

## EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-170486

### CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 17-2-0622-CU

Solicitante: ELIECER ORTEGA SANTOS  
C.C. 4305570-  
No. Radicación: 17001-2-170486  
Fecha Radicación: Agosto 23 del 2017  
Ficha Catastral: 01050000012300110000  
Matrícula Inmobiliaria: 100-96389  
Dirección del predio: C 24 24 -28  
Barrio: SAN JOAQUIN

#### 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.
- Ámbito normativo: AN 1
- El uso del suelo que el acuerdo 958 de 2017 (Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales), determino para este predio, está contenido en la ficha normativa de usos del suelo correspondiente al Ámbito normativo AN 1, se anexa y forma parte de este concepto.
- El uso, **SERVICIOS AL VEHICULO PESADO (S-2)** está permitido en el nivel de impacto alto.

#### **SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO (S-2)**

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.

#### **CARACTERÍSTICAS**

- 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.
- Los parqueaderos podrán ubicarse en cualquier parte del suelo urbano. Se incluyen los parqueaderos automatizados.
- El centro de diagnóstico, sólo realiza el control de gases y la revisión tecnomecánica de los vehículos.
- 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.

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

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
<b>ALTO</b>	<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 llantas tendrán un área mínima de 45 m<sup>2</sup> y deben garantizar suficiente área para desarrollar la actividad al interior del predio.</li> </ul> <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</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> <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</li> </ul>

	<p>las revisiones técnico-mecánica y de gases de los vehículos automotores que transiten por el territorio nacional” y normativa NTC 5385, sobre CDA.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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><b>Servitecas:</b>                  Requiere de zonas de estacionamiento y circulación transitoria de vehículos automotores.</p>	<p>predio (a excepción de parqueaderos).</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 Septiembre 5 de 2017

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