



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 24/07/2026 1:06:40 p. m.

Salida VUR No: 26-3-18674

Concepto: 264484

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

24 JUL 2026

Señores:

AURA MARIA POVEDA DE ROMERO

pinedaalbafernando@gmail.com; asesoriazfincaiz_pineda@hotmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: CONCEPTO DE NORMA CU3-26-4484
DIRECCIÓN: LT D PORVENIR ZN SN PEDRO EL RECUERDO LA LOMITA
BARRIO: LA LOMITA
CHIP: AAA0144HLMR
LOCALIDAD: SUBA

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 Rural UPR Torca, al interior del **Suelo Rural** en Áreas para la Conservación y Protección Ambiental, **CATEGORÍA DE PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL** – de la siguiente manera:

ZONIFICACIÓN	COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO	INSTRUMENTO DE MANEJO
1.	Zonas de conservación	Áreas de Conservación in situ	Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá Thomas van der Hammen.	Plan de manejo Ambiental - Acuerdo CAR N° 21 de 2014
2.	Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales (zona compatible con minería).			

Por otro lado, el predio se encuentra parcialmente en zona de reserva Vial de malla vial arterial (Vía secundaria Rural del Norte – Vía Jardín Tramo 2); Al respecto, deberá cumplir con los lineamientos dispuestos por el Parágrafo del Artículo 419 del Decreto 555 del 2021 (POT).

ZONIFICACIÓN 1 – ZONAS DE CONSERVACIÓN

Al respecto del manejo de la Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá Thomas van der Hammen, el artículo 50 del Decreto 555 de 2021 (POT), a la letra dice:

"Artículo 50. Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá D.C., "Thomas van der Hammen". En la jurisdicción del Distrito Capital se localiza la Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá D.C., "Thomas van der Hammen", como área de conservación in situ, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.17.9 del Decreto Nacional 1076 de 2015 y las Resoluciones 475 y 621 de 2000 o la norma que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. El régimen de usos se define en el Plan de Manejo Ambiental adoptado por el Acuerdo 21 de 2014 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya."

En este sentido, se expone la información cartográfica que el Acuerdo 21 de 2014 presenta para el área del predio que se localiza en la Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá Thomas van der Hammen:

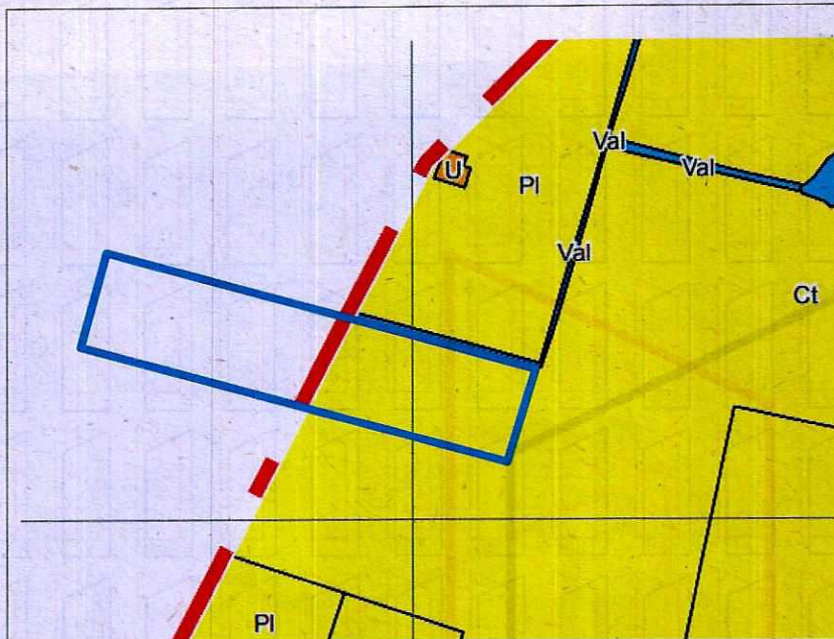
ARQ. JUA.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4



Mapa 01: Cobertura del suelo año 2000

COBERTURA DEL SUELO AÑO 2000

HUMEDAL

- Caa Cuerpo de Agua Artificial
- Hm Humedal Natural
- Q Quebrada
- Cn Canal
- Cv Vegetación de ronda

NATURALES Y SEMINATURALES

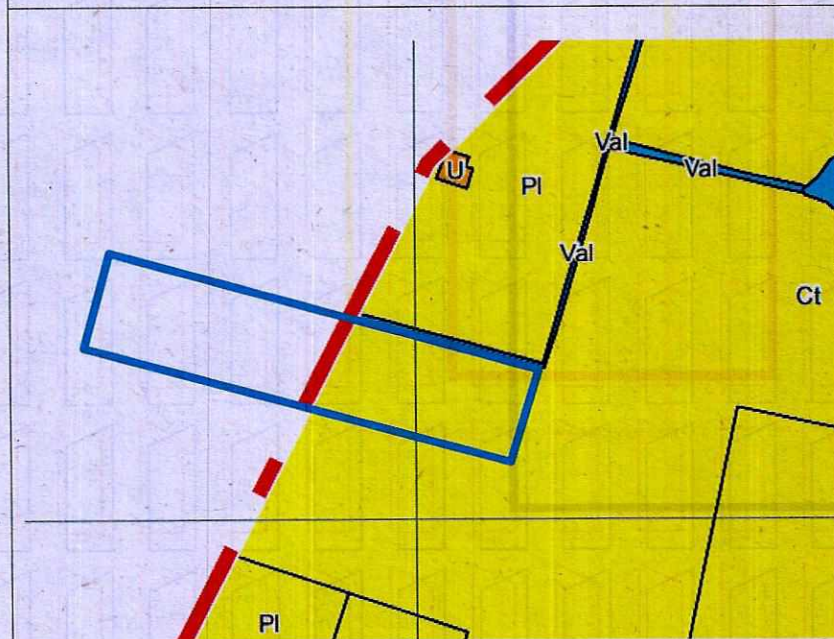
- Bs Bosque secundario
- M Matorral

CULTIVADAS Y MANEJADAS

- Cv Cerca viva
- Fl Cultivo de flores
- Ct Cultivo transitorio
- Pa Pastizal arbolado
- Pl Pastizal limpio
- Pf Plantación forestal

ARTIFICIALES

- U Área construida
- Gp Galpones
- Esc Relleno de escombros
- Sd Suelo desnudo
- T Torre de alta tensión
- Vd Vía destapada
- Vf Vía férrea
- Vp Vía pavimentada
- Zd Zona dura



Mapa 02: Cobertura del suelo año 2013

COBERTURA DEL SUELO AÑO 2013

HUMEDAL

- Caa Cuerpo de Agua Artificial
- Hm Humedal Natural
- Q Quebrada
- Va Vallado
- Cv Vegetación de ronda

NATURALES Y SEMINATURALES

- Bs Bosque secundario
- M Matorral

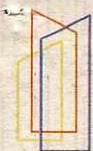
CULTIVADAS Y MANEJADAS

- Cv Cerca viva
- Fl Cultivo de flores
- Ct Cultivo transitorio
- Pa Pastizal arbolado
- Pl Pastizal limpio
- Pf Plantación forestal

ARTIFICIALES

- U Área construida
- Gp Galpones
- Esc Relleno de escombros
- Sd Suelo desnudo
- T Torre de alta tensión
- Vd Vía destapada
- Vf Vía férrea
- Vp Vía pavimentada
- Zd Zona dura





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

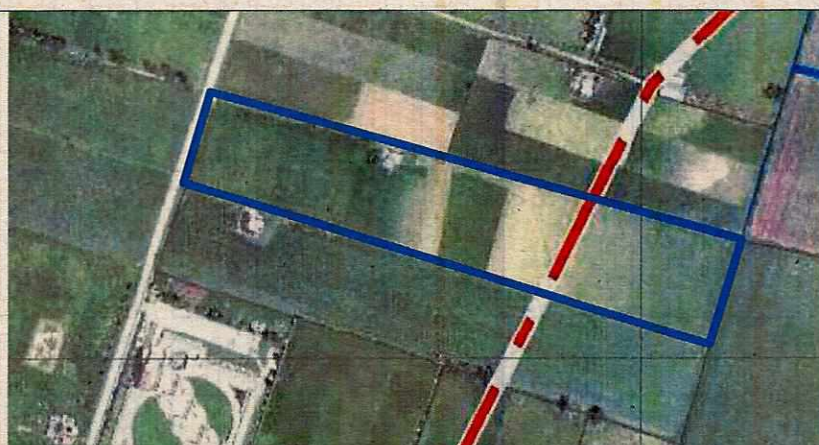
NIT: 51.630.853-4



Mapa 03: Uso Actual del Suelo

USO ACTUAL DEL SUELO (2013)

- CONSERVACIÓN**
 - Cuerpo de agua natural
 - Canal
 - Humedal
 - Bosque
 - Cercos vivos
 - Material Vegetación de rinde
 - Plantación forestal
- AGROPECUARIO**
 - Cuerpo de agua artificial
 - Agropecuaria
 - Agricultura
 - Ecuestre
 - Floricultura
- RESIDENCIAL**
 - Residencial
- DOTACIONAL**
 - Deportivo y Recreativo
 - Educativo
 - Salud
 - Comercial
 - Culto
 - Seguridad y justicia
- COMERCIO Y SERVICIOS**
 - Comercio Bodegas
 - Estación de servicio
 - Parqueaderos
- INDUSTRIAL**
 - Industrial

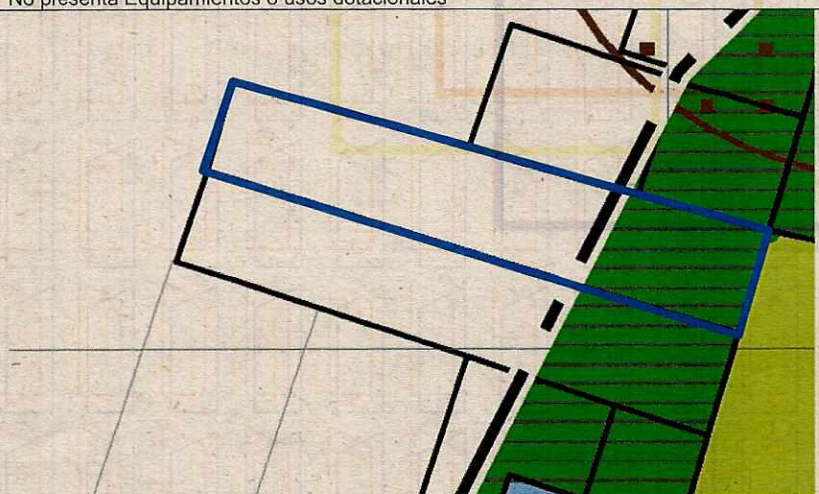


Mapa 04: Equipamientos

No presenta Equipamientos o usos dotacionales

LEYENDA

- Patrimonio histórico
- Seguridad y justicia
- Instituciones educativas
- Salud
- Recreo deportivo
- Predios con uso dotacional



Mapa 07: Zonificación Ambiental

ZONA DE USO SOSTENIBLE

SUBZONA DE USO MULTIPLE

- Cuerpo de agua artificial para la producción agropecuaria
- Franja de protección de servicios públicos
- Sistema vial
- Zona de servidumbre de la línea de distribución eléctrica de alta tensión
- Parque de bolsillo (Colegio Hermanos Corazonistas)

Usos preexistentes a la declaratoria de la reserva

- Agropecuarios
- Comercio y servicios
- Dotacionales
- Residenciales
- Industriales



Teniendo presente lo mencionado hay que tener en cuenta el decreto nacional 2372 de 2010 *"Por el cual se reglamenta el Decreto-ley 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993, la Ley 165 de 1994 y el Decreto-ley 216 de 2003, en relación con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, las categorías de manejo que lo conforman y se dictan otras disposiciones."*

ZONA DE USO SOSTENIBLE

El artículo 34 del Decreto número 2372 de 2010, indica que la Zona de Uso Sostenible incluye los espacios para adelantar actividades productivas y extractivas compatibles con los objetivos de conservación.

Las acciones encaminadas al uso sostenible de estas áreas se deben orientar a utilizar los componentes de la biodiversidad de un modo y a un ritmo que no ocasione su disminución o degradación a largo plazo.

La Zona de Uso Sostenible comprende un área de 622,73 hectáreas, equivalentes al 44,64% del territorio de la reserva, **e incluye la Subzona de Uso Múltiple** y la Subzona de Alta Densidad de Uso.

Subzona de uso múltiple.

Son espacios donde se permiten actividades controladas, agrícolas, ganaderas, forestales y habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación, bajo un esquema compatible con los objetivos de conservación de la reserva y comprende, entre otras, la siguiente unidad de manejo:

Usos preexistentes a la declaratoria de reserva. Corresponden a las áreas que a la fecha de publicación del acto de declaratoria de la reserva forestal (9 de agosto de 2011), se encontraban ocupadas con usos **AGROPECUARIOS**, dotacionales, residenciales, industriales, comerciales y de servicios.

La Subzona de Uso Múltiple se encuentra sujeta al siguiente régimen de usos:

- **Uso principal:** Forestal protector con especies nativas y restauración ecológica.
- **Usos compatibles:** Aprovechamiento de los frutos secundarios del bosque que no implique la tala, investigación científica, educación ambiental, ecoturismo, adecuación de suelos con fines de rehabilitación morfoecológica, producción de material vegetal para la restauración ecológica, monitoreo ambiental, generación y recuperación de humedales artificiales.
- **Usos condicionados:** Establecimiento de infraestructura asociada a los usos principales, compatibles y condicionados definidos en el plan, infraestructura de servicios públicos domiciliarios, infraestructura de administración y seguridad ciudadana, dotacional, residencial, agropecuario, especies forestales nativas protectoras bajo cubiertas, comercio y servicios, aprovechamiento forestal de especies exóticas existentes, ecoturismo, recreación activa, tala en los casos permitidos por el ordenamiento jurídico vigente y mantenimiento de vías existentes sin variación de las especificaciones técnicas ni su trazado. Senderos ecológicos peatonales y para bicicletas, dotacional de seguridad ligado a la defensa y control de la reserva, y demás infraestructura asociada a los usos permitidos.

Los usos condicionados dentro de esta zona deberán sujetarse a los siguientes parámetros generales:

- a. No se autoriza el aprovechamiento y uso de los recursos naturales renovables presentes en el área de la reserva forestal, sin la previa obtención de los permisos correspondientes.
- b. La implementación de nuevas actividades en la Subzona de Uso Múltiple podrá sujetarse a medidas de compensación, las cuales serán establecidas por la CAR en cada caso concreto.
- c. Manejar adecuadamente los vertimientos, de manera que se dé cumplimiento al Decreto 3930 de 2010 y demás normas sobre la materia.



- d. Se prohíbe realizar nivelaciones topográficas;
 - e. Con el propósito de armonizar los usos sujetos a su preexistencia con los objetivos de conservación y conectividad, además de mitigar los impactos negativos de estas construcciones, las infraestructuras respectivas deben estar integradas con arreglos florísticos en un plazo de dos (2) años, como los siguientes:
 - Cercas vivas con especies forestales nativas establecidas en la zona perimetral del predio (mínimo 2 líneas).
 - Parches arbóreos al interior del predio.
 - Establecimiento de zona de jardines.
 - Establecimiento de setos con material vegetal nativo de tipo arbustivo.
 - Implementación de prácticas ecológicas orientadas a generar una semejanza al paisajismo escénico de la reserva, como techos y fachadas verdes.
 - f. Efectuar un adecuado manejo de los residuos sólidos, según lo establecido en el Decreto número 1713 de 2002, el Decreto número 838 de 2005 y demás normas aplicables.
 - g. Cumplir las normas sobre emisión de ruido, contempladas en la Resolución número 0627 de 2006 o las disposiciones que la modifiquen o deroguen.
 - h. Implementar medidas que eviten o controlen las emisiones atmosféricas y obtener los permisos a que haya lugar.
 - i. Las nuevas edificaciones, o aquellas objeto de restauración, deben estar integradas paisajísticamente con su entorno.
 - j. Las demás que la CAR considere necesario imponer en cada caso en particular, según las particularidades del proyecto o iniciativa.
- **Usos prohibidos:** Vivienda nueva, condominios, construcción de nueva red vial, construcción de escenarios deportivos o centros para eventos sociales, aprovechamientos forestales de especies nativas, minería, usos agropecuarios altamente dependientes de insumos químicos de síntesis industrial que generen riesgo de contaminación y afectación de la biodiversidad, ganadería extensiva bajo el modelo de potrero limpio, empleo de semillas y animales modificados mediante técnicas de ingeniería genética, siembra de especies vegetales exóticas (pino, ciprés, acacia y eucaliptus); quema y tala de vegetación nativa salvo las excepciones de ley, cacería, nuevos cultivos bajo invernaderos, cultivos de flores bajo cubierta, industrial y todos aquellos que no estén contemplados dentro de los usos principales, compatibles o condicionados.

Nota. Previa autorización impartida por parte de la CAR, se podrán cambiar las actividades desarrolladas dentro de la Zona de Uso Sostenible (Subzona de Uso Múltiple) por otras previstas en el régimen establecido para cada subzona, cuando se demuestre por parte del interesado que el nuevo uso produce un menor impacto ambiental y ecológico al existente, y permite cumplir de mejor manera los objetivos de conservación previstos en el presente plan.

LINEAMIENTOS GENERALES PARA TODA LA ZONA DE RESERVA

La implementación de los usos principales, compatibles y condicionados estará sujeta al cumplimiento de los siguientes parámetros, aplicables según cada caso concreto:

- a. Otorgamiento de los permisos ambientales y urbanísticos a que haya lugar.



- b. Prohibición de la tala de la vegetación existente en la reserva, salvo autorización expresa por parte de la CAR.
- c. La implementación de nuevos usos condicionados está sujeta a la aprobación previa de la CAR.
- d. **Salvo las excepciones establecidas en el Acuerdo 21 de 2014, la permanencia de las actividades preexistentes no conlleva la posibilidad de ampliar las áreas y construcciones destinadas a estos usos.**
- e. Las acciones orientadas a la sustitución de los usos no forestales contarán con el apoyo de la CAR y el Distrito Capital, principalmente en lo concerniente a la asesoría técnica a la población asentada en esta área, dirigidas a la reconversión de actividades compatibles con el régimen de usos de la reserva.
- f. La definición de los usos condicionados establecidos en el presente plan, no implica el saneamiento de los procesos administrativos en curso, respecto de cada uno de los inmuebles localizados en reserva forestal. En este sentido, las actuaciones urbanísticas adelantadas por las personas habitantes de la zona de reserva con anterioridad a la fecha de publicación del Acuerdo CAR 11 de 2011, se sujetarán a las exigencias sobre la materia.
- g. La infraestructura asociada a los usos principales, compatibles y condicionados definidos en el Acuerdo 21 de 2014, deberá cumplir los siguientes requisitos:
 - No generar discontinuidades en la cobertura vegetal nativa, ni fragmentación del hábitat de la fauna nativa.
 - Integrar paisajísticamente la infraestructura al entorno natural.
 - Incentivar la implementación de energías alternativas.
 - Implementar medidas de sostenibilidad, como el aprovechamiento de aguas lluvias y construcción sostenible, entre otras.
 - Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines educativos.
- h. Como regla general, se prohíbe la expedición de licencias de urbanismo y construcción al interior de la reserva forestal. **No obstante lo anterior, se podrán otorgar este tipo de autorizaciones para el desarrollo de los usos principales, compatibles y condicionados establecidos en el Acuerdo 21 de 2014.**

Las construcciones existentes podrán ser objeto de modificación, adecuación, restauración, reforzamiento estructural, demolición, u obra nueva que sustituya las construcciones preexistentes, sin que ello implique el aumento de los índices de ocupación y construcción, salvo las excepciones previstas expresamente en el Acuerdo 21 de 2014, actuaciones para las cuales se podrán adelantar los respectivos trámites de licenciamiento urbanístico.

De igual manera, se permitirá el reconocimiento de las construcciones existentes, de conformidad con los requisitos consagrados en el presente plan y en las disposiciones especiales sobre esta materia.

- i. Los propietarios o poseedores de los predios deben participar activamente con las autoridades ambientales respectivas, en los proyectos de restauración y/o paisajismo. Para tal efecto, se formalizarán acuerdos de planificación predial entre las autoridades ambientales y los titulares de los predios respectivos, orientados a la restauración ambiental (cercas vivas, generación de humedales artificiales, recuperación de cuerpos y rondas hídricas, potreros arborizados, parches de bosque, entre otros).

JUANA SANZ
MONTAÑO



- De igual manera, se facilitarán las labores de seguimiento, control y vigilancia por parte de las autoridades competentes, so pena de las sanciones a que haya lugar.
- j. Para los ecosistemas localizados en jurisdicción compartida entre la CAR y el Distrito Capital, tales como la quebrada La Salitrosa y el humedal Torca-Guaymaral, las autoridades señaladas adoptarán conjuntamente las medidas de protección correspondientes.
- k. Los canales existentes en la reserva se sujetarán a los siguientes lineamientos de manejo:
- El mantenimiento será realizado por los propietarios o poseedores.
 - Se prohíben los vertimientos y la disposición de residuos.
 - Se prohíbe modificar el cauce del canal sin autorización previa de la CAR, sujeta a las medidas de compensación correspondientes.
 - Se prohíbe la obstrucción o relleno de estas áreas.
 - La construcción de nuevos canales deberá garantizar la no afectación de predios vecinos, ni de cuerpos hídricos naturales, ni el detrimento de otros recursos naturales o la dinámica hídrica del área.
 - La construcción de nuevos canales debe ser informada a la CAR, para efectos de actualizar el inventario respectivo.
- l. Las vías existentes podrán ser objeto de mejoramiento o adecuación, previa autorización por parte de la CAR.
- m. Se prohíbe la generación de nivelaciones topográficas, la conformación de escombreras y, en general, arrojar, depositar, incinerar, introducir, distribuir, verter, usar o abandonar sustancias contaminantes o tóxicas que puedan perturbar el ecosistema o causar daño en él.
- n. Se prohíbe la introducción, distribución, vertimiento, uso o abandono de sustancias contaminantes o tóxicas que puedan perturbar el ecosistema o causar daño en él, o arrojar, depositar o incinerar basuras, desechos o residuos en lugares no habilitados para ello.
- o. Se prohíbe alterar, remover o dañar señales, avisos, vallas, cercas, mojones y demás elementos constitutivos de la reserva.
- p. Se prohíbe realizar fogatas y/o actividades que impliquen el uso del fuego, salvo en los casos en que se requiera para procesos de restauración ecosistémica y mantenimiento de cortafuegos.

ZONIFICACIÓN 2 – SUELO DE PROTECCIÓN PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES

USOS

En relación con los usos del predio, los Artículos 447 y 473, Decreto 555 de 2021 “Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales” y “Régimen de usos para las áreas de producción agrícola y ganadera” indican:

“Artículo 447 Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales. Son áreas rurales en las cuales se han consolidado, principalmente, usos agropecuarios tradicionales y actividades relacionadas con la minería, en las cuales se hace necesaria la reconversión productiva con buenas prácticas agrícolas, ganaderas y acuícolas con incorporación de procesos tecnológicos que mitiguen los efectos de la fragmentación ecosistémica sobre las áreas de la Estructura Ecológica Principal, y se identifican en el Mapa CR-1.1 “Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales” que hace parte integrante del presente plan.



Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

Dentro de esta subcategoría, se incluyen los suelos que pertenezcan a las clases agrológicas I, II y III definidas por el IGAC y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación del recurso hídrico, el control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

Esta subcategoría se encuentra compuesta por:

1. Suelo de protección para la producción agrícola y ganadera. Son áreas del territorio rural que pueden ser destinadas a la producción agrícola, ganadera y acuícola sostenible, con énfasis en la economía campesina, familiar y comunitaria, por no presentar restricciones para el establecimiento de estos usos. Para las áreas de producción agrícola y ganadera que se superpongan con elementos de la Estructura Ecológica Principal localizados en el suelo rural, el uso estará condicionado a lo dispuesto en los planes de manejo o el instrumento aplicable al elemento, con excepción de los paisajes sostenibles.

(...)

Artículo 473 En las áreas para la producción agrícola y ganadera se admiten los siguientes usos:

1. Usos principales (P): Agrícola, forestal, pecuario.
2. Usos complementarios: Residencial.
3. Usos restringido (R): Agroindustrial y comercio y servicios.
4. Usos prohibidos: Todos aquellos que no hayan sido contemplados como principales, condicionados o complementarios.

Parágrafo 1. Los usos restringidos de comercio y servicios se condicionan a aquellos de bajo impacto cuyo objetivo sea la satisfacción de las necesidades de las comunidades campesinas y rurales.

Parágrafo 2. Los usos agroindustriales aislados se limitan a aquellos clasificados dentro de las categorías de usos de producción tradicional, industrias livianas y medianas, asociadas a la elaboración de productos relacionados con la vocación agrícola, pecuaria, acuícola y forestal y siempre que se localicen en predios conectados con la malla vial rural.

Parágrafo 3. El uso residencial dentro de las áreas para la producción agrícola y ganadera se refiere exclusivamente a la vivienda rural dispersa de las personas campesinas y rurales dedicadas a las actividades agrícolas, pecuarias, acuícolas, forestales y de explotación de recursos naturales de que trata el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

Parágrafo 4. El régimen de usos para las áreas para la producción agrícola y ganadera que se encuentren dentro de la categoría de paisajes sostenibles corresponde al establecido, para este elemento, en el Componente General del presente Plan.

Parágrafo 5. En el Área de Consolidación del Borde Urbano ubicados en la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales, los desarrollos de origen informal que culminen el proceso de legalización serán incorporados al suelo urbano y les aplicará la norma que se defina en dicho acto administrativo.

Los predios señalados como parte del Área de Ocupación Pública Prioritaria, sobre los que se demuestre la existencia de derechos adquiridos, acorde con lo dispuesto en el Fallo del Consejo de Estado del 05 de noviembre 2013, la Resolución 463 de 2005 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y el Decreto Distrital 485 de 2015 o la norma que los adicione, modifique o sustituya, se sujetarán para su desarrollo a las condiciones establecidas en la licencias urbanísticas correspondientes y se incorporarán al Área de Consolidación del Borde Urbano y al perímetro urbano.

Parágrafo 6. Cuando se lleven a cabo redelimitaciones o realinderaciones de las áreas de conservación y protección ambiental en el suelo rural por parte de la autoridad ambiental competente, dichos suelos tendrán los usos de las áreas agrícolas y ganaderas y de explotación de recursos naturales establecidas en el presente artículo."

Clasificación de usos por actividad y condiciones para su desarrollo:

Usos agrícolas	Incluyen el establecimiento y aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes diferentes de los forestales, huertos multiestratos y multipropósitos, arreglos agroforestales, barreras forestales cortavientos, cercas vivas, vallados, infraestructura de riego, composteras y bodegas y silos de pequeña escala.
-----------------------	---





Usos pecuarios	Incluyen la cría y aprovechamiento de especies animales, actividades asociadas a la construcción o adecuación de pasturas, cultivos de forraje, infraestructura de riego, porquerizas, corrales, establos e instalaciones para ordeño, galpones para aves, aviarios, estanques para piscicultura, cercados, bodegas para insumos y productos pecuarios incorporando arreglos silvopastoriles, cercas vivas y barreras forestales cortavientos. Incluye los usos acuícolas a través del cultivo de organismos acuáticos, en particular peces, moluscos, crustáceos y plantas acuáticas. Se interviene en el proceso de cría para aumentar la producción, en operaciones como la siembra, la alimentación, la protección de depredadores, etc.
Usos forestales	Comprenden actividades relacionadas con la producción, plantación, aprovechamiento y transformación de productos maderables que se obtengan de especies forestales plantadas en áreas intervenidas previamente por actividades antrópicas siempre que no impliquen la disminución de la cobertura arbórea nativa actual y se localicen por fuera de las rondas de nacimientos, quebradas y ríos.
Usos residenciales	Se refieren a la posibilidad de edificar viviendas en el territorio, en las siguientes tipologías y localizaciones: 1. Vivienda rural dispersa: Es la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida campesina y a otras formas de vida rural. 2. Vivienda rural concentrada: Es la unidad habitacional localizada en suelo rural de manera aglomerada con otras, ubicada en las categorías de desarrollo restringido.
Usos dotacionales	Permiten el desarrollo de las funciones sociales y de prestación de los servicios tendientes a asegurar el acceso a los servicios y garantizar el ejercicio de los derechos fundamentales, sociales y culturales para el desarrollo individual y colectivo, el cual puede ser ofertado por el sector público y/o privado.
Usos comerciales y de servicios	Se refieren a cualquier establecimiento cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios.
Usos agroindustriales	Corresponde a los usos agroindustriales aislados que agrupan aquellos usos cuya finalidad principal es tanto la explotación de recursos naturales como el desarrollo de la secuencia de actividades de transformación y ensamblaje requeridas para elaborar productos relacionados con la vocación agrícola, pecuaria y forestal, y/o al aprovechamiento de residuos orgánicos.
Uso minero	El uso minero y sus infraestructuras de exploración y explotación asociadas, que incluye canteras, tolvas, hornos para derivados minerales, molinos de piedra e instalaciones de tipo administrativo relacionados con la explotación minera.

Condiciones para el desarrollo de los usos en el suelo rural. Los usos restringidos en el suelo rural estarán condicionados a lo siguiente:

Uso agrícola	Los usos agrícolas deberán estar en procesos de reconversión sostenible entendido como la gestión encaminada a la modificación de los sistemas productivos, que integra y orienta acciones que progresivamente conlleva a la transformación de los actuales modelos de producción no compatibles con los ecosistemas altoandinos. Se deben localizar en las Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales, salvo en las que estén en la clase agrológica VIII, que deberán destinarse para la conservación del recurso hídrico, control de procesos erosivos y zonas de protección con coberturas arbóreas nativas. En todos los casos, deberán asegurar el uso eficiente del recurso hídrico, evitando su desperdicio y la contaminación de ríos, quebradas y humedales y no se permite su ampliación en zonas de la Estructura Ecológica Principal. Se podrán implementar arreglos agroforestales, uso de cercas vivas y barreras cortavientos con especies forestales. Tienen restricción las áreas con suelo clasificado en la clase agrológica VIII, las cuales se deben destinar a la conservación del recurso hídrico, control de procesos erosivos y zonas de protección con coberturas arbóreas nativas.
Uso pecuario	Los usos pecuarios deberán estar en procesos de reconversión sostenible entendido como la gestión encaminada a la modificación de los sistemas productivos, que integra y orienta acciones que progresivamente conlleva a la transformación de los actuales modelos de producción no compatibles con los ecosistemas altoandinos. Cuando involucren especies bovinas, deberán implementarse bajo sistemas silvopastoriles. Cuando se ubiquen en suelo de desarrollo restringido, estarán condicionados al manejo de olores y vertimientos, y a los criterios de localización con respecto a la vivienda, establecidos en las normas ambientales y sanitarias vigentes.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

	Cuando se desarrollen en zonas de amenaza por movimientos en masa, licuefacción, inundación, así como en pendientes superiores a 45 grados, deberán realizar acciones de transformación, protección y restauración. En todos los casos, deberán asegurar el uso eficiente del recurso hídrico, evitando su desperdicio y la contaminación de ríos, quebradas y humedales. Para el desarrollo de usos acuícolas, se debe propender por el uso racional del agua, disminuir las descargas al ambiente natural, controlar enfermedades y optimizar la bioseguridad en el marco de la protección y cuidado del ambiente y el cuidado a la salud humana.
Uso forestal	Cuando se localicen en zonas de amenaza por movimientos en masa, licuefacción, inundación, así como en pendientes superiores a 45 grados, deberán conservar las coberturas boscosas. En todos los casos, el uso forestal queda sujeto a la aprobación previa por parte de la autoridad ambiental correspondiente, cumpliendo con las determinaciones definidas en el Decreto Nacional 1076 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Los usos forestales incluyen la construcción o adecuación de viveros, infraestructura de control de incendios, obras físicas de control de erosión, obras físicas de regulación de torrentes, plantaciones forestales, instalaciones para el aprovechamiento y transformación primaria de productos forestales y área administrativa. Se podrán implementar sistemas agroforestales, uso de cercas vivas y barrera cortavientos con especies forestales. Tienen restricción las áreas con suelo clasificado en la clase agrológica VIII, las cuales se deben destinar a la conservación del recurso hídrico, control de procesos erosivos y zonas de protección con coberturas arbóreas nativas.
Uso residencial	Deben implementar medidas para el aprovechamiento de aguas lluvias y para garantizar que no se contaminen las fuentes hídricas, los suelos o las aguas subterráneas o los suelos, por una indebida gestión de residuos sólidos y vertimientos. Se promueven las arquitecturas vernáculas y el uso de energías renovables.
Usos comerciales y de servicios	La superficie destinada al almacenamiento y bodegaje no debe exceder $\frac{1}{3}$ de su área útil, siempre y cuando su superficie no sobrepase los 500 m² y se contemplen las áreas de parqueo, carga y descarga, dentro del predio. Cuando tengan más de 100 m² o cuando vendan bienes o presten servicios relacionados con <u>automóviles</u>, vehículos de transporte y maquinaria, <u>deberán localizarse en la zona de desarrollo restringido</u> y cumplir las normas sobre manejo de olores y vertimientos y los criterios de localización con respecto a la vivienda, establecidos en las normas ambientales y sanitarias vigentes. Cuando se trate de comercio de insumos agropecuarios, deberán cumplir con el manejo de los protocolos para reducir riesgos de contaminación por el almacenamiento y distribución de agroinsumos. Cuando se trate de servicios de alojamiento y turismo en las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales, deberán estar localizados a una distancia mínima de 50 metros contados desde las vías intermedias o locales existentes, cumpliendo con la Ley 1228 de 2008 o la norma que la modifique o sustituya. Los servicios especiales de entretenimiento exclusivamente para adultos se permiten hasta 100 m² únicamente en centros poblados rurales y a una distancia mínima de 200 metros de cualquier equipamiento de educación o salud. Los establecimientos con venta de bebidas embriagantes podrán localizarse en centros poblados rurales y en otras categorías del suelo rural, a una distancia mínima de 200 metros de los predios en los cuales existan equipamientos de educación y/o salud.
Usos agroindustriales	La superficie destinada al almacenamiento y bodegaje no debe exceder $\frac{1}{3}$ de su área útil, siempre y cuando clasifiquen dentro de las categorías de producción tradicional, industrias livianas y medianas, de acuerdo con la clasificación de usos industriales del componente urbano del presente Plan, asociadas a la elaboración de productos relacionados con la vocación agrícola, pecuaria y forestal, y/o al aprovechamiento de residuos orgánicos y siempre que se localicen en predios conectados con la malla vial rural. Para esta clasificación se tendrá como referente la clasificación de usos industriales realizado en el componente urbano. Cuando se trate de criaderos de animales, deberán cumplir con las condiciones de protección y bienestar de los animales que allí se encuentran. En todos los casos, la construcción de nuevas edificaciones y la adecuación de las edificaciones e infraestructura existentes para usos agroindustriales, deberán cumplir con las siguientes medidas: a. Las edificaciones que deban cumplir con aislamientos laterales y posteriores según el área normativa donde se ubiquen, en los cuales se podrá plantar arborización nativa, garantizando





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

áreas de transición entre las edificaciones y el espacio público.

b. Al interior del predio se debe prever una zona de carga y descarga de materiales o equipos y un área de maniobras.

c. Se deben prever puntos de entrega y recibo de mercancías dentro del predio, los cuales no pueden localizarse en las franjas de circulación peatonal.

d. El acceso peatonal debe ser independiente al acceso vehicular.

Para el desarrollo de todos los usos se deberá dar cumplimiento a la Resolución 627 de 2006 *"Por la cual establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental"* o la norma que la adicione, modifique o sustituya y demás normativa nacional o distrital sobre la materia.

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 243, 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
CURADORA URBANA 3

ELABORA: ARQ. EDISON MORA MORENO

