CONCEPTO USO DE SUELO

De conformidad con el Acuerdo No. 011 de 2025 "**POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAPINZÓN**", le corresponde el siguiente Uso del suelo al:

Datos generales del predio:

SOLICITANTE	**Secretaria de planeación**
NÚMERO CATASTRAL	**25873010000000190002000000000**
DIRECCION *	**Calle 3 No 9-38 PUESTO DE SALUD**
CLASIFICACIÓN DEL SUELO [2]	**Urbano**
SECTOR NORMATIVO	**No. 7**

Suministrada por el solicitante
1. Según Agencia Catastral de Cundinamarca o Impuesto Predial
2. Clasificación del suelo ((Artículos 20 0 30) Urbano o Rural según Acuerdo No. 011 de 2025 POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAPINZÓN.
3. Áreas con condición de Amenaza, según estudios básicos de gestión del riesgo.

SECTORES NORMATIVOS PARA EL SUELO URBANO

Los sectores normativos corresponden con las zonas o áreas urbanas con una misma vocación de uso y un aprovechamiento volumétrico homogéneo, sobre las cuales se aplican las diferentes normas urbanísticas que se encuentran en sus respectivas fichas normativas. Los sectores normativos son el resultado del cruce entre las áreas de actividad y los tratamientos urbanísticos.

SECTOR NORMATIVO 7	**Dotacional**	**Ficha NU-7**	
	Consolidación		
Estándares Urbanísticos	**Uso Principal**	**Uso Compatible**	
	Dotacional Tipo 2	Comercio Tipo I	Recreacional - Espacio público
Área mínima de Lote	Existente	60 m^2	Existente
Frente mínimo de lote	15 m/ existente	8 m	15 m
Índice máximo de Ocupación	0,8	0,75	N.A

Índice máximo de Construcción	4	Variable	N.A
Retroceso (Antejardín)	2 ML adicionales al andén del perfil vial.	N.A	N.A
Aislamiento Posterior	Existente / El 30% de área útil distribuidos según diseños.	N.A	N.A
Número máximo de pisos	5 pisos		N.A
Unidad Mínima Comercial (local)	60 m2		N.A
Voladizo desde el segundo piso	Mantener según construcciones contiguas a mínimo 1,20 m del sardinel.	Existente	N.A
Paramento	Mantener el paramento de las edificaciones contiguas.		
*Estacionamientos	1/120 m^2 Construidos		N.A
Cerramiento	Malla eslabonada o reja. Se permite el 50% sólido incluido antepecho de 0,60 cm, el resto en secciones verticales que permitan el anclaje del elemento translúcido.		
Tipo de intervención permitido	Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, remodelación, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación.		
*Los estacionamientos requeridos deben quedar al interior del predio y/o en un predio no mayor a 300 mts a la redonda. En todo caso se debe cumplir con la proporción de parqueos exigidos.			

ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD	Ficha
ACTIVIDAD DOTACIONAL	NUG - U – 06
USOS	
Uso Principal	Dotacional Grupo I, Dotacional Grupo II
Usos Compatibles	Recreacional activo y pasivo, Comercio I
Usos Condicionados	Ninguno
Usos Prohibidos	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar; Comercio grupo II de Impacto y Comercio de Alto Impacto

Uso principal: Dotacional Grupo I, Dotacional Grupo II

Artículo 149. DOTACIONAL TIPO 1. DOTACIONAL I

Se trata de actividades que funcionan en locales adaptados o parcialmente adaptados en una edificación residencial u ocupando la totalidad del primer piso de la edificación residencial, como también en edificaciones construidas específicamente para dicho uso, siendo por tanto compatibles con el uso residencial.

Se consideran actividades Dotacionales del Grupo I, las siguientes:

Servicios culturales: Bibliotecas, salones culturales o comunales.
Servicios de Bienestar social: Jardín infantil, sala cunas, guarderías.

Artículo 150. DOTACIONAL TIPO 2. DOTACIONAL II

Se desarrollan en edificaciones construidas especialmente o adaptadas en su totalidad; generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales y requieren zonas de estacionamiento; pueden generar tráfico y congestión y propician la aparición o desarrollo de actividades complementarias en el área de influencia inmediata; pueden generar ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo que deberán construir las instalaciones para mitigar estos impactos y cumplir con la normatividad vigente (PGIRH) y demás permisos ambientales necesarios para su operación, los cuales deben ser presentados ante las autoridades municipales de planeación.

En general, estos establecimientos cumplen, entre otras, las siguientes condiciones:

- Requiere edificaciones, individuales o agrupadas especialmente diseñadas para el desarrollo de la actividad.
- Funciona en horarios especiales, con afluencia concentrada de público en horas, días y temporadas determinadas.
- Genera afluencia y permanencia elevada de personas.
- Requiere vías de acceso de tipo estructural primario o secundario, así como áreas de parqueo y carga.
- Por sus características físicas y funcionales genera alto impacto urbanístico que requiere soluciones particulares para cada caso.
- Los centros de culto deben garantizar la inclusión, en la edificación, de medidas de mitigación del impacto auditivo de manera tal que se dé cumplimiento a lo previsto en la Resolución No. 8321 de 1983, del Ministerio de Salud, por la cual se dictan normas sobre Protección y Conservación de la Audición de la Salud y el bienestar de las personas, por causa de la producción y emisión de ruidos.

Se consideran actividades Dotacionales del Grupo II, las siguientes:

Servicios culturales: Centros o casas culturales, teatros, auditorios, bibliotecas, salones comunales.
Centros educativos: Escuelas y colegios de educación básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica,

Servicios de bienestar social: Jardín infantil, conventos y similares, ancianatos, casas y centros de rehabilitación, centros de paso, hogares de bienestar.
Servicios de Salud: Clínicas, hospitales, IPS´s.
Centros de culto: Iglesias, capillas, centros de oración. Este tipo de actividades deberán presentar la respectiva viabilidad por la Secretaría de Medio Ambiente (Que contenga las acciones para mitigar el impacto ruido, tráfico y las posibles afectaciones a la comunidad vecina).
Servicios administrativos y de justicia: Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto Casa de Justicia.
De seguridad: Puestos de policía, Defensa Civil y Cruz Roja o quien haga sus veces.

Usos Compatibles: Recreacional activo y pasivo, Comercio I

Artículo 151. USO RECREACIONAL (ESPACIO PÚBLICO)

Corresponde a aquellas áreas destinadas a prestar servicios de esparcimiento a la comunidad. La actividad recreativa puede ser de tipo activo o de tipo pasivo.

De acuerdo con las características y cubrimiento del área y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de áreas recreativas:

- Recreación activa: Conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere de infraestructura destinada a alojar concentraciones de público.
- Recreación pasiva: Conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requiere equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental, tales como senderos peatonales, miradores paisajísticos y mobiliario propio de las actividades contemplativas.

De acuerdo con las características y cubrimiento del área y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de áreas recreativas:

Parques Locales de sectores o de urbanizaciones: Son áreas dedicadas a las necesidades de recreación activa y pasiva y con una escala de influencia local.
Parques Zonales clase II: Son áreas dedicadas a las necesidades de recreación activa y pasiva y con una escala de influencia zonal.
Parques Municipales clase III: Son áreas con uso básico de recreación activa y pasiva, cuya área de influencia abarca todo el conjunto del área urbana y rural.

Artículo 144. COMERCIO Y SERVICIOS DEL TIPO I

Se considera compatible con la actividad residencial por su bajo impacto ambiental, urbanístico y social. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben, además, cumplir las siguientes condiciones:

- No requieren zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de las edificaciones.

- No requieren usos complementarios.
- No requieren zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías locales.
- No requieren zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia corta de los clientes.
- En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, sí se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes, independiente al de la vivienda, así como la adecuación de superficies en pared y piso, aptas para el lavado en las áreas de trabajo.
- Únicamente se permitirá el desarrollo de la actividad económica que haya sido autorizada dentro de la normatividad vigente.

El área para este tipo de establecimientos debe estar entre 10 y 60 m2. Igualmente debe tener acceso independiente a la vivienda y/o de la edificación donde se emplace y frente a una vía local y/o zonal de acceso.

Pertenecen al Comercio y Servicios Grupo I, las siguientes actividades:

Comercio de alimentos para el consumo: Cafeterías, restaurantes, asaderos, panaderías, comidas rápidas, fruterías, venta de productos de salsamentarías, mercados de Fruver, expendios de carne, pollo y pescado, tiendas de víveres, abarrotes, rancho y licores, dulcería, heladerías, almojabanerias, venta de productos de derivados lácteos.
Comercio de víveres y abarrotes al por menor de productos envasados, empacados o al peso. Tipo tienda, tipo mini-mercado. Las bebidas alcohólicas que se despachen desde este tipo de establecimientos, en ningún caso deben ser consumidas en el espacio público y debe acoger las normas generales y parágrafos específicos.
Papelerías, librerías, jugueterías, almacenes de ropa, almacenes de calzado, almacenes de adornos, floristerías, graneros, misceláneas, venta de productos, plásticos, venta de muebles, electrodomésticos y enseres, venta de celulares, venta de productos agropecuarios (a menor escala), telares.
Comercio de implementos deportivos (Fútbol, baloncesto, voleibol, ciclismo, entre otros); instrumentos musicales. Si dispone de un espacio para reparaciones, éste se debe localizar en un área diferente a la exhibición de los productos y atención al cliente.
Comercios de productos farmacéuticos y medicina alternativa; ortopedia; cosmetología; insumos de peluquería, perfumerías.
Servicio de fotocopiado y reproducción digital en pequeño y gran formato; Internet, telefonía, transacciones financieras
Servicios Técnicos relacionados con peluquería, salas de belleza, manicures, pedicuras y demás relacionados con la estética no invasiva. No se permiten servicios que involucren tratamientos invasivos. por ejemplo: implantes y demás procedimientos que requieran equipos médicos especializados,
Servicios profesionales de consultoría al ciudadano: Oficinas Jurídicas; consultorios médicos; oficinas de arquitectura e/o ingeniería y profesiones afines y demás consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales.
Servicios técnicos relacionados con el diagnóstico y reparación de artículos electrónicos, sastrerías, modisterías, calzado, cuero, marquetería, vidrierías, floristerías, bicicleticas y similares. El espacio destinado a las reparaciones, debe localizar en un área diferente a la exhibición de los productos y atención al cliente y el espacio público.

Se prohíbe la ocupación del espacio Público (Andenes, zonas verdes, vías, etc.) con objetos, avisos, actividad laboral, etc., que obstruyan el libre uso del espacio público (constitución Nacional, Artículo 82 y Ley 9 de 1989).
El presente documento NO constituye permiso ni licencia de urbanismo o funcionamiento en ninguna de sus modalidades para todos sus efectos este documento constituye un CONCEPTO.

SON CAUSALES DE CANCELACIÓN DEL CONCEPTO.
La cesación de las circunstancias de hecho que lo justifican.
La comprobación del incumplimiento por parte del titular o solicitante de las condiciones a que este sujeto el uso.
Si se altera el orden público o por necesidad urgente de proteger el interés general.
La extinción o derogación de las normas que lo fundamentan

Se expide en Villapinzón, en la Secretaría de Planeación Municipal a los veinticinco (25) días del mes de septiembre de 2025.

En constancia firma,

FABIAN EDUARDO GIL CASTIBLANCO
Secretario de Planeación

Elaboró: FAAG