



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA CU3-25-0182

Bogotá D.C., enero 31 de 2025

31 ENE 2025

Señores:

GONZALEZ PRIETO MARIA LIDIA

lidia.gonzalez@pjmochoa.com

La Ciudad

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 31/01/2025 3:09:20 p. m.

Salida VUR No: 25-3-01832

Concepto: 250182

Tipo Documento: Concepto de Norma

REFERENCIA:

CONCEPTO DE NORMA CU3-25-0182

DIRECCIÓN:

KR 20 ESTE 78 29 / 37 SUR – CL 79 SUR 19 C 32 / 16 / 08 ESTE – KR 19 C ESTE 78 32 / 24 SUR

CÓDIGO CHIP:

**AAA0156XPPP - AAA0156XOHK - AAA0156XPRU - AAA0156XPAF -
AAA0156XPBR - AAA0156XPCX - AAA0156XPDM**

BARRIO:

TIBAQUE II

LOCALIDAD:

USME

Respetados Señores:

En respuesta a su solicitud, me permito informarles que, conforme a lo establecido en 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.", los predios se encuentran ubicados en la Unidad de Planeamiento Local (UPL) Cerros Orientales. Este predio ha sido clasificado como suelo rural, en la subcategoría de Conservación y Protección Ambiental formando parte de la Estructura Ecológica Principal. A continuación, se detalla su estructura normativa:

SUBCATEGORIA	COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO	INSTRUMENTO DE MANEJO
CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL	ÁREAS COMPLEMENTARIAS PARA LA CONSERVACIÓN	Parques contemplativos y de la red estructurante que hacen parte de la Estructura Ecológica principal y parques de borde	Parque de Borde <u>(Parque de Borde de los Cerros Orientales)</u>	Plan de Manejo Decreto 485 de 2015

CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

Parque de Borde de los Cerros Orientales.

Corresponde al Área de Ocupación Público - Prioritaria de la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales establecida en la Resolución 463 de 2005 del entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial que será destinada a la conservación, al uso público, a actividades recreativas y a actividades de contemplación, observación y conservación, de conformidad con lo ordenado por la sentencia del Consejo de Estado del 5 de noviembre de 2013 (Ref.: 250002325000200500662-03). Adicionalmente, este Parque cumplirá con la función amortiguadora para el manejo y protección de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.

El régimen de usos del Parque de Borde de los Cerros Orientales es el establecido por el Decreto Distrital 485 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

La administración y gestión de estas áreas está a cargo del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRDE, bajo los lineamientos de la Secretaría Distrital de Ambiente, en el marco de sus competencias.

En este sentido para el Área de ocupación Público – Prioritaria, reglamentado por la Decreto Distrital 485 de 2015, localiza al predio en la **ZONA DE MANEJO PAISAJÍSTICO** y **ZONA DE CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD**, definiendo para estas, lo siguiente:

pág. 1



ZONA DE MANEJO PAISAJÍSTICO.

Está constituida por el conjunto de áreas identificadas como coberturas en pastos, suelo desnudo, infraestructura, vías u otros usos, en las que, debido a su baja cobertura vegetal, tanto nativa como exótica, el manejo se deberá orientar a la realización de labores que permitan el fortalecimiento de su capacidad de conectividad ecológica y generadora de servicios ecosistémicos y, adicionalmente, dar lugar a la localización de la infraestructura, edificaciones y equipamientos requeridos para la habilitación de las actividades de aprovechamiento ecológico para los habitantes de la ciudad.

Régimen de usos de la zona de manejo paisajístico. Son usos de la zona de manejo paisajístico:

Usos Principales. Restauración ecológica, rehabilitación ecológica, y recuperación ecológica.

Usos Condicionados. Recreación pasiva, investigación, infraestructura para servicios públicos, infraestructura para el acceso, residencial campesino y producción agroecológica.

Los usos condicionados estarán sujetos a:

1. La infraestructura para el acceso y para la investigación permitida en esta zona corresponde a equipamientos educación ambiental e investigación, aulas ambientales, umbrales de cerros, senderos y miradores, sujetos a los lineamientos para edificaciones e infraestructura definidos en los artículos 19 y 20 del Decreto 485 de 2015.
2. Las edificaciones relacionadas con recreación pasiva corresponden a equipamientos recreativos, culturales y circuitos peatonales, sujetos a los lineamientos para edificaciones e infraestructura definidos en los artículos 19 y 20 del Decreto 485 de 2015.
3. La construcción de infraestructura para servicios públicos está condicionada al concepto técnico de las entidades del sector de hábitat, en cabeza de la Secretaría Distrital del Hábitat, la cual deberá determinar la localización, trazados y condicionamientos de este componente.
4. La localización de infraestructura para la recreación pasiva debe realizarse de manera prioritaria en las áreas con vegetación exótica e invasora que se encuentre en esta zona y, de manera excepcional, en áreas con otras coberturas vegetales.
5. En esta zona se deben conservar las coberturas vegetales nativas e implementar acciones para la restauración ecológica con coberturas vegetales nativas.
6. Con respecto al uso residencial campesino solo aplicará para aquellos casos que se encuentren enmarcados en el artículo 23 del Decreto 485 de 2015.

Usos prohibidos: Todos aquellos que no hayan sido contemplados como principales o condicionados

ZONA DE CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

Corresponde al conjunto de relictos de vegetación nativa, arbórea, arbustiva y herbácea. Constituye la agrupación de áreas con mayor importancia ecosistémica para la conectividad ecológica de la zona que, por tanto, requieren de acciones que permitan su conservación y restauración ecológica con fines de mantener los servicios ecosistémicos que fortalecen la capacidad resiliente de la ciudad.

Las áreas que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal de Bogotá, como Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, Rondas Hídricas, Corredores Ecológicos de Ronda y Áreas Forestales Distritales, que se encuentran en el área de ocupación pública prioritaria, hacen parte de la Zona de Conservación de la Biodiversidad sin modificación de su delimitación ni del régimen de usos aplicable en el marco del POT vigente.





A los corredores ecológicos de ronda que hacen parte del Área de Ocupación Pública Prioritaria les aplicará el régimen de usos definido en el artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004, numeral 1 literal b, o la norma que modifique o lo sustituya, relacionado con la ronda hidráulica, sin perjuicio de las decisiones mediante las cuales la CAR delimite las rondas de los cuerpos hídricos localizados en esta zona y establezca el régimen de usos para las mismas. Se incorporan a la Zona de Conservación de Biodiversidad todas aquellas rondas hidráulicas conformadas por franjas paralelas que irían a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, que alindere la autoridad ambiental competente con base en los estudios técnicos para definir la línea de mareas máximas.

Régimen de Usos de la Zona de Conservación de la Biodiversidad. Son usos de la zona de conservación de la biodiversidad:

Usos Principales: Conservación, restauración ecológica, rehabilitación ecológica, recuperación ecológica e Investigación.

Usos Condicionados: Recreación pasiva, infraestructura para servicios públicos e infraestructura para el acceso.

Los usos condicionados estarán sujetos a:

1. La infraestructura para el acceso y para la investigación permitida para esta zona corresponde a senderos peatonales y miradores, que deberán de emplear materiales acordes con las prácticas sostenibles señaladas en el Anexo No. 2 del Decreto Distrital 566 de 2014 "Por el cual se adopta la Política Pública de Ecurbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá, Distrito Capital 2014-2024".
2. La construcción de infraestructura para servicios públicos está condicionada al concepto técnico de las entidades del sector de hábitat, en cabeza de la Secretaría Distrital del Hábitat, la cual deberá determinar la localización, trazados y condicionamientos de este componente.
3. El diseño y adecuación de senderos peatonales y miradores deberá acoger los lineamientos y normas definidas en el artículo 20 del presente decreto.
4. La intervención de la vegetación exótica e invasora que se encuentre en esta zona será prioritaria y debe darse bajo tratamientos de restauración ecológica, reconvirtiendo estas coberturas vegetales a coberturas vegetales nativas.
5. En esta zona se debe conservar el 100% de las coberturas vegetales nativas y se debe implementar acciones encaminadas a la restauración ecológica de áreas degradadas ambientalmente.

Usos prohibidos: Todos aquellos que no hayan sido contemplados como principales o condicionados.

Las actividades en las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental al interior de esta zona, como arborización urbana, protección de avifauna, construcción de alamedas y recreación pasiva, se deben acoger a los condicionantes señalados en el presente artículo y a los lineamientos definido en el Decreto Distrital 566 de 2014 "Por el cual se adopta la Política Pública de Ecurbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá, Distrito Capital 2014-2024".

Las áreas delimitadas como Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, definidas en el Decreto Distrital 190 de 2004, y que hacen parte de la Zona de Conservación de Biodiversidad, deben ser priorizadas con respecto a los otros componentes de esta zona para ser parte de la red de senderos y de infraestructura asociada a la investigación.

NORMAS Y LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES EN EL ÁREA DE OCUPACIÓN PÚBLICA PRIORITARIA.

Sólo se permite la construcción de nuevas edificaciones en las áreas que hacen parte de las zonas Agroecológica, de Manejo Paisajístico, Manejo Silvicultural, y de Recuperación Paisajística y Ambiental,





supeditada a los regímenes de usos correspondientes a cada una de estas zonas. Se permite máximo 16 nuevas edificaciones dentro del AOPP, que en el marco de la implementación de los programas y proyectos del presente Plan no pueden superar un área de ocupación de 500 m² por edificación, con un máximo de dos (2) pisos, y la altura total de la edificación no puede superar 7 m. Las edificaciones no se pueden adosar y el aislamiento entre edificaciones no puede ser inferior a 50 m. En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas de las edificaciones propuestas, la altura medida verticalmente en metros no podrá superar la altura máxima definida. La altura se mide desde el nivel del terreno hasta la parte superior de la última placa o de la cumbrera de la cubierta en el último piso, en el caso de cubiertas inclinadas.

La construcción de nuevas edificaciones se sujetará a los permisos urbanísticos y ambientales a que haya lugar. Adicionalmente, para el diseño y construcción de edificaciones se debe dar aplicación a los siguientes lineamientos:

1. La localización de edificaciones deberá darse, preferentemente, en las áreas colindantes con los senderos señalados en el mapa No. 3 "*Propuesta de Espacio Público*" a escala 1:15.000. Las edificaciones que se localicen en esas áreas deberán tener fachadas con permeabilidad visual y de acceso, desde y hacia las áreas peatonales, mediante la habilitación de accesos, ventanas y la instalación de mobiliario en el espacio público para fortalecer las posibilidades de uso y disfrute colectivo.
2. No se permite la construcción de edificaciones en las áreas de recarga de acuíferos señaladas en el Mapa No. 5 "*Potencial de recarga hidrológica*" basado en el Sistema de Modelamiento Hidrogeológico del Distrito Capital generado en el 2013 a escala 1:25.000, exceptuando las permitidas en el régimen de usos de cada una de las zonas definidas en el Decreto 485 de 2015.
3. Las edificaciones deben diseñarse en armonía con el paisaje de los cerros orientales, de tal forma que genere vitalidad y apropiación, garantizando la sostenibilidad ambiental y la permanencia de los servicios ambientales en el tiempo.
4. El diseño y construcción de edificaciones deberá acoger las prácticas sostenibles establecidas en el Decreto Distrital 566 de 2014 "*Por el cual se adopta la Política Pública de Ecorurbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá, Distrito Capital 2014-2024*".
5. En el diseño y construcción de edificaciones se deben implementar sistemas de cubiertas y fachadas verdes o en materiales ecoeficientes, con el fin de contribuir a la continuidad del paisaje natural y la conectividad ecológica de los ecosistemas.
6. En las edificaciones se deben implementar sistemas de recirculación de aguas para riego de jardines y cubiertas verdes, el aprovechamiento de aguas lluvias y el uso de fuentes alternativas de energía, buscando disminuir el impacto negativo que pueda generar el uso de fuentes energéticas convencionales y las afectaciones negativas al recurso hídrico.
7. La capa orgánica del suelo que sea extraída durante las actividades constructivas debe ser usada para actividades de restauración ecológica en áreas de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá y del Área de Ocupación Pública Prioritaria.
8. Se debe incluir, como variables en el diseño de nuevas edificaciones, las condiciones climáticas del lugar y la utilización de vegetación como estrategia de climatización interior buscando, por ese medio, generar confort térmico.

LINEAMIENTOS RELACIONADOS CON EL MANTENIMIENTO Y RECUPERACIÓN DE LA VEGETACIÓN NATIVA Y EXÓTICA EN LAS ÁREAS DE OCUPACIÓN PÚBLICA PRIORITARIA.

Las intervenciones que se realicen a la vegetación nativa y exótica en el Área de Ocupación Pública Prioritaria, para restauración, rehabilitación y recuperación ecológica y manejo silvicultural, deben dar aplicación a los siguientes lineamientos:





1. En la intervención de las coberturas vegetales existentes, tanto nativas como exóticas, se debe dar cumplimiento a lo definido en el Decreto Nacional 1076 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
2. La Zona de Conservación de la Biodiversidad deberá ser objeto de tratamientos de restauración ecológica, enfocados principalmente en las coberturas vegetales, con el fin de aumentar la conectividad entre el sistema hídrico existente, las coberturas vegetales nativas y los corredores de fauna.
3. La restauración ecológica de coberturas boscosas exóticas en la Zona de Manejo Silvicultural y el aumento de coberturas vegetales nativas en la Zona de Manejo Paisajístico, deben orientarse al aumento de la capacidad de resiliencia de los ecosistemas naturales frente a las amenazas naturales y antrópicas.
4. Los espacios naturales transformados por actividades antrópicas relacionadas con la expansión urbana deben ser objeto de renaturalización. Con ello, se debe buscar el aporte a la capacidad de adaptación del territorio frente al cambio climático y, a su vez, el reconocimiento de aquellos como áreas estructurales de la ciudad por parte de los bogotanos.
5. El control de especies exóticas invasoras como el retamo (*Ulex europaeus* L., y *Genista monspessulana*) helecho marranero (*Pteridium aquilinum* (L.) Kuhn) y la mora silvestre (*Rubus glaucus* Benth.), entre otras especies, deberá ser una estrategia complementaria al aumento de la composición florística de las coberturas vegetales existentes, permitiendo el aumento de los indicadores de abundancia, riqueza y densidad de las especies vegetales nativas.
6. Las áreas bajo plantaciones forestales exóticas se deben de intervenir, disminuyendo la densidad de las especies exóticas y permitiendo el establecimiento y paulatino repoblamiento, bajo su dosel, de especies nativas en las áreas no ocupadas.
7. Los individuos adultos de especies como Eucalipto (*Eucalyptus* spp.), Acacia (*Acacia melanoxylon* R.Br) y Pino Patula (*Pinus patula* Schiede ex Schltdl. & Cham.), entre otras especies exóticas que actualmente cumplen una función de regulación climática, control de erosión y función paisajística, deben ser objeto de mantenimiento silvicultural, mediante acciones que permitan el establecimiento y paulatino repoblamiento de especies nativas bajo su dosel.
8. Los procesos de restauración ecológica, delimitación de elementos de alto valor ecosistémico y manejo de los recursos naturales existentes, deberán contar con la participación y acompañamiento de las comunidades de la zona, con el fin de contribuir a los procesos de apropiación del territorio.
9. Los corredores ecológicos de ronda serán los ejes de conectividad vertical entre la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá y la ciudad, convirtiéndose en ejes de integración ambiental y funcional, por lo que deberán ser delimitados, protegidos y recuperados con respecto a sus atributos ecológicos y su función de regulación hídrica.
10. Los espacios naturales de las rondas hídricas transformados por las actividades antrópicas, deberán ser recuperados y restaurados de manera que se garantice su función ecológica y, principalmente, hídrica.
11. Las áreas con amenaza alta por fenómenos naturales como incendios forestales y remoción en masa, deben ser objeto de restauración ecológica de coberturas vegetales e implementación de estrategias de bioingeniería aumentando, a la vez, la oferta de servicios ecosistémicos generados en el borde oriental de Bogotá y contribuyendo a disminuir la vulnerabilidad de la ciudad ante el cambio climático.
12. Las coberturas vegetales en zonas con riesgo de remoción, en masa, licuefacción, inundación o deslizamiento, en zonas con pendientes superiores a 20 grados y suelos inestables, deben ser objeto de conservación y manejo silvicultural.

MONTAÑO
JUAN
SANTO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA CU3-25-0182

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
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: ARO. EDISON MORA MORENO.