MUNICIPIO DE ENTRERRIOS

CONCEPTO USO DEL SUELO

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE ENTRERRIOS, ANTIOQUIA en uso de sus facultades legales, el Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo 4 del 18 mayo de 2021 (Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Entrerríos), y atendiendo a la solicitud elevada por el peticionario, expide:

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

NOMBRE DEL SOLICITANTE		MUNICIPIO DE ENTRERRIOS	
TIPO DE DOC	NIT	890982068-2	
UBICACIÓN/SECTOR O VEREDA		URBANO	VARIANTE DON MATIAS
DIRECCIÓN		CL 9 N 08-136 AP 2	
MATRICULA INMOBILIARIA		025-29295	
CEDULA CATASTRAL		10100102200008000000000	
PROPIETARIO(S)		SAUL HERNANDO GUTIERREZ AVENDAÑO Y OTROS	

2.DATOS DEL ESTABLECIMIENTO Y CONSULTA

TIPO DE ACTIVIDAD	OTRO	ESTABLECIMIENTO	NO APLICA
OTRO CUAL	Avaluó		
DESCRIPCION DE LA SOLICITUD			
Análisis de normativa para compraventa o trámite administrativo de lotes para proyecto Parques de la Torura (Espacio público y vía)			
NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	**PARQUES DE LA TORURA**		

3. ATRIBUTOS EL PREDIO

NORMATIVA VIGENTE	Acuerdo 4 del 18 de mayo de 2021	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO	
TRATAMIENTO URBANISTICO	CONSOLIDACIÓN NIVEL 2	RETIRO DE QUEBRADAS
LOCALIZACION	CN2-7__Barrio salida a Don Matías	
	RETIROS A QUEBRADAS__Todas las áreas de retiros a las quebradas	
ZONIFICACION DE USO	MIXTO TIPO 1	PROTECCION A FUENTES HIDRICAS
ZONA HOMOGENEA	Z8-CN2-07	RETIRO DE QUEBRADAS

4. USOS APROBADOS SEGÚN EOT-ART 62

CODIGO DEL POLIGONO	UBICACIÓN	ZONIFICACIÓN	CLASIFICACIÓN DE USOS			
			PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
Z8-CN2-07	Barrio salida a Don Matías	MIXTO TIPO 1	R, S9, C8, C9	C1, C2, S6-S7-S8- S15-I3- SRC1-SRC2. C3, C5, C6, C7	C4 -S4- S5-S11- S13	C10-S1-S2-S3-S10--S12 -S14-I1-I2.
Retiros a quebradas	Todas las áreas de retiros a las quebradas	**Protección a fuentes hídricas**	Cobertura vegetal protectora	Protección a los cauces, investigación, ecoturismo Espacio Público	Vivienda comercio, servicios e industria. SRC2.	Retiros a quebradas

4.1 CONCEPTO DE USO

MATRICULA INMOBILIARIA	% AREA DE LOTE APROX. EN POLIGONO		USO
	Z8-CN2-07	RETIRO DE QUEBRADAS	
025-29295	60%	40%	Retiros a quebradas Complementario PERMITIDO

1. La solicitud de uso para la actividad **ESPACIO PUBLICO, CICLORUTA Y VIA** es uso **COMPLEMENTARIO** con el predio.

2. Este concepto se expide con base a los artículos 62 del Acuerdo 4 del 18 de mayo de 2021 (EOT), por medio del cual se adopta la revisión y ajustes al esquema de ordenamiento territorial del municipio de Entrerríos – Antioquia, y se dictan otras disposiciones.
3. El presente 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", según el numeral 3 del artículo 12 del Decreto 1203 de 2017.
4. Dado que el presente concepto no es un permiso o licencia de construcción, el solicitante debe consultar las determinantes técnicas y ambientales y demás normas aplicables ante la Secretaria de Planeación y Secretaria de Obras públicas y valorización.
5. De esta manera y de conformidad con lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1801 de 2016, para los establecimientos que no cumplan con las normas referentes al uso de suelo, destinación o finalidad para la que fue construida la edificación y su ubicación, estará incurso en un comportamiento que afectan la actividad económica y será objeto de la aplicación de las medidas correctivas respectivas.

ARTÍCULO 44°: ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO URBANO
Los usos del suelo se zonifican teniendo en cuenta la clasificación por categorías.
Uso Principal: *Se aprueba como uso principal, la actividad señalada como predominante en una zona y que establece el carácter de dicha área o zona de actividad.*
Uso Complementario o Compatible: *Se aprueba como uso complementario o compatible, la actividad que contribuye al mejor funcionamiento del uso designado como principal, con el cual es, por tanto, compatible y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del área sin afectar el uso principal.*
Uso Prohibido: *Se aprueba como uso prohibido, la actividad que no puede funcionar en un área determinada, por su incompatibilidad con el uso principal de dicha zona, ya sea porque son nocivas para la salud, las que pongan en peligro la vida, las que afecten gravemente el medio ambiente y las que causen deterioro social y ambiental en las comunidades.*
Uso Restringido o Condicionado: Aprobar como uso restringido, la actividad que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o que, por su impacto ambiental o urbanístico, puede afectar el uso principal, de modo que para su funcionamiento se han observado restricciones o controles.
En general clasificarán como usos restringidos, todas aquellas nuevas categorías y aquellas que surjan y no estén previstas en la clasificación presentada en esta revisión y ajuste del EOT; como complementarios clasifican los usos similares a los reglamentados y que contribuyan al desarrollo del respectivo polígono.

ARTÍCULO 48°: USO RESIDENCIAL
Se aprueban las siguientes tipologías de uso residencial
RU. Residencial Unifamiliar: Construcción destinada para una sola vivienda, incluso en dos pisos o más.
RB. Residencial Bifamiliar: Construcción destinada para dos viviendas en propiedad horizontal.
RT. Residencial Trifamiliar: Construcción destinada para tres viviendas en propiedad horizontal.
RU. Residencial Multifamiliar: Construcción destinada para cuatro o más viviendas en propiedad horizontal.

ARTÍCULO 49°: USO COMERCIAL
Se aprueban las siguientes tipologías de uso comercial
C1*. Minorista básico (cotidiano): Esta tipología la integran actividades tales como: Expendio de víveres, huevos, verduras, frutas, graneros, carnicerías, pescaderías, salsamentarias, cigarrerías, panaderías, misceláneas, almacén de confecciones, artículos de limpieza y aseo, farmacias.*
C2*. Minorista medio suntuario: Esta tipología la integran actividades tales como: Almacenes de telas, vestidos, lencerías, zapatos, carteras, cosméticos, alfombras, cortinas, muebles, electrodomésticos y sus repuestos, discos, floristerías y plantas ornamentales, materas, pájaros y peces, estancos y estanquillos, papelerías, librería, regalos, juguetes, artículos cinematográficos, ortopédicos, equipo de agrimensura, oficina, químicos y sus reactivos, antigüedades, cerámica sanitaria, vidrios, biseles, placas, artículos religiosos, deportivos, en metales y plástico, musicales, pintura, resinas, gomas, cacharrerías, mercados medianos, ferretería menor, joyerías y relojerías o similares a éstas, papelerías y artículos eléctricos.*
C3*. Comercio de Insumo-productos Industriales livianos y pesados: Integran esta tipología, actividades de carácter tanto minorista como mayorista, con almacenamiento anexo: Agencias de repuestos y accesorios para automotores, maquinaria agrícola, industrial, de adecuación y especializada, ferreterías, materiales de construcción y tuberías, andamios y estructuras metálicas o de madera, cerraduras, ventanas, rejas, mallas, casas prefabricadas, vehículos para navegación, pieles curtidas, monturas triciclos, bicicletas, insecticidas, abonos, grasas, solventes, combustibles y asfaltos, motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, hornos, hornos de material (combustible y refractario), papeles y cartones en resmas, rollos de bobinas o similares a estas.*
C4*. Acopio y recuperación de materiales: Integra actividades destinadas a la compra y venta de chatarra menor, papeles, cartones, plásticos, latón, vidrio, madera y textiles. Requiere área interna de cargue y descargue. No realiza transformación, pues se refiere solo al acopio transitorio y comercialización.*
C5. *Sala de exhibición de maquinaria y artículos al por mayor: La integran actividades como la compra y venta de los siguientes artículos: Vehículos automotores, maquinaria de construcción, agrícola e industrial, motores y plantas*

eléctricas. Negociación de artículos al por mayor, mediante exhibición. No tiene almacenamiento ni expendio directo.
***C6.** Centro de acopio o plaza de mercado: Almacenamiento y expendio al por mayor de víveres. Requieren área para parqueo de visitantes, cargue y descargue en extensión igual o mayor al área construida.*
***C7.** Supermercados y almacenes por departamentos: Expendio al por mayor de víveres, artículos complementarios, personales y para el hogar. Requieren parqueo para visitantes.*
***C8**. Pasajes y centros comerciales: Conjunto de locales centrados, dedicados a la venta de artículos de diversos tipos y a la prestación de servicios.*
***C9.** Mayorista medio suntuario: Actividades relacionadas con la tipología C2 al por mayor. Requiere almacenamiento anexo.*
***C10.** Alto riesgo colectivo: Expendio al por mayor o al detal de pólvora, explosivos, municiones o similares y al por mayor, de combustibles sólidos o gaseosos.*

ARTÍCULO 50°: USO DE SERVICIOS
Se aprueban las siguientes tipologías de uso de servicios
***S1.** Mayor de reparación y mantenimiento: Talleres de reparación de automotores, motos, maquinaria agrícola y para construcción.*
***S2.** Medios de reparación y mantenimiento industrial: Talleres para equipo industrial, plantas, transformadores, motores eléctricos, refrigeración, de bombeo, motores y herramientas industriales, maquinarias, calderas y similares.*
***S3**. Taller industrial mediano: Reparación y reconstrucción de piezas, aditamentos o partes de maquinarias, soldadura, niquelado, vulcanizado y cromado o similares.*
***S4.** Taller de servicio liviano: Servicio mixto comercial y de reparaciones de maquinarias menores, cortacésped, lavadoras, neveras, cerrajerías, equipos de oficina, electrodomésticos en general, cortinas, persianas, muebles, plomería, instalaciones eléctricas, publicidad visual o similares.*
***S5.** Medios específicos: Prenderías, hoteles, moteles, pensiones, teatros, cines, discotecas y establecimientos con expendio de licor.*
***S5A**. Medios específicos de mayor impacto: Juegos de azar, casinos, salas de máquinas tragamonedas, bingos y videojuegos.*
***S6**. Personales especiales: Lavandería, heliográficas, mimeógrafos, litografía y tipografía, implementos para banquetes, fotograbado o similares.*
***S7**. Personales generales: Ópticas, fotografías, salas de belleza, gimnasio, sauna, turco, reparación de vestido y calzado, consultorios médicos y odontológicos individuales, esparcimiento público, sala de té, cafetería, repostería sin expendio de licor.*
***S8**. Oficinas.*
***S9.** Servicios Básicos: Administración pública y diplomática, religiosa, educacionales, bancarias y crediticias.*
***S10**. Generales de Depósito: Almacenamiento de toda clase de productos y materias primas (entre ellos solo almacenamiento de materiales de construcción).*
***S11**. Al vehículo liviano (hasta tres toneladas): Estaciones de Servicio, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación, parqueaderos.*
***S12.** Al vehículo pesado (de más de tres toneladas): Estaciones de servicio, parqueo a nivel, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación de motor.*
***S13**. Mortuorio: Funeraria, velación y relacionados con cementerios y hornos crematorios. Cementerios con bóvedas.*
***S14.** Procesamiento, recuperación y selección de materiales de reciclaje.*
***S15.** Salubridad: Clínicas, hospitales, consultorios médicos, odontológicos y laboratorios.*

ARTÍCULO 51°: USO INDUSTRIAL
Se aprueban las siguientes tipologías de uso industrial
***Industria mayor**: Aquella gran industria o industria pesada, susceptible de generar contaminación, ruido, vibraciones, conflictos viales o espaciales y otros efectos nocivos ambientales o perturbadores en el entorno donde se localiza. Permiten la posibilidad de crear parques industriales con actividades de alta tecnología, centros de investigación y desarrollo tecnológico compatibles con otros usos urbanos. En estas áreas donde se localizan las actividades industriales mayores, se requiere el control estricto de los impactos ambientales y de alto tráfico vehicular y peatonal; se excluye la posibilidad de mezcla con uso residencial en cualquier tipología de vivienda y están sujetas a retiros ambientales de aislamiento con otras actividades de comercio, servicios y en colindancia con zonas de transición al uso residencial, especialmente en sectores tradicionales.*
***Industria mediana**: Opera dentro de rangos de compatibilidad con otros usos; esta tipología industrial se define por su magnitud intermedia en cuanto a la utilización de equipos, personal, tecnología, áreas de sus instalaciones y volúmenes de producción. Pueden presentar interacciones con el ambiente y con aspectos urbanísticos, los cuales deben ser controlados.*
***Industria menor**: Procesos industriales básicamente artesanales o de origen familiar, cooperativos o similares que no requieren abastecimiento de energía industrial, no ocupan grandes áreas ni recursos laborales o técnicos significativos, es bajo el volumen de producción y número de empleados, por tanto, su impacto ambiental y funcional en el espacio urbano es reducido y controlado.*

Dado a los 25 días del mes de enero de 2022

Atentamente,

JOSÉ TOBÓN ROLDAN

JOSE FERNANDO TOBON ROLDAN
Secretario de Planeación