



Verifique Autenticidad
18-2-1062-CU

EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-18-0925

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

No. 18-2-1062-CU

Solicitante:	MARIA AYDA GIRALDO DE FLOREZ
C.C.	28736264
No. Radicación:	17001-2-18-0925
Fecha Radicación:	Diciembre 17 del 2018
Ficha Catastral:	01-02-00-00-0297-0010-0-00-0-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-11777
Dirección del predio:	K 25A 53A 30 32 34
Barrio:	ARBOLEDA

ASUNTO: Solicitud concepto uso del suelo.

Concepto de uso del suelo a tener en cuenta para el desarrollo del lote de la referencia, sin que por ello se le exima de cumplir con todas las disposiciones establecidas en la Ley 388/97, en el Decreto 1077 de 2015, en el Decreto 926 de 2010 NSR/10, en el Acuerdo 0958 de 2017 Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales.

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

Si en el predio o predios objeto de este concepto de uso se va a urbanizar o a construir, se deberá cumplir con todas las disposiciones establecidas en la Ley 388/97, en los Decretos 1077 de 2015 y 926 de 2010 NSR-10, Acuerdo 958 de 2017 Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales y las normas volumétricas de construcción de la urbanización donde se halle ubicado el predio. Requiere tramitar una licencia de construcción o de urbanismo.

De conformidad con el comunicado 001-2012 de la Secretaria de Planeación Municipal, este concepto de uso del suelo no tiene validez para el trámite de funcionamiento, apertura y operación de establecimientos abiertos al público.

El predio en referencia se clasifica así:

- Suelo urbano. Predio construido
- Ámbito normativo AN 3.6

El predio tiene las siguientes características:

1. El predio se encuentra en riesgo alto y medio por deslizamiento. Plano U- 4

Se requiere tramitar Norma Urbanística para definir la gestión requerida para cada una de las características antes indicadas.



Verifique Autenticidad
18-2-1062-CU

Una vez atendidas y resueltas las características descritas y realizado el ajuste cartográfico respectivo, el uso para la parte del predio que pueda ser intervenida, es:

- El uso, **VIVIENDA UNIFAMILIAR, VU**, está permitido como uso principal. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

VIVIENDA

Es el uso del suelo destinado a los inmuebles que sirven como lugar de habitación y residencia permanente de la población y que cuenta con las condiciones y provisiones urbanas básicas para su uso adecuado tales como los servicios públicos, la infraestructura vial y de servicios y las actividades complementarias.

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas, se identifican las siguientes tipologías para efectos de su reglamentación:

VU - Vivienda Unifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

VB - Vivienda Bifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, en algunos casos.

VM - Vivienda Multifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende tres o más unidades prediales independientes, en altura. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

Se entenderá como desarrollo en altura el conjunto de pisos construidos y dispuestos desde el nivel de acceso de manera descendente o ascendente dependiendo de la topografía del terreno.

VAC - Agrupaciones Cerradas de Vivienda: Corresponde al desarrollo de varias edificaciones en conjunto cerrado, constituidas por unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general comunes al conjunto cerrado, como vías privadas, zonas de estacionamientos, zonas verdes, cerramientos, porterías, entre otros.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO	<ul style="list-style-type: none"> Toda construcción de vivienda deberá cumplir con las normas de urbanismo y construcción vigentes. En todos los ámbitos normativos donde esté permitido el uso de vivienda, se podrá la desarrollar la vivienda de interés social. Cuando el uso de vivienda en la tipología unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar se pretenda localizar cerca de la Industria IM-3, IP-4 e IE-5 (en los Ámbitos Normativos donde se permita el uso de vivienda), se deberá cumplir con la normativa especial áreas de amortiguamiento vivienda / industria, contenida en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial, y plantear sistemas de aislamiento acústico y demás elementos ambientales de acondicionamiento para minimizar el impacto producido por la industria existente, con base en la Resolución 0627/2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y/o los que modifiquen o sustituyan, así como en las Normas Técnicas Colombianas-NTC- sobre aislamiento acústico.

- El uso, **COMERCIO DE USO EVENTUAL (C-3)**, está permitido en los niveles de impacto bajo, medio y alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:



Verifique Autenticidad
18-2-1062-CU

COMERCIO DE USO EVENTUAL (C-3)

Se encuentra integrado por actividades comerciales de demanda eventual.

CARACTERÍSTICAS

- En algunos casos requieren vitrinas de exhibición.
- El Abastecimiento se lleva a cabo mediante vehículos pequeños que no requieran zonas especializadas para cargue y descargue, ni vías de acceso de gran magnitud.
- No requiere servicios de infraestructura especiales ni adicionales a los previstos para una zona residencial, ni zonas de bodegaje.
- Generan flujos peatonales concentrados.
- No producen ruidos, ni olores contaminantes.

ACTIVIDADES

Pertencen a éste grupo los siguientes establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIU VERSIÓN 4AC:

G464901	Comercio al por mayor de artículos de metales preciosos, joyería y relojería.
G472303	Comercio al por menor de aves, en establecimientos especializados.
G472904	Comercio al por menor de productos vegetarianos, en establecimientos especializados.
G477300	Comercio al por menor de productos farmacéuticos, medicinales y odontológicos; artículos de perfumería, cosméticos y de tocador, en establecimientos especializados.
G477301	Comercio al por menor de aparatos, artículos y accesorios de medicina, cirugía, ortopedia y veterinaria en establecimientos especializados.
G477302	Comercio al por menor de pañales, en establecimientos especializados.
G477303	Comercio al por menor en droguerías y perfumerías.
G477304	Comercio al por menor de perfumes, artículos, cosméticos, jabones y productos de tocador, en establecimientos especializados.
G477305	Comercio al por menor en droguerías veterinarias.
G477306	Comercio al por menor de productos homeopáticos, en establecimientos especializados.
G477307	Comercio al por menor de artículos y materiales para uso odontólogo, en establecimientos especializados.
G475100	Comercio al por menor de productos textiles, en establecimientos especializados.
G475101	Comercio al por menor de artículos de pasamanería, en establecimientos especializados.
G475102	Comercio al por menor de telas, paños, etcétera, en establecimientos especializados.
G477100	Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel), en establecimientos especializados.
G477101	Comercio al por menor de prendas de vestir interior y exterior para hombre, en establecimientos especializados.
G477102	Comercio al por menor de prendas de vestir exterior para dama, en establecimientos especializados.
G477103	Comercio al por menor de ropa interior para dama en establecimientos especializados.
G477104	Comercio al por menor de prendas de vestir para bebés y niños en establecimientos especializados.
G477105	Comercio al por menor de accesorios del vestido, en establecimientos especializados.
G477106	Comercio al por menor de ropa industrial y trabajo, en establecimientos especializados.
G477107	Comercio al por menor de ropa deportiva en establecimientos especializados.
G477108	Comercio al por menor de prendas de vestir confeccionadas en cuero, en establecimientos especializados.
G477200	Comercio al por menor de todo tipo de calzado, artículos de cuero y sucedáneos del cuero, en establecimientos especializados.
G477201	Comercio al por menor de todo tipo de calzado en establecimientos especializados.
G477202	Comercio al por menor de artículos de viaje, maletas, bolsos de mano y carteras, en establecimientos especializados.
G477203	Comercio al por menor de artículos de talabartería y guarnicionería, en establecimientos especializados.
G477204	Comercio al por menor de partes de calzado (plantillas, taloneras y artículos similares).
G475400	Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación.
G475500	Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico.
G475501	Comercio al por menor de instrumentos afines de la música, instrumentos de viento, de cuerda, etcétera, en establecimientos especializados.
G476901	Comercio al por menor de discos, compactos, cintas de audio, video, en establecimientos especializados.
G475401	Comercio al por menor de aparatos de iluminación.
G475502	Comercio al por menor de todo tipo de confecciones para el hogar, elaboradas en materiales textiles.



Verifique Autenticidad
18-2-1062-CU

CONCEPTO USO DEL SUELO No. 18-2-1062-CU

Pg. 4

G475902	Comercio al por menor de cofres, estuches, adornos de madera y artículos de cestería y membrería y artesanías en general, en establecimientos especializados.
G475503	Comercio al por menor de utensilios de cocina y otros artículos de uso doméstico y tocador en materiales plásticos, en establecimientos especializados.
G475504	Comercio al por menor de cristalería, lojería y vajillas en establecimientos especializados.
G475505	Comercio al por menor de porcelanas en establecimientos especializados.
G475903	Comercio al por menor de artículos religiosos en establecimientos especializados.
G476900	Comercio al por menor de productos diversos ncp, en establecimientos especializados.
G475904	Comercio al por menor de animales domésticos y alimentos concentrados, en establecimientos especializados.
G477401	Comercio al por menor de toda clase de relojes, joyas y artículos de plata en general.
G475301	Comercio al por menor de alfombras, tapetes, papel de colgadura y similares, en establecimientos especializados.
G475302	Comercio al por menor de artículos y accesorios en plástico y caucho, en establecimientos especializados.
G476902	Comercio al por menor de toda clase de juguetería, en establecimientos especializados.
G476201	Comercio al por menor de artículos para deporte y camping, en establecimientos especializados.
G477402	Comercio al por menor de flores cortadas, arreglos florales, floristerías, en establecimientos especializados.
G477501	Comercio al por menor de antigüedades, en establecimientos especializados.
G475905	Comercio al por menor de preparados para limpiar y pulir, para perfumar ambientes, detergentes y preparados para lavar, betunes, lustres y cremas para calzado, cremas para muebles y pisos, etcétera.
G476202	Comercio al por menor de bicicletas y otros velocípedos sin motor.
G477403	Comercio al por menor de productos esotéricos, en establecimientos especializados.
G475201	Comercio al por menor de marqueterías, en establecimientos especializados.
G474100	Comercio al por menor de computadores, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados.
G474101	Comercio al por menor de máquinas de oficina, contabilidad, manuales y eléctricas y sus accesorios.
G474102	Comercio al por menor de papel y material impreso para oficina, en establecimientos especializados.
G474103	Comercio al por menor de todo tipo de muebles para oficina, en establecimientos especializados.
G476100	Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados.
G476101	Comercio al por menor de libros y textos, en establecimientos especializados.
G476102	Comercio al por menor de papelería, tarjeterías, accesorios para dibujo, artes gráficas y material didáctico, en establecimientos especializados.
G476103	Comercio al por menor de revistas y periódicos, en establecimientos especializados.
G477404	Comercio al por menor de equipo fotográfico, en establecimientos especializados.
G477405	Comercio al por menor de cámaras fotográficas, rollos lentes para cámara fotográfica, placas, películas y accesorios.
G477406	Comercio al por menor en tiendas de artículos sexuales (sex shop).
G477407	Comercio al por menor de equipo óptico y de precisión, en establecimientos especializados.
G477408	Comercio al por menor de instrumentos y aparatos de medición, verificación, análisis, control sus partes, piezas y accesorios.
G477409	Comercio al por menor de monturas y armaduras para gafas, antiparras y artículos análogos, en establecimientos especializados.
G477400	Comercio al por menor de otros productos nuevos de consumo en establecimientos especializados.
G477500	Comercio al por menor de artículos de segunda mano.
G477502	Comercio al por menor de prendas de vestir y calzado usado en establecimientos especializados.
G477503	Comercio al por menor de electrodomésticos usados, en establecimientos especializados.
G477504	Comercio al por menor de muebles usados, en establecimientos especializados.
G477505	Comercio al por menor de libros y revistas usadas, en establecimientos especializados.
G477506	Comercio al por menor realizado por las compraventas.
K649901	Comercio al por menor realizado por las prenderías o casas de empeño.
G479200	Comercio al por menor a través de casas de venta por correo.
N773001	Alquiler de equipos de producción de películas cinematográficas.
N772900	Alquiler y arrendamiento de otros efectos personales y enseres domésticos n.c.p.
N772901	Alquiler de prendas de vestir y calzado.
N772101	Alquiler de bicicletas.
N772102	Alquiler de equipo de deportes.
N772902	Alquiler de material escenográfico.
N772903	Alquiler de libros, periódicos y revistas.
N772201	Alquiler de cintas y discos para grabaciones de sonido y de imagen.



Verifique Autenticidad
18-2-1062-CU

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO	<ul style="list-style-type: none">▪ De 10 m² hasta 30 m² de área construida.	<ul style="list-style-type: none">▪ Las farmacias–droguerías, droguerías, agencias de especialidades farmacéuticas, depósitos de drogas, deberán cumplir con lo establecido en la Resolución 2003/2014, Decreto 351/2014, Decreto 1713/2000 y las que modifiquen o las sustituyan.▪ Para efectos de calcular el nivel de impacto se contabilizará el total del área destinada a comercio C-3 dentro del predio y/o proyecto.▪ El comercio al por menor de aves en establecimientos especializados y el comercio al por menor de animales domésticos deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 2257 de 1986, la Ley 1774 de 2016 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.
MEDIO	<ul style="list-style-type: none">▪ De 31 m² hasta 100 m² de área construida.▪ Requiere 1 parqueadero por cada 80 m² de área construida.	
ALTO	<ul style="list-style-type: none">▪ A partir de 101 m² de área construida.▪ Requiere 1 parqueadero por cada 80 m² de área construida.	

Dado en Manizales, en Diciembre 26 de 2018

ING. JOHN JAIRO OSORIO G
CURADOR URBANO NÚMERO DOS