



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL
GRUPO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



190

CIRCULAR GPOT No. 02-2014

ACLARACION POR CONTRADICCIÓN DE LA NORMA FRENTE AL NÚMERO DE VEHICULOS ATENDIDOS POR CADA MODULO DE ACCESO EN PROYECTOS RESIDENCIALES Y PROYECTOS INSTITUCIONALES, COMERCIALES, DE SERVICIOS Y OTROS.

La señora Curadora Urbana No. 1 de Ibagué, mediante oficio con radicación No. 2014-030734 de fecha 11 de Marzo de 2014, pone de conocimiento que existe una contradicción en la norma descrita en el numeral 4 de la Circular No. 11 de 2013, manifestando que la misma no se ajusta a la realidad establecida según las mediciones realizadas por la Universidad de Ibagué, y aporta el respectivo estudio.

La señora Curadora Urbana No. 1 para fundamentar lo anterior indica:

(...) en los años 2002 y 2003, se encontró la necesidad de que la Secretaria de Planeacion Municipal estableciera mediante Circular No. 011 de 2003, a solicitud del entonces Curador Urbano No. 1 de la ciudad de Ibagué, los anchos totales requeridos para el ingreso a los parqueaderos ubicados en el interior del proyecto, que fueran mas acorde al considerable número de parqueaderos ubicados al interior del proyecto y que así, no generar impacto en el espacio público, ya que se tratara de una edificación para vivienda, centro comercial o conjunto cerrado.

Hoy, once años después (...) los conjuntos tienen cada vez un mayor número de unidades de vivienda familiar en su interior, lo que conlleva a proveer unos anchos de acceso de parqueaderos que resultan verdaderamente exagerados, lo cual ocasiona la queja permanente de los gestores de proyectos por la casi imposibilidad práctica de cumplir con dichas exigencias.

(...) La Empresa AREA, dedicada a la promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, ha observado en los últimos años que en la operación cotidiana de los nuevos proyectos, muchas de las entradas y salidas dispuestas no se utilizan, por lo cual, conjuntamente con la empresa Construcciones y Urbanizaciones SAS, contrataron con la Universidad de Ibagué, un trabajo de campo consistente en determinar el número de vehículos que acceden o salen por los distintos módulos dispuestos para ello, con el fin de disponer una información real que permita evaluar de forma objetiva, el número de modulos ingreso/salida necesarios en los desarrollos urbanísticos de la ciudad y las conclusiones señalan que el número real de vehículos que se pueden atender por cada

86



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7



SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL
GRUPO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIRCULAR GPOT No. 02-2014

módulo de acceso dan del orden del doble o mas de los establecidos en la Circulas 011 de 2003, por lo cual se considera que existe una contradicción en la norma versus la realidad establecida por las mediciones realizadas.”.

Sobre el asunto en cuestión tenemos que la Secretaria de Planeación Municipal mediante la **Circular No. 11 de 2003**, en el Numeral 4, reglamentó el ancho de la entrada y/o salida del acceso vehicular a los conjuntos cerrados o edificios multifamiliares de la siguiente manera:

“4. En la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones no se establece el ancho de la entrada y/o salida del acceso vehicular a los conjuntos cerrados o edificios multifamiliares. Por lo tanto se adiciona el Artículo 134 de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones con el siguiente paragrafo.

Paragrafo: *El ancho de la entrada vehicular a los conjuntos cerrados o edificaciones de distinto tipo, se calculará con base en la metodología expuesta a continuación, que tiene en cuenta el número total de parqueaderos (usuarios más visitantes) que existan al interior del mismo y el número de entradas y/o salidas vehiculares que se dispongan:*

a. *Número de vehículos atendidos por cada módulo de acceso:*

- *Proyectos institucionales de clínicas o similares:* 40
- *Proyectos residenciales:* 45
- *Proyectos comerciales o de servicios o clínicas y similares:* 75

En el caso de que el proyecto cuente con bahías de aproximación o acceso, completamente protegidas del tránsito vehicular públicas el parámetro anterior se podrá multiplicar por los siguientes valores, según la capacidad en número de vehículos de la bahía, estimada con base en unas dimensiones de 2.30 m de ancho por 5.25 m de largo por vehículo:

- *Para un vehículo:* 1.05
- *Para dos vehículos:* 1.10
- *Para tres vehículos:* 1.15
- *Para cuatro vehículos:* 1.20
- *Para cinco vehículos:* 1.25
- *Para seis vehículos:* 1.30



CIRCULAR GPOT No. 02-2014

- Para siete o más vehículos: 1.35

- b. Ancho Unitario libre de cada módulo según el número de módulos previstos en un mismo acceso:
 - Para un módulo: 2.85
 - Para dos módulos: 2.70
 - Para tres módulos: 2.65
 - Para cuatro módulos: 2.60
 - Para cinco módulos: 2.55
 - Para seis o mas módulos: 2.50

El procedimiento consiste en calcular el número requerido de módulos, dividiendo el número total de parqueaderos por el número máximo de vehículos atendidos por un módulo, afectado este valor por el parámetro aplicable, si el proyecto cuenta con bahías de aproximación o acceso y según el uso del proyecto, aproximando el resultado al entero más cercano. Con este valor y con el número de entradas se determina el ancho de casa una de éstas de conformidad con el ancho por módulo aplicable según el número de módulos a suplir en cada entrada.

La Universidad de Ibagué, a petición de la Empresa AREA y la Empresa Construcciones y Urbanizaciones SAS, en su estudio e investigación plantea el problema y justifica el cambio de número de vehiculos atendidos por cada modulo de acceso en proyectos residenciales y proyectos institucionales, comerciales, de servicios y otros de la siguiente manera:

“La entrada en vigencia de la Circular No. 011 del 22 de diciembre de 2003, emanada de la Secretaria de Planeacion Municipal de Ibagué, obligó a que todas las edificaciones o conjuntos cerrados, cuya solicitud de licencia se radicó con posterioridad, tuviera que ceñirse a lo allí preceptuado (...).

El comportamiento de la entrada vehicular de los nuevos conjuntos, comenzó a indicar, en general, que las entradas dispuestas estaban resultando desproporcionadas con respecto a las necesidades reales de los conjuntos o edificaciones, quedando un número de entradas sin ser utilizadas, lo que se traducía en un costo innecesario para los gestores de y para los usuarios de los mismos, por el mantenimiento y vigilancia que ellos



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL
GRUPO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



193

CIRCULAR GPOT No. 02-2014

demandan.

Por lo tanto, la única manera de establecer la razonabilidad de la norma referida, es mediante la aplicación de la metodología de la observación directa en forma racional y objetiva, razón por la cual la empresa Construcciones y Urbanizaciones S.A.S., celebró un contrato con el Grupo de Investigación UNIDERE de la Universidad de Ibagué a mediados del año 2012, para la ejecución de un trabajo de campo, consistente en la realización de conteos del número de vehículos que entran y salen de una serie de conjuntos residenciales en la ciudad de Ibagué (...).

De la misma manera, la empresa Construcciones y Urbanizaciones S.A.S. contrató al consultor para la revisión, análisis y conclusiones de trabajo de campo realizado por la Universidad de Ibagué, a través del Grupo de Investigación UNIDERE, con el fin de establecer el número de vehículos máximo que puede ser atendido por cada módulo de entrada o salida.

La conclusión evidente del estudio, es que el número de vehículos por módulo de ingreso/salida a edificaciones o conjuntos cerrados destinados a vivienda estimado por la Secretaría de Planeación Municipal para la emisión de la Circular No. 011/2003, esta sub-elevado, lo cual es absolutamente entendible, pues esta norma se promulgó sin disponer de ningún referente existente.

Un somero análisis nos indica que en los casos de uso residencial, la mayoría de las personas que ingresan en vehículo, corresponde a los residentes del proyecto, quienes pueden ser identificados con mayor facilidad y rapidez por parte de la persona que controla el ingreso, lo cual no aplica a la mayoría de ingresos a proyectos con usos diferentes al residencial, lo cual apunta a establecer un número más reducido de vehículos por módulo, pero no mayor, dado que es muy posible la existencia de algún tipo de control y/o registro, que demande un tiempo ligeramente mayor para la autorización del ingreso y por ende un menor número de vehículos por módulo, el cual se considera que puede ser del orden del 25% menos para el caso residencial, pues se considera que una vez en funcionamiento el proyecto, parte de dichos ingresos los hará personal propio del establecimiento, ya reconocido por el personal que los autoriza, o sea, que no todos generarían las demoras referidas para la autorización del ingreso.

Es así como se propone, como conclusión del análisis de los resultados del conteo de vehículos realizado, que se modifique por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, la Circular No. 011 de diciembre de 2003 y se establezca que el número de vehículos atendidos por cada módulo de acceso sea de 200 para el caso de proyectos de uso residencial y de 150 vehículos para los usos diferentes al residencial.”

86



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7

SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL
GRUPO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



194

CIRCULAR GPOT No. 02-2014

Al respecto y atendiendo el requerimiento realizado por la Curaduría Urbana No. 1, el Arq. JUAN CARLOS MAHECHA DURA, contratista del Grupo Técnico del Plan de Ordenamiento Territorial de la Secretaria de Planeación Municipal, mediante oficio del 20 de Marzo de 2014, manifiesta que verificó el estudio elaborado por la Universidad de Ibagué y consideró que el mismo es serio y responsable, que tiene los soportes técnicos necesarios y que se ajusta a los requerimientos de uso reales, por tanto otorgó la viabilidad de hacer el cambio de número de vehículos atendidos por cada módulo de acceso en proyectos residenciales y proyectos institucionales, comerciales, de servicios y otros.

Analizados los anteriores argumentos, se hace necesario que la Secretaria de planeación Municipal de acuerdo a la facultad que le otorga el Artículo 3 del Decreto No. 1.1-0768 de 3 de Septiembre de 2007, y que se describe a continuación, expida el presente **Instructivo para la Planificación Municipal – IPM**.

“El Instructivo para la Planificación Municipal (IPM), constituye en adelante el mecanismo a través del cual, el Departamento Administrativo de Planeación, desarrollará lo pertinente a las circulares de que trata el artículo 102 de la Ley 388 y el Artículo 37 del Decreto 1052 de 1998, retomado en el Artículo 2 del Acuerdo 009 de 2002” que establece “En caso de ser necesario, frente a la ausencia de norma urbanística para un caso específico o frente a la contradicción de las mismas, la interpretación será realizada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, quien sentará su punto mediante circulares”.

CONTRADICCION DE LA NORMA:

Se hace evidente una contradicción de lo requerido por la circular No. 011 de 2003 y lo referido en las mediciones reales realizadas por la Universidad de Ibagué, en cuanto al número de vehículos atendidos por cada módulo de acceso en los proyectos institucionales diferentes de las clínicas o similares, proyectos residenciales y proyectos comerciales o de servicios o clínicas; por lo tanto la norma se aclara así:

86



CIRCULAR GPOT No. 02-2014

"4. En la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones no se establece el ancho de la entrada y/o salida del acceso vehicular a los conjuntos cerrados o edificios multifamiliares. Por lo tanto se adiciona el Artículo 134 de la Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones con el siguiente paragrafo.

Paragrafo: El ancho de la entrada vehicular a los conjuntos cerrados o edificaciones de distinto tipo, se calculará con base en la metodología expuesta a continuación, que tiene en cuenta el número total de parqueaderos (usuarios más visitantes) que existan al interior del mismo y el número de entradas y/o salidas vehiculares que se dispongan:

a. Número de vehículos atendidos por cada módulo de acceso:

- Proyectos residenciales: 200
- Proyectos institucionales, comerciales, de servicios y otros: 150

En el caso de que el proyecto cuente con bahías de aproximación o acceso, completamente protegidas del tránsito vehicular públicas el parámetro anterior se podrá multiplicar por los siguientes valores, según la capacidad en número de vehículos de la bahía, estimada con base en unas dimensiones de 2.30 m de ancho por 5.25 m de largo por vehículo:

- Para un vehículo: 1.05
- Para dos vehículos: 1.10
- Para tres vehículos: 1.15
- Para cuatro vehículos: 1.20
- Para cinco vehículos: 1.25
- Para seis vehículos: 1.30
- Para siete o más vehículos: 1.35

b. Ancho Unitario libre de cada módulo según el número de módulos previstos en un mismo acceso:

- Para un módulo: 2.85
- Para dos módulos: 2.70
- Para tres módulos: 2.65
- Para cuatro módulos: 2.60
- Para cinco módulos: 2.55

Centro Administrativo y Municipal CAM Barrio La Pola carrera 4 calles 6 y 7 Ibagué – Tolima

Tel: 2611773 - 2611896 Fax 2611762 Ext 113

planeacion@alcaldiadeibague.gov.co

Codigo Postal 730006

sl6



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL
GRUPO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



196

CIRCULAR GPOT No. 02-2014

- Para seis o mas módulos:

2.50

El procedimiento consiste en calcular el número requerido de módulos, dividiendo el número total de parqueaderos por el número máximo de vehículos atendidos por un módulo, afectado este valor por el parámetro aplicable, si el proyecto cuenta con bahías de aproximación o acceso y según el uso del proyecto, aproximando el resultado al entero más cercano. Con este valor y con el número de entradas se determina el ancho de casa una de éstas de conformidad con el ancho por módulo aplicable según el número de módulos a suplir en cada entrada.

Remítase copia de la presente circular a los Curadores Urbanos, y demás autoridades competentes, quienes deberán darle cumplimiento.


La presente circular se expide a los veintiun (21) días del mes de Marzo de 2014.



Arq. JUAN GABRIEL TRIANA CORTES
Secretario de Planeación Municipal



Arq. GLORIA CONSTANZA HOYOS TRUJILLO
Directora Grupo Plan de Ordenamiento Territorial

Redactor/Transcriptor. Francy C. 
VB°. Francy C. 