

TÉRMINOS DE REFERENCIA

PARA ELABORAR LOS PLANES DE MANEJO AMBIENTAL (PMA) PARA LA NORMALIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES PRE EXISTENTES DENTRO DE LA RESERVA FORESTAL PROTECTORA BOSQUE ORIENTAL DE BOGOTÁ

1. ANTECEDENTES

El entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial profirió la Resolución 463 de 2005, por medio de la cual se redelimitó la reserva forestal protectora Bosque Oriental de Bogotá, se adoptó su zonificación y reglamentación de usos y se establecieron las determinantes para su ordenamiento y manejo.

De conformidad con lo anterior, dentro de la reserva forestal se definieron cuatro zonas, a saber: zona de conservación, zona de rehabilitación ecológica, zona de recuperación paisajística y zona de recuperación ambiental. Para esta última, el artículo 3, numeral 4, literales d y e, de la resolución mencionada, estableció lo siguiente:

“(…)

d) Para la normalización de las construcciones preexistentes en estas zonas de vivienda dispersa y dotacionales, las normas y demás regulaciones se establecerán mediante la figura de "Planes de Manejo Ambiental" que deberán formular e implementar los interesados en los plazos que establezca el Plan de Manejo de la Reserva Forestal, y que serán objeto de aprobación por parte de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, CAR.

Para efectos de regular y utilizar correctamente las compensaciones a que están obligados los propietarios de viviendas localizadas al interior de estas zonas, la CAR establecerá los mecanismos para el cobro, administración y gestión de recursos provenientes de las mismas. Estos recursos se destinarán de manera exclusiva para el desarrollo de los programas y proyectos formulados en el Plan de Manejo;

e) Los mecanismos indicados anteriormente, sólo se aplicarán para las construcciones preexistentes. Sin excepción, las construcciones ilegales desarrolladas con posterioridad a la expedición de esta resolución, no podrán ser normalizadas al interior de la reserva forestal y deberán ser objeto de las medidas policivas, judiciales y administrativas conducentes a la aplicación de las sanciones, la demolición de lo construido y la restauración de las condiciones ambientales preexistentes, conforme a las normas vigentes....”

Por otro lado, dicha disposición estableció que las zonas de recuperación ambiental podrían ser objeto de precisiones cartográficas en el marco de la implementación del plan

de manejo de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, las cuales se deben adelantar con base en estudios de detalle que demuestren la pertinencia de dichos ajustes.

Así las cosas, teniendo en cuenta que al realinderarse la reserva se evidenció la necesidad de normalizar espacios y estructuras en función de un adecuado manejo del área y del mejoramiento de la calidad de vida de quienes la habitan, se requiere de la adopción de los términos de referencia para que los interesados presenten ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR, los planes de manejo ambiental para la normalización de las construcciones y la realización de las precisiones cartográficas mencionadas, de conformidad con el contenido del presente documento.

Si bien la nueva zonificación adoptada mediante el plan de manejo de la Reserva forestal permite realizar unos ajustes en la entonces zona de recuperación ambiental, la presentación de los planes de manejo de que trata el presente documento puede justificar la realización de precisiones complementarias, conforme a la información cartográfica detallada que aquí se exige, respecto de construcciones realizadas antes de la publicación de la Resolución 463 de 2005.

Los planes de manejo ambiental aprobados por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, permitirán al interesado demostrar la compatibilidad de las edificaciones respectivas con la zona de reserva forestal; y de ser necesario, acudir a la curaduría urbana para adelantar la gestión de reconocimiento conforme a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, “por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio”, y demás normas vigentes sobre la materia

2. OBJETIVOS

2.1. GENERAL

Normalizar las construcciones existentes al interior de la reserva Forestal, principalmente aquellas localizadas en la Zona de Recuperación Ambiental, definida por la Resolución 463 de 2005, y realizar las precisiones cartográficas pertinentes en dicha zona.

2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Establecer medidas de tipo ambiental y urbanístico orientadas a compatibilizar las edificaciones existentes al interior de la reserva forestal con los objetivos de conservación de la misma.
- Efectuar las precisiones cartográficas en la Zona de Recuperación Ambiental, conforme a los estudios en detalle definidos en los presentes términos.
- Generar las condiciones normativas para el reconocimiento urbanístico de las edificaciones pre existentes a la fecha de publicación de la Resolución 463 de 2005 (Diario Oficial, 15 de abril de 2005).

- Facilitar las acciones de seguimiento y control de las obligaciones de los propietarios y poseedores respectivos, en relación con las edificaciones a normalizar.

3. ÁMBITO DE LA NORMALIZACIÓN

El proceso de normalización se adelantará principalmente respecto de las construcciones localizadas en la Zona de Recuperación Ambiental de que trata la Resolución 463 de 2005, sin perjuicio de la posibilidad de que los propietarios o poseedores de estructuras ubicadas en otras zonas definidas mediante dicho acto puedan acogerse al proceso de normalización establecido.

El trámite de que tratan los presentes términos aplicara únicamente respecto de las construcciones preexistentes a la fecha de publicación de la resolución 463 de 2005, la cual se realizó en la edición No. 45880 del Diario Oficial de fecha 15 de abril de 2005.

Al respecto, la Zona de Recuperación Ambiental de la reserva forestal protectora Bosque Oriental de Bogotá ocupaba un área de 353 hectáreas, correspondientes al 2.69% de la reserva, dentro de la cual existían 946 predios.

De conformidad con el Decreto 1469 de 2010, el reconocimiento solo dará lugar a las siguientes modalidades de licencia de construcción: reforzamiento estructural, modificación, demolición, restauración, reconstrucción, cerramiento y adecuación.

4. REQUISITOS

El plan de manejo ambiental se acompañará de los siguientes documentos:

4.1 El formulario único para la solicitud de Normalización de construcciones, conforme al anexo No. 1 de los presentes términos.

4.2 Documentos que acrediten la calidad con la cual se actúa:

- Certificado de tradición y libertad.
- Boletín catastral.
- Documentos que acrediten la posesión (en caso de aplicar).

4.3 Diagnóstico del inmueble: Se deben describir las condiciones actuales en los siguientes aspectos:

4.3.1 Plano de localización a escala 1:500 – 1:1000 del inmueble en donde se incluya:

- Levantamiento topográfico del predio con coordenadas planas MAGNA - SIRGAS (incluir cuadro de áreas)
- Ubicación de las construcciones existentes (zonas comunes, parqueaderos, etc.)

- Vías de acceso.
- Alinderamiento (colindancia del predio)

4.3.2. Registro fotográfico a nivel externo de la construcción.

4.3.3. Cobertura y uso actual del predio:

- Zonas de uso agropecuario (extensión y actividad)
- Zonas de uso forestal (extensión y tipo de especies)
- Zonas de importancia ambiental (localización de nacederos, zonas de ronda, indicando el nombre de la fuente hídrica, así como el estado de conservación, parches de vegetación nativa, nichos de fauna, relacionar las especies de fauna observada, etc.)
- Zonas ocupadas por vegetación exótica e invasora.
- Zonas erosionadas (determinar estado y extensión)
- Otros usos y coberturas distintas a los enunciados.

4.4 Información referente a la provisión de servicios públicos actuales y lo impactos ambientales:

- *Abastecimiento de agua:* Describir la forma de abastecimiento de agua (concesión de agua individual, acueducto veredal, captación sin concesión, etc.)
- *Manejo, conducción y tratamiento de vertimientos:* Describir el manejo y tratamiento que se da a las aguas residuales, con el fin de cumplir con la normatividad vigente (permiso de vertimientos y/o manejo de los residuos)
- *Manejo de aguas lluvias:* describir el manejo.
- *Manejo de residuos sólidos:* Describir el manejo dado a los residuos sólidos en las etapas de generación, almacenamiento temporal, recolección, transporte y disposición final)
- *Emisiones atmosféricas:* Describir el manejo dado a las mismas.

4.5. Preexistencia de la edificación:

El interesado deberá señalar la fecha de construcción de las edificaciones existentes en el predio objeto de la solicitud, para lo cual deberá presentar las pruebas respectivas (aerofotografías, testimonios, pagos de impuesto predial, entre otras)

5. PLAN DE MANEJO AMBIENTAL

5.1. Programa de manejo sanitario

- *Abastecimiento de agua:* Presentación del documento que acredite el otorgamiento de la concesión o certificado de disponibilidad del servicio. En caso de no contarse con alguno de estos requisitos, se deberá presentar la propuesta de manejo respectiva.
- *Vertimientos:* Presentación del permiso de vertimientos o la propuesta de manejo respectiva, en caso de que no se cuente con dicho instrumento.
- *Residuos sólidos:* Presentación del certificado de empresa prestadora de servicio o descripción del manejo propuesto.
- *Manejo de aguas lluvias:* Propuesta de manejo.
- *Emisiones atmosféricas:* Presentación del documento que acredite el otorgamiento del permiso correspondiente o la propuesta de manejo.

En caso de que el interesado no cuente con los instrumentos ambientales requeridos por el ordenamiento jurídico para el aprovechamiento de los recursos naturales, se deberá presentar la solicitud respectiva ante la CAR dentro de los 2 meses siguientes a la radicación del plan de manejo ambiental.

5.2. Programa de manejo paisajístico

Para la ejecución de las actividades previstas en el cronograma presentado para la implementación del programa paisajístico, el interesado cuenta con un plazo máximo de diez (10) años, contados a partir de la presentación del plan de manejo ambiental.

Con el fin de cumplir con el proceso de normalización, los propietarios o poseedores de los predios sujetos al mismo deberán destinar, como mínimo, el 25% del área del inmueble libre de construcciones a la implantación de cobertura vegetal nativa, para lo cual deberán presentar alguna (s) de las siguientes alternativas:

- Cercas vivas con especies forestales nativas establecidas en la zona perimetral del predio (mínimo 2 líneas), que mimeticen las construcciones e impida su visualización desde cualquier ubicación.
- Techos y fachadas verdes.
- Recuperación de zonas de ronda, nacederos y quebradas.
- Recuperación de zonas de cobertura vegetal nativa.
- Recuperación de zonas de importancia para la fauna.
- Recuperación zonas erosionadas.
- Las coberturas vegetales nuevas deberán estar compuestas por especies nativas, con fines del aumento de la diversidad biológica y la articulación con corredores ecológicos, formando transiciones e interconexiones entre los elementos del ambiente.

En cumplimiento de este programa, el propietario o poseedor debe presentar un plano del diseño paisajístico, el listado de especies a utilizar, la descripción del diseño, las actividades a realizar y las acciones de mantenimiento.

Esta exigencia no se predica de los inmuebles que cumplan con el porcentaje establecido en este numeral.

5.3. Programa de ecourbanismo

Los propietarios y poseedores de los predios deberán realizar acciones para que las construcciones sean menos impactantes con el ambiente, tales como:

- Aprovechar las aguas lluvias que se puede captar, utilizando materiales que garanticen la permeabilidad de la escorrentía. Se deberán las aguas lluvias en riego, lavado de infraestructura y mantenimiento de zonas verdes, entre otros, lo que coadyuva a la disminución de inundaciones y el mejoramiento de la calidad de agua del sistema hídrico.
- Incorporar el empleo de materiales ecoeficientes en las edificaciones privadas y públicas.
- Incrementar las coberturas vegetales alrededor de la construcción, privilegiando el uso de material vegetal que tenga bajos requerimientos de agua en su mantenimiento.
- Usar energías y fuentes alternativas que disminuyan el impacto negativo que pueden generar las actuales fuentes de energía utilizadas en el alumbrado público, estaciones de transporte público, edificaciones, etc.
- Vincular en el diseño las condiciones climáticas del lugar, para generar confort térmico y la utilización de vegetación como estrategia de climatización de las edificaciones.

5.4. Cronograma de actividades

Contemplará el tiempo de iniciación, duración y finalización de la ejecución de cada una de las actividades contempladas dentro del Plan de Manejo Ambiental.

5.5. Presupuesto

Se incluirán los costos detallados de todas las actividades y elementos del Plan de Manejo Ambiental propuesto.

5.6. Tasa compensatoria

Los propietarios de los predios localizados en la Zona de Recuperación Ambiental deberán presentar anualmente a la CAR el certificado de pago de la tasa compensatoria, de conformidad con la reglamentación expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, como parte de las obligaciones derivadas de los planes de manejo ambiental.

5.7. Evaluación y aprobación de los planes de manejo ambiental

Los planes de manejo ambiental de que tratan los presentes términos serán evaluados y aprobados por parte de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Ambiental y Territorial - DGOAT y la Dirección Regional Bogotá - La Calera, mediante acto administrativo proferido por esta última.

5.8. Plazo para la presentación de los planes

Los propietarios y poseedores de los predios localizados en la Zona de Recuperación Ambiental deberán presentar los planes de manejo ambiental de que tratan los presentes términos de referencia, dentro del año siguiente a la publicación del acto por medio del cual se ajusta el Plan de manejo de la reserva forestal protectora Bosque Oriental de Bogotá. Los propietarios de los predios localizados en otras zonas de la reserva definidas en la Resolución 463 de 2005, podrán acogerse a esta prerrogativa dentro de los tres (3) años siguientes a la publicación del acto mencionado.

6. Sanciones

Los propietarios de los predios localizados en la Zona de Recuperación Ambiental que no cumplan el plazo establecido en el numeral anterior, serán objeto de los procesos sancionatorios de tipo ambiental de que trata la Ley 1333 de 2009, sin perjuicio de las demás sanciones a que haya lugar.

7. Reconocimiento de edificaciones

Una vez se aprueben los planes de manejo presentados por los propietarios o poseedores de los predios respectivos, los interesados en regularizar su construcción desde el punto de vista urbanístico podrán acudir ante los curadores urbanos, con el objeto de solicitar la expedición de la licencia de reconocimiento, conforme al acto de aprobación de que trata el numeral 5.6 de los presentes términos.