



Verifique Autenticidad  
20-2-0071-CU

EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-20-0109

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0071-CU**

28 de febrero de 2020

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| Solicitante            | UBEYMAR LOPEZ ARISTIZABAL          |
| Identificación         | CC: 75 067 443                     |
| No. Radicación         | 17001-2-20-0109                    |
| Fecha Radicación       | 27 de febrero de 2020              |
| Ficha catastral        | 01-05-00-00-0004-0008-0-00-00-0000 |
| Matrícula Inmobiliaria | 100-14157                          |
| Dirección del predio   | K 23 17 41 43 45                   |
| 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 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. Predio construido.
- Ámbito normativo AN 1
- Centro Histórico. Resolución 0785 del 31 de julio de 1997. Ministerio de Cultura.

**El predio tiene las siguientes características:**

1. El predio se encuentra en el Centro Histórico. *PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PARA EL CONJUNTO DE INMUEBLES DE ARQUITECTURA REPUBLICANA LOCALIZADOS EN EL CENTRO DE LA CIUDAD DE MANIZALES, CALDAS*. Criterio de Intervención: Obra Nueva N-4.
2. El predio linda con un Bien de Interés Cultural Nacional, BICN. Plano U-25.

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



Verifique Autenticidad  
20-2-0071-CU

Una vez atendidas y resueltas las características descritas, y realizado el ajuste cartográfico respectivo, los usos permitidos para el predio, son:

| <b>USOS PERMITIDOS</b>  |                         |   |
|---|-------------------------|---|
| <b>USOS PRINCIPALES</b>   |                         |   |
| <b><i>C1, S-8, S-12, IA-1, IE-1, IE-2, IE-3, IE-4, IC-1, IC-2, VU, VB, VM</i></b> |                         |   |
| <b>CODIGO</b>   | <b>NIVEL DE IMPACTO</b> | <b>CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS</b>   |
| C-3   | Bajo-Medio-Alto         | Cuando se trate de agrupaciones de locales comerciales, este tipo de actividades debe cumplir con los requisitos del Decreto 1077/2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya (Lic. de construcción) |
| C-5   | Bajo-Medio              | A excepción de los códigos G453000 y G453004. Ferreterías en impacto bajo.  |
| C-7   | Medio-Alto              |   |
| C-8   | Alto                    |   |
| C-11  | Alto                    | No se permite en Bienes declarados de Interés Cultural.   |
| S-2   | Alto                    | Únicamente el código S960901. No se permite en Bienes declarados de Interés Cultural.   |
| S-5   | Bajo-Medio              |   |
| S-9   | Medio-Alto              | Requiere insonorización.  |
| S-11  | Alto                    |   |
| S-13  | Alto                    |   |
| S-15  | Medio-Alto              |   |
| S-16  | Medio – Alto            |   |
| S-17  | Medio – Alto            |   |
| S-18  | Medio – Alto            |   |
| S-21  | Alto                    |   |
| S-23  | Bajo                    |   |
| 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.   |
| ICR   | Medio-Alto              | Requiere insonorización   |
| IDA-1   | Bajo                    |   |

USOS COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES

AMBITO NORMATIVO AN 1

**REQUERIMIENTOS PARA EL AMBITO NORMATIVO**

- 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 la compensación 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 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 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.
- No se permiten cerramientos en edificaciones en altura o sometidas a propiedad horizontal.

**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 por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Dado en Manizales, en 28 de febrero de 2020

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

En Manizales, a los \_\_\_\_\_, Recibí personalmente, el presente CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0071-CU, emanado del Despacho del Curador Urbano Número Dos. Así firma recibiendo copia del mencionado proveído.

Cédula No. \_\_\_\_\_