



CIRCULAR No 001

Fecha: Octubre 13 de 2016.

De: **Ingeniera HILDA ALFONSO PARADA.**
DIRECTORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Para: **FUNCIONARIOS DE LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN, ARQUITECTOS E INGENIEROS RESPONSABLES DE PROYECTOS URBANÍSTICOS, COMUNIDAD EN GENERAL.**

ASUNTO: **PRECISIÓN DE ASPECTOS RELACIONADOS CON ESTACIONAMIENTOS MECANIZADOS**

I. ANTECEDENTES

El Artículo 30 numeral 5 del Decreto No. 17 del 16 de junio de 2015 "*Por el cual se establece la Estructura Organizacional Interna de la Administración Central del Municipio de Chía*", se determina como una de las funciones de la Dirección de Ordenamiento Territorial: Desarrollar los instrumentos de planificación del territorio, de financiación y de gestión del suelo, establecidos en la Ley.

Igualmente en el Artículo 30 numeral 10 *Ibidem*, determina que la Dirección de Ordenamiento Territorial debe cumplir la siguiente función: "*Proyectar y/o emitir los Actos Administrativos relacionados con el proceso de cumplimiento del POT (normas urbanísticas, conceptos de uso, certificados de no riesgo, afectaciones, reservas ambientales y viales y otros relacionados), según su competencia.*"

El Artículo 102 de la Ley 388 de 1997 "**Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones-**, dispuso:

*"Interpretación de las normas: En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las **normas urbanísticas vigentes**. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares".* (negrilla fuera de texto original)

Decreto No. 1077 de 2015 "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*" establece al efecto lo siguiente:

ARTÍCULO 2.2.6.6.1.4 Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA



CIRCULAR No 001

Fecha: Octubre 13 de 2016.

Con ocasión de las inquietudes y dudas presentadas por los usuarios ante la Dirección de Urbanismo en la solicitudes de licencias urbanísticas en las diferentes modalidades encuentra situaciones de ausencia de norma exactamente aplicable a una situación en particular.

Las dudas e inquietudes giran alrededor de los estacionamientos que se reglamentaron en el Acuerdo No. 100 de 2016 sin que se mencionara la posibilidad de hacer uso a la tecnología no convencional.

Las superficies de las ciudades no están preparadas para el constante aumento en la circulación de automóviles. No se encuentra hoy en día grandes aéreas disponibles para su aparcamiento, razón principal del incremento y conveniencia de los estacionamientos mecanizados.

Existe hoy en día tecnología no convencional como una mejor alternativa en cuanto a los estacionamientos mecanizados, con una óptima maximización y utilización de los espacios reducidos.

La Dirección de Ordenamiento Territorial encuentra que efectivamente en el Plan de Ordenamiento Territorial no se mencionó el uso de estas alternativas, razón por la cual es necesario hacer uso de la herramienta de la circular para resolver tales circunstancias legales urbanísticas.

II. CONSIDERACIONES

En el Acuerdo No. 100 de 2017 **POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTES AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – POT - DEL MUNICIPIO DE CHÍA – CUNDINAMARCA, ADOPTADO MEDIANTE ACUERDO 17 DE 2000**, se determinó para los estacionamientos los siguiente:

Artículo 90. ESTACIONAMIENTOS. Los estacionamientos pueden ser, a su vez, de dos clases, a saber:

1. Los estacionamientos privados de las unidades residenciales y establecimientos comerciales destinados al uso exclusivo de los propietarios o usuarios.
2. Los estacionamientos de servicio al público, destinados al uso de los visitantes de las unidades residenciales o los clientes de los establecimientos comerciales.

En proyectos urbanísticos a los que aplica el tratamiento de desarrollo por urbanización, se tendrá en cuenta la proporción de área para estacionamientos de visitantes que se presenta en el siguiente cuadro:

USO	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES	ESTACIONAMIENTOS PARA MOTOS	ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS
Residencial Unifamiliar y bifamiliar	1 por unidad	N.A.	Opcional	Opcional
Residencial multifamiliar	1 por unidad	1 por cada 3 unidades	1 por cada 10 unidades	2 por cada Unidad
Residencial Conjunto o Agrupada	1 por unidad	1 cada 3 unidades	1 por cada 10 unidades	2 por cada Unidad
Residencial Unifamiliar y bifamiliar VIS - VIP	1 por cada 3 unidades	1 por cada 7 unidades	Opcional	Opcional
Residencial multifamiliar VIS -VIP	1 por cada 5 unidades	1 por cada 10 unidades	1 por cada 10 unidades	2 por cada Unidad



CIRCULAR No 001

Fecha: Octubre 13 de 2016.

USO	ESTACIONAMIENTOS	ESTACIONAMIENTOS PARA MOT	ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS
Comercio y servicios	1 por cada 50 m ² de construcción	1 por cada 200 M ² de Construcción	1 por cada 200 M ² de Construcción
Industria Tipo I	1 por cada 100 m ² de construcción	1 por cada 500 M ² de Construcción	1 por cada 200 M ² de Construcción
Institucional Tipo I, II y III	1 por cada 200 m ² de construcción	1 por cada 500 M ² de Construcción	1 por cada 100 M ² de Construcción

Parágrafo Primero. Las dimensiones mínimas de los parqueos individuales serán de 5.00 metros x 2.50 metros. Las zonas Residenciales con Proyectos de Vivienda Multifamiliar, Comercial, Institucional o Mixto deberán proponer los respectivos parqueos para cargue y descargue, en número y tamaño proporcional a sus necesidades. En ningún caso se aceptarán parqueos o sitios para cargue y descargue en las zonas de espacio público, ni sobre las vías y carriles de desaceleración.

De igual manera, se debe prever los parqueaderos acorde con la cantidad de usuarios con Movilidad reducida y las bahías mínimas de parqueo, de acuerdo con la normatividad legal vigente.

Parágrafo Segundo. Los sitios de gran afluencia de público, tales como cines, teatros, sitios de culto y de reunión pública deberán garantizar la construcción mínima de 1 parqueo por cada 15 sillas existentes.

Parágrafo Tercero. Las actividades diferentes a la vivienda que se encuentran localizadas en Zonas de Tratamiento de Consolidación y/o Conservación que no poseen estacionamientos en el interior del predio para atender a sus clientes o usuarios, deberán pagar al Fondo de Estacionamientos Públicos a cargo de la Secretaría Movilidad el equivalente del valor de los estacionamientos que no puede entregar para efecto de que se adquieran los predios y se construyan los estacionamientos que estas actividades no pueden disponer. El momento del pago de esta obligación se hará cuando los propietarios o arrendatarios/poseedores tramiten cualquier tipo de Modalidad de Licencia Urbanística ante la Dirección de Urbanismo del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces.

Parágrafo Cuarto. Los Estacionamientos para Bicicletas serán de obligatorio cumplimiento, en caso de que un propietario, arrendatario/poseedor, declare la imposibilidad de disponer los estacionamientos para Bicicletas, deberá pagar el equivalente del valor de los mismos, los cuales serán destinados para la disposición de este tipo de mobiliario público a cargo de la Secretaría de Movilidad. La localización y disposición sobre el Espacio Público estará a cargo de la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces.

Parágrafo Quinto. Dentro del primer año siguiente a la adopción del presente Acuerdo, la administración municipal deberá crear y reglamentar el Fondo de Estacionamientos Públicos, el cual estará a cargo de la Secretaría de Movilidad y la Secretaría de Hacienda o la entidad que haga sus veces.

Si bien es cierto que esta es una opción valiosa para mejorar las soluciones de estacionamiento, se debe buscar que los municipios normen de manera tal que los sistemas que sean permitidos cumplan con una serie de especificaciones que garanticen la seguridad y fiabilidad de estos equipos, al igual que la normativa para el uso de ascensores o sistemas de evacuación y seguridad.

Por otro lado, el beneficio que da la utilización de este sistema alternativo debería venir acompañado de la creación de áreas verdes en el primer nivel, de manera que esta opción, además de racionalizar el uso del parqueo, se convierta en un promotor del mejoramiento del espacio público.

III. JUSTIFICACIÓN:

En este sentido se evidencia una ausencia de norma exactamente aplicable para los estacionamientos mecanizados, razón por la cual se debe permitir alternativas de uso de Tecnología no convencional.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA





CIRCULAR No 001

Fecha: Octubre 13 de 2016.

Las disposiciones de la presente circular se aplicarán a los diferentes sectores normativos del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T), y constituyen las normas urbanísticas comunes para la aplicación de sus fichas reglamentarias con el propósito de optimizar el uso de suelo en la generación de espacios útiles, las alternativas de estacionamientos mecánicos y soluciones de Accesos vehiculares tipo rampa y ascensores mecánicos se podrán generar en los proyectos así:

- En proyectos de vivienda con seis (6) unidades o más.
- El número total de estacionamientos generados con la presente solución no podrá superar el 50% del total de estacionamientos exigidos por la norma.
- Los espacios deberán garantizar una adecuada maniobrabilidad, garantizando que no se afecte el tránsito o circulación vehicular o peatonal. En ningún caso podrá ser su área menor a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T).
- Las presentes disposiciones se aplicarán a los predios que se encuentran ubicados en el Área Urbana – Tratamiento de Consolidación, las demás exigencias normativas relacionadas con parqueaderos se ajustarán a lo definido en la Ficha Técnica del Artículo 90, Acuerdo 100 de 2016.
- Con el fin de no generar perturbación visual a los predios colindantes esta solución de estacionamientos mecánicos y de acceso vehicular, NO se podrá aplicar en aislamientos posteriores de los predios.

La solución de parqueaderos en el suelo urbano, será la establecida en el Artículo 90 del Acuerdo 100 de 2016, del mismo modo para desarrollos por urbanización y/o construcción.

En el caso de ubicarse esta solución de estacionamientos mecánicos en el interior de las edificaciones la altura máxima entre pisos arquitectónicos deberá ser la contenida en el catálogo del equipo a instalar, el cual establece la altura a desarrollar según el número de estacionamientos en verticalidad.

Para la aprobación de esta solución de estacionamientos mecánicos el interesado deberá aportar la documentación técnica respectiva, con el fin de establecer la garantía mínima requerida para su correcta implantación y funcionamiento, y en la licencia urbanística, debe quedar la respectiva anotación de las obligaciones y responsabilidades tanto del constructor como del fabricante e instalador, expresando claramente que ante un eventual accidente que la instalación autorizada pueda ocasionar; la Administración Municipal no asumirá ninguna responsabilidad, por lo tanto para este tipo de Proyectos, previo a la entrega de obra y la venta de las unidades si es el caso, deberá allegar al expediente una póliza que garantice el cumplimiento de la responsabilidad civil directa y extracontractualmente.

Las proyectos que se encuentren radicados en legal y debida forma podrán acogerse a lo definido en esta circular

En los términos expuestos se efectúa el pronunciamiento de esta Dirección.

Ing. HILDA ALFONSO PARADA
Directora Ordenamiento Territorial

