



Verifique Autenticidad
20-2-0083-CU



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-20-0146

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0083-CU

20 de marzo de 2020

Solicitante	JULIAN CARDONA RAMIREZ
Identificación	c.c. 1 053 787 925
No. Radicación	17001-2-20-0146
Fecha Radicación	11 de marzo de 2020
Ficha catastral	00-02-00-00-0006-0241-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria	100-170917
Dirección del predio	BELLAVISTA CHIPRE

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 Secretaría 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 parcialmente construido.
- Parte en Ámbito normativo AN-10.

El predio tiene las siguientes características:

1. Parte del predio se encuentra en desarrollo condicionado de la EES, Corredor de conectividad ladera de Chipre. Plano G-2
2. Parte del predio se encuentra en la Infraestructura Ecológica - Corredor de conectividad ecológica Ladera de Chipre. Plano G-2. Plan de Ordenamiento Territorial, POT, componente urbano Tabla 2.
3. Parte del predio se encuentra en Faja de Protección de Cauces Naturales. Resolución 561 de 2012 CORPOCALDAS.
4. Parte del predio tiene amenaza y riesgo por inundación. Plano U-8 y U-9.
5. El predio se encuentra en amenaza baja, media alta y muy alta por deslizamiento. Plano U-4.
6. Parte del predio se encuentra en riesgo alto y muy alto por deslizamiento. Plano U-5.
7. Parte del predio está en Área con Tratamiento Geotécnico ATG 469. Componente general 1.5.2.7.



Verifique Autenticidad
20-2-0083-CU



8. Parte del predio se encuentra en zona de priorización de estudios detallados. Plano U-7.
9. Por el predio se encuentran redes de acueducto de Aguas de Manizales. Servicios Públicos Planos U-23.

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

De acuerdo con lo anterior, para el desarrollo urbanístico del predio se tiene como requisito:

- Realizar las gestiones respectivas y contenidas en el POT, aprobadas por las autoridades correspondientes, para cada una de las características antes descritas.
- Adelantar los ajustes cartográficos temáticos respectivos de cada característica en la Administración Municipal.

Una vez cumplidos los requisitos, el uso para la parte del predio que resulte apta para desarrollo urbanístico y únicamente la parte del predio definida con Ámbito Normativo 10, es:

El tratamiento urbanístico del Ámbito Normativo 10 es el de mejoramiento integral y para el establecimiento de cualquier uso se tendrá que adelantar una Licencia Urbanística de Construcción, previo proceso de Legalización Urbanística. El uso, **COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1)**, está permitido como uso complementario en el nivel de impacto bajo y medio. 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 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
Pertenece 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



Verifique Autenticidad
20-2-0083-CU

	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 asistenciales S-18. 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.
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
20-2-0083-CU



CONCEPTO USO DEL SUELO No. 20-2-0083-CU

Pág. 4

Dado en Manizales, en 20 de marzo de 2020

ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCIA

Curador Urbano Número Dos

De acuerdo con lo ordenado por el artículo 4 del Decreto Legislativo Número 491 del 28 de marzo de 2020, se notifica el presente CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0083-CU, emanado del Despacho del Curador Urbano Número Dos a por medio de correo electrónico. La notificación o comunicación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda al presente concepto.



Verifique Autenticidad
2072-0083-CU

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

Consulta Normativa rural POT Acuerdo Municipal 958 de agosto 2 de 2011

Buscar dirección o lugar

Medición

Metros

Resultado de la medición

186,2 Metros

Consulta_catastral

Ficha nueva predial	2000000060241000000000
Ficha anterior	1000200060241000
Código Postal	170.008

Acercar a

SIG-ALCALDIA

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
20-2-0083-CU

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

Consulta normativa urbano POT Acuerdo Municipal 958 agosto 2 de 201

Buscar dirección o lugar

Medición

Metros

Resultado de la medición

186,2 Metros

Parte en Ámbito Normativo 10. Plano U-29

AN 10

AN 6.1

AN 2.4

5,077 -75,530 Grados

Esri, I

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
20-2-0083-CU

USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

VU, VB, VM

<i>CODIGO</i>	<i>NIVEL DE IMPACTO</i>	<i>CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS</i>
C-1	Bajo-Medio	
C-3	Bajo – Medio – Alto	
C-7	Medio - Alto	
C-8	Alto	
S-2	Alto	
S-5	Medio	
S-8	Bajo - Medio	
S-9	Medio	
S-12	Bajo-Medio-Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio	Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)
S-15	Medio	
S-16	Medio-Alto	
S-17	Medio - Alto	
S-18	Medio - Alto	
S-19	Medio	
S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad
S-21	Alto	
S-22	Bajo	
S-23	Bajo	
IE-1	Medio - Alto	
IE-2	Bajo-Medio-Alto	Requiere edificación especializada
IE-3	Bajo-Medio-Alto	Requiere edificación especializada
IS-1	Medio	
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	Alto	
IDA-1	Bajo	
IL-2	Medio	
IP-4, IE-5	Alto	Únicamente en el predio de la industria puntual establecida: Jabonerías Hada

USOS COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES

AMBITO NORMATIVO AN 10

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 cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.