



Verifique Autenticidad
20-2-0112-CU



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-20-0237

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0112-CU

07 de julio de 2020

Solicitante	ALVARO SILVA
Identificación	c.c. 1 022 349 041
No. Radicación	17001-2-20-0237
Fecha Radicación	26 de junio de 2020
Ficha catastral	01-05-00-00-0151-0008-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria	100-123456
Dirección del predio	K 22 25 07 PISO 1
Barrio	CENTRO

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 petitionario 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 3.2

Los usos permitidos para el predio, son:

- El uso, **COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1)** está permitido como uso principal. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1)

Se encuentra integrado por las actividades comerciales de índole cotidiano, que normalmente usa la comunidad para satisfacer necesidades de consumo diario y de venta al detal.

Este grupo de comercio es compatible y complementario con cualquier tipo de uso principal y puede aparecer mezclado con éste en un mismo predio y nivel.

CARACTERÍSTICAS

- Por su cubrimiento local y bajo impacto urbano no requieren gran área interna ni externa, ni zonas especiales de



Verifique Autenticidad
20-2-0112-CU



exhibición y/o bodegaje.

- 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.
- Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta. Por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamiento de vehículos automotores.
- No produce ruidos ni olores contaminantes.

ACTIVIDADES

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

G471100	Comercio al por menor, en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco.
G471101	Comercio al por menor en tiendas pequeñas y graneros.
G471102	Comercio al por menor de víveres y abarrotes en otros tipos de establecimientos no especializados.
G471900	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco.
G471901	Comercio al por menor en cacharrerías.
G471902	Comercio al por menor en misceláneas.
G471903	Comercio al por menor de productos diferentes de alimentos, bebidas y tabaco realizados en establecimientos no especializados.
G472100	Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados.
G472200	Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos en establecimientos especializados.
G472201	Comercio al por menor de ventas de huevos en establecimientos especializados.
G472202	Comercio al por menor de productos lácteos, en establecimientos especializados.
G472300	Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados.*
G472301	Comercio al por menor de ventas de salsamentarías.
G472302	Comercio al por menor de venta de pescado, incluye mariscos y otros, en establecimientos especializados.
G472400	Comercio al por menor de bebidas (alcohólicas y licores) y productos del tabaco, en establecimientos especializados.
G472900	Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p en establecimientos especializados.
G472901	Comercio al por menor de productos de confitería, en establecimientos especializados.
G472902	Comercio al por menor de ventas de panaderías, bizcocherías y similares, en establecimientos especializados.
G472903	Comercio al por menor de miel, en establecimientos especializados.
G475900	Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados.
G475901	Comercio al por menor de artículos de aseo en general, en establecimientos especializados.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De 10 m² hasta 100 m² de área construida. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Para efectos de calcular el nivel de impacto se contabilizará el total del área destinada a comercio C-1 dentro del predio y/o proyecto. ▪ Los establecimientos de comercio al por menor de bebidas (alcohólicas y licores) y productos del tabaco, no podrán ubicarse a menos de 50 m de los usos: institucional educativo IE-1, IE-2, IE-3 e IE-4; institucional de salud IS-1, IS-2, IS-3; institucional de culto religioso ICR y servicios sociales y
MEDIO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De 101 m² hasta 250 m² de área construida. ▪ Requiere área de cargue y descargue al interior del predio (mínima de 2.50 x 8.50 m). 	



Verifique Autenticidad
20-2-0112-CU



		<p>asistenciales S-18.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dicha medida será tomada desde la proyección perpendicular del eje del acceso principal del establecimiento hasta el eje de la vía y de este sobre el eje de la vía, hasta encontrar la proyección perpendicular del acceso principal del otro establecimiento. Los accesos principales serán definidos por el establecimiento.
--	--	--

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

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

Pertenecen 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.



Verifique Autenticidad
20-2-0112-CU



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.
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



Verifique Autenticidad
20-2-0112-CU

	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.

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. 	

- El uso, INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 1 (IS-1) está permitido como uso complementario en los niveles de impacto medio y alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 1 (IS-1)

Incluye los laboratorios, bancos de sangre, puestos y centros de salud, unidades básicas de atención en salud UBA, unidad primaria de atención en salud UPA, centros de atención ambulatoria CCA.
Incluye las IPS Públicas y/o Privadas, con sus respectivas sedes, en la modalidad ambulatoria y Profesionales

Ing. John Jairo Osorio García Curador Urbano Número Dos de Manizales
www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com
Teléfonos: 872 34 90 - 883 83 50 / Cra 24 No 22 02 Edificio plaza Centro Local 10



Verifique Autenticidad
20-2-0112-CU



independientes.

CARACTERÍSTICAS

- *Establecimientos e Instituciones que prestan servicios de salud de diversa índole, sin internación con atención en salud de diversa índole, sin capacidad de hospitalizaciones de ninguna clase.*

ACTIVIDADES:

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

Q862100	IPS Públicas y Privadas, modalidad de atención ambulatoria sin internación.
Q862102	Centros médicos y consultorios privados-de Servicios de Medicina General y Especializada, sin internación.
Q862103	Consultorios de Medicina Alternativa y Terapia Alternativa, sin internación
Q862200	Servicios de Odontología General y Especializada, sin internación
Q869100	Servicios de Apoyo Diagnóstico y Complementación Terapéutica, sin internación,
Q869101	Otros Servicios Consulta Externa: Optometría, Fisioterapia, Nutrición, Terapia Respiratoria, entre otros.
Q869200	Servicio de Atención al Consumidor de Sustancias Psicoactivas, modalidad ambulatoria
Q869201	Bancos de sangre.
S960909	Masajes
Q869202	Centros de optometría.
Q871000	Actividades de atención residencial medicalizada de tipo general.
Q881001	Centros de atención psicológica y consejería social.
S960910	Salones de adelgazamiento, tatuajes, piercing y body painting.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
MEDIO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sólo se permiten hasta tres (3) espacios de atención y no requiere parqueaderos. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se ubicarán fuera de un radio no menor a 200 m, respecto a cementerios, central de sacrificios y rellenos sanitarios. ▪ Los establecimientos pertenecientes a estos grupos no podrán ubicarse a una distancia inferior de 50 m de los siguientes usos: C-1 (actividad de establecimientos de comercio al por menor de bebidas -alcohólicas y licores- y productos del tabaco), servicios de esparcimiento público (S-9) (a excepción de los restaurantes y asaderos de pollos y carnes y las casas de banquetes); de 150 m de juegos de suerte y azar (S-15) en nivel de impacto alto; y de 100 m con servicios personales especiales (S-10). ▪ Dicha medida será tomada desde la proyección perpendicular del eje del acceso principal del establecimiento hasta el eje de la vía y de este sobre el eje de la vía, hasta encontrar la proyección perpendicular del acceso principal del otro establecimiento. Los accesos principales serán definidos por el establecimiento. ▪ Estas actividades deben cumplir con lo establecido en el Decreto 1011/2006 (SOGC), y las que adicionen, modifiquen o sustituyan. ▪ Deben cumplir de acuerdo a la actividad con la Resolución 2003/2014. ▪ Deben cumplir con las leyes, resoluciones y/o decretos que apliquen para salud en el territorio
ALTO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Más de Tres (3) espacios de atención. ▪ Requieren 1 cupo de parqueo por cada dos espacios de atención (consultorio, apoyo diagnóstico, oficinas y otros similares), al interior del predio. ▪ Estos establecimientos deben tener número de registro en el archivo general de Corpocaldas, o la autoridad ambiental competente. 	



Verifique Autenticidad
20-2-0112-CU



		<p>nacional.</p> <ul style="list-style-type: none"> Deben cumplir con la normatividad ambiental vigente. Cuando generen residuos hospitalarios deberán dar cumplimiento a las disposiciones del Decreto 351/2014 y las que modifiquen o las sustituyan.
--	--	--

- El uso, INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 2 (IS-2) está permitido como uso complementario en los niveles de impacto medio y alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 2 (IS-2)

Incluye las IPS Públicas y/o Privadas, niveles de complejidad 1 y 2, modalidad ambulatoria y/o hospitalaria que prestan servicios de salud.

CARACTERÍSTICAS

- Son establecimientos con horarios de atención 24 horas y con observación de pacientes hasta por 72 horas.

ACTIVIDADES

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

O843001	Instituciones Prestadoras de Salud (IPS) Públicas y/o Privadas, que prestan servicios de urgencias, quirúrgicos, en los grados de complejidad 1 o 2, modalidad ambulatoria y/o hospitalaria.
Q872001	Instalaciones para el tratamiento del alcoholismo y la drogodependencia.
Q872002	Instalaciones para el tratamiento personas con retraso mental.
Q872000	Actividades de atención residencial, para el cuidado de pacientes con retardo mental, enfermedad mental y consumo de sustancias psicoactivas.
Q872003	Casas de convalecencia psiquiátrica.
Q872004	Hogares residenciales colectivos para personas con perturbaciones emocionales.
Q872005	Hogares de paso para enfermos mentales.
Q872006	Servicio de Atención al Consumidor de Sustancias Psicoactivas con internación.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
MEDIO - ALTO	<ul style="list-style-type: none"> El índice de ocupación para construcción nueva o ampliación, no deberá exceder del 60% del área total del lote en el cual se vaya a construir o ampliar. Requieren 1 cupo de parqueo por cada dos espacios de atención (consultorio, apoyo diagnóstico, habitación, oficina, quirófano y otros similares) al interior del predio. Requieren área mínima de 30 m² para ambulancias, al interior del predio. Deben prever hidrantes inmediatos al predio. Estos establecimientos deben tener número de registro en el archivo general de Corpocaldas, o la autoridad ambiental competente. 	<ul style="list-style-type: none"> Se ubicarán fuera de un radio no menor a 200 m, respecto a cementerios, central de sacrificios y rellenos sanitarios. Además no podrán colindar con Comercio de Alto Riesgo Colectivo. Los establecimientos pertenecientes a estos grupos no podrán ubicarse a una distancia inferior de 50 m de los siguientes usos: C-1 (actividad de establecimientos de comercio al por menor de bebidas -alcohólicas y licores- y productos del tabaco), servicios de esparcimiento público (S-9) (a excepción de los restaurantes y asaderos de pollos y carnes y las casas de banquetes); de 150 m de juegos de suerte y azar (S-15) en nivel de impacto alto; y de 100 m con servicios personales especiales (S-10). Dicha medida será tomada desde la proyección perpendicular del eje del acceso principal del establecimiento hasta el eje de la vía y de este sobre el eje de la vía, hasta encontrar la



Verifique Autenticidad
20-2-0112-CU



		<p>proyección perpendicular del acceso principal del otro establecimiento. Los accesos principales serán definidos por el establecimiento.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En las edificaciones, donde a la fecha de la expedición de la Resolución 4445/96 de Minsalud funcionen las instituciones prestadoras de servicios de salud, deberán adecuarse a las disposiciones allí contenidas de acuerdo al plan de cumplimiento que se establezca de común acuerdo con la Dirección Territorial de Salud de Caldas. ▪ Deben cumplir de acuerdo a la actividad con la Resolución 2003/2014. ▪ Deben cumplir con las leyes, resoluciones y/o decretos que apliquen para salud en el territorio nacional. ▪ Deben cumplir con la normatividad ambiental vigente. Cuando generen residuos hospitalarios deberán dar cumplimiento a las disposiciones del Decreto 351/2014 y las que modifiquen o las sustituyan.
--	--	---

- El uso, INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 3 (IS-3) está permitido como uso complementario en el nivel de impacto alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 3 (IS-3)

Incluye las IPS Públicas y/o Privadas, niveles de complejidad 3 y 4 con internación.

CARACTERÍSTICAS

- Son establecimientos que prestan servicios de salud cuya característica fundamental es el servicio de hospitalización.

ACTIVIDADES

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

Q861000	Actividades de hospitales y clínicas, con internación. – Instituciones Prestadoras de Salud (IPS) Públicas y/o Privadas, que prestan servicios en los grados complejidad 3 o 4, con internación.
Q861001	Hospitales, clínicas, sanatorios y otras instituciones de servicios de salud con internación.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
ALTO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El índice de ocupación para construcción nueva o ampliación, no deberá exceder del 60% del área total del lote en el cual se vaya a construir o ampliar. ▪ Requieren 1 cupo de parqueo por cada dos espacios de atención (consultorio, apoyo diagnóstico, habitación, oficina, quirófano y otros similares) al interior del predio. ▪ Requieren área mínima de 30 m² para 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se ubicarán fuera de un radio no menor a 200 m, respecto a cementerios, central de sacrificios y rellenos sanitarios. Además no podrán colindar con Comercio de Alto Riesgo Colectivo. ▪ Los establecimientos pertenecientes a estos grupos no podrán ubicarse a una distancia inferior de 50 m de los siguientes usos: C-1 (actividad de establecimientos de comercio al por menor de bebidas -alcohólicas y licores- y productos del tabaco), servicios de esparcimiento público (S-9) (a excepción de los restaurantes y asaderos de



Verifique Autenticidad
20-2-0112-CU



	<p>ambulancias, al interior del predio.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deben prever hidrantes inmediatos al predio. ▪ La construcción de nuevos hospitales de tercer y cuarto nivel deben contar con helipuerto. ▪ Estos establecimientos deben tener número de registro en el archivo general de Corpocaldas, o la autoridad ambiental competente. 	<p>pollos y carnes y las casas de banquetes); de 150 m de juegos de suerte y azar (S-15) en nivel de impacto alto; y de 100 m con servicios personales especiales (S-10).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dicha medida será tomada desde la proyección perpendicular del eje del acceso principal del establecimiento hasta el eje de la vía y de este sobre el eje de la vía, hasta encontrar la proyección perpendicular del acceso principal del otro establecimiento. Los accesos principales serán definidos por el establecimiento. ▪ En las edificaciones, donde a la fecha de la expedición de la Resolución 4445/96 de Minsalud funcionen las instituciones prestadoras de servicios de salud, deberán adecuarse a las disposiciones allí contenidas de acuerdo al plan de cumplimiento que se establezca de común acuerdo con la Dirección Territorial de Salud de Caldas. ▪ Deben cumplir de acuerdo a la actividad con la Resolución 2003/2014. ▪ Deben cumplir con las leyes, resoluciones y/o decretos que apliquen para salud en el territorio nacional. ▪ Deben cumplir con la normatividad ambiental vigente. Cuando generen residuos hospitalarios deberán dar cumplimiento a las disposiciones del Decreto 351/2014 y las que modifiquen o las sustituyan.
--	--	---

- Además, el POT en su componente urbano, artículo 2.4.6.18 establece que para los usos **IS-1, IS-2 e IS-3:**

2.4.6.18 FOMENTO DE ACTIVIDADES CONCENTRADAS

Con el propósito de regular los impactos físicos urbanísticos y fomentar las actividades concentradas en proyectos integrales en la ciudad de Manizales, se establecen las siguientes disposiciones en materia de usos del suelo y marco normativo, a través de las cuales se pretende generar mejores oportunidades de desarrollo y competitividad para el municipio, en concordancia con el modelo de ocupación del territorio fijado en el POT y en procura de mitigar de mejor manera los impactos negativos de los usos del suelo.

Las siguientes disposiciones buscan además dar respuesta y mejorar las condiciones de desarrollo ante al cada vez mayor interés no solo económico sino además social que se ha venido presentando en la ciudad por la promoción y establecimiento de infraestructuras con actividades concentradas.

Adicionalmente, se reconoce que es importante también establecer elementos que promuevan y fortalezcan las actividades ya establecidas; de allí que se plantean unas disposiciones con las que se abre un escenario de intervención para las iniciativas que fortalezcan la actividad y atraktividad de los actuales establecimientos, a través del planteamiento de un esquema de ordenamiento territorial que favorezca su competitividad con mejores condiciones urbanas.

2.4.6.18.1 DISPOSICIONES PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES CONCENTRADAS

La tipología de uso del suelo denominada SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES (C-7) y/o INSTITUCIONAL DE SALUD (IS-1), (IS-2) e (IS-3) que se pretendan desarrollar de manera individual o conjugada con usos complementarios de vivienda multifamiliar (VM), servicios hoteleros (S-11) (sólo 1551100, 1551200 y el 1551901), oficinas y otros servicios (S-12), servicios bancarios (S-13), institucional educativo (IE-1), (IE-2), (IE-3) e (IE-4), e institucional administrativo (IA-1), se podrá localizar al interior del perímetro urbano del municipio de



Verifique Autenticidad
20-2-0112-CU



Manizales como consecuencia de un proyecto de desarrollo único e integrado, siempre y cuando cumpla con los siguientes requerimientos:

RELACIÓN FUNCIONAL VIAL: *Sus zonas de acceso y salida vehicular deben darse como mínimo hacia una vía con sección de calzada igual o mayor a siete (7) metros.*

ALTURA: *Su altura máxima será la resultante luego de aplicar el índice de construcción y ocupación sobre el o los predios dispuestos para el proyecto.*

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: *El índice de construcción del o los predios dispuestos para el proyecto será de 4.5, calculado sobre el área bruta.*

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: *La ocupación del o los predios dispuestos para el proyecto será la resultante luego de dejar los retiros correspondientes.*

RETIROS: *Los retiros del proyecto serán definidos con base en los perfiles viales y demás determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.*

No se exigirán retiros o aislamientos entre los predios no englobados sobre los cuales pretenda desarrollarse el proyecto.

ÁREA MÍNIMA: *El área mínima a partir de la cual deberá desarrollarse el proyecto con superficie comercial en tipología de uso SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES (C-7), será de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) de área construida. El área mínima a partir de la cual deberá desarrollarse el proyecto en tipología de uso INSTITUCIONAL DE SALUD (IS-1), (IS-2) e (IS-3), será de mil metros cuadrados (1.000 m²) de área construida. En todo caso se podrán involucrar uno o varios predios no englobados en el desarrollo del proyecto.*

LICENCIA DE URBANIZACIÓN: *Requerirán licencia de urbanización los proyectos que se localicen en sectores con Tratamiento Urbanístico de Desarrollo (Ámbito Normativo AN-8).*

PLAN DE IMPLANTACIÓN: *Para su localización deberá contar con la aprobación de un “Plan de Implantación para Actividades Concentradas”, en los términos y condiciones que se establecen en el Anexo A-5 NORMAS GENERALES que forma parte integral del presente Plan. Lo anterior no excluye del cumplimiento de los requerimientos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial para los usos que formen parte del proyecto.*

PARQUEADEROS: *Deberá aprobarse dentro del respectivo plan de implantación, el estudio que sustente el número de parqueaderos a requerir y la localización de los mismos. En dicho estudio se deberá cumplir como mínimo con los requerimientos de parqueaderos que establece el Plan de Ordenamiento Territorial para los usos que contemple el proyecto.*

OTRAS DISPOSICIONES:

-En proyectos por etapas se deberá garantizar que en la primera etapa se desarrollará el uso principal (C-7 y/o IS-1, IS-2 e IS-3).

-Las disposiciones normativas de habitabilidad de los espacios (iluminación, ventilación, escaleras, ascensores, circulaciones, áreas comunales, instalaciones sanitarias, condiciones de seguridad) no contempladas en el presente Acuerdo, se resolverán con base en lo regulado en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

-En el evento de existir discrepancia entre los requerimientos de los usos del suelo contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, y las regulaciones de las Normas Nacionales y/o Normas Técnicas Colombianas -NTC-, se dará aplicación a lo previsto en las disposiciones de orden Nacional.

-En aquellos casos en los cuales no se requiera licencia de urbanización, se exigirá en las respectivas actuaciones urbanísticas de edificación una cesión de espacio público equivalente al 10% del área neta urbanizable, la cual deberá ser dispuesta mediante licencia de subdivisión simultánea a la licencia de construcción en el sitio o en la zona de influencia (Comuna a la que pertenece), o equivalente al 15% del área neta urbanizable si fuera dispuesta en otro sector de la ciudad.

2.4.6.18.2 DISPOSICIONES PARA ACTIVIDADES EXISTENTES LEGALMENTE

Los establecimientos existentes legalmente al interior del perímetro urbano de Manizales, correspondientes a la tipología de uso del suelo denominada supermercados, hipermercados, almacenes por departamentos y centros comerciales (C-7), servicios hoteleros (S-11) (sólo I551100, I551200 y el I551901), oficinas y otros servicios (S-12), servicios bancarios (S-13), institucional educativo (IE-1), (IE-2), (IE-3) e (IE-4), institucional de salud (IS-1), (IS-2), (IS-3) e institucional administrativo (IA-1), que se hayan concentrado en una zona o sector específico donde dichos usos no estén permitidos en la norma urbanística, podrán realizar actuaciones urbanísticas con base en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando cuenten con la aprobación de un “Plan de Regularización para Actividades Concentradas”, con el objeto de mitigar los impactos urbanísticos y ambientales negativos, y contribuir al equilibrio urbanístico del sector.

Los términos y condiciones de los “Planes de Regularización para Actividades Concentradas”, se encuentran contenidos en el Anexo A-5 NORMAS GENERALES que forma parte integral del presente Plan.



Verifique Autenticidad
20-2-0112-CU



- El uso, COMERCIO MAYORISTA RELACIONADO CON LA TIPOLOGÍA C-1 (C-2) está prohibido.

Dado en Manizales, en 07 de julio de 2020

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

NOTIFICACION PERSONAL. De acuerdo con lo ordenado por el artículo 4 del Decreto Legislativo Número 491 del 28 de marzo de 2020, se notifica por medio del correo electrónico a ALVARO SILVA identificado con CC: 1 022 349 041, del presente Concepto de Uso del Suelo No. 20-2-0112-CU, emanada del Despacho del Curador Urbano Número Dos. La notificación o comunicación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda al presente concepto.



Verifique Autenticidad
20-2-0112-CU

USOS PERMITIDOS		
USOS PRINCIPALES		
C1, S-8, S-12, IA-1, VU, VB, VM, VAC		
CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-3	Bajo-Medio-Alto	Cuando se trate de agrupaciones de locales comerciales, este tipo de actividades debe cumplir con los requisitos del Decreto 1469/2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya (Lic. de construcción) A excepción de los códigos G453000, y G453004
C-5	Bajo-Medio	
C-7	Medio-Alto	
C-8	Alto	
S-2	Alto	
S-5	Bajo-Medio	A excepción de los códigos G453000, y G453004
S-9	Medio-Alto	Requiere insonorización.
S-11	Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio	Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)
S-15	Medio-Alto	
S-16	Medio – Alto	
S-17	Medio – Alto	
S-18	Medio – Alto	
S-19	Medio-Alto	
S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad
S-21	Alto	
S-23	Bajo	
IE-1	Medio – Alto	
IE-2	Bajo - Medio – Alto	Requiere edificación especializada.
IE-3	Bajo - Medio – Alto	Requiere edificación especializada.
IE-4	Alto	Requiere edificación especializada.
IS-1	Medio - Alto	
IS-2	Medio- Alto	Requiere edificación especializada.
IS-3	Alto	Requiere edificación especializada.
IS-4	Bajo-Medio-Alto	
ISG-1	Bajo-Medio	
ISG-2	Alto	Requiere edificación especializada.
IC-1	Medio-Alto	
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
IA-1	Medio-Alto	
IDA-1	Bajo	

USOS COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES

AMBITO NORMATIVO AN 3.2

REQUERIMIENTOS GENERALES

- Para las actividades de Usos Permitidos, que requieran cumplir con parqueaderos al interior del predio, y estos no se puedan resolver al interior del inmueble, se permitirá el pago de las plazas de parqueo al fondo de compensación. En caso de ser construcciones nuevas, los parqueaderos se deben desarrollar al interior del predio.
- Los BIENES DE INTERES CULTURAL deben acogerse a la resolución 0785 del 31 de Julio de 1998, Plan Especial de Protección aprobado por el Ministerio de Cultura.
- Los predios medianeros, que den su único frente sobre la carrera 23 estarán exentos del requerimiento de parqueaderos al interior del predio, pero deberán compensarlos al fondo de compensación.
- En inmuebles declarados como de BIENES DE INTERES CULTURAL (BIC), que requieran intervenciones arquitectónicas o estructurales para el desarrollo de la actividad, el interesado debe presentar un proyecto a la Junta de Protección del Patrimonio y obtener concepto PREVIO favorable por parte de la misma.

OBSERVACIONES GENERALES

- Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Los usos permitidos en la presente ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos para cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.



Verifique Autenticidad
20-2-0112-CU

