



Verifique Autenticidad  
19-2-0042-CU

EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-19-0070

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 19-2-0042-CU**

Febrero 18 de 2019

Solicitante:	DIAGNOSTICENTRO PARQUE DE LAS AGUAS S.A.S.
Nit.	901.031.431-2
Representante Legal	JORGE IVAN ESCOBAR MUÑOZ
C.C. Representante	10243823
No. Radicación:	17001-2-19-0070
Fecha Radicación:	Febrero 6 del 2019
Ficha Catastral:	01-04-00-00-0229-0006-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria:	100-16248
Dirección del predio:	K 23 13 40 44
Barrio:	EL BOSQUE

**ASUNTO:** Concepto de uso del suelo para el predio anteriormente identificado.

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 y en el Acuerdo 0958 de 2017 Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales.

La expedición de este uso del suelo 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 uso del suelo 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 y en el Acuerdo 0958 de 2017 Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales y las normas volumétricas de construcción de la parcelación donde se halle ubicado el predio. Requiere tramitar una licencia de urbanización o de construcción

**El predio en referencia se clasifica así:**

- Suelo urbano. Predio construido.
- Ámbito Normativo AN 2.1

**El predio tiene las siguientes características:**

1. El predio se encuentra en riesgo alto por deslizamiento urbano. Plano U-5.

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

**Una vez atendidas y resueltas las características descritas, el uso para la parte del predio que puede ser intervenida, es:**



El uso, **SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO, (S-2): CENTRO DE DIAGNOSTICO AUTOMOTOR CLASE A**, está permitido en el nivel de impacto alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

<p><b>SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO (S-2)</b>          Son los establecimientos destinados al servicio de mantenimiento, sin mecánica ni lámina y pintura, diagnóstico y parqueo de los vehículos que no excedan 3 toneladas.</p> <p><b>CARACTERÍSTICAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El servicio de mantenimiento puede prestar uno o varios de los siguientes servicios: lavado general o de motor; alineación de dirección y luces; chequeo del sistema eléctrico; rectificación de rines; sincronización electrónica; venta, reencauche y; revisión de frenos y amortiguadores; impermeabilización; venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos menores.</li> <li>▪ Los parqueaderos podrán ubicarse en cualquier parte del suelo urbano. Se incluyen los parqueaderos automatizados.</li> <li>▪ El centro de diagnóstico, sólo realiza el control de gases y la revisión tecnomecánica de los vehículos.</li> <li>▪ Forman parte de esta tipología los espacios conocidos como "patios", donde se ubican los vehículos que son decomisados por infringir leyes, normas de tránsito y otras que consideren las autoridades competentes en la materia.</li> </ul>
---

<p><b>ACTIVIDADES</b>          Pertenecen a éste grupo los siguientes establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIU VERSIÓN 4AC:</p>
---

G452002	Actividades de montaje y despinchado de llantas
G452003	Actividades de lustrado y lavado de vehículos automotores
G452004	Reparación eléctrica de automóviles
G452005	Servitecas
S96091	Estacionamientos o Parqueaderos

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
ALTO	<p>Los parqueaderos deben cumplir con la siguiente normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En los predios en los cuales se dé el concepto positivo para el uso del suelo como parqueaderos para vehículos y motos, serán de uso exclusivo y por tanto no podrán realizarse trabajos de pintura, reparación de vehículos, ni talleres.</li> <li>▪ El área mínima para los parqueaderos en primer piso será: de 300 m<sup>2</sup> para vehículos automotores livianos y 100 m<sup>2</sup> para motos. Así mismo, deben cumplir con lo definido para los parqueaderos en el numeral 2.4.6.7 del D.T.S Urbano.</li> </ul> <p>Los lavaderos deben cumplir con la siguiente normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Los lavaderos tradicionales de vehículos deben cumplir con los mismos requisitos para parqueaderos, y adicionalmente cumplir con la normatividad ambiental vigente.</li> <li>▪ Si utilizan nacimientos de aguas deben contar con concesión de aguas.</li> <li>▪ Los lavaderos deberán contar con permiso de vertimientos aprobado por Corpocaldas.</li> <li>▪ Los lavaderos de carros requieren un área mínima de 150 m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Las actividades de montaje y despinchado de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El área de atención al público debe estar separada de las áreas de taller y bodegaje con barreras no transparentes.</li> <li>▪ No se permitirá la ocupación transitoria o permanente de la vía, andén, zona verde ni antejardín.</li> <li>▪ El acceso para todo tipo de parqueaderos se ubicará a mínimo 7 m de la esquina desde el punto de culminación de la curva del sardinel.</li> <li>▪ Solo se permiten como obra nueva o adecuación de la edificación a excepción de los parqueaderos.</li> <li>▪ Las dimensiones mínimas de las celdas de parqueaderos para motocicletas serán de 0.90 metros x 2.00 metros libres.</li> <li>▪ Los parqueaderos de motos deben tener el acceso y salida con un ancho mínimo de 2.00 m.</li> <li>▪ Las celdas de parqueo para vehículos serán de 2.50 metros x 5.00 metros libres.</li> </ul>



Verifique Autenticidad  
19-2-0042-CU

	<p>llantas tendrán un área mínima de 45 m<sup>2</sup> y deben garantizar suficiente área para desarrollar la actividad al interior del predio.</p> <p>Centro de Diagnóstico Automotor:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Deberá cumplir con lo establecido en la Resolución 3500/2005 "Por la cual se establecen las condiciones mínimas que deben cumplir los Centros de Diagnóstico Automotor para realizar las revisiones técnico-mecánica y de gases de los vehículos automotores que transiten por el territorio nacional" y normativa NTC 5385, sobre CDA.</li><li>▪ Requiere certificación expedida por Corpocaldas, de conformidad con el artículo 6, parágrafo 2 de la Resolución 3768 de 2013 del Ministerio de Transporte.</li><li>▪ Requiere de zonas de estacionamiento y circulación transitoria de vehículos automotores.</li><li>▪ El acceso y la salida se darán de forma independiente.</li><li>▪ Deben contar como mínimo con 5 parqueaderos para vehículos, para funcionarios y visitantes.</li><li>▪ El área de atención al público debe estar separada de las áreas de taller y bodegaje con barreras no transparentes.</li></ul> <p>Servitecas:</p> <p>Requiere de zonas de estacionamiento y circulación transitoria de vehículos automotores.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Cuando sea colindante con el uso de vivienda o institucional debe mitigar los impactos por ruido, y ubicar espacios con actividades complementarias al uso principal (como baños, cocinas, bodegas, salas de espera, u otros de características similares); estos espacios deben ser cerrados, o tener un aislamiento de 3 mts al interior del predio (a excepción de parqueaderos).</li><li>▪ En caso de tener oferta de productos comerciales requiere área para cargue y descargue y maniobra al interior del predio.</li><li>▪ Estas actividades deberán cumplir con las disposiciones sobre normas de calidad del aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contempladas en la Resolución 0627/2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y las normas que modifiquen, adicionen o sustituyan la normatividad ambiental vigente.</li></ul>
--	--	--

Dado en Manizales, en Febrero 18 de 2019

**ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA**  
CURADOR URBANO NÚMERO DOS