

EL BARRIO NIZA SUR (NIZA ANTIGUA)

Sector de Interés Urbanístico SIU



SOMOS NIZA SUR
RED CIUDADANA

SOMOS NIZA SUR

Red Ciudadana

Mateo Grillo

Diseño editorial

SOMOS NIZA SUR es una **red ciudadana** comprometida con generar un impacto significativo en el cuidado, mejoramiento y preservación del barrio Niza Sur, así como en la calidad de vida de sus residentes, a través de la cooperación entre vecinos y amigos del barrio, y en el fortalecimiento de nuestro tejido social, legado y ejemplo de los primeros residentes.

Nos complace poner a su disposición la cartilla ***El Barrio Niza Sur (Niza Antigua)***, elaborada por **SOMOS NIZA SUR, red ciudadana**, motivada por el interés de preservar nuestro patrimonio, y su calidad de vida. Esta cartilla ha sido diseñada para ofrecer información relevante de Niza Sur como Sector de Interés Urbanístico (SIU) de Bogotá, en vecindad y convivencia integral con el

humedal Córdoba y por su condición de barrio residencial. En estas páginas encontrarán historia, valores, retos, oportunidades y opciones de preservación de nuestro barrio, a la luz de las últimas novedades en materia de reglamentación, información que servirá de base para el diálogo e interlocución con autoridades distritales y con la comunidad interesada.

Con esta información también buscamos facilitar la comprensión por parte de la comunidad de los procesos que la Alcaldía Mayor de Bogotá, a través del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, está adelantando, en cumplimiento de las disposiciones establecidas en el POT (Decreto 555 de 2021) sobre el desarrollo de instrumentos de planeación y gestión derivados y normativos del mismo POT, específicamente el “Plan para los Patrimonios Vitales”, así como revisar e identificar opciones de preservación de nuestras casas a la luz de los retos que enfrentamos en la actualidad.

De igual manera, esperamos que la cartilla sea una herramienta útil y valiosa para fortalecer el sentido de pertenencia de nuestro barrio y la cohesión social de quienes aquí residimos. Con ello, buscamos fomentar una participación ciudadana activa y constructiva, que haga posible fortalecer el tejido social de Niza Sur, legado y ejemplo de los primeros residentes del barrio, para procurar un barrio donde nuestras familias puedan disfrutar con tranquilidad y de forma sostenible de sus casas, su barrio y los valores ambientales, sociales, urbanísticos y arquitectónicos que lo caracterizan.

Cordialmente,





Aerofotografia IGAC, 1988.



1988



ORÍGENES DE NIZA SUR

A comienzos de los años sesenta, cuando la ciudad de Bogotá se extendía hasta la calle 100, el **Banco Central Hipotecario (BCH)** inició la construcción de la urbanización **Niza Sur** en las afueras de la ciudad, sobre los terrenos de la antigua Hacienda Córdoba, delimitada por el humedal (que tomaría en adelante el mismo nombre) y por los cerros de Suba, montañas noroccidentales de la ciudad que indicaban el camino hacia el antiguo municipio de Suba.

El barrio fue construido sobre un trazado urbano con un diseño especial, parte fundamental de su identidad y patrimonio, y bajo la idea de ofrecer casas de dimensiones familiares, con diseños arquitectónicos a cargo de firmas y arquitectos invitados por el banco, entre los que se encontraban Schrader Camargo & Cía., Camacho & Guerrero, Obregón y Valenzuela.

El proyecto se desarrolló en tres etapas consecutivas, denominadas sectores I, II y III, y al final se construyeron las casas de las manzanas localizadas al costado sur de la Calle 118 que están inmersas en el Sector I. Su construcción tardó, en total, casi dos décadas, y se convirtió en la obra más extensa que construyó el BCH en la ciudad, con un total de 994 unidades de vivienda.

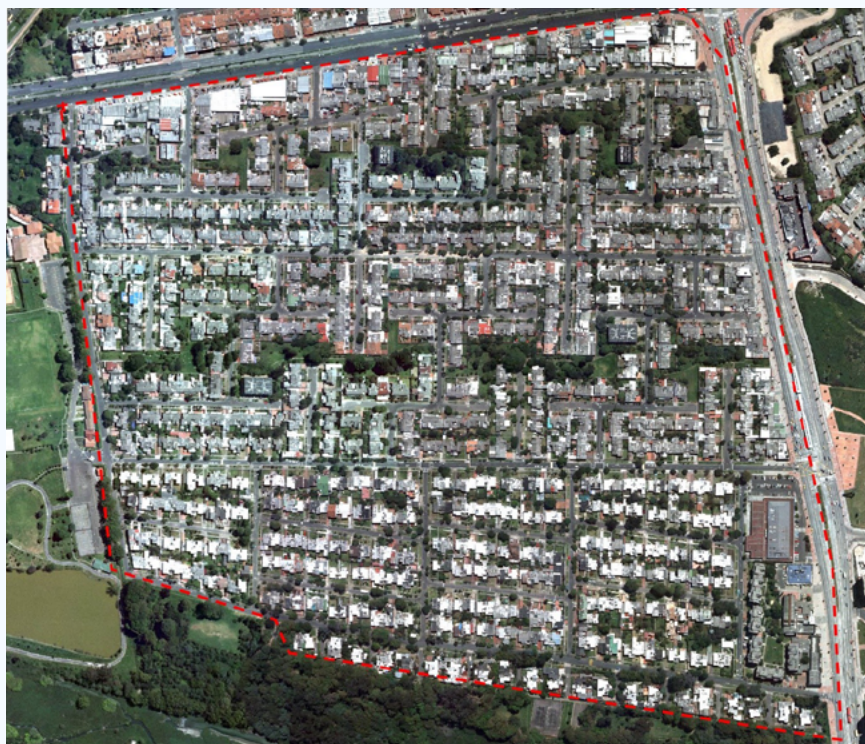
La historia del barrio está íntegramente ligada a la del humedal Córdoba. Conjuntamente conforman una unidad de un importante valor ambiental, por la cantidad de vegetación silvestre y arborización de

bajo, mediano y gran porte, distribuida entre el humedal y las áreas verdes urbanas, de parques, andenes, antejardines y centros de manzana, las cuales constituyen el hábitat de una importante variedad de fauna, principalmente aviar.

EL BARRIO HOY

Aunque el barrio **Niza Sur** en un principio estaba ubicado a las afueras de la ciudad, pronto se empezaron a construir nuevos barrios residenciales en la zona, hasta convertirse en un sector de vivienda consolidado a finales de los años setenta; servido por corredores de transporte público masivo, como las avenidas Suba, Boyacá y 127, sobre las que se han ido localizando equipamientos y usos de comercio y otros servicios complementarios a la vivienda.

Desde entonces y hasta la actualidad, el carácter residencial del barrio permanece con valiosas condiciones de



Ortofotografía IGAC, 2014

calidad ambiental, urbana, arquitectónica y social, pese a las presiones del mercado inmobiliario por el cambio del uso, cambios no autorizados a las viviendas e intereses de densificación.

Niza Antigua, como es conocido en la actualidad, es un barrio de soporte habitacional para la ciudad, en un entorno ambiental altamente valioso

que contribuye al amortiguamiento del cambio climático.

Los bordes del barrio sobre la avenida Suba y la avenida calle 127, afectados por la dinámica de los ejes de movilidad, presentan condiciones que generan, sistemáticamente, la transformación de las casas. Estas transformaciones, desafortunadas para la conservación urbana, suceden princi-



Tinga de pico rojo, familiar de las gallinas

palmente por el cambio de uso del suelo, que en la mayoría de casos adelantan adecuaciones y obras de alto impacto sin los correspondientes permisos.

VECINOS DEL HUMEDAL

Los humedales altoandinos, ecosistemas en riesgo de desaparición, tienen miles de años de existencia, y los residentes del barrio **Niza Antigua** tenemos el

privilegio de disfrutar de la riqueza animal, vegetal y del paisaje que nos ofrece el humedal Córdoba. En la actualidad, este ecosistema está protegido no solo por normas nacionales e internacionales, sino por una fallo de acción popular que cumple 23 años de haber sido proferido, el cual sigue estando vigente, por lo que ampara derechos colectivos referentes al ambiente.

El humedal de Córdoba es hoy el mejor conservado en Bogotá, porque allí se ha desa-

rollado, por iniciativa de muchos vecinos de **Niza Antigua**, de otros barrios aledaños y de organizaciones ambientales, un proceso de recuperación ecológica que ha logrado: renaturalizar la mayor parte de su territorio; consolidar el bosque protector en todo su perímetro; albergar diferentes tipos de hábitat acuático y terrestre; contar con su propio microclima; tener cerramiento en el límite con las avenidas; procesos de restauración ecológica; llevar un caudal ecológico, es decir, una provisión de agua limpia traída desde la quebrada Santa Bárbara, en los cerros orientales; y potenciar la fauna silvestre.

El humedal cuenta con dos especies de rana; mamíferos como el curí, el fara y murciélagos; peces; reptiles como la culebra sabanera; invertebrados acuáticos y terrestres (insectos, crustáceos y otros); y una avifauna riquísima, representada por más de 110 especies.

Las aves son, sin duda, su gran potencial, con especies acuáticas y terrestres. Entre

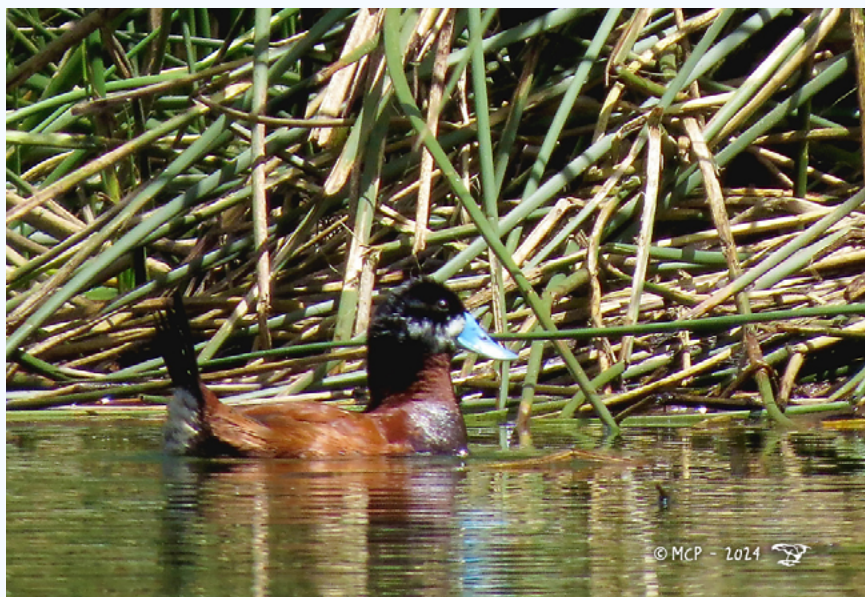
ellas se cuenta con 26 especies migratorias, la mayoría provenientes de Norteamérica y unas pocas del sur de Suramérica, las demás son residentes de Colombia, en su mayoría de la Sabana de Bogotá. Es posible observar búhos, gavilanes, pericos, atrapamoscas, patos, garzas, gallinas de agua, chorlitos, cardenales, turpiales, colibríes, pinchaflores, reinitas, tangaras, semilleros, entre otros. Y también las llamadas especies endémicas (que solo habitan en un espacio geográfico reducido), de las cuales tiene cinco.

Córdoba, como todo humedal bien conservado, tiene funciones muy valiosas para la vida humana y la animal, como la de mantener el equilibrio climático, al ser capaz de absorber gases de efecto invernadero; producir oxígeno y vapor de agua; amortiguar crecientes en época invernal; reducir la temperatura y hacer más fresco el clima en época de verano; filtrar el agua, y ser un espacio para la contemplación y la relajación.



Archivo particular

Espejo de agua ubicado al costado sur de Niza Antigua



Archivo particular

Pato turrio, ave residente y endémica

Sin duda somos vecinos de un formidable espacio natural que, aunque no está exento de problemáticas complejas como la contaminación del agua en sus canales perimetrales, nos aporta enormes beneficios, por lo que vale la pena seguirlo protegiendo y conservando.

SUS HABITANTES

La urbanización de **Niza Sur** fue un gran proyecto planificado de vivienda para la clase media, en el que se asentó una población de profesionales, empleados de empresas particulares y funcionarios del Estado. **Al igual que su trazado urbano y diseño arquitectónico, su ecosistema social se ha conservado a través de las décadas, a pesar de las evidentes transformaciones.**

El diseño del barrio incluyó la aplicación de conceptos urbanos altamente facilitadores para la convivencia y el buen desarrollo de la comunidad; **se priorizó la integración**

de las edificaciones a las zonas verdes que atraviesan el barrio y, con ellas, se construyó un espacio público ambientalmente valioso, que promueve una alta calidad de vida fundamentada en la comunidad y la tranquilidad. Con los mismos objetivos, el trazado urbano de las calles fue diseñado para evitar los tramos largos y el exceso de ingresos vehiculares desde la ciudad, con la intención de mantener las vías del barrio para la circulación interna y proteger la tranquilidad de los habitantes del barrio. **Es un ejemplo de la correspondencia que debe existir entre el diseño urbano y sus usuarios, cuyas dinámicas y relaciones se ven, inevitablemente, afectadas por el mismo.**

La población del barrio está conformada, en su mayoría, por profesionales con estudios superiores, con un importante porcentaje de adultos mayores y, aún, la presencia de algunas familias numerosas. Aunque su demografía ha variado durante las últimas décadas, se mantienen en el barrio familias que

llegaron durante sus primeros años de construcción y que están conformadas por tres y hasta cuatro generaciones. **La permanencia en el barrio y las características socioculturales derivadas de la profesionalización, ha generado un importante sentido de pertenencia y una comunidad arraigada, que se ha manifestado a lo largo de varios años en la defensa técnica de Niza**, como barrio de casas en serie de uso residencial neto, y del humedal Córdoba, como reserva natural de alta importancia para la ciudad.

Aún así, las dinámicas sociales se transforman progresivamente y aumentan la cantidad de familias, particularmente de las nuevas generaciones, que deciden alejarse del barrio, motivadas por el tamaño de las casas y sus costos asociados. **Por las mismas razones, es importante que se puedan encontrar alternativas viables para las casas, como la subdivisión de vivienda, acorde a la nueva demanda de menores áreas para vivir, soportadas en las condi-**

ciones normativas que les da el distrito por ser patrimonio de la ciudad; alternativas que motiven su conservación y logren revitalizar el barrio desde su uso exclusivamente residencial.

Los valores ambientales, urbanísticos y arquitectónicos que ha conservado el barrio han sido también un atractivo para nuevas familias que, aunque no tenían un vínculo familiar con el barrio, han reconocido en este un excelente lugar de la ciudad para vivir con calidad urbana. De la misma manera los hogares geriátricos, muy presentes en el barrio, han encontrado un ambiente favorable para desarrollar esta forma de habitar en **Niza Sur**. Su presencia en aumento implica nuevos desafíos que deben ser abordados.

En este contexto, frente a estas dinámicas poblacionales, **el reto es la integración social de esta comunidad, en torno a la apropiación y cuidado del barrio y su entorno en general.**

VALORES QUE PERMANECEN

El caso de Niza Antigua es especial en la ciudad, pues su estado de conservación trasciende el de su desarrollo urbano y diseño arquitectónico, y se extiende hacia sus condiciones ambientales y sociales. A continuación están los principales valores que han pervivido a través de las décadas y que hacen de su conservación un interés distrital:

1. Se trata de un **barrio residencial con una localización estratégica**, que lo convierte en un soporte habitacional en la zona norte de la ciudad.

2. La calidad del barrio está representada por su **paisaje urbano, su imagen de recorrido, su percepción ambiental y su seguridad ciudadana.**

3. Posee un **sistema de parques longitudinales** que atraviesan el barrio, específicamente planteado en los sectores II y III, al que tienen acceso

directo las casas que lo delimitan. Este sistema ambiental está complementado por amplios andenes arborizados, antejardines y centros de manzana que, en su mayoría, permanecen con las mismas condiciones.

4. Está conformado por **casas con espaciosos jardines exteriores e interiores, con calidades arquitectónicas homogéneas** que configuran una percepción de conjunto, fundamental entre los valores del paisaje urbano, reconocido por la ciudad a través de la **ratificación de la declaratoria como Sector de Interés Urbanístico (SIU)**, en el último Plan de Ordenamiento Territorial.

5. Las **características ambientales, urbanas y arquitectónicas del barrio, su preservación en el tiempo, el sentido de pertenencia de la comunidad y su excelente calidad de vida, que contribuyeron a la creación de estándares y puntos de referencia para los sectores de la construcción, y se mantienen como referentes de barrio residencial abierto.**



Archivo particular.



Calidad ambiental del espacio público

LAS AMENAZAS PARA EL BARRIO

A pesar de que **Niza Sur** está en muy buenas condiciones de conservación, actualmente hay diferentes situaciones que amenazan la continuidad de esta realidad, frente a las cuales gran parte de miembros de la comunidad se resiste activamente. Las principales amenazas son:

1. La pérdida de habitantes por desplazamiento, resultado de la inserción de usos permitidos diferentes a la vivienda, como hogares geriátricos, jardines infantiles, y otros no permitidos como oficinas, hostales y concesionarios, lo que ha generado presiones de interesados para el cambio del uso residencial del barrio, para instituciones y oficinas, especialmente. Además de las afectaciones a los inmuebles, estos usos comerciales y de servicios no permitidos demandan áreas



Valor de los antejardines

de estacionamiento, generando invasión de las calles para parqueo, afectando el espacio público, la tranquilidad y la seguridad de los vecinos.

2. La calidad del medio ambiente se ha visto afectada por la tala esporádica de árboles, el endurecimiento de antejardines y la ampliación sobre los jardines, lo que podría resultar en la disminución de la avifauna y, en términos generales, de las características ecosistémicas del barrio.

3. Las intervenciones aisladas en las casas que no respetan los valores urbanos y arquitectónicos del barrio, como resultado de la falta de reconocimiento, divulgación y apropiación por el significado del patrimonio urbano.

4. La transformación en el uso de los bordes del barrio, sobre las avenidas, que han generado la pérdida de condiciones en la calidad del espacio urbano.

5. El aumento de los costos de mantenimiento de



Valor arquitectónico como conjunto urbano

las casas, por su tamaño y sus impuestos asociados; y la inexistencia de estímulos e incentivos reales y significativos para los propietarios de los inmuebles localizados en el SIU, que promuevan la conservación del barrio.

LOS RETOS DEL BARRIO

Gracias a la comunidad que se ha consolidado a través de las décadas, estos peligros se han

podido afrontar, históricamente, como retos de una alta exigencia técnica y un ejercicio de gestión constante y perseverante.

Resulta fundamental recuperar y fortalecer el patrimonio cultural residencial del barrio Niza Sur, a partir de la gestión de soluciones de vivienda en las casas que ofrezcan alternativas, como respuesta a las diferentes necesidades sociales y económicas de potenciales habitantes del barrio, que permita mitigar la amenaza del cambio de uso y participar

activamente en las dinámicas urbanas del siglo XXI.

Para mantener la calidad de vida del barrio, **es importante fortalecer su red medioambiental**, consolidando convenientemente la vegetación de parques, zonas verdes, franjas verdes y antejardines, lo que a su vez redundará en la recuperación de la permeabilidad del suelo. De igual forma, se debe proteger, conservar y revitalizar los centros de manzana, como parte de la red medioambiental y no solamente como propiedad privada.

La convivencia del barrio requiere de un espacio público sano, por lo que **es necesario atender que su calidad posibilite la circulación segura**, lo que incluye atender los diferentes niveles de daños y deterioros presentes en andenes y calles. **Tanto el reconocimiento de valores culturales como el fortalecimiento de la imagen del barrio**, involucran necesariamente la adecuada gestión de residuos sólidos, mejor iluminación, mantenimiento de

los parques y del humedal, y limpieza del exceso de cables aéreos de diferentes servicios públicos, que cruzan indistintamente por todas las calles.

Finalmente, se deben **potenciar los corredores viales de borde del barrio, como ejes de accesibilidad y conexión**, y como fachadas estructurantes del paisaje urbano, realizando acciones de reverdecimiento, articulados con el mejoramiento y construcción del espacio público, y fortaleciendo el desarrollo de vivienda en complementariedad con los usos comerciales y de servicios permitidos.

PLANTEAMIENTO PARA LA ORIENTACIÓN DE LA NORMA EN EL BARRIO

La estrategia normativa para el barrio Niza Sur debe plantear un marco regulatorio con enfoque de conjunto urbano, que supere la reglamentación al detalle del predio a predio y la protección individualizada de las casas, y

que pueda adoptar una visión de valor patrimonial de conjunto, acorde con su función y potencial en el contexto urbano donde se localiza y las dinámicas que está experimentando.

En ese contexto, es importante poner en valor tanto los espacios públicos como las características de los espacios construidos y las tipologías de valor, de forma tal que sea posible promover las intervenciones de revitalización consecuentes con el paisaje urbano; en especial, a través de la subdivisión de vivienda como único uso que, históricamente, ha demostrado la apropiación de los habitantes sobre los espacios urbanos que habita.

EL BARRIO EN EL MARCO INSTITUCIONAL

Con la puesta en vigencia del **Plan de Ordenamiento Territorial** (Decreto 555 de 2021) y la posterior expedición de normas complementarias como el Decreto 018 de 2023, **se esta-**



Archivo particular

bleció que para los Sectores de Interés Urbanístico (SIU) como Niza Sur, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC), en coordinación con la Secretaría Distrital de Planeación (S.D.P.), elaborará el “Plan para los Patrimonios Vitales”, que es el instrumento mediante el cual se concreta la gestión, diseño, promoción, desarrollo y ejecución de acciones en SIU, a través de planes, programas, proyectos e instrumentos relacionados con la revitalización



del patrimonio cultural del Distrito Capital, con base en la “Ficha de caracterización y valoración” que debe indicar los criterios que dieron origen a su declaratoria.

El pasado mes de junio, en una mesa de trabajo, el IDPC puso en conocimiento de la comunidad del barrio que priorizó al SIU **Niza Sur** como primer caso de estudio para elaborar la mencionada ficha de caracterización y valoración. La priorización se hizo entre los cinco sectores con desarrollo en serie, que hacen parte de los 24 sec-

tores patrimoniales que hay en la ciudad. Asumimos esta decisión como un reconocimiento al trabajo activo que durante muchos años ha hecho nuestra comunidad para la protección y conservación del barrio.

También informó que realizará mesas de trabajo con la comunidad, para recibir aportes en el proceso de elaboración de la ficha de caracterización y valoración, en la que se asignará el nivel de intervención a cada casa, a partir de la evaluación individual, lo que permitirá establecer el manejo particular de los inmuebles localizados en el barrio Niza Sur.

La ficha de caracterización y valoración tendrá que ser aprobada por el Consejo Distrital de Patrimonio y adoptada por Resolución de la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte.

Desde **SOMOS NIZA SUR, Red Ciudadana**, estamos atentos a los avances del IDPC y a participar activamente en este proceso, que pueda beneficiar a la mayor cantidad de residentes posibles.



Archivo particular

SOMOS NIZA SUR es una **red ciudadana** comprometida con generar un impacto significativo en el cuidado, mejoramiento y preservación del barrio Niza Sur, así como en la calidad de vida de sus residentes. Nuestra labor se basa en la cooperación entre vecinos y amigos de Niza Sur, fundamentada en valores como la confianza, el respeto, la solidaridad, la eficacia, la autonomía y el empoderamiento comunitario.

Desde esta red, buscamos visibilizar e impulsar proyectos e iniciativas, ya sean individuales o colectivas, que los residentes adelanten en beneficio del barrio. Además, promover la creación de nuevas activi-

dades conjuntas cuyo impacto se multiplica al transformar esfuerzos aislados en acciones respaldadas y acogidas por toda la comunidad.

A través de esta plataforma, facilitamos trascender de las palabras a la acción, enfocándonos en soluciones comunitarias a las problemáticas que amenazan el bienestar de nuestras familias y la sostenibilidad de nuestro patrimonio común.

Trabajamos para fomentar la transparencia, el diálogo, y una comunicación responsable y propositiva, con información verificable, elementos esenciales para fortalecer los lazos comunitarios.

Fuentes

Bogotá 1913 - 2013, Formas de hacer ciudad, Alberto Saldarriaga Roa. Villegas Editores, Bogotá, 2013.

Estado, Ciudad y Vivienda, 1918-1990. Corporación Colegio de Villa de Leyva, CEHAP y CITCE. INURBE, Bogotá, 1996.

Diagnóstico Local con Participación Social 2009 - 2010. Secretaría Distrital de Salud. Alcaldía Mayor de Bogotá.



SOMOS NIZA SUR
RED CIUDADANA

contacto@somosnizasur.com

www.somosnizasur.com

facebook.com/SOMOSNIZASUR