1400

CIRCULAR NORMATIVA Nº 01 2021000013

Guarne, 11 de Marzo del 2021

PARA: COMUNIDAD EN GENERAL

Asunto: CIRCULAR PARQUEADEROS

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE GUARNE.ANTIOQUIA, en uso de las atribuciones Constitucionales y legales en especiales las conferidas en la Ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997, la Ley 1551 de 2012, Acuerdo Municipal No. 003 Del 06 de mayo de 2015 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUARNE – ANTIOQUIA y demás normas que lo reglamentan y adicionan

CONSIDERANDO:

1. Que mediante el Acuerdo Municipal No. 003 del 06 de mayo de 2015, se adopta LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUARNE – ANTIOQUIA.

2. Que en el Artículo 156. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE USO EXCLUSIVO DE DETERMINADO USUARIO O PROPIETARIO EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES - ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS se expresa, los proyectos residenciales deberán cumplir con un cupo por cada vivienda, pudiendo establecerse proporciones inferiores sólo en los proyectos de VIS, en los cuales deberán cumplir como mínimo con un cupo por cada 3 viviendas. En las zonas donde se han generado urbanizaciones en primeros niveles, sin haber exigido inicialmente el requerimiento de estacionamientos para desarrollos unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, donde existen desarrollos aprobados y ejecutados en primer nivel que no permiten desarrollar estacionamientos, no se exigirá el cumplimiento de este requisito. Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de vivienda, se exigirá el cumplimiento a las cuotas de parqueo.

3. Que el Artículo 157. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES expresa, Las

urbanizaciones deben cumplir como mínimo con un cupo de parqueo para visitantes por cada 3 unidades de vivienda. Los proyectos de Vivienda de Interés Social deben cumplir con un cupo por cada 6 unidades de vivienda. El desarrollo de vivienda en predios individuales urbanizados deberá cumplir como mínimo con un cupo por cada dos (2) unidades de vivienda.
En las zonas donde se han generado urbanizaciones en primeros niveles, sin haber exigido inicialmente el requerimiento de estacionamientos para desarrollos unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, donde existen desarrollos aprobados y ejecutados en primer nivel que no permiten desarrollar estacionamientos, no se exigirá el cumplimiento de este requisito. Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de vivienda, se exigirá el cumplimiento a las cuotas de parqueo.

4. Que el Artículo 158 consagro las NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS EN USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL. Para este tipo de proyectos deben cumplir los siguientes parámetros: 1. Los usos comerciales deberán cumplir con un cupo por cada 50 m² de área construida. 2. Los usos industriales y los cívicos o institucionales deberán cumplir con un cupo por cada 100 m² de área construida. 3. Los estacionamientos podrán estar dispuestos en superficie, altura, sótano y/o semisótano. 4. Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de uso, se exigirá el cumplimiento de las cuotas de parqueo. 5. No se exonerarán de tal obligación los desarrollos destinados a la vivienda de interés social. 6. En las zonas con tratamiento de mejoramiento integral donde la Administración Municipal intervenga, el proyecto determinará las necesidades de parqueo privado y de visitantes o públicos y su localización y, será el municipio quién realice las obras constructivas para tal fin. **7. Cuando el tamaño del lote no lo permita, o cuando no sea posible por las pendientes del terreno, se podrán compensar en dinero.** 8. Cuando el tamaño del lote no lo permita, será posible autorizar el cumplimiento de esta obligación en parqueaderos localizados a no más de dos cuadras del proyecto, que hagan parte de las áreas comunes de la copropiedad y que cumplan con las normas específicas que para ellos se definan, garantizando su permanencia en el tiempo.

5. Que el Municipio de Guarne expidió el Decreto 2018000013 del 30 de enero de 2018 "Por medio del cual se reglamenta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial- Acuerdo 003 de 2015 mediante la expedición de normas específicas y se dictan otras disposiciones.

6. Que dicho decreto en el artículo 111 consagro: **ARTÍCULO 1. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES.** Los proyectos residenciales en el suelo urbano y de expansión deberán cumplir con las normas de estacionamientos consagradas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (artículos 156 y 157 del Acuerdo 003 de 2015), es

decir, una celda de parqueo privado por cada vivienda, pudiendo establecerse proporciones inferiores solo en los proyectos de VIS, en los cuales deberán cumplir como mínimo con una celda de parqueo por cada tres (3) unidades de vivienda. Los parqueaderos creados en semisótanos y sótanos no se contabilizarán para cuantificar la edificabilidad, tampoco los parqueaderos en superficie localizados en urbanizaciones.

En los eventos en que no sea posible cumplir con la exigencia para estacionamientos se seguirán las siguientes reglas:

1. Los desarrollos individuales que se encuentren en las zonas con tratamientos urbanísticos de consolidación y de mejoramiento integral en los cuales no sea posible la ubicación de parqueaderos en el área neta del lote, podrán ser desarrollados, siempre y cuando, presenten ante la Secretaría de Planeación, propuesta para el cumplimiento a la obligación en predios colindantes o no colindantes o la excepción a la misma según criterios urbanísticos y de uso.
2. En conjuntos residenciales de zonas con tratamiento urbanístico de consolidación, haciendo trámite para aprobación de cambio de fachadas a aplicarse de manera general, podrán abrirse puertas para garajes; los parqueaderos privados no son permitidos en zonas de retiro de las edificaciones ni en los espacios públicos, no obstante lo anterior, la generación de nuevas destinaciones deberá ser objeto del respetivo tramite de licenciamiento constructivo, y deberán ser compensadas las obligaciones urbanísticas que dicha actuación genere.

Las urbanizaciones deben cumplir como mínimo con un cupo de parqueo de vehículos para visitantes o público por cada tres (3) unidades de vivienda. Los proyectos de Vivienda de Interés Social deben cumplir con un (1) cupo de parqueo de vehículos para visitantes por cada seis (6) unidades de vivienda. Los desarrollos de vivienda en predios individuales urbanizados deberán cumplir como mínimo con un (1) cupo por cada dos (2) unidades de vivienda.

PARÁGRAFO 1º: Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones que generen nuevas unidades de vivienda, se exigirá el cumplimiento de las cuotas de parqueo de vehículos.

PARÁGRAFO 2º: Se exceptúan del cumplimiento de la obligación de parqueaderos de vehículos para visitantes los desarrollos residenciales a que se refiere el cuarto inciso del artículo 157 del Acuerdo 003 de 2015.

PARÁGRAFO 3º. Los proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) no podrán destinar áreas para parqueaderos de vehículos privados, pero si

deben cumplir con el porcentaje de celdas para parqueaderos de vehículos públicos o de servicio público, un (1) cupo de parqueadero de vehículos por cada cuatro (4) viviendas.

PARÁGRAFO 4º. En los proyectos de vivienda de interés prioritario o social (VIP o VIS) se podrá destinar hasta el 20% del área de parqueadero de vehículos para visitantes o públicos para el parqueo de motocicletas.

7. Que en el Articulo 113 se indica la **COMPENSACIÓN EN DINERO DE ESTACIONAMIENTOS:** De conformidad con el numeral 7 del artículo 158 del Acuerdo 003 de 2015 y lo dispuesto en el artículo 111 del presente Decreto, los estacionamientos podrán ser compensados en dinero, multiplicando la tarifa definida en la siguiente tabla por el resultado obtenido del área mínima de un parqueadero por un (1) salario mínimo mensual legal vigente:

Estratos / otros usos	Área Mínima (m2)	Tarifa
Estrato 1 (VIP)	12,5	0,2
Estrato 2 (VIS)	12,5	0,3
Estrato 3	12,5	0,4
Estrato 4	12,5	0,6
Estrato 5	12,5	0,8
Estrato 6	12,5	1,0
Comercio, servicios y otros usos	12,5	1,0

8. Que el Decreto Municipal Nro. 2018000036 del 25 de abril de 2018 "Por medio del cual se adiciona y modifica el Decreto D 2018000013 del 30 de enero de 2018" en su artículo 2 consagro: "El artículo 111 del Decreto D 2018000013 del 30 de enero de 2018, quedará así:

"ARTÍCULO 111. NORMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES. *Los proyectos residenciales en el suelo urbano a desarrollarse por fuera de la isla peatonal y de expansión urbana deberán cumplir con las normas de estacionamientos consagradas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (artículos 156 y 157 del Acuerdo Municipal 003 de 2015), es decir, una celda de parqueo privado por cada vivienda,*

pudiendo establecerse proporciones inferiores solo en los proyectos de VIS, en los cuales deberán cumplir como mínimo con una (1) celda de parqueo por cada tres (3) unidades de vivienda. Los parqueaderos creados en semisótanos y sótanos no se contabilizarán para cuantificar la edificabilidad, tampoco los parqueaderos en superficie localizados en urbanizaciones.

En los eventos en que no sea posible cumplir con la exigencia para estacionamientos se seguirán las siguientes reglas:

3. Los proyectos residenciales, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 91 del artículo 7º del presente Decreto, que se encuentren en las zonas con tratamientos urbanísticos de consolidación y de mejoramiento integral en los cuales no sea posible la ubicación de parqueaderos en el área neta del lote, podrán ser desarrollados, siempre y cuando, presenten ante la Secretaría de Planeación, propuesta para el cumplimiento a la obligación en predios colindantes o no colindantes o la excepción a la misma según criterios urbanísticos y de uso. Además podrán voluntariamente compensarlos conforme lo dispone el artículo 113 del presente Decreto.

4. En conjuntos residenciales de zonas con tratamiento urbanístico de consolidación, haciendo trámite para aprobación de cambio de fachadas a aplicarse de manera general, podrán abrirse puertas para garajes; los parqueaderos privados no son permitidos en zonas de retiro de las edificaciones ni en los espacios públicos, no obstante lo anterior, la generación de nuevas destinaciones deberá ser objeto del respetivo tramite de licenciamiento constructivo, y deberán ser compensadas las obligaciones urbanísticas que dicha actuación genere.

Las urbanizaciones deben cumplir como mínimo con un cupo de parqueo de vehículos para visitantes o público por cada tres (3) unidades de vivienda. Los proyectos de Vivienda de Interés Social deben cumplir con un (1) cupo de parqueo de vehículos para visitantes por cada seis (6) unidades de vivienda. Los desarrollos de vivienda en predios individuales urbanizados deberán cumplir como mínimo con un (1) cupo por cada dos (2) unidades de vivienda.

PARÁGRAFO 1º. *Cuando se planteen modificaciones, adecuaciones o ampliaciones a los proyectos residenciales que generen nuevas unidades de vivienda, se exigirá el cumplimiento de las cuotas de parqueo de vehículos – estacionamientos privados.*

PARÁGRAFO 2º. *La obligación de estacionamientos o parqueaderos para visitantes, conforme lo dispuesto en el artículo 157 del Acuerdo Municipal 003 de 2015 solo será exigible a los desarrollos mediante licencia urbanística de urbanización.*

PARÁGRAFO 3º. *Se exceptúan del cumplimiento de la obligación de parqueaderos de vehículos – estacionamientos privados y para visitantes - los desarrollos residenciales a que se refiere el tercer y cuarto inciso del artículo 157 del Acuerdo Municipal 003 de 2015.*

PARÁGRAFO 4º. *Los proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) no podrán destinar áreas para parqueaderos de vehículos privados, pero si deben cumplir con el porcentaje de celdas para parqueaderos de vehículos públicos o de servicio público, un (1) cupo de parqueadero de vehículos por cada cuatro (4) viviendas.*

PARÁGRAFO 5º. *En los proyectos de vivienda de interés prioritario o social (VIP o VIS) se podrá destinar hasta el 20% del área de parqueadero de vehículos para visitantes o públicos para el parqueo de motocicletas".*

9. Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.1.1. define que la edificabilidad de un predio se mide en metros cuadrados, según el uso que la norma urbanística autoriza para cada inmueble, esto es, la edificabilidad se mide en metros cuadrados, empero, dichos metros o edificabilidad se encuentra limitada por el uso que la norma urbanística le autoriza a cada predio.

10. Que corresponde, gracias a la autonomía Municipal, definir a la Entidad la Norma Urbanística General, a través de la cual, se asignan los usos del suelo y en especial, los aprovechamientos, tratamientos y densidades.

11. Que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guarne. Antioquia, fue revisado y ajustado mediante el Acuerdo 003 del 6 de mayo de 2015, y el Decreto 013 del 30 de enero de 2018 "Por medio del cual se reglamenta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial consagraron la posibilidad de compensar en dinero **Cuando el tamaño del lote no lo permita, o cuando no sea posible por las pendientes del terreno.**

12. Que el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 sólo autoriza a un ejercicio de interpretación, más no de normativización (más específicamente, de modificación de las normas urbanísticas vigentes). Ello se colige de la literalidad de la norma en mención, tal como se comprueba a continuación:
*"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 <u>con las normas urbanísticas vigentes</u>. En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de **<u>interpretación</u>** 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" [subrayas y negrillas propias].

13. Que el artículo 406 del Acuerdo Municipal 003 de 2015, INTERPRETACIÓN DE NORMAS, expresa*: "En los casos de ausencia de norma exactamente aplicable a una situación, o de contradicciones, o falta de claridad en las normas urbanísticas, la facultad de interpretación corresponderá a la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces, la cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares".*

14. Que no puede desconocerse la norma urbanística general Acuerdo municipal Nro. 003 de 2015 Plan Básico de Ordenamiento Territorial, menos, las normas que lo complementan, como es el Decreto municipal Nro. 2013 del 30 de enero de 2018 "Por medio del cual se reglamenta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial

15. Que se hace necesario expedir la presente circular para aclarar que los lotes inferiores a 8 metros de frente y que el tamaño de dicho predio no permite la construcción de parqueaderos quedan exentos de la construcción de los mismo o de una compensación en dinero como quedo consagrado en el artículo 158 de Decreto 013 del 30 de enero de 2018.

16. Que es un principio constitucional consagrado en nuestra carta magna de 1991 que nadie está obligado a lo imposible.

17. En mérito de lo expuesto, el Secretario de Planeación:

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Aclarar el artículo 156, 157 y 158 del Acuerdo Municipal 003 de 2015, el artículo 111 del Decreto Municipal 2018000013 del 30 de enero de 2018 y el artículo 4 del Decreto Municipal 2018000036 del 25 de abril de 2018 que reglamenta el Acuerdo Nro. 003 de 2015 Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guarne, en materia de exigencia de parqueaderos tanto en los proyectos de construcción de vivienda urbana o proyectos de uso comercial.

ARTÍCULO SEGUNDO: Aclarar que por la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guarne. Antioquia y los Decretos que lo reglamentan para los lotes inferiores a ocho (8) metros de frente, que por la imposibilidad física de construir parqueaderos al momento de su desarrollo quedan exentos de su construcción o de su compensación en dinero tal como lo consagra el articulo 158 numeral 7 Acuerdo Municipal Nro. 003 de 2015 y el Decreto Municipal 2018000013 del 30 de enero de 2018.

ARTÍCULO TERCERO: La presente circular rige a partir de su publicación, la cual se surtirá en la página web del Municipio de Guarne-Antioquia y en un lugar visible de la Secretaría de Planeación.

Dada en el Municipio de Guarne a los once (11) días del mes de marzo del año dos mil veinte uno (2021).

atentamente,

CAMILO ALFONSO VERGARA GONZALEZ
Secretario de Despacho
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Proyecto: Francisco Restrepo M – Asesor jurídico externo
Aprobó: Camilo Alfonso Vergara G. – Secretario de Planeación