CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2024-03-26 07:34:07
Salida V.U.R No: 24-3-06810
No. Folios: 1
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 3241115

CONCEPTO DE USO CU3-24-1115

Bogotá D.C., marzo 18 de 2024

26 MAR 2024

Señores:
OCA GLOBAL Y GREEN OAK
pyaget.villegas@ocaglobal.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-24-1115**
DIRECCIÓN: **LOTE 3 VILLA MONICA LOTE # 3**
CÓDIGO CHIP: **AAA0141DEUH**
BARRIO: **CASA BLANCA SUBA URBANO**
LOCALIDAD: **SUBA**

Respetado Señor:

En atención a su solicitud, me permito informarles que de conformidad con el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*", el predio se localiza en la Unidad de Planeamiento Local UPL Torca, y hace parte de la **ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL** de la siguiente manera:

COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO	INSTRUMENTO DE MANEJO
Áreas de especial Importancia Ecosistémica.	Sistema hídrico.	Cuerpos hídricos Naturales Humedal de Torca y Guaymaral Cuerpos hídricos Artificiales. Drenaje C. Guaymaral.	N/A
Áreas Complementarias para la Conservación	Parques Contemplativos y de la Red Estructurante que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal.		N/A

- **LOS CUERPOS HÍDRICOS NATURALES**

Se encuentran conformados por:

1. **Ríos y quebradas.** Corrientes de agua naturales canalizadas o en estado natural que hacen parte del sistema de aguas continentales, dominado esencialmente por el flujo permanente o semipermanente de agua y sedimentos y en cuyo proceso se genera un conjunto de geoformas asociadas que conforman el sistema fluvial.

2. **Lagos y Lagunas.** Cuerpos de agua cerrados que permanecen en un mismo lugar sin correr, ni fluir. Comprenden todas las aguas interiores que no presentan corriente continua, es decir, aguas estancadas sin ningún flujo de corriente.

3. **Humedales.** Son ecosistemas de gran valor natural y cultural, constituidos por un cuerpo de agua permanente o estacional de escasa profundidad y una franja a su alrededor que puede cubrirse por inundaciones periódicas que albergan zonas húmedas, pantanos, turberas o superficies cubiertas de aguas, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes en suelos urbanos, de expansión urbana y rural. Estos humedales se rigen por los usos establecidos en el presente artículo, los cuales se encuentran en armonía con los establecidos por el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Las condiciones para su manejo son las que determine la respectiva autoridad ambiental. Los humedales declarados como Reserva Distrital de Humedal se rigen por lo establecido en el presente Plan para dichas reservas.

4. **Nacimientos de agua.** Lugar en el que el agua emerge de forma natural desde una roca o el suelo y fluye hacia la superficie o hacia una masa de agua superficial y que puede ser el origen de un río. Estos espacios deberán tener mínimo 100 metros a la redonda de área de conservación aferente, de acuerdo con lo definido en el Decreto Nacional 1076 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

5. **Áreas de recarga de acuíferos.** Áreas rurales que, debido a sus condiciones geológicas y topográficas, permiten la infiltración permanente de agua al suelo contribuyendo a recargar los acuíferos.

Nota 1. El régimen de usos para las zonas que componen los cuerpos hídricos naturales, salvo para las áreas de recarga de acuíferos, es el siguiente:

1. Cuerpos hídricos naturales - Faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente:			
Usos principales	**Usos compatibles**	**Usos condicionados**	**Usos prohibidos**
Conservación **Restauración:** Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas.	**Conocimiento:** Educación ambiental, investigación y monitoreo.	**Restauración:** Obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicas – caudales. **Sostenible:** Actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos.	Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales, compatibles o condicionados
2. Cuerpos hídricos naturales - Área de protección o conservación aferente:			
Usos principales	**Usos compatibles**	**Usos condicionados**	**Usos prohibidos**
Conservación **Restauración:** Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas y rehabilitación de ecosistemas.	**Conocimiento:** Educación ambiental, investigación y monitoreo.	**Restauración:** Medidas estructurales de reducción del riesgo y obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicas – caudales **Sostenible:** Actividad de contemplación, observación y conservación, actividades recreativas, ecoturismo, agricultura urbana y periurbana y aprovechamiento de frutos secundarios del bosque y actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos.	Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales, compatibles o condicionados

Nota 2. El régimen de usos de las áreas de recarga de acuíferos es el siguiente:

Usos principales	**Usos compatibles**	**Usos condicionados**	**Usos prohibidos**
Conservación **Restauración:** Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas y rehabilitación de ecosistemas.	**Conocimiento:** Educación ambiental, investigación y monitoreo. **Sostenible:** Actividad de contemplación, observación y conservación, agroecología y aprovechamiento de frutos secundarios del bosque	Residencial y Dotacional existentes	Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales, compatibles o condicionados

El régimen de usos de que trata la nota 2 se aplicará a las áreas de recarga de acuíferos, conforme se realice su identificación, delimitación y espacialización por parte de la autoridad competente en armonía con la ejecución de los POMCA respectivos.

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

Los usos residenciales y dotacionales están prohibidos en los nacimientos de agua.

Nota 3. La cartografía del sistema hídrico en el suelo rural, urbano y de expansión urbana del Distrito Capital se encuentra incluida en el Mapa C.G. 3.2.1 "Sistema hídrico" que hace parte del decreto 555 de 2021. Con base en estudios técnicos se deberá actualizar la cartografía de los elementos del sistema hídrico incluyendo los cuerpos hídricos subterranizados, por parte de las autoridades ambientales y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, la cual será incorporada por la Secretaría Distrital de Planeación mediante acto administrativo.

Nota 4. La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, bajo la coordinación de la autoridad ambiental competente realizará intervenciones de recuperación, restauración, mantenimiento y protección ambiental que permitan mejorar la calidad de los ríos, quebradas y humedales, así como soluciones basadas en naturaleza, intervenciones hidráulicas e infraestructuras permitidas de conformidad con el régimen de usos, que mejoren los servicios ecosistémicos.

Nota 5. Las autoridades ambientales competentes o la comisión conjunta cuando aplique, deberán realizar el acotamiento de ríos y quebradas, lagos y lagunas, humedales y nacimientos de agua conforme a lo definido en el Decreto 1076 de 2015 adicionado por el Decreto 2245 de 2017 o la norma que lo modifique o sustituya.

- **LOS CUERPOS HÍDRICOS ARTIFICIALES**

Se componen de los siguientes elementos en suelo rural, urbano y de expansión urbana:

1. **Vallados**: corresponden a drenajes lineales artificiales que tienen como función soportar y conducir aguas pluviales hacia áreas protegidas y corredores ecológicos, contribuyen a la conectividad ecológica y no tienen ronda hídrica, según el artículo 83 del Decreto Ley 2811 de 1974 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Pueden estar localizados en suelo de expansión urbana o rural.

2. **Humedales artificiales**: Son una tecnología creada como consecuencia de la influencia humana directa, diseñada para imitar los procesos que ocurren en los humedales naturales, donde se utilizan plantas y suelos nativos y sus microorganismos asociados, para mejorar la calidad del agua y proveer un beneficio ambiental y social.

3. **Canales**: Son cauces artificiales que conducen aguas lluvias.

4. **Embalses**: Constituyen lagos o lagunas artificiales creados por el ser humano para almacenar agua, prestar servicios como control de caudales, inundaciones, abastecimiento de agua y para riego.

Cualquier intervención sobre los cuerpos hídricos artificiales deberá contar con concepto de la autoridad ambiental competente donde se deberá evaluar la función ecosistémica del cuerpo hídrico.

Para el manejo y operación de los canales artificiales y teniendo presente lo dispuesto por el Decreto Nacional 1076 de 2015, adicionado por el Decreto 2245 de 2017, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, se permiten las actividades de operación y mantenimiento hidráulico por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, cumpliendo lo mencionado en el Decreto 555 de 2021 y sin ningún permiso adicional por parte de entidades distritales.

PARQUES CONTEMPLATIVOS Y DE LA RED ESTRUCTURANTE QUE HACEN PARTE DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.

Son las áreas destinadas a las actividades de disfrute ambiental y conservación y actividades recreativas y deportivas al interior del suelo urbano y rural, las cuales deben mantener la funcionalidad y la conectividad

ecológica de la Estructura Ecológica Principal. Los parques de la red estructurante que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal son todos los que en el anexo *"Inventario de Espacio Público Peatonal y Para el Encuentro"* se señalan como metropolitanos y los zonales con tipología contemplativa.

Categoría	Elemento	Declaratoria	Instrumento	RESPONSABLE DE LA ADMINISTRACIÓN
Parques contemplativos y de la Red Estructurante que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal.	Parques contemplativos y de la red estructurante que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal	POT	Proyecto específico	IDRD

Al respecto del *"Inventario de Espacio Público Peatonal y Para el Encuentro"*, el Anexo 3 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece para el parque, lo siguiente:

Identificador Único	Nombre	Tipología	Nivel	Actuación	Tipo (según BDGC a la fecha de corte)	Observación	Área
11-1113	GUAYMARAL (SECTOR SUBA)	Contemplativo	Estructurante	Consolidar	Metropolitano propuesto	Propuesto. En EEP	179990,56

La reglamentación de los Parques de la red estructurante que hacen parte la estructura ecológica principal es la definida en la **Sección del Sistema de Espacio Público Peatonal y para el Encuentro del Componente Urbano** del Decreto 555 de 2021.

En este sentido dentro de las normas urbanísticas generales para el Sistema del Espacio Público Peatonal para el Encuentro y en lo referente a este tipo de Estructura Territorial, para el predio objeto de la consulta, el artículo 123 del Decreto 555 de 2021, define las actividades con los correspondientes servicios conexos establecidos en el artículo 125 del Decreto 555 de 2021, que a la letra dice:

> ***"Artículo 123.*** *Se promoverá la diversidad de actividades recreativas en todos los parques de la ciudad, privilegiando en todo caso la vocación para la cual se ha destinado, entre:*
>
> ***1.Parque Contemplativo:*** *Promueve la riqueza y diversidad de coberturas vegetales en espacios diseñados para el disfrute ambiental y las actividades humanas de bajo impacto. Se enfocan en una relación de tipo contemplativo y educativo a través de la permanencia y el recorrido.*
>
> ***2.Parque Lúdico:*** *Brinda espacios y dotaciones para el desarrollo de actividades lúdicas y recreativas que promueven el relacionamiento entre los individuos, el desarrollo de habilidades y las actividades libres de rutina o práctica reglamentada. Promueven las dotaciones para los diferentes grupos etarios y condiciones físicas, tales como primera infancia de 0-5 años, infancia 6 - 11 años, adolescencia 12 - 18 años, adultos y adultos mayores.*
>
> ***3.Parque Cultural:*** *Promueve los lugares de encuentro y permanencia para el desarrollo de actividades y eventos cívicos y/o culturales al aire libre, que resaltan los valores culturales, tradiciones y memoria colectiva. Pueden incorporar en su diseño diferentes servicios del cuidado y sociales.*
>
> ***4.Parque Deportivo:*** *Brinda espacios para el desarrollo de actividades físicas y de práctica deportiva en los diferentes niveles: recreativo, formativo y de competencia. Las actividades se enfocan al acondicionamiento físico de diferentes grupos etarios de manera individual o colectiva.*
>
> ***Parágrafo 1.*** *Las actividades recreativas derivadas de las tipologías de los parques se complementan con los servicios conexos y actividades del espacio público establecidas en el presente Plan.*
>
> ***Parágrafo 2.*** *La Secretaría Distrital de Planeación determinará los parámetros para la definición de la tipología de parques, así como la asignación de la escala a la que pertenecen, mediante el Manual de Espacio Público.*

Parágrafo 3. *El Instituto Distrital de Recreación y Deporte aplicará los parámetros citados y actualizará mediante resolución el inventario correspondiente al Anexo No. 3 "Inventario de Espacio Público Peatonal y para el Encuentro" que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación para su incorporación en la cartografía urbanística oficial.*

Parágrafo 4. *Se prohíbe el desarrollo de actividades asociadas a las peleas de gallos o perros y de cualquier otra que implique maltrato animal, en cualquiera de las tipologías de parques de las redes estructurante y de proximidad.*

(...)

Artículo 125. *Para propiciar la vitalidad, multifuncionalidad y mejorar la experiencia en el uso, goce y disfrute de los elementos del sistema, se establecen los siguientes servicios conexos que pueden desarrollarse al interior de las edificaciones, construcciones temporales de baja ocupación, instalaciones, elementos complementarios o unidades móviles, salvaguardando la destinación del espacio público sin obstaculizar la circulación peatonal y en armonía con las actividades del Marco Regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público donde se interviene:*

2.Administración de los espacios públicos de encuentro. *Corresponde a aquellos relacionados con la administración, gestión y operación de los espacios públicos de encuentro según su función y reglamentación, tales como, oficinas de administración, bodegas, baterías de baños, porterías, portales de recepción de visitantes y salas de información.*

3.Mercados temporales, eventos y ferias móviles. *Los relacionados con la exhibición y venta de productos y servicios asociados a las actividades institucionales reguladas de turismo, economía popular, ventas y ferias, tales como mercados campesinos, ferias móviles, ferias artesanales, festivales y ventas populares.*

4.Comercio y servicios generales. *Incluyen transacciones económicas y servicios especializados al público consumidor relacionadas con el uso y disfrute del área, y en general las actividades institucionales para la promoción del desarrollo económico.*

5.Servicios turísticos. *Incluye puntos de información e infraestructuras y soluciones tecnológicas para la ciudad inteligente asociadas al funcionamiento de estos.*

6.Preparación y consumo de alimentos y bebidas. *Procesamiento, venta y consumo de alimentos y bebidas.*

7.Servicios de parqueadero. *Corresponde a los espacios para la provisión de estacionamientos.*

8.Agricultura urbana. *Aquellos que desarrollan modelos de producción agroecológica de alimentos en espacios urbanos, tales como, las huertas urbanas que permiten la organización de comunidades aledañas para implementar sistemas agrícolas, por medio de prácticas en las que se aprovechen los residuos, se optimicen los recursos y no interrumpa las interacciones con los ecosistemas, utilizando una gama de tecnologías con el fin de generar procesos de apropiación en el uso, goce y disfrute del espacio público, que permita a su vez la producción de alimentos, la gestión ambiental, el uso sostenible de los recursos naturales y la construcción del tejido social. Para su desarrollo se tendrá en cuenta en lo pertinente, la Política Pública de Seguridad Alimentaria y Nutricional para Bogotá: Construyendo Ciudadanía Alimentaria 2019 – 2031.*

9.Servicios del cuidado y servicios sociales. *Aquellos que prestan los diferentes servicios sociales, del cuidado y servicios básicos para la inclusión, protección, igualdad y equidad social.*

Parágrafo 1. *Todo aprovechamiento económico en el espacio público es temporal y deberá contar con la respectiva aprobación que determine los horarios, el mobiliario urbano, los compromisos y responsabilidades, así como los correspondientes permisos sanitarios. La aprobación es de carácter general y no concede derechos particulares y concretos sobre el espacio público, por lo que podrá ser revocada en cualquier momento sin que se requiera autorización del particular, en atención al carácter inalienable, imprescriptible e inembargable del espacio público. Deberá ser autorizada por la entidad distrital que administre el respectivo espacio público, de conformidad con lo dispuesto en el Marco Regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público. La duración de los usos temporales es limitada en el tiempo y por tanto carecen de continuidad y permanencia.*

Parágrafo 2. *La noción de espacio público incluyente implica un uso equitativo y diferencial del mismo, con el propósito de honrar las finalidades sociales del Estado y la dignidad humana como principio fundante de nuestro ordenamiento jurídico".*

(Lo resaltado fuera de texto)

En relación con los expuesto y como se señaló en la tabla en la tabla inicial a este documento, se deberá adoptar el proyecto específico para su manejo y consultar al IDRD como responsable de la administración de este tipo de espacios.

SANZ MONTAÑO

Por otro lado, el predio hace parte de la Delimitación de la Actuación Estratégica N° 1 (Lagos de Torca) entendida esta como:

> *"Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan ".*

Adicionalmente, el predio hace parte del **Plan de Ordenamiento Zonal de Norte *"Lagos de Torca"*** adoptado mediante Decreto 088 de 2017. Al respecto de la aplicabilidad de las normas urbanas, el artículo 597 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece:

> ***"Artículo 597: Transición de los Planes Zonales y de Ordenamiento Zonal.*** *Los planes zonales y de ordenamiento zonal adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, continuarán produciendo todos los efectos jurídicos dentro de su ámbito de aplicación, considerando las siguientes condiciones:*
>
> *1. **El Plan de Ordenamiento Zonal "Lagos de Torca" se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones**, así como a lo dispuesto en las actas de concertación contenidas en la Resolución n.°2513 de 2016 de la CAR y n.°02074 de 2016 de la Secretaría Distrital de Ambiente, o las normas que los modifiquen o sustituyan, con las siguientes condiciones:*
>
> *a. Los planes parciales que se localicen al interior de su ámbito adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, continuarán rigiéndose por sus disposiciones y por lo señalado en las demás normas definidas en el régimen de transición.*
>
> *b. Los predios destinados a equipamientos dotacionales de cementerios y servicios funerarios, localizados al interior de su ámbito que no cuenten con plan de regularización y manejo o plan parcial adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan y que no hayan cumplido con las obligaciones urbanísticas contenidas en los actos administrativos expedidos por las autoridades competentes, no se considerarán consolidados y en consecuencia se someterán a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen, complementen o sustituyan.*
>
> *Para tal fin, dentro del año siguiente a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, los propietarios de los predios a los que se refiere este literal deberán formular el respectivo Plan Parcial cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus respectivas modificaciones, adiciones o complementaciones, teniendo en cuenta lo previsto en el literal anterior. Vencido este término, sin que se formule el respectivo Plan Parcial, se incurrirá en infracción urbanística por incumplimiento de la norma urbanística, por lo cual el propietario del predio en cuestión estará sujeto a las sanciones respectivas previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.*
>
> *Los predios destinados a equipamientos dotacionales de cementerios y servicios funerarios, que a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan hayan radicado su formulación en legal y debida forma , podrán compensar en dinero las áreas de controles ambientales al Fondo Compensatorio de Cesiones o al mecanismo que haga sus veces y gestionar licencias urbanísticas únicamente para la construcción de estructuras o edificaciones que permitan la reubicación dentro del mismo Parque Cementerio de los restos inhumados, con el fin de liberar las áreas que siendo de utilidad pública se requieran para la ejecución de obras públicas por parte del Distrito Capital y/o particulares.*
>
> *c. En el marco de las decisiones que se adopten en el proceso de simple nulidad con número 11001333400420190006500, si para el cumplimiento del fallo que se profiera se llegare a requerir, la administración distrital, podrá gestionar mecanismos y alternativas que permitan mejorar la conectividad ecológica propuesta por los Planes Parciales entre las reservas forestales de los Cerros Orientales y Thomas van Der Hammen en el área del corredor de la Autopista Norte coincidente con la Franja de Conexión Ambiental (AP-2).*
>
> *d. La conexión vial arterial o intermedia que va desde la Av Boyacá por Av Guaymaral hacia el norte del Distrito Capital, que da accesibilidad a estas áreas y que está definida en el mapa CU-4.4.3. "Sistema de Movilidad-Espacio Público para la Movilidad - Red Vial", se financiará con las cargas inicialmente estimadas dentro del reparto de cargas y beneficios del POZ Norte, para la construcción del trazado de la Av. Boyacá definida en el Decreto 088 de 2017. Si se requieren montos adicionales para financiar la culminación de esta conexión, se obtendrán a través de los instrumentos y mecanismos de financiación establecidos en este Plan".*
>
> *(...)*

(Sublineas y negrita fuera de texto)

Finalmente, el predio se ubica dentro de un área predelimitada a Plan Parcial Nº 22, esto de conformidad con el Plano Nº 13 **(Delimitación de Planes Parciales)** del Decreto 088 de 2017, al respecto el artículo 126 del Decreto 088 de 2017 establece que:

> *"Las delimitaciones de Planes Parciales de Ciudad Lagos de Torca tiene por objeto garantizar las intervenciones que permitan conformar una porción de ciudad, asegurando la dotación integral de los servicios públicos domiciliarios, equipamientos y espacios públicos suficientes para atender la demanda de los usos a desarrollar en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca, así como las obras de infraestructura vial que permitan una adecuada conexión con la estructura urbana existente."*

NOTA:

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante Licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.
El presente concepto no constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio; se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO