

Bogotá D.C., 05 de febrero de 2018

Doctor
ALBERTO JARAMILLO ARTEAGA

Ciudad:

Radicado: 1-2018-03133.

Asunto: Derecho de petición de consulta - Urbanización Camino Verde Controles ambientales Zona de Reserva Vial Arterial –Avenida de las Mercedes

Cordial Saludo:

Esta Dirección recibió la comunicación de la referencia, en la que solicita se aclare “(...) si los controles ambientales que no han sido comprometidos en las obligaciones urbanísticas del desarrollo inicial, Urbanización Camino Verde, hacen parte del Área Neta Urbanizable del desarrollo urbanístico a plantear en la franja de Reserva Vial de la Avenida Las Mercedes, teniendo en cuenta además que los mismos perderán su destinación al momento de ejecutarse el desarrollo urbanístico en la franja de reserva vial (...)”.

En primer lugar se considera pertinente precisar los siguientes aspectos:

El artículo 181 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, define las áreas de control ambiental o de aislamiento como las “*franjas de cesión gratuita y no edificables que se extienden a lado y lado de las vías arterias con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato. Son de uso público y deberán tener, como mínimo, 10 metros de ancho a cada lado de las vías (...)*”.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 239 del citado Decreto, los controles ambientales de las vías arterias se encuentra dentro del sistema de espacio público y corresponden a corredores ecológicos viales conforme al numeral 2 del artículo 100 de la misma norma.

Por su parte, el artículo 177 del POT determina que las zonas de reserva vial “*son las franjas de terreno necesarias para la construcción o la ampliación de las vías públicas, que deben ser tenidas en cuenta al realizar procesos de afectación predial o de adquisición de los inmuebles y en la construcción de redes de servicios públicos domiciliarios*”, indica así mismo que “*La demarcación de las zonas de reserva vial tiene por objeto, además, prever el espacio público vial de la ciudad con miras a su paulatina consolidación de conformidad con el plan de inversión y*

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 1 de 4

mantenimiento establecido en la presente revisión del Plan de Ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollen”

De la misma forma, en el numeral 2 del citado artículo, dispone que “ *los costados de las vías V-0, V-1, V-2, V-3 y V-3E se dispondrá de zonas de control ambiental, de 10 metros de ancho a ambos costados de la misma, que no se consideran parte integrante de la sección transversal de las vías que las originan”.*

Adicionalmente, el ordinal 3 del literal b) del numeral 1 del artículo 362 del POT señala:

“Artículo 362. Normas generales del Tratamiento de Desarrollo (artículo 352 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 239 del Decreto 469 de 2003).

Los predios sujetos a este tratamiento deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Generación de espacio público

En los terrenos en los que se adelanten procesos de urbanización, se deberán prever con destino a la conformación del espacio público, como mínimo las siguientes áreas:

(...)

b. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita, discriminadas así:

(...)

3) Las áreas de cesión correspondientes a las franjas de control ambiental de la malla vial arterial, las cuales no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamiento. (...)

En el Decreto Distrital 327 de 2004 "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital", se ha señalado para el control ambiental lo siguiente:

“ARTÍCULO 17. PREVISIONES PARA EL SISTEMA VIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

En los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización se deberán prever, como mínimo, las siguientes áreas:

a. El suelo requerido para la construcción de vías de la malla vial arterial y para las redes matrices de servicios públicos, de conformidad con los sistemas de reparto de cargas generales que se definen en este decreto y en los demás instrumentos que desarrollan el Decreto Distrital 190 de 2004 .

b. Las franjas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial y complementaria V-0, V-1, V-2, V-3 y V-3E, con un ancho mínimo de 10 metros a cada lado de la vía, las

cuales constituyen bienes de uso público y serán de cesión obligatoria y gratuita. Estas áreas no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamiento y no se consideran parte de la sección transversal de las vías que las originan.

(...)

Parágrafo 2: Cuando sobre las vías de la malla vial arterial sea imposible, individualmente o en conjunto con predios vecinos, producir franjas de control ambiental de longitud igual o superior a 100 metros lineales, las mismas podrán reducirse hasta cinco (5) metros de ancho”.

Dentro de las obligaciones generales del urbanizador descritas en el artículo 49 del Decreto Distrital 327 de 2004, se extraen las siguientes:

“(…) a. Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el presente decreto. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la ley 388 de 1997, así como en los artículo 275 y 478-numeral 10 del Decreto 190 de 2004.

(...)

d Adecuar y emprarizar las zonas de cesión pública para equipamientos y las zonas de control ambiental.

(...)

Parágrafo: Estas obligaciones quedarán inmersas en las correspondiente licencia de urbanismo, aún cuando en el texto de las mismas no fueran incluidas”.

En consecuencia, del marco normativo expuesto se concluye que el área de control ambiental es una franja de cesión gratuita y no edificable, dichas áreas se deben plantear a cada costado de las vías arterias con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato. Son de uso público y deben tener como mínimo 10 metros de ancho.

Igualmente, el control ambiental de las vías arterias se encuentra dentro del sistema de espacio público y corresponden a corredores ecológicos viales. Asimismo, determina el ordinal 3 del literal b) del numeral 1 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004¹ que estas áreas no se contabilizan dentro del área neta urbanizable para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamiento.

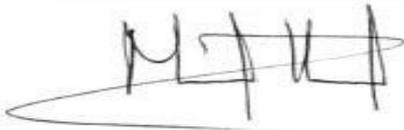
Finalmente, cabe señalar que los proyectos urbanísticos que tengan lugar en suelo con

¹Concordante con el literal b del artículo 17 del Decreto Distrital 327 de 2004

tratamiento de desarrollo, los urbanizadores deberán cumplir con las obligaciones generales previstas en el artículo 49 del Decreto Distrital 327 de 2004.

El presente concepto se emite en los términos previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Karime Amparo Escobar Forero
Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos