MEMORANDO

Fecha: 06 de marzo de 2018

Para: **VERÓNICA ARDILA VERNAZA**
Directora de Norma Urbana

De: **MIGUEL HENAO HENAO**
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Radicado: 3-2018-02839.
Asunto: Concepto jurídico norma aplicable para la determinación de estacionamientos en la UPZ No. 31 Santa Cecilia de la Localidad de Engativá.

Apreciada Verónica:

Atendiendo a la solicitud de concepto contenido en el memorando de la referencia, mediante el que se consulta la norma aplicable para la exigencia de parqueaderos para el Sector Normativo 3 de la UPZ No. 31 Santa Cecilia; la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos procede a emitir respuesta en los siguientes términos:

El artículo 391 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial contiene la norma común a todos los tratamientos sobre estacionamientos, el cual dispone:

"Artículo 391. Estacionamientos *(artículo 380 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 249 del Decreto 469 de 2003).*

El total de cupos de estacionamientos correspondientes a un proyecto, será el resultante de la suma de cupos establecidos para cada uno de los usos que se desarrollen en el mismo.

En los proyectos de VIS y VIP en áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, la exigencia de estacionamientos se rige por lo señalado para las zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.

Cuando se trate de edificaciones con usos diferentes a dotacionales, la ficha reglamentaria podrá autorizar la cancelación de estacionamientos al fondo para el pago compensatorio de cesiones públicas para parques, equipamientos y parqueaderos, en la proporción máxima que se señale en cada Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ).

Las fichas reglamentarias en el marco de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), los Planes Parciales, los Planes de Implantación, los Planes de Regularización y Manejo, los Planes Zonales,

Planes de Ordenamiento Zonal, los Planes Directores para Parques, los Planes Maestros para Equipamientos y Servicios Públicos y los Planes de Reordenamiento, podrán aceptar la provisión de cupos de estacionamientos, mediante pago compensatorio al fondo respectivo en otro predio o edificación especializada en las condiciones señaladas en esta revisión y en el Plan Maestro de Movilidad.

***Parágrafo.** La identificación de las zonas por demanda de estacionamientos, se encuentran consignadas en el plano denominado "Zonas normativas por demanda de estacionamiento".*

Por su parte, el artículo 8 referente a estacionamientos del Decreto Distrital 152 de 2006 señala:

"ARTÍCULO 8. ESTACIONAMIENTOS.

La exigencia de cupos de estacionamientos para cada uso en las fichas reglamentarias, adoptadas por el presente decreto, se cumplirá bajo las siguientes alternativas:

a) Provisión total de estacionamientos dentro del predio. Es la exigida en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), de acuerdo con los usos desarrollados en cada proyecto, dentro del predio correspondiente.

b) Provisión de cupos de estacionamientos en localización diferente al predio. Para los predios con uso comercial, localizados en ejes de la malla vial arterial, se autoriza la provisión de cupos de estacionamientos en otros predios o en edificaciones especializadas, dentro de un radio de acción de 500 metros a la redonda del proyecto correspondiente, en el mismo subsector de usos o en otro subsector señalado como zona delimitada de comercio y servicios. Para usos localizados en áreas de actividad de comercio y servicios, diferentes de nuevos dotacionales y residenciales, se autoriza hasta un 30% de cancelación al Fondo para el Pago Compensatorio de Parqueaderos. Estas disposiciones serán aplicables conforme el procedimiento establecido en el Decreto 323 de 2004 y las normas que lo modifiquen o complementen.

Las alternativas señaladas en este artículo se aplicarán sin perjuicio de las autorizaciones de cancelación de compensaciones por concepto de parqueaderos o provisión de cupos de estacionamientos en localización diferente al predio que se otorguen a través de los planes de regularización y manejo, legalizaciones o regularizaciones de barrios, y las demás señaladas en el Decreto 323 de 2004.".

En este orden de ideas, en los términos del artículo 391 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 152 de 2006, la provisión de parqueaderos para usos residenciales en todos los sectores normativos de la UPZ No. 31 Santa Cecilia es la indicada en el Cuadro Anexo No. 4 y el Plano *"Zonas normativas por demanda de estacionamiento"* del POT.

Ahora bien, el Sector Normativo 3 de la UPZ No. 31 Santa Cecilia está ubicado en Zonas Normativas por Demanda de Estacionamientos B y C, de acuerdo con el Plano *"Zonas normativas por demanda de estacionamiento"* del POT.

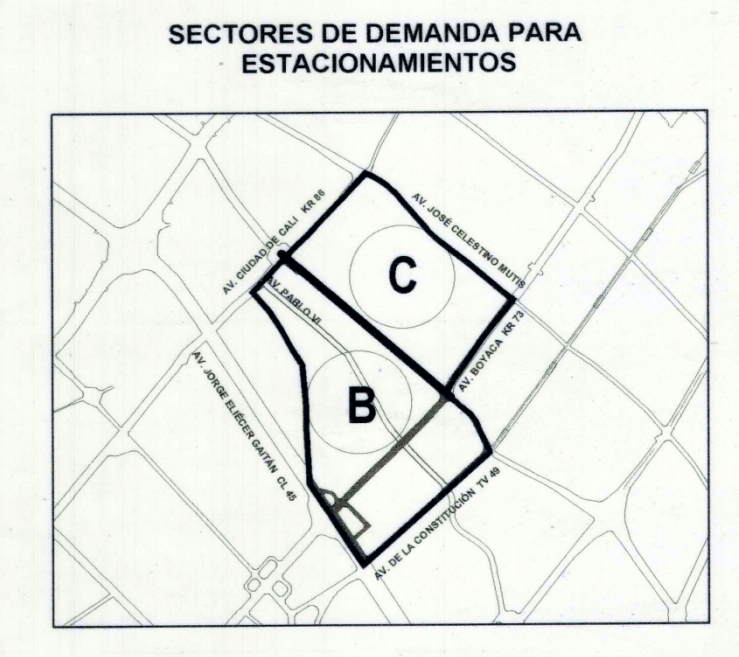


Imagen Tomada de la Plancha 2 de 3 Usos Permitidos de la UPZ No. 31 Santa Cecilia

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

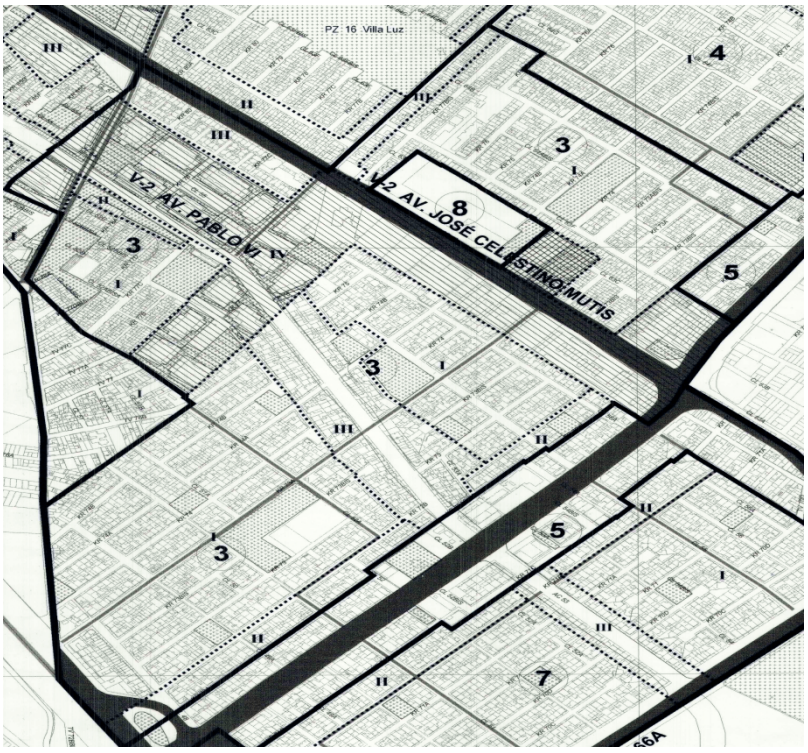


Imagen tomada de la Plancha 2 de 3 Usos Permitidos de la UPZ No. 31 Santa Cecilia

La plancha 2 de 3 "Usos Permitidos" de la UPZ No. 31 Santa Cecilia, menciona únicamente la Zona Normativa B dentro de la tabla de usos residenciales

FICHA DE USOS PERMITIDOS-UPZ 31 SANTA CECILIA-SECTORES 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8

EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS SECTOR DEMANDA B (Nota parqueos)		EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS SECTOR DEMANDA B (Nota parqueos)	
PRIVADOS	VISITANTES	PRIVADOS	VISITANTES
1 X VIV	1 X 4 VIV	1 X VIV	1 X 4 VIV
1 X VIV	1 X 4 VIV	1 X VIV	1 X 4 VIV

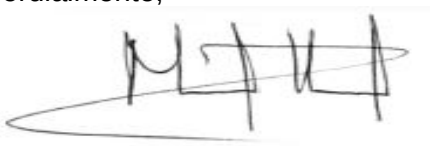
Imagen tomada de la Plancha 2 de 3 Usos Permitidos de la UPZ No. 31 Santa Cecilia

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999

Si bien en la Plancha 2 de 3 Usos Permitidos de la UPZ No. 31 Santa Cecilia existe una inconsistencia en la medida que no se hizo referencia a la exigencia de estacionamientos para Zona Normativa por Demanda de Estacionamientos C del Sector Normativo 3, los artículo 391 del Decreto Distrital 190 de 2004 y 8 del Decreto Distrital 512 de 2006 son claros en señalar que la provisión de parqueaderos para usos residenciales en todos los sectores normativos de la UPZ No. 31 Santa Cecilia es la indicada en el Cuadro Anexo No. 4 y el Plano *"Zonas normativas por demanda de estacionamiento"* del POT.

Finalmente, esta Dirección recomienda realizar el análisis de conveniencia para adelantar la corrección de la Plancha 2 de 3 Usos Permitidos de la UPZ No. 31 Santa Cecilia

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Carlos Javier Sánchez González – Profesional Especializado DACJ

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999