



Verifique Autenticidad
20-2-0178-CU



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-20-0379

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0178-CU

05 de octubre de 2020

Solicitante	CDA DE MANIZALES S.A.S
Nit.	901 355 306-0
No. Radicación	17001-2-20-0379
Fecha Radicación	14 de septiembre de 2020
Ficha catastral	01-08-00-00-0015-0007-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria	100-112612
Dirección del predio	K 26 112 35
Barrio	ZONA INDUSTRIAL

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 petitionario 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 parcialmente construido.
- Ámbito normativo AN 7
- Resoluciones de actualización cartográfica temática de la Secretaria de Planeación Nos. 0651-20 (Ajuste de Amenaza y Riesgo por deslizamiento) y 0611-20 (Ajuste de Faja de protección de Cauces y de Amenaza y Riesgo por Inundación)
- Resolución 20-2-0225-LC – Licencia de Construcción modalidad modificación y ampliación.

El predio tiene las siguientes características:

1. Parte del predio se encuentra en Faja de Protección de Cauces Naturales. Resolución 561 de 2012 CORPOCALDAS.
2. Parte del predio tiene amenaza y riesgo por inundación. Planos U-8 y U-9.
3. Por el predio se encuentran redes del alcantarillado de Aguas de Manizales. Servicios Públicos Plano U-24.

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

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
20-2-0178-CU

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.
- Se encuentra que de acuerdo con las resoluciones de actualización cartográfica temática expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal, la parte del predio apta para el desarrollo urbanístico quedó definida y los anteriores puntos se deberán tener en cuenta únicamente para el desarrollo urbanístico de las zonas que aun se encuentran en riesgo y amenaza por inundación.

Una vez cumplidos los requisitos, el uso para la parte del predio que resulte apta para desarrollo urbanístico, es:

El uso **SERVICIOS AL VEHÍCULO PESADO (S-3)**, está permitido como uso complementario en el nivel de impacto alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

SERVICIOS AL VEHÍCULO PESADO (S-3)
Son los establecimientos destinados a la reparación de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como servicios de latonería, pintura y en general todo lo que implique cambio de accesorios para vehículos automotores cuya capacidad de carga exceda tres (3) toneladas. Este grupo incluye los establecimientos destinados al servicio de diagnóstico, mantenimiento y parqueo.
CARACTERÍSTICAS
El servicio de mantenimiento puede prestar uno o varios de los siguientes servicios: lavado general o de motor; alineación de dirección y luces; chequeo del sistema eléctrico; rectificación de rines; sincronización electrónica; venta, reencauche y montaje de llantas; revisión de frenos y amortiguadores; impermeabilización; venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos.

ACTIVIDADES
Pertencen a éste grupo los siguientes establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIU VERSIÓN 4AC:

G452000	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores.
G452001	Latonería y pintura.
G452002	Actividades de montaje y despinchado de llantas.
G452003	Actividades de lavado y lustrado de vehículos automotores.
G452004	Reparación eléctrica de automóviles.
G452005	Servitecas.
S960901	Estacionamiento o parqueaderos.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
ALTO	<p>Los parqueaderos deben cumplir con la siguiente normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ El área mínima será de 400 m². <p>Los lavaderos deben cumplir con la siguiente normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Los lavaderos tradicionales de vehículos deben cumplir con los mismos requisitos para parqueaderos y adicionalmente cumplir con la normatividad ambiental vigente. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cada actividad deberá cumplir con los requerimientos específicos. ▪ El acceso a cada una de las actividades se ubicará a mínimo 7 m de la esquina desde el punto de culminación de la curva del sardinel. ▪ No se permitirá la ocupación



Verifique Autenticidad
20-2-0178-CU

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Si utilizan nacimientos de aguas deben contar con concesión de aguas. ▪ Los lavaderos deberán contar con permiso de vertimientos aprobado por Corpocaldas. ▪ El área mínima será de 400 m². <p>Centro de Diagnóstico Automotor:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cumplir con lo establecido en la Especificación Normativa Disponible END 36 sobre Centros de Diagnóstico Automotor y la Resolución 3500/2005 "Por la cual se establecen las condiciones mínimas que deben cumplir los Centros de Diagnóstico Automotor para realizar las revisiones técnico-mecánica y de gases de los vehículos automotores que transiten por el territorio nacional". ▪ Requiere de zonas de estacionamiento y circulación transitoria de vehículos automotores. ▪ El acceso y la salida se darán de forma independiente. ▪ Deben contar como mínimo con 5 parqueaderos para vehículos, para funcionarios y visitantes. 	<p>transitoria o permanente de la vía, andén, zona verde ni antejardín.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deben cumplir con las disposiciones sobre normas de calidad del aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contempladas en la normatividad ambiental vigente. ▪ Forman parte de la actividad de parqueaderos los espacios conocidos como "patios", donde se ubican los vehículos que son decomisados por infringir leyes, normas de tránsito y otras que consideren las autoridades competentes en la materia.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dado en Manizales, en 05 de octubre 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 CDA DE MANIZALES S.A.S con NIT: 901355306-0, del presente Concepto de Uso del Suelo No. 20-2-0178-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

20-2-0178-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

Faja de Protección de Cauces

Popup Panel

(1 of 1) Clear

Consulta predial:

Ficha nueva predial	108000000150007000000000
coordX	1.180.523,44
coordY	1.049.132,32
Comuna	TESORITO
Barrio	ZONA INDUSTRIAL
Código Postal	170003
Ficha anterior	10800150007000

Acercar a

5,039 -75,450 Grados

0 3 6m

SIG Alcaldía 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
20-2-0178-CU

The screenshot displays a web application interface for urban planning. At the top, it reads "Consulta normativa urbano POT" and "Acuerdo Municipal 958 agosto 2 de 2011". A search bar contains the text "Buscar dirección o lugar". The main map area shows an aerial view with a red overlay indicating "Amenaza y Riesgo por Inundación" (Flood Threat and Risk). A blue area represents a water body. A yellow dot on the map is linked to a "Popup Panel" window. The popup contains the following data:

Consulta predial:	
Ficha nueva predial	10800000015000700000000
coordX	1.180.523,44
coordY	1.049.132,32
Comuna	TESORITO
Barrio	ZONA INDUSTRIAL
Código Postal	170003
Ficha anterior	10800150007000

Other visible elements include a scale bar (0-6m), a coordinate display (5,039 -75,450 Grados), and a bottom navigation bar with various icons. The map also shows street names like "VIA AL MAGDALENA" and "K 26 112 35".



Verifique Autenticidad

20-2-0178-CU

CONCEPTO USO DEL SUELO No. 20-2-0178-CU

USOS PERMITIDOS		
USOS PRINCIPALES		
IM-3, IP-4, IE-5		
CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-1	Bajo - Medio	
C-2	Medio - Alto	
C-3	Bajo -Medio-Alto	
C-4	Medio-Alto	
C-5	Bajo - Medio	
C-6	Alto	
C-9	Medio-Alto	
C-10	Alto	
C-11	Alto	
S-1	Medio-Alto	
S-2	Alto	
S-3	Alto	
S-4	Alto	
S-5	Medio	
S-6	Alto	
S-7	Alto	
S-8	Bajo - Medio - Alto	
S-9	Medio - Alto	Requiere insonorización
S-11	Alto	Únicamente se permiten los usos hoteleros ya establecidos, y los usos nuevos como complemento a los servicios de transporte.
S-12	Bajo - Medio - Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio-Alto	Requiere edificación especializada
S-15	Medio-Alto	
S-16	Medio - Alto	
S-17	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-2	Bajo - Medio - Alto	Solo se permite en predios con uso establecido.
IE-4	Alto	Solo se permite en predios con uso establecido.
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	Medio-Alto	
IDA-1	Bajo	
IL-2	Medio	

USOS COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES

AMBITO NORMATIVO AN 7.1

OBSERVACIONES GENERALES

- Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Todas las construcciones nuevas a realizar dentro de este ámbito normativo deben acogerse a la Ley 1228/2008 y el Decreto 2976 de 2010.
- Los usos permitidos en la presente ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos par cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.