



CIRCULAR No. 064 de 2015
(Julio 26)

Señores:
CURADORES URBANOS
MEDELLÍN

Asunto: Claridad normativa para el cambio de destinación de parqueaderos comunes a parqueaderos privados y cambio de destinación de parqueaderos en centros comerciales.

Respetados curadores:

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales conferidas por el Artículo 315 numeral 1 de la Constitución Política, el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto 1077 de 2015, el artículo 29, numeral 6 de la Ley 1551 de 2012 y, considerando que con la entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014, por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, es necesario dar claridad en la interpretación de algunas de sus disposiciones, el Director del Departamento Administrativo de Planeación, se permite establecer los siguientes parámetros de interpretación de la norma:

1. Cambio de destinación de parqueaderos comunes a parqueaderos privados, en inmuebles licenciados con norma urbanística anterior al Acuerdo 48 de 2014.

Los propietarios o poseedores de parqueaderos comunes pueden optar por convertirlos en parqueaderos privados tramitando licencias de construcción en la modalidad de: Ampliación, Adecuación o Modificación, según sea el caso, siempre y cuando toda la edificación sea analizada integralmente bajo la norma vigente, debiendo cumplir con las demás requerimientos urbanísticos establecidas en el Acuerdo 48 de 2014 y normas que lo complementen, así como con las normas de sismorresistencia vigentes y demás reglamentos técnicos aplicables.



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co Medellín - Colombia





Adicionalmente, tratándose de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, los cambios deben contar con la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios, de acuerdo con las mayorías exigidas en la Ley 675 de 2001.

De conformidad con lo previsto en el artículo 182 del Decreto-ley 019 de 2012, las modificaciones de licencias urbanísticas vigente se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición, por lo tanto no es posible hacer una combinación o escogencia de normas urbanísticas del Acuerdo 46 de 2006 y el Acuerdo 48 de 2014. En caso de tratarse de un proyecto licenciado bajo el Acuerdo 46 en el que el solicitante de licencia pretenda ajustarse y acogerse a las normas urbanísticas del Acuerdo 48 de 2014; se reitera que en todo caso deberá supeditar todo el proyecto a los requerimientos de la nueva norma vigente.

2. Cambio de destinación de parqueaderos en centros comerciales y grandes superficies

En concordancia con lo establecido en el Artículo 363 numeral 8 del Acuerdo 48 de 2014, cuando los propietarios o poseedores de centros comerciales existentes pretendan cambiar el uso de parqueaderos cubiertos, podrán modificar hasta el 40% del área destinada parqueaderos según las licencias urbanísticas hacia nuevas áreas para usos comerciales y de servicios.

Igualmente sobre el área objeto de licenciamiento para la transformación, el solicitante de la licencia queda obligado al pago de cesiones urbanísticas por concepto de espacio público de encuentro y equipamientos colectivos, sin ningún tipo de excepción.

Igualmente el cálculo de las obligaciones urbanísticas se hará sobre el área construida objeto de la modificación, según lo establecido en el Decreto Municipal 1152 de 2015 o demás normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.



SG-CLR147050

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co Medellín - Colombia




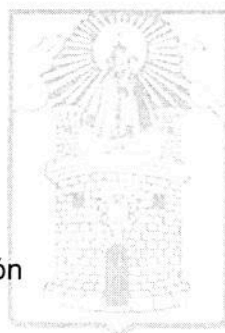
Alcaldía de Medellín



De conformidad a lo establecido en los artículos 243, numeral 2, 265 numeral 3, dependiendo del caso, la modificación implica la creación de zócalo urbano a nivel de primer piso y/o segundo piso frente a la calle pública, así como la generación de acceso directo sobre espacio público; en todo caso deben entenderse que no es posible la adecuación de parqueaderos en locales comerciales, dejando las fachadas cerradas sobre el espacio público.

Atentamente,


JORGE PEREZ JARAMILLO
 Director
 Departamento Administrativo de Planeación



Elaboró:
 JGZ / Abogado Sub. Planeación Territorial
 MEG / Líder de Proyecto
 Equipo Evaluación y Seguimiento al POT
 CABG / Grupo Ordenamiento Territorial

Revisó: JHPA
 Líder de Programa
 Unidad de Planificación Territorial

Aprobó: JMPM 
 Subdirector
 Subdirección de Planeación Territorial y
 Estratégica de Ciudad



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.
 Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
 Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín