



Verifique Autenticidad
20-2-0208-CU



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-20-0488

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0208-CU

13 de noviembre de 2020

Solicitante	WALTER EUGENIO MERCHAN VELASQUEZ
Identificación	CC: 75097440
No. Radicación	17001-2-20-0488
Fecha Radicación	23 de octubre de 2020
Ficha catastral	01-04-00-00-0011-0009-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria	100-31893
Dirección del predio	C 20 10 21
Barrio	CAMPOHERMOSO

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 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.
- Macroproyecto de Interés Social “Centro occidente de Colombia San José”
- Par vial Avenida Marcelino Palacio (Antes Avenida Colón).
- Unidad de ejecución H, UE H.

El predio tiene las siguientes características:

De conformidad con el párrafo del artículo 27 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, modificado entre otros por el artículo 7 de la Resolución 0085 de febrero 15 de 2016, se tiene:

“Parágrafo: Cada una de las Unidades de Ejecución Urbanística - UEU de los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón deberán desarrollarse mediante la aprobación de un único proyecto urbanístico general, con fundamento en el cual se expedirán las licencias de urbanización y construcción, según lo establecido en el Decreto reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione y/o sustituya.”



Verifique Autenticidad
20-2-0208-CU

Y de conformidad con el artículo 29 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, modificado entre otros por el artículo 8 de la Resolución 0085 de febrero 15 de 2016, se tiene:

“Artículo 29. Usos en los Sectores de Planificación del Macroproyecto. Los usos en los Sectores de Planificación del Macroproyecto y sus correspondientes Unidades de Ejecución Urbanística identificadas en el Plano M-12 UNIDADES DE EJECUCIÓN - SECTORES DE PLANIFICACIÓN, se asignan de acuerdo con el Anexo No. 2 Clasificación de usos del Macroproyecto de Interés Social Nacional "Centro Occidente de Colombia San José", localizado en el municipio de Manizales, contenido en el Documento Técnico de Soporte con radicado 2015ER0054286 de fecha mayo 26 de 2015, teniendo en cuenta la clasificación, categorización y requerimientos de impacto previstos en el Acuerdo 663 de septiembre 13 de 2007 - Plan de Ordenamiento Territorial.”

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

El uso para la parte del predio que resulte apta para desarrollo urbanístico es:

El uso, **SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO (S-2)**, está permitido como uso compatible en el nivel de impacto alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso, son las siguientes:

SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO (S-2)

Son los establecimientos destinados al servicio de mantenimiento, sin mecánica ni lámina y pintura, diagnóstico y parqueo de los vehículos que no excedan 3 toneladas.

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; revisión de frenos y amortiguadores; impermeabilización; venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos menores.
- Los parqueaderos podrán ubicarse en cualquier parte del suelo urbano. Se incluyen los parqueaderos automatizados.
- El centro de diagnóstico, sólo realiza el control de gases y la revisión tecnomecánica de los vehículos.
- Forman parte de esta tipología 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.

ACTIVIDADES

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

G452002	Actividades de montaje y despinchado de llantas
G452003	Actividades de lustrado y lavado de vehículos automotores
G452004	Reparación eléctrica de automóviles
G452005	Servitecas
S96091	Estacionamientos 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"> ▪ En los predios en los cuales se dé el concepto positivo para el uso del suelo como parqueaderos para vehículos y motos, serán de uso exclusivo y por tanto no podrán realizarse trabajos de pintura, reparación de vehículos, ni talleres. ▪ El área mínima para los parqueaderos en primer piso será: de 300 m² para vehículos automotores 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El área de atención al público debe estar separada de las áreas de taller y bodegaje con barreras no transparentes. ▪ No se permitirá la ocupación transitoria o permanente de la vía, andén, zona verde ni antejardín. ▪ El acceso para todo tipo de



Verifique Autenticidad
20-2-0208-CU

	<p>livianos y 100 m² para motos. Así mismo, deben cumplir con lo definido para los parqueaderos en el numeral 2.4.6.7 del D.T.S Urbano.</p> <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. ▪ Si utilizan nacimientos de aguas deben contar con concesión de aguas. ▪ Los lavaderos deberán contar con permiso de vertimientos aprobado por Corpocaldas. ▪ Los lavaderos de carros requieren un área mínima de 150 m². ▪ Las actividades de montaje y despinchado de llantas tendrán un área mínima de 45 m² y deben garantizar suficiente área para desarrollar la actividad al interior del predio. <p>Centro de Diagnóstico Automotor:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deberá cumplir con lo establecido en 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" y normativa NTC 5385, sobre CDA. ▪ Requiere certificación expedida por Corpocaldas, de conformidad con el artículo 6, parágrafo 2 de la Resolución 3768 de 2013 del Ministerio de Transporte. ▪ 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. ▪ El área de atención al público debe estar separada de las áreas de taller y bodegaje con barreras no transparentes. <p>Servitecas:</p> <p>Requiere de zonas de estacionamiento y circulación transitoria de vehículos automotores.</p>	<p>parqueaderos se ubicará a mínimo 7 m de la esquina desde el punto de culminación de la curva del sardinel.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Solo se permiten como obra nueva o adecuación de la edificación a excepción de los parqueaderos. ▪ Las dimensiones mínimas de las celdas de parqueaderos para motocicletas serán de 0.90 metros x 2.00 metros libres. ▪ Los parqueaderos de motos deben tener el acceso y salida con un ancho mínimo de 2.00 m. ▪ Las celdas de parqueo para vehículos serán de 2.50 metros x 5.00 metros libres. ▪ Cuando sea colindante con el uso de vivienda o institucional debe mitigar los impactos por ruido, y ubicar espacios con actividades complementarias al uso principal (como baños, cocinas, bodegas, salas de espera, u otros de características similares); estos espacios deben ser cerrados, o tener un aislamiento de 3 mts al interior del predio (a excepción de parqueaderos). ▪ En caso de tener oferta de productos comerciales requiere área para cargue y descargue y maniobra al interior del predio. ▪ Estas actividades deberán cumplir con las disposiciones sobre normas de calidad del aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contempladas en la Resolución 0627/2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y las normas que modifiquen, adicione o sustituyan la normatividad ambiental vigente.
--	---	---

Dado en Manizales, en 13 de noviembre 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 WALTER EUGENIO MERCHAN VELASQUEZ con CC: 75097440, del presente Concepto de Uso del Suelo No. 20-2-0208-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
20-2-0208-CU

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

Resolución No. **0085** Del **15 FEB 2016** Hoja No. 14

"Por la cual se modifica la Resolución 1453 de 27 de Julio de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Centro Occidente de Colombia San José" del Municipio de Manizales", Departamento de Caldas"

USOS PERMITIDOS SECTOR LA AVANZADA UNIDADES DE EJECUCIÓN 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 20, 21		
CÓDIGO	NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ADICIONALES
S22		
IE3	Bajo, Medio y Alto	
IS1	Medio y Alto	
ISG1	Bajo y Medio	
ISG2	Alto	
IC1	Medio y Alto	
IC2	Alto	
ICR	Alto	
IDA1	Bajo	
IL2	Medio	

USOS PERMITIDOS SECTOR LA AVANZADA UNIDADES DE EJECUCIÓN 6, 7, 12, 13, 17, 18, 19, 22		
ESPACIO PUBLICO	ZONA VERDE, PARQUES, PLAZOLETAS, AREAS DEPORTIVAS Y PLAZAS	
EQUIPAMIENTOS	USOS INSTITUCIONALES PUBLICOS	

2. SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLON:
USOS PERMITIDOS SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN
ÁREAS ÚTILES

CÓDIGO	NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ADICIONALES
USO PRINCIPAL		
Vivienda multifamiliar VM (VIS - No VIS)		
USOS COMPLEMENTARIOS		
Comercio C1: Todos los de este grupo.	Bajo y Medio.	Se permite en los dos primeros pisos de las construcciones destinadas a vivienda, con frente y acceso peatonal directo sobre vía pública o en edificaciones independientes.
Comercio C3: Todos los de este grupo.	Bajo, Medio y Alto.	Se permite en los dos primeros pisos de las construcciones destinadas a vivienda, con frente y acceso peatonal directo sobre vía pública o en edificaciones independientes.
Comercio C5: Todos los de este grupo a excepción de los usos: G503000, G503002, G505200, G524103, G524110.	Bajo y Medio.	Se permite en los dos primeros pisos de las construcciones destinadas a vivienda, con frente y acceso peatonal directo sobre vía pública o en edificaciones independientes.
Servicios S8: Únicamente los usos: H552000, H552100, H552200, H552201, H552202, H552204, H552400, H552900, I642100, I642102, I642103, I642204, K713013, K749400, N852002, O930102.	Bajo y Medio.	Se permite en los dos primeros pisos de las construcciones destinadas a vivienda, con frente y acceso peatonal directo sobre vía pública o en edificaciones independientes.

Resolución No. **0085** Del **15 FEB 2016** Hoja No. 15

"Por la cual se modifica la Resolución 1453 de 27 de Julio de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Centro Occidente de Colombia San José" del Municipio de Manizales", Departamento de Caldas"

USOS PERMITIDOS SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN ÁREAS ÚTILES		
CÓDIGO	NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ADICIONALES
O930200, O930201, O930202.		
Servicios S12: Todos los de este grupo.	Alto.	Se permite en los dos primeros pisos de las construcciones destinadas a vivienda, con frente y acceso peatonal directo sobre vía pública o en edificaciones independientes.
Servicios S13: Todos los de este grupo.	Alto.	Se permite en los dos primeros pisos de las construcciones destinadas a vivienda, con frente y acceso peatonal directo sobre vía pública o en edificaciones independientes.
Servicios S15: Únicamente el uso O924200.	Medio.	Se permite en los dos primeros pisos de las construcciones destinadas a vivienda. Solo se permiten apuestas permanentes o chance y lotería tradicional, cumpliendo con la normatividad nacional y municipal competente.
Servicios S16: Todos los de este grupo, a excepción de salas de billares.	Medio.	Se permite en los dos primeros pisos de las construcciones destinadas a vivienda, con frente y acceso peatonal directo sobre vía pública o en edificaciones independientes.
Servicios S17: Todos los de este grupo.	Medio y Alto.	Se podrán localizar también en las áreas libres constituidas como cesiones adicionales.
Institucional IE1: Todos los de este grupo.	Bajo.	En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso con acceso vehicular sobre vías vehiculares dispuestas desde la Avenida Colón.
USOS COMPATIBLES		
Comercio C2: Todos los de este grupo.	Alto.	Requiere frente y acceso peatonal directo sobre vía pública.
Comercio C4: Todos los de este grupo.	Alto.	Requiere frente y acceso peatonal directo sobre vía pública.
Comercio C7: Todos los de este grupo.	Medio y Alto.	Requiere frente y acceso peatonal directo sobre vía pública.
Comercio C8: Todos los de este grupo.	Alto.	Requiere frente y acceso peatonal directo sobre vía pública.
Comercio C11: Todos los de este grupo.	Alto.	Requiere frente y acceso peatonal directo sobre vía pública.
Servicios S2: Todos los de este grupo.	Alto.	
Servicios S4: Todos los de este grupo.	Alto.	



Verifique Autenticidad

20-2-0208-CU

CONCEPTO USO DEL SUELO No. 20-2-0208-CU

Resolución No. **0085** Del **15 FEB. 2016** Hoja No. 16

"Por la cual se modifica la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

USOS PERMITIDOS SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN ÁREAS ÚTILES		
CÓDIGO	NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ADICIONALES
Servicios S8: Todos los de este grupo.	Alto.	Requiere frente y acceso peatonal directo sobre vía pública.
Servicios S9: Todos los de este grupo a excepción de los usos: H553001, H553003.	Medio y Alto.	Requiere frente y acceso peatonal directo sobre vía pública.
Institucional ISG2: Todos los de este grupo	Alto.	

USOS PERMITIDOS SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS		
CÓDIGO	NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ADICIONALES
USOS COMPLEMENTARIOS		
Servicios S17: Todos los de este grupo a excepción de canchas de tejo.	Medio y Alto.	
Institucional IE1: Todos los de este grupo.	Bajo, Medio y Alto.	
Institucional IE2: Todos los de este grupo.	Bajo, Medio y Alto.	
Institucional IS1: Todos los de este grupo.	Medio y Alto.	Los usos permitidos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben desarrollarse en edificaciones aisladas o implementar algún otro tipo de barrera acústica.
Institucional IS2: Todos los de este grupo.	Medio y Alto.	
Institucional ISG1: Todos los de este grupo.	Bajo y Medio.	
Institucional ISG2: Todos los de este grupo.	Bajo y Medio.	
Institucional IC1: Todos los de este grupo.	Medio y Alto.	
Institucional IE3: Todos los de este grupo.	Bajo, Medio y Alto.	Los usos permitidos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben desarrollarse en edificaciones aisladas o implementar algún otro tipo de barrera acústica.
Institucional IC2: Todos los de este grupo.	Alto.	
Institucional IA1: Todos los de este grupo.	Medio y Alto.	

Resolución No. **0085** Del **15 FEB. 2016** Hoja No. 17

"Por la cual se modifica la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, 'Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Centro Occidente de Colombia San José' del Municipio de Manizales', Departamento de Caldas"

USOS PERMITIDOS SECTOR PAR VIAL AVENIDA COLÓN ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS		
CÓDIGO	NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ADICIONALES
USOS RESTRINGIDOS		
Comercio C1: Únicamente el uso GS21100.	Bajo y Medio.	Se permite en el Parque Recreodeportivo.
Servicios S8: Únicamente los usos: H552000, H552100, H552900.	Bajo y Medio.	

3. SECTOR PARQUE OLIVARES:
 El régimen de usos aplicable al Sector Parque Olivares será el definido por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales, previo la implementación del respectivo Plan de Manejo Ambiental - PMA.

4. SECTOR CENTRAL:
 Los usos aplicables para el Sector Central, son los definidos para esta área en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales vigente o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo. De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, los usos no contemplados en el presente artículo, se entenderán expresamente prohibidos."

Artículo 9. Modificar el artículo 31 de la Resolución 1453 de julio 27 de 2009, el cual quedará así:

"Artículo 31. Conformación del área de planificación de los Sectores del Macroproyecto. El cuadro de áreas general propuesto para los sectores que componen el área de planificación del Macroproyecto es el siguiente:

MACROPROYECTO SAN JOSÉ	
SECTOR DE PLANIFICACIÓN	ÁREA (m2)
LA AVANZADA	158.856,80
PAR VIAL AVENIDA COLÓN	202.270,70
PARQUE OLIVARES	230.906,18
SECTOR CENTRAL	395.226,02
ÁREA TOTAL DEL MACROPROYECTO	987.259,71

Para los Sectores La Avanzada y Par Vial Avenida Colón, se establecen los siguientes cuadros de áreas generales, en cuyo cálculo se tuvo en cuenta la estructura urbana adoptada mediante el presente acto administrativo:



Verifique Autenticidad

20-2-0208-CU

CONCEPTO USO DEL SUELO No. 20-2-0208-CU

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

POT CONSULTA TEMATICA URBANA-POT Acuerdo Municipal 958 de agosto 2 de 2017

10400110009

Buscar resultados de 1040011...

(2 de 2)

consulta predial :

Ficha nueva predial	104000000110009000000000
coordX	1.172.839,84
coordY	1.053.173,89
Barrio	CAMPOHERMOSO
Código Postal	170001
Ficha anterior	10400110009000

Tablas relacionadas:

- Registro1 datos abiertos 2020- fuente IG... >
- Actuaciones curadurías >

[Acercar a](#)

1:564

-75,520 5,075 Grados