



Verifique Autenticidad
20-2-0156-CU



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-20-0334

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0156-CU

26 de agosto de 2020

Solicitante	JOSE ERMINTO MARQUIN
Identificación	c.c. 17 629 198
No. Radicación	17001-2-20-0334
Fecha Radicación	19 de agosto de 2020
Ficha catastral	01-05-00-00-0143-0025-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria	100-67235
Dirección del predio	C 24 26 19 25
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 petionario 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.
- Ámbito normativo AN.6-3
- Área de actividad: residencial
- Tratamiento: consolidación urbana

El predio tiene las siguientes características:

1. Sobre el predio se generó la resolución 0575-20 emitida por la Secretaría de Planeación Municipal, y por medio de la cual se realiza una actualización cartográfica temática a los planos:

U-4 “AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO”, **U-4B** “AMENAZA POR SUBSIDENCIA” Y **U-6** “TRATAMIENTO ZONAS DE ALTO RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS” DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, PREDIO IDENTIFICADO CON F.C. 1-05-0143-0025-000 SECTOR BARRIO SAN JOAQUÍN”, QUE A SU VEZ CONLLEVA A ACTUALIZAR LOS PLANOS **U-11** “SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO”, **U-28** “AREAS DE ACTIVIDAD”, **U-29** “AMBITOS

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
20-2-0156-CU



NORMATIVOS”, **U-30** “TRATAMIENTOS URBANISTICOS”, **U-31** “ASIGNACION DE USOS” Y **U-32** “ASIGNACION DE USOS - ESCALA 1:10.000” DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES”.

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

- El artículo 4 de la resolución 0575-20 estableció que: *“Para adelantar intervenciones urbanísticas en la parte del predio objeto de la presenta actualización cartográfica, el gestor y/o promotor y/o urbanizador queda obligado a ejecutar las obras de mitigación y las acciones para realizar seguimiento y monitoreo a fin de garantizar que no se generen condiciones de riesgo, de acuerdo con lo determinado en el Capítulo (...) del Estudio Detallado (...) realizado por el ingeniero Andrés Felipe Zuluaga”* y en el parágrafo del artículo 4 se indica que: *“La totalidad de las obras de mitigación y las acciones para realizar seguimiento y monitoreo , derivadas del estudio detallado anteriormente referido, deberán quedar consignadas como obligaciones del titular de la licencia urbanística, para el respectivo control y seguimiento por parte de la autoridad competente”*
- Para la radicación de cualquier licencia urbanística ante una curaduría se deben incluir la totalidad de las obras aprobadas en la resolución 0575-20 dentro de los anexos técnicos, debidamente diligenciados por el titular del estudio detallado.

Los usos para el predio y posterior desarrollo urbanístico son:

El uso, **VIVIENDA UNIFAMILIAR, VU**, está permitido como uso principal. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

VIVIENDA

Es el uso del suelo destinado a los inmuebles que sirven como lugar de habitación y residencia permanente de la población y que cuenta con las condiciones y previsiones urbanas básicas para su uso adecuado tales como los servicios públicos, la infraestructura vial y de servicios y las actividades complementarias.

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA	
De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas, se identifican las siguientes tipologías para efectos de su reglamentación: VU - Vivienda Unifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.	
NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toda construcción de vivienda deberá cumplir con las normas de urbanismo y construcción vigentes. ▪ En todos los ámbitos normativos donde esté permitido el uso de vivienda, se podrá la desarrollar la vivienda de interés social. ▪ Cuando el uso de vivienda en la tipología unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar se pretenda localizar cerca de la Industria IM-3, IP-4 e IE-5 (en los Ámbitos Normativos donde se permita el uso de vivienda), se deberá cumplir con la normativa especial áreas de amortiguamiento vivienda / industria, contenida en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA que forma parte integral del presente Plan de Ordenamiento Territorial, y plantear



Verifique Autenticidad
20-2-0156-CU

	sistemas de aislamiento acústico y demás elementos ambientales de acondicionamiento para minimizar el impacto producido por la industria existente, con base en la Resolución 0627/2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y/o los que modifiquen o sustituyan, así como en las Normas Técnicas Colombianas-NTC- sobre aislamiento acústico.
--	---

El uso **INSTITUCIONAL DE CULTO RELIGIOSO (ICR)**, está permitido como uso complementario y/o compatible en los niveles de impacto medio y alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

INSTITUCIONAL DE CULTO (ICR)

Son las edificaciones e instalaciones destinadas la práctica de los diferentes ritos y actividades de carácter ceremonial asociados a creencias religiosas.

CARACTERÍSTICAS

- Generan impacto ambiental al aire (ruido).
- Genera concentración masiva de personas que acceden en una gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia mediana o prolongada en los establecimientos.

ACTIVIDADES

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

S949100	Actividades de asociaciones religiosas.
---------	---

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
MEDIO	<p>Salas de oración individual y salas de lectura</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Las salas de oración individual y/o salas de lectura nuevas requieren 1 cupo de parqueo por cada 50 m2 construidos de salas de oración y de lectura, y áreas administrativas. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Los establecimientos pertenecientes a estos grupos no podrán ubicarse a una distancia inferior de 50 m de los siguientes usos: C-1 (actividad de establecimientos de comercio al por menor de bebidas -alcohólicas y licores- y productos del tabaco), servicios de esparcimiento público (S-9) (a excepción de los restaurantes y asaderos de pollos y carnes



Verifique Autenticidad
20-2-0156-CU

ALTO	<p>Auditorios de culto y/o reunión</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Estas actividades deben mitigar el impacto por ruidos (Insonorización), dando cumplimiento a las normas de emisiones de ruido vigentes. ▪ Para los auditorios de culto y/o reunión nuevos en predios esquineros, los accesos vehiculares se ubicarán sobre la vía de menor categoría. ▪ Los auditorios de culto y/o reunión (nuevos) mayores de 200 m² de área construida, requieren 1 cupo de parqueo por cada 50 m² de área correspondiente a auditorios de culto y/o reunión. 	<p>y las casas de banquetes); de 150 m de juegos de suerte y azar (S-15) en nivel de impacto alto; y de 100 m con servicios personales especiales (S-10).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ Deben realizar la insonorización para dar cumplimiento a las normas de ruido vigentes, contenidas en la Resolución 0627/2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y/o los que modifiquen o sustituyan, así como a las Normas Técnicas Colombianas-NTC- sobre aislamiento acústico. ▪ Si el uso contempla salas de lectura y oración (nivel de impacto medio); y auditorios de culto y/o reunión (impacto alto), deberá cumplir con los requerimientos definidos para cada nivel de impacto.
-------------	--	--

Dado en Manizales, en 26 de agosto de 2020


ING. JOHN JAIRO OSORIO GARCÍA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

NOTIFICACION PERSONAL. De acuerdo con lo ordenado por el artículo 4 del Decreto Legislativo Número 491 del 28 de marzo de 2020, se notifica por medio del correo electrónico a JOSE ERMINTO MARQUIN con CC: 17629198, del presente Concepto de Uso del Suelo No. 20-2-0156-CU, emanada del Despacho del Curador Urbano Número Dos. La notificación o comunicación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda al presente concepto.



Verifique Autenticidad
20-2-0156-CU

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES



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
20-2-0156-CU

USOS PERMITIDOS		
USOS PRINCIPALES		
C-1, S-8, VU, VB, VM, VAC		
CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-3	Bajo-Medio	
C-5	Bajo - Medio	A excepción de los códigos G453000 y G453004
C-7	Medio - Alto	
C-8	Alto	
S-2	Alto	Podrá desarrollar la actividad con código CIU S96091 en todo el sector, en inmuebles superiores a 300 m²
S-3	Alto	Requiere Concepto Previo de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal y únicamente en los sectores de El Nevado y El Carmen.
S-5	Bajo-Medio	
S-6	Alto	
S-7	Alto	
S-9	Medio	Requiere insonorización.
S-12	Bajo-Medio-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-Alto	
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	Requiere edificación especializada
IS-1	Medio - Alto	
IS-2	Medio - Alto	Requiere edificación especializada
IS-4	Bajo-Medio-Alto	
ISG-1	Bajo - Medio	
IC-1	Medio - Alto	
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
IA-1	Medio	
IDA-1	Bajo	
IL-2	Medio	

USOS COMPLEMENTARIOS y/O COMPATIBLES

AMBITO NORMATIVO AN 6.3

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 par cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.