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

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2024-05-02 16:27:22
Salida V.U.R No: 24-3-09624
No. Folios: 1
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 241686

CONCEPTO DE USO CU3-24-1686

Bogotá D.C., abril 26 de 2024

02 MAY 2024

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

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-24-1686**
DIRECCIÓN: **SIN.DIR. LOTES 1,5 Y 6**
BARRIO: **EL CORZO RURAL**
LOCALIDAD: **BOSA**

Respetados Señores:

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 Porvenir, y se encuentra de manera parcial en **ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL** de la siguiente manera:

COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO	INSTRUMENTO DE MANEJO
Áreas Complementarias para la Conservación	Parques Contemplativos y de la Red Estructurante que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal y Parques de Borde	Parques de Borde	No aplica, salvo para el Área de Ocupación Público Prioritaria que cuenta con un Plan de Manejo

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 y parques de borde	Parques de borde Red de parques del Río Bogotá. • Parque lineal del río Bogotá • Áreas complementarias para la adaptación al cambio climático	• Acuerdo CAR 37 de 2018. • POT	• Acuerdo CAR 37 de 2018. • Proyecto específico	CAR SDA - IDRD

Parques de Borde. Son espacios abiertos que se localizan en los bordes urbanos y se configuran como espacios de transición y articulación entre los ambientes urbanos con áreas rurales y otros componentes

de la Estructura Ecológica Principal. Los lineamientos para el diseño y construcción de los parques de borde se incorporarán en el Manual de Espacio Público a cargo de la Secretaría Distrital de Planeación conforme a lo señalado en el componente urbano del POT.

Se trata de espacios continuos o discontinuos, que tienen como objetivo generar una transición y articulación espacial de los tejidos urbanos del borde con las dinámicas rurales, y están destinados a aportar al mantenimiento de la integridad ecológica de los ecosistemas colindantes.

Se encuentran conformados por:

1. Red de Parques del Río Bogotá. Es una franja multifuncional de transición espacial para el uso y disfrute público en la cual se encuentran valores ecosistémicos y paisajísticos con fines recreativos, culturales, educativos, paisajísticos, de investigación, de valoración de la naturaleza y de prestación de servicios públicos, que posibilita intervenciones dirigidas a la puesta en valor del entorno natural y paisajístico del río, a su custodia, cuidado, turismo ecológico y movilidad en modos no motorizados. Así mismo, es una estrategia de adaptación al cambio climático basada en ecosistemas.

La Red de Parques del Río Bogotá está conformada por el Parque Lineal del Río Bogotá y las Áreas complementarias para la adaptación al cambio climático:

a. Parque Lineal del Río Bogotá. La Red de Parques del Río Bogotá acoge el proyecto de Parque Lineal del Río Bogotá creado mediante el Acuerdo 37 de 2018 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, cuyo objetivo es consolidar la estrategia de recuperación y descontaminación del Río Bogotá y desarrollar un instrumento para dar cumplimiento a la Sentencia A.P. 90479-01 del Consejo de Estado.

La administración y gestión del Parque Lineal del Río Bogotá en el suelo rural y de expansión urbana está a cargo de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca. El Distrito Capital determinará las entidades distritales encargadas de la administración y gestión de los asuntos de su competencia en relación con la ejecución de proyectos en la Red de Parques del Río Bogotá, sin perjuicio de las competencias de las autoridades ambientales.

b. Áreas complementarias para la adaptación al cambio climático. Están compuestas por una franja diferenciada por tramos discontinuos paralela al cauce que se encuentra entre los tejidos urbanos de borde y el Parque Lineal del Río Bogotá. Sus vocaciones funcionales estarán caracterizadas, en parte, por el territorio circundante de cada uno de los tramos, con énfasis en la gestión del riesgo y la adaptación al cambio climático, la rehabilitación ecológica y paisajística, la conectividad ecosistémica, la recreación y la localización de equipamientos.

Las áreas pueden estar asociadas, en relación de contigüidad, continuidad o superposición a humedales, cuerpos de agua, canales, áreas rurales, parques urbanos y regionales, infraestructuras de servicios, así como equipamientos públicos y privados.

La administración y gestión de las áreas complementarias para la adaptación al cambio climático está a cargo de la Secretaría Distrital de Ambiente, en coordinación con el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte -IDRD y los sectores vinculados a los equipamientos públicos y privados que allí se ubiquen.

En todo caso, **los dos componentes** hacen parte de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus componentes, categorías y elementos constituyen **SUELO DE PROTECCIÓN**.

Al respecto, el parágrafo 1 del artículo 12 del Decreto 555 de 2021, indica:

CONCEPTO DE USO CU3-24-1686

*"**Parágrafo 1**. El suelo de protección está constituido por las zonas y áreas de terreno localizadas dentro de cualquiera de las anteriores clases de suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse ..."* (Sublíneas fuera de texto).

En este sentido y en relación con lo solicitado, teniendo en cuenta que el predio se encuentra en **LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL**, desarrollos de construcción adaptables para todo tipo de usos **NO SE ENCUENTRAN PERMITIDOS** en el predio objeto de consulta.

La parte del predio que no hace parte de la estructura ecológica principal se localiza en **Tratamiento Desarrollo**, Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos y se encuentra en **ZONA DE RESERVA** de la Estructura Funcional y del Cuidado para el **Sistema de Movilidad** en el componente - **Infraestructura de soporte a la red de transporte público de pasajeros - Infraestructura de soporte a la operación – Patios-talleres**. En este sentido, el artículo 161 del POT, indica:

> *"**Artículo 161. Infraestructura de soporte a la red de transporte público de pasajeros**. La infraestructura de soporte a la red de transporte público de pasajeros permite el funcionamiento básico del transporte público, así como la prestación efectiva del servicio de transporte público de pasajeros y el mantenimiento y operación de la flota de transporte. Se encuentra conformada por:*
>
> *1. **Infraestructura de soporte a la operación.** Permite el funcionamiento básico de los sistemas de transporte público, su control, regulación y toma de acciones correctivas para garantizar la adecuada prestación del servicio y comprende los siguientes elementos:*
>
> *a. **Patios-talleres.** Infraestructura compuesta por las áreas de estacionamiento, abastecimiento del energético, lavado, sistemas de tratamientos de aguas y residuos mantenimiento preventivo y correctivo, servicios para empleados y apoyo administrativo, gestión y control y servicio al material rodante para la prestación del servicio público de transporte de pasajeros. Pueden articularse con las funciones urbanas o de movilidad mediante la incorporación de servicios conexos y usos del suelo en el marco de las disposiciones contenidas en las normas comunes aplicables a la estructura funcional y del cuidado del presente Plan."*

Al respecto del manejo en las Áreas de reserva, el Artículo 379 del Decreto 555 de 2021, establece:

> *"**Artículo 379. Licenciamientos urbanísticos en zonas de reserva.** Sobre las áreas de los predios donde se hayan adoptado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanización y construcción, en sus diferentes modalidades en el marco de las normas definidas en este plan para cada área de actividad, con excepción de aquellas que pretendan desarrollar usos residenciales. Los procesos de licenciamiento urbanístico que pretendan desarrollar edificaciones en las zonas de reserva, solo lo podrán hacer con una altura máxima de un (1) piso sin sótanos y sin semisótanos, cumpliendo con las normas del tratamiento urbanístico que le apliquen. El desarrollo del uso dotacional en las zonas de reserva deberá cumplir con las normas establecidas en el presente articulo*
>
> ***Parágrafo 1.** En las zonas de reserva no se podrán localizar áreas para el cumplimiento de la obligación VIS/VIP y cesiones urbanísticas de un sistema distinto al que pertenece la zona de reserva, salvo que haga parte de un proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible.*
>
> ***Parágrafo 2.** Se podrán solicitar licencias de construcción en las modalidades de adecuación, modificación y restauración para la intervención de edificaciones existentes sin que se incluyan nuevos usos residenciales y se aumente el número de pisos y áreas construidas de las edificaciones objeto de licencias.*

Entendiendo que la reserva del predio se encuentra dispuesta para el **SISTEMA DE MOVILIDAD** y que en el cumplimiento de las cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas y equipamiento comunal público exigibles en sitio y propias al tratamiento urbanístico de Desarrollo, se vinculan otros sistemas de la Estructura Funcional y del Cuidado (**Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro** y **Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales**), no daría cumplimiento total a lo dispuesto por el parágrafo 1 del

artículo 379 del Decreto 555 de 2021 (POT), siendo necesario la formulación de un **Proyecto de Renovación urbana para la Movilidad Sostenible.**

Así las cosas, los artículos 163 y 164 del POT, a la letra dice:

> ***"Artículo 163. Proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible**. Son aquellos que se desarrollan en torno a los componentes del espacio público para la movilidad y las redes de transporte dentro de las cuales se encuentra la infraestructura vial y de transporte del Distrito, con el objetivo de mejorar las condiciones urbanísticas y aprovechar las oportunidades generadas por la construcción y entrada en operación de los sistemas de transporte urbano. En el desarrollo de estos proyectos se debe aplicar criterios de desarrollo orientados al transporte sostenible - DOT- para mejorar las condiciones urbanísticas en la escala de proximidad.*
>
> *Para estos proyectos aplica la norma urbanística del tratamiento de Renovación Urbana y del área de actividad estructurante receptora de actividades económicas cuyos potenciales y aprovechamientos podrán ser concretados una vez se defina el ámbito en el acto administrativo que expida la administración distrital que adopta la delimitación del proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible, los cuales podrán ser desarrollados sin que sea necesaria la adopción de actuaciones estratégicas, planes parciales y ningún otro instrumento de planeación. En los casos en los cuales la entidad pública que sea el operador urbano identifique la necesidad de desarrollar parte o la totalidad del proyecto a través de planes parciales, podrá iniciar el trámite de estos instrumentos el marco de las normas definidas en esta sección…….*
>
> ***Parágrafo 1.** Cuando en el ámbito de estos proyectos se incluyan zonas señaladas con tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral, en estas zonas aplicará la norma del tratamiento mencionado y se podrán desarrollar actuaciones urbanísticas utilizando la norma aplicable a las actuaciones con ámbitos mayores a 2000 m2 – Plan Vecinos.*
>
> ***Parágrafo 2**. Cuando en el ámbito de estos proyectos se incluyan predios urbanizables no urbanizados que no hayan sido adquiridos por el sector público para el desarrollo de infraestructuras de transporte y servicios conexos y usos del suelo, las actuaciones urbanísticas que se ejecuten en ellos deberán cumplir con las disposiciones normativas definidas en el presente plan para el tratamiento de desarrollo.*
>
> ***Parágrafo 3**. Las zonas de reserva vial de la Avenida Longitudinal de Occidente – ALO se consideran proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible en los cuales se pueden desarrollar infraestructura del espacio público para la movilidad y las redes de transporte urbano complementados con la dotación de soportes urbanos, de espacio público e infraestructura para servicios sociales y del cuidado, y en general para el desarrollo de otros motivos de utilidad pública o interés social en los términos del artículo 58 de la Ley 388 de 1997.*
>
> ***Artículo 164. Delimitación del Proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible**. Es el instrumento adoptado mediante decreto que delimita el ámbito del proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible y habilita la norma de edificabilidad y usos conexos aplicables a los proyectos de renovación urbana que se desarrollarán en las AIM y demás componentes de la estructura funcional y del cuidado según lo establecido en el Anexo de normas comunes de la Estructura Funcional y del Cuidado del presente plan.*
>
> *En el ámbito delimitado por los operadores urbanos públicos, entes gestores del sector movilidad y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano podrán desarrollar actuaciones, acciones y proyectos en las Áreas de Integración Multimodal – AIM, Complejos de Integración Modal – CIM, las zonas de reserva vial y de transporte, y en los demás ámbitos en los que estos actúen. Así mismo, el decreto mencionado definirá el modelo de gestión y financiación del proyecto, el operador urbano y las entidades vinculadas a la ejecución del mismo conforme con las normas del presente plan. En estos proyectos se podrán utilizar mecanismos que permitan la captura de valor y esquemas de recuperación del valor residual de las concesiones y los demás que se implementen en el marco del presente POT.*
>
> ***Parágrafo.** La delimitación de que trata este artículo será optativa cuando el ámbito del proyecto sea conformado por predios públicos que por uso, destino o afectación fueron adquiridos para la operación y en los cuales operan los sistemas de transporte. La delimitación del ámbito de las actuaciones urbanísticas que se desarrollen y a las que serán aplicables las normas del proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible, será definida por el ente gestor, operador o la ERU."*

(Sublineas fuera de texto)

CONCEPTO DE USO CU3-24-1686

NOTAS GENERALES:

De conformidad con el artículo 12 del decreto 1203 de 2017, 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. Es de resaltar que según lo estipulado en el parágrafo del artículo 242, del Decreto Distrital 555 de 2021 *"Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia"*.

Este concepto 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

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO.
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: AUX.CRISTIAN RINCON
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA