



Alcaldía de Medellín

CIRCULAR NÚMERO 39

Abril de 2011

Con base en las facultades definidas en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, me permito efectuar algunas precisiones de índole normativa y técnica y ampliar el contenido del artículo 65° del Decreto 1521 de 2008, para que se tengan en cuenta al momento de la expedición de licencia urbanística o constructiva, para el desarrollo de proyectos destinados a parqueaderos públicos y privados en altura en el Municipio de Medellín:

El literal B del artículo 65° del Decreto 1521 de 2008 "Por el cual se modifica el Decreto Municipal 409 de 2007, reglamentario de algunas disposiciones del Acuerdo 046 de 2006", determina lo siguiente:

"B. Estacionamientos públicos y privados en altura.

Son aquellos que funcionan en edificaciones de carácter permanente especialmente diseñadas y construidas para tal fin, cumpliendo con lo siguiente:

1. *Altura máxima ocho (8) pisos, área mínima del local mil (1.000) metros cuadrados y frente mínimo de veinticuatro (24.00) metros. Estas dimensiones pueden ser menores en los casos de utilización de tecnologías diferentes a las tradicionales, tales como sistemas de elevadores para los vehículos, siempre y cuando la edificación cumpla con estándares de funcionalidad."*

2....."

A partir de diversas consultas realizadas por las Curadurías y los particulares, relacionada con la limitante en altura de ocho (8) pisos para este tipo de proyectos, la Subdirección de Planeación Territorial después de analizar dicha reglamentación, considera pertinente complementar algunos elementos técnicos que permitan aclarar sus alcances, toda vez que al estimular la construcción y funcionamiento de parqueaderos públicos en altura, la ciudad obtiene beneficios urbanísticos como reducir el déficit de parqueo generado por el funcionamiento de algunas actividades comerciales, de servicios y otras, mejorar las condiciones urbanas siguiendo los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial, proteger el espacio público y otorgarle mayor calidad, mejorar las condiciones de movilidad peatonal y vehicular y posibilitar el cumplimiento de obligaciones de parqueo en inmuebles cercanos.

Es claro que la norma tal como está descrita sobre este tema, fue concebida buscando garantizar el adecuado funcionamiento de los parqueaderos en óptimas condiciones de seguridad y comodidad para los usuarios como de economía para los promotores de este tipo de servicios, ya que experiencias sobre este tema en los países desarrollados así lo han demostrado.



Alcaldía de Medellín

Los complementos a la norma de parqueaderos que a continuación se relacionan surgen de aclaraciones técnicas que se apoyan principalmente en los estudios de casos a nivel mundial recopilados por el ingeniero de tránsito Rafael Cal y Mayor en su libro "Estacionamientos" de la Editorial CO-EDITORES (México 1986), ya que sobre este tema hay pocos estudios realizados en la ciudad y en el país. Se analiza entonces el funcionamiento de los parqueaderos en altura, partiendo del sistema de circulación vertical que utilicen, los cuales pueden ser:

- A. Sistema de montacargas.
- B. Sistema de rampas rectas
- C. Sistema de rampas curvas (helicoidales).

Teniendo en cuenta que necesariamente para el desarrollo de un proyecto de parqueaderos en altura, se debe optar por uno de estos sistemas de circulación vehicular y considerando que este tipo de edificaciones manejan una mayor intensidad y cantidad de vehículos, es estrictamente necesario garantizar que con su operación no se generarán impactos negativos sobre el espacio público en cuanto a la obstrucción del paso peatonal y en la movilidad vehicular, ni se generarán ineficiencias del parqueadero garantizando siempre que cada vehículo circule por su carril correspondiente sin riesgos de accidentes por incomodidad o desatención del conductor, especialmente en las curvas, para lo cual es necesario una adecuada distribución de los espacios y de las circulaciones.

En este orden de ideas el Departamento Administrativo de Planeación aclara que se permitirá la construcción de parqueaderos con una altura mayor de ocho (8) pisos, sin ir en detrimento de las normas urbanísticas y constructivas que están desarrolladas en el Acuerdo 46 de 2006 (densidades, aprovechamientos, obligaciones, etc.), Acuerdo 23 de 2009 y demás normas reglamentarias, siempre y cuando cumplan además con las condiciones descritas para cada sistema, tal como se describe a continuación:

A. Sistema de montacargas: Todo edificio de estacionamientos con el sistema de elevadores para vehículos deberá contar con un mínimo de dos montacargas de uso permanente y una planta de energía eléctrica de emergencia, capaz de operar los dos montacargas. En el caso que uno de los montacargas requiera servicio de mantenimiento, el otro deberá seguir operando. El número de montacargas necesarios será calculado en función de la capacidad del estacionamiento, a razón de un montacarga por cada 50 automóviles servidos, con un mínimo de dos montacargas.

Es necesario que se demuestre, a partir de un estudio de movilidad y un análisis de accesibilidad, que por la operación de este no se generará un impacto negativo sobre el espacio público, especialmente sobre la vía que será utilizada para los ingresos y salidas del proyecto urbanístico ni a la libre circulación de los peatones y aplicar las recomendaciones que arrojen dichos estudios.



Alcaldía de Medellín

Es de anotar que además de la parte funcional, el proyecto deberá garantizar el cumplimiento de todas las normas técnicas tanto en su parte estructural como de seguridad para este tipo de servicios.

Se deberá presentar la propuesta ante la Unidad de Vías, Transporte y Movilidad del Departamento Administrativo de Planeación para su revisión y posterior aprobación

B. Sistema de rampas rectas: Cuando en este sistema las rampas son de doble sentido de circulación, se deberá garantizar en cada cambio de dirección, un radio de giro por borde interior de rampa no inferior a tres (3) metros y un ancho adecuado para una circulación cómoda y segura.

C. Sistema de rampas curvas (helicoidales): Cuando la circulación del parqueadero en altura se pretenda resolver mediante este sistema, no será posible admitir alturas mayores de ocho (8) pisos, debido al efecto no deseado sobre el control del vehículo que dicha geometría puede generar comprometiendo el control del vehículo lo que podría atentar contra la seguridad y la eficiencia del mismo parqueadero.

Para cualquier desarrollo de parqueaderos en altura, se debe presentar el tratamiento técnico necesario para el manejo y mitigación de los impactos negativos que puedan producirse por los reflejos de las luces, la emisión de gases y el ruido de los vehículos sobre las construcciones vecinas, lo cual debe quedar claramente consignado en los planos que acompañen la licencia que apruebe el proyecto.

Esta Circular debe aplicarse de manera inmediata, incluyendo todos los trámites que se encuentran en proceso en las Curadurías Urbanas.

Cordialmente,

ARQ. JUAN DIEGO LOPERA PEREZ
Subdirector Planeación Territorial

CC: Carpeta digital Circulares, de la Unidad de Ordenamiento Territorial.
Unidad de Vías, Transporte y Movilidad

Departamento Administrativo de Planeación

Elaboró: Arq. Marta Luz Restrepo R. Cargo: Profesional Universitario Unidad Ordenamiento Territorial	Aprobó: Ing. Jaime Humberto Pizarro A. Cargo: Líder Programa Unidad Ordenamiento Territorial	Revisó: Abg. Rodrigo Correa Z. Cargo: Líder Programa Unidad Inteligencia Jurídica Revisó: Ing. Carlos Naranjo. Cargo: Líder Programa (E) Unidad Vías, Transporte y Movilidad
--	--	---

