

GLOSARIO

Según definiciones del Decreto 1077 de 2015 de conformidad con los Artículos **2.2.1.1** y **2.3.1.1.1**, se presentan algunos conceptos relacionados con el proceso de licenciamiento urbanístico:

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.

Acera o Andén. Franja longitudinal de la vía urbana, destinada exclusivamente a la circulación de peatones, ubicada a los costados de esta.

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. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuáles se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuáles se expedirán las licencias de construcción.

Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico. Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.

Aprovechamiento urbanístico básico. Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.

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.

Área bruta. Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.

Área de actividad. Partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuáles se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta.

Áreas de actividad industrial. Zonas rurales suburbanas y rurales no suburbanas del territorio municipal o distrital en las cuáles se permite la parcelación del suelo para la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales. Se excluye de esta definición las actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales y el desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

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, cómo contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.

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.

Área o predio urbanizable no urbanizado. Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuáles se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma.

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 cuáles 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 presente decreto.

También se consideran urbanizados: (i) Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción; (ii) los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro; (iii) los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión; (iv) los sectores o predios que si bien tenían un desarrollo incompleto, posteriormente cumplieron la totalidad de las obligaciones urbanísticas respectivas en virtud de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.1.4. del presente decreto.

Área o predio parcelado: Se consideran parcelados los predios ubicados en el suelo rural o rural suburbano en los que se segregaron las áreas con destino al espacio público, se culminaron las obras de dotación de estas y de las vías públicas, se hizo entrega material de ellas a las autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto en la respectiva licencia de parcelación, y, se acredite la autoprestación de servicios públicos domiciliarios.

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.

Barreras arquitectónicas. Son los impedimentos al libre desplazamiento de las personas, que se presentan al interior de las edificaciones.

Barreras físicas. Son todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas.

Bordillo o Sardinel. Elemento a nivel superior de la calzada, que sirve para delimitarla.

Calzada. Zona de la vía destinada a la circulación de vehículos.

Cambio de uso. Es la autorización específica para destinar los inmuebles de una zona a uno o varios usos diferentes a los permitidos bajo la norma anterior.

Carril. Parte de la calzada destinada al tránsito de una sola fila de vehículos.

Ciclorruta. Vía o sección de la calzada destinada al tránsito de bicicletas en forma exclusiva.

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.

Cruces Peatonales a Desnivel. Son construcciones (puentes y túneles) que garantizan la integridad física y continuidad del flujo peatonal para atravesar una vía.

Delineación Urbana. Es la información que la entidad competente suministra a solicitud de un interesado sobre las normas urbanísticas y/o arquitecto único y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio. La vigencia de la delineación urbana será determinada por la entidad o autoridad competente, conforme a las normas urbanas vigentes.

Disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios. Es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos domiciliarios existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Edificio abierto al público. Inmueble de propiedad pública o privada de uso institucional, comercial o de servicios donde se brinda atención al público.

Efecto de plusvalía. Es el incremento en el precio del suelo, resultado de las acciones urbanísticas de que tratan los artículos 74, 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997.

Equipamiento. Áreas, edificaciones e instalaciones de uso público o privado, destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios colectivos de carácter educativo, formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo, religioso y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos del municipio.

Estructura Ecológica Principal. Conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuáles brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones.

Franja de Amoblamiento. Zona que hace parte de la vía de circulación peatonal y que está destinada a la localización de los elementos de mobiliario urbano y la instalación de la infraestructura de los servicios públicos.

Franja de Circulación Peatonal. Zona o sendero de las vías de circulación peatonal, destinada exclusivamente al tránsito de las personas.

Gálibo. Altura entre la superficie de rodadura de la calzada y el borde inferior de la superestructura de un puente.

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 total de un predio.

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.

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.

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.

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.

Manzana. Es la superficie comprendida dentro del perímetro delimitado por las vías públicas peatonales o vehiculares.

Mobiliario Urbano. Conjunto de elementos, objetos y construcciones dispuestos o ubicados en la franja de amoblamiento, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público.

Movilidad reducida. Es la restricción para desplazarse que presentan algunas personas debido a una discapacidad o que sin ser discapacitadas presentan algún tipo de limitación en su capacidad de relacionarse con el entorno al tener que acceder a un espacio o moverse dentro del mismo, salvar desniveles, alcanzar objetos situados en alturas normales.

Núcleo de población. Asentamiento humano agrupado en un conjunto de construcciones independientes, caracterizadas por su proximidad y por compartir circulaciones e infraestructura de servicios comunes. Se consideran como núcleos de población en suelo rural, entre otros, los centros poblados rurales y las parcelaciones destinadas a vivienda campestre.

Paramento. Plano vertical que delimita el inicio de la construcción en un predio. Cuando no existe antejardín coincide con la línea de demarcación.

Parque, Agrupación o Conjunto Industrial. Conjunto de industrias afines o complementarias con condiciones comunes de ubicación, infraestructura, equipamiento y servicios, que cuenta con un sistema de zonificación interna de los usos permitidos en el predio o predios en que se localizan y que están sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Pasos Urbanos. Vía del orden nacional, departamental, municipal o distrital, comprendida dentro del perímetro de la zona urbana de cada municipio o distrito.

Perfil Vial. Representación gráfica de una vía que esquematiza, en el sentido perpendicular al eje, el conjunto de elementos urbanísticos que la comprenden entre los paramentos de los inmuebles.

Plan para la adaptación de los espacios públicos, edificios, servicios e instalaciones dependientes. Es el conjunto de acciones, estrategias, metas, programas, y normas de los municipios o distritos, dirigidas a adecuar los espacios públicos y edificios abiertos al público en lo relacionado con la eliminación de barreras físicas y la accesibilidad dentro de los plazos dispuestos en la Ley 361 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

Plan parcial. Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

Plaza. Espacio libre, tratado como zona dura, que se destina al uso cotidiano al servir de soporte a eventos cívicos. Es lugar de encuentro y relaciones entre los ciudadanos, en este, predominan los elementos arquitectónicos sobre los paisajísticos naturales y el peatón tiene una condición prioritaria.

. Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria.

Programas de reordenamiento de los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines. Son los que establecen las actuaciones, las actividades y todos los demás aspectos necesarios para la relocalización en sitios permitidos, de los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, que resulten incompatibles con los usos dotacionales educativos o de vivienda.

Rampa. Superficie inclinada que supera desniveles entre pisos.

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.

Separador. Es el elemento del perfil vial que divide las calzadas o ciclorrutas.

Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines. Son aquellos que comprenden cualquier clase de actividad de explotación o comercio del sexo,

realizados en casas de lenocinio, prostíbulos o establecimientos similares, independientemente de la denominación que adopten.

Sistemas Generales o Estructurantes. Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del municipio o distrito, según lo previsto por el plan de ordenamiento territorial.

Tratamiento de consolidación en baja densidad para usos industriales. Son las determinaciones del componente rural del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollan y complementan para regular el desarrollo de usos industriales existentes en las áreas de actividad industrial, zonas múltiples con actividad industrial u otras destinadas a usos industriales, independientemente de la denominación que adopten en los suelos rurales no suburbanos de los municipios de la Sabana de Bogotá, de conformidad con lo previsto en el presente Decreto. Se aplica a este tipo de áreas, siempre y cuando se encuentren delimitadas en la cartografía oficial de los planes de ordenamiento territorial de los municipios de la Sabana de Bogotá antes del 20 de diciembre de 2007 y presenten un avanzado grado de desarrollo con usos industriales, con el fin de consolidar dichos usos con un patrón de baja ocupación y baja densidad que respete los valores ambientales o paisajísticos y que permita corregir los déficit de infraestructura, equipamientos y espacio público que presentan.

Las determinaciones del tratamiento de consolidación en baja densidad deberán garantizar el equilibrio en la intensidad de los usos industriales frente a la disposición y dimensión del espacio público, la adecuada articulación y funcionamiento con la red vial proyectada y existente, la superación del déficit en infraestructura de servicios públicos del sector y el cumplimiento de la regulación vigente relacionada con la gestión integral de residuos y tratamiento de aguas.

La consolidación implica, en todo caso, la aplicación de patrones de desarrollo de baja ocupación y baja densidad, con regulaciones y normas específicas dirigidas específicamente a la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno.

Tratamiento de Renovación Urbana. Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación y redesarrollo.

Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Reactivación. Corresponde a las zonas en las cuáles se promueve el cambio de las estructuras construidas al interior de los predios con el fin de promover la redensificación de los sectores en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás. Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial debe contener normas

urbanísticas que permitan el desarrollo individual de los predios mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de plan parcial.

Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Redesarrollo. Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos. En esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial define las directrices generales y mediante los Planes Parciales se desarrollan y complementan las determinantes previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial. En este tratamiento se permite adelantar las actuaciones de urbanización con el fin de urbanizar nuevamente los predios.

El tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo está dirigido a promover la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que se encuentran en deterioro físico y social y que por ello presentan condiciones de subutilización de la infraestructura existente.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público, redes de infraestructura y manejo ambiental, en consonancia con las necesidades derivadas de las nuevas condiciones de densidad habitacional y usos del suelo y las características ambientales de la zona. Implica además la formulación de estrategias sociales que permitan atender a las demandas de los grupos sociales actualmente localizados en el área.

Tratamientos urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

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.

Umbral Máximo de Suburbanización. Porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano en un municipio o distrito.

Unidad Mínima de Actuación Superficie mínima de terreno definida en el componente rural del plan de ordenamiento territorial que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano.

Unidad de Planificación Rural Instrumento de planificación de escala intermedia que desarrolla y complementa el plan de ordenamiento territorial para el suelo rural.

. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

Uso Compatible o Complementario Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Uso Condicionado o Restringido. Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

Uso incompatible. Es aquel que por su impacto negativo no puede ser desarrollado ni coexistir con otros usos definidos cómo principales, complementarios, compatibles, restringidos o mezclados entre sí en las áreas, zonas o sectores donde estos últimos se permitan.

Uso Principal. Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

Uso Prohibido. Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Usos dotacionales o institucionales educativos. Son los que se desarrollan en inmuebles destinados a la prestación de servicios de educación formal o no formal, de carácter público o privado y de cualquier clase o nivel.

Vado. Rebaje que anula el desnivel entre la calzada y la acera manejando pendientes en las tres caras que lo conforman, a diferencia de la rampa que no presenta pendientes en sus planos laterales.

Vecinos. Para todos los efectos previstos en el artículo 65 de la Ley 9a de 1989, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los predios colindantes sin distinción alguna.

Vías Arteriales o de Primer Orden. Vías constituidas por las troncales, transversales y accesos a capitales de departamento que cumplen con la función básica de integrar las principales zonas de producción y consumo del país y de este con los demás países.

Vía de Circulación Peatonal. Zona destinada a la circulación peatonal, conformada por las franjas de amoblamiento y de circulación peatonal, tales cómo andenes, senderos y alamedas.

Vías Intermunicipales o de Segundo Orden. Vías que unen las cabeceras municipales entre sí y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una vía arterial o de primer orden.

Vías Veredales o de Tercer Orden. Vías de acceso que unen las cabeceras municipales con sus veredas o que unen veredas entre sí.

Zonas de reserva para sistemas estructurantes o generales. Son las áreas de suelo que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se requieren para la localización de la infraestructura del sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales. Con base en estas zonas se definirán las afectaciones de que tratan los artículos 37 de la Ley 9a de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997.

Zona Verde. Espacio de carácter permanente, abierto y empedrado, de dominio o uso público, que hace parte del espacio público efectivo y destinado al uso recreativo.

Asentamientos humanos rurales. Es un núcleo de población conformado por vivienda agrupada en suelo rural, localizado en un área delimitada, que comparte infraestructura y dinámicas sociales y económicas.

Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial -POT-, que de acuerdo con 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 urbanísticos son: Consolidación, Conservación, Desarrollo, Renovación Urbana y Mejoramiento integral.

Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Se entiende por consolidación, el tratamiento mediante el cuál en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para mantener las condiciones del trazado y de edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes.

Tratamiento Urbanístico de Conservación. Se entiende por Conservación, el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.

Cada municipio o distrito determinará en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial - POT- y los instrumentos que lo desarrollen, las áreas o inmuebles sujetos a tratamiento de Conservación, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 151 de 1998, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. Se entiende por Desarrollo, el tratamiento mediante el cuál 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.

Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana. Se entiende por Renovación Urbana, el tratamiento mediante el cuál en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para orientar y regular su transformación o recuperación, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades; promoviendo su uso eficiente y sostenible. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación, redesarrollo y revitalización.

Tratamiento de Renovación Urbana modalidad de Reactivación. Se entiende por Reactivación, la modalidad mediante la cuál en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano, se establecen las directrices para promover una mayor edificabilidad a la existente, si la infraestructura de vías, servicios públicos y espacio público lo permite, y estimular la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás.

Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- debe contener normas urbanísticas que permitan tanto el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de Plan Parcial.

Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana modalidad de Redesarrollo. Se entiende por Redesarrollo, la modalidad mediante la cuál en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices generales para orientar y regular la sustitución o transformación de las estructuras urbanas y arquitectónicas, mediante procesos de reurbanización que permitan generar una nueva infraestructura vial, de servicios y espacio público, así cómo la redefinición de la normatividad urbanística de edificabilidad usos y aprovechamientos.

En esta modalidad, desde el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- se definen las directrices generales del tratamiento, que constituyen determinantes para la formulación del Plan o Planes Parciales a través del cuál se desarrolla dicho tratamiento.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público y redes de infraestructura de acuerdo con las necesidades derivadas de las nuevas condiciones de densidad habitacional y usos del suelo, así cómo las características ambientales de la zona. Implica además, la formulación de estrategias sociales para atender las necesidades de los grupos sociales actualmente localizados en el área.

Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana modalidad de Revitalización. Se entiende por Revitalización la modalidad mediante la cuál en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen directrices para promover la densificación y mezcla de usos, a través de intervenciones que promuevan el mejoramiento del entorno y de las edificaciones, así cómo de mecanismos que faciliten la permanencia en las áreas intervenidas de aquellos propietarios que así lo decidan.

Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- debe contener normas urbanísticas que permitan tanto el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción o las determinantes para la formulación del Plan o Planes Parciales para el desarrollo dicho tratamiento.

Tratamiento Urbanístico de Mejoramiento Integral. Se entiende por Mejoramiento Integral, el tratamiento mediante el cuál en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías o equipamientos, se establecen las directrices que permitan completar los procesos de urbanización a fin de corregir y mejorar las condiciones físicas de estas áreas garantizando su habitabilidad.

Vivienda Rural Dispersa. Es la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida del campo y no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre.

Área o predio urbanizable no urbanizado. Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuáles se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma.

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 cuáles 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 presente decreto.

También se consideran urbanizados: (i) Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción; (ii) los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro; (iii) los asentamientos, barrios, zonas o' desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión; (iv) los sectores o predios que si bien tenían un desarrollo incompleto, posteriormente cumplieron la totalidad de las obligaciones urbanísticas respectivas en virtud de lo dispuesto en el numeral 2. del artículo 2.2.6.1.1.4. del presente decreto.