	Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a albergar a dos (2) familias.
VIVIENDA MULTIFAMILIAR:	Es la edificación provista de áreas habitacionales para albergar a tres o más familias.
VIVIENDA CAMPESINA	Se denomina a la vivienda rural de un piso que soluciona espacios de cocina, baño alcobas y herramientas.
VOLADIZO:	Es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa la línea de construcción del primer piso sin apoyos visibles.
ZONAS:	Corresponde a cada una de las divisiones superficiales en que se subdivide el Municipio con el fin de reglamentar sus usos.
ZONAS SIN DESARROLLAR:	Son los terrenos no urbanizados, ni edificados, comprendidos dentro de los límites del perímetro urbano.