



Verifique Autenticidad  
20-2-0209-CU



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-20-0461

**CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0209-CU**

13 de noviembre de 2020

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Solicitante          | CSS CONSTRUCTORES S.A.             |
| Identificación       | NIT: 832 006 599-5                 |
| No. Radicación       | 17001-2-20-0461                    |
| Fecha Radicación     | 22 de octubre de 2020              |
| Ficha catastral      | 00-02-00-00-0013-0959-0-00-00-0000 |
| Dirección del predio | CARCEL NACIONAL VARONES            |
| Barrio               | ALTO TABLAZO                       |

**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:**

- Parte en Suelo Urbano.
- Parte en Suelo Rural.
- La parte del predio en Suelo Urbano se encuentra en los Ámbitos Normativo AN 6.1 y 8

**El predio en su parte urbana 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 se encuentra en Faja de Protección de Cauces Intervenidos.
3. Parte del predio tiene amenaza y riesgo por inundación. Planos U-8 y U-9.
4. El predio se encuentra en amenaza baja, media, alta y muy alta por deslizamiento. Plano U-4.
5. El predio se encuentra en riesgo bajo, medio y alto por deslizamiento. Plano U-5.
6. Parte del predio está en Área con Tratamiento Geotécnico ATG 785. Componente general 1.5.2.7.
7. Por el predio se encuentran redes de acueducto y alcantarillado de Aguas de Manizales. Servicios Públicos Planos U-23 y U-24.



Verifique Autenticidad  
20-2-0209-CU



### **El predio en su parte rural tiene las siguientes características:**

8. Se encuentra clasificado como Ladera Perimetral de la Infraestructura Ecológica Principal Rural. Planos G-2 y R-1.
9. Se encuentra en amenaza media y alta por deslizamiento rural. Plano R-11.
10. Parte del predio se encuentra en amenaza por inundación. Plano R-14.
11. Parte del predio se encuentra en la faja forestal protectora. Resolución 077 de 2011 de CORPOCALDAS
12. El predio tiene amenaza volcánica. Plano R-15
13. El predio tiene amenaza sísmica Plano R-16
14. El predio tiene amenaza por incendio forestal Plano R-17
15. El predio se encuentra en área con susceptibilidad arqueológica Plano R-18

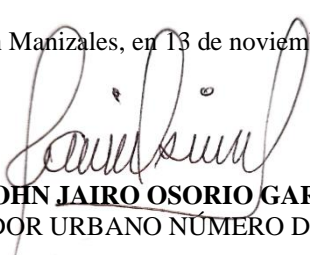
**Se requiere tramitar Norma Urbanística para definir la gestión requerida para cada una de las características antes indicadas.**

**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, los usos permitidos para la parte del predio que resulte apta para desarrollo urbanístico, son los establecidos en las fichas normativas que se anexan a este Concepto de Uso del Suelo (Fichas Normativas para AN 6.1, 8 y del Corregimiento Agroturístico)**

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 CSS CONSTRUCTORES S.A con NIT: 832006599-5, del presente Concepto de Uso del Suelo No. 20-2-0209-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  
20-2-0209-CU

# CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

Acuerdo Municipal 958 de agosto 2 de 2017



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

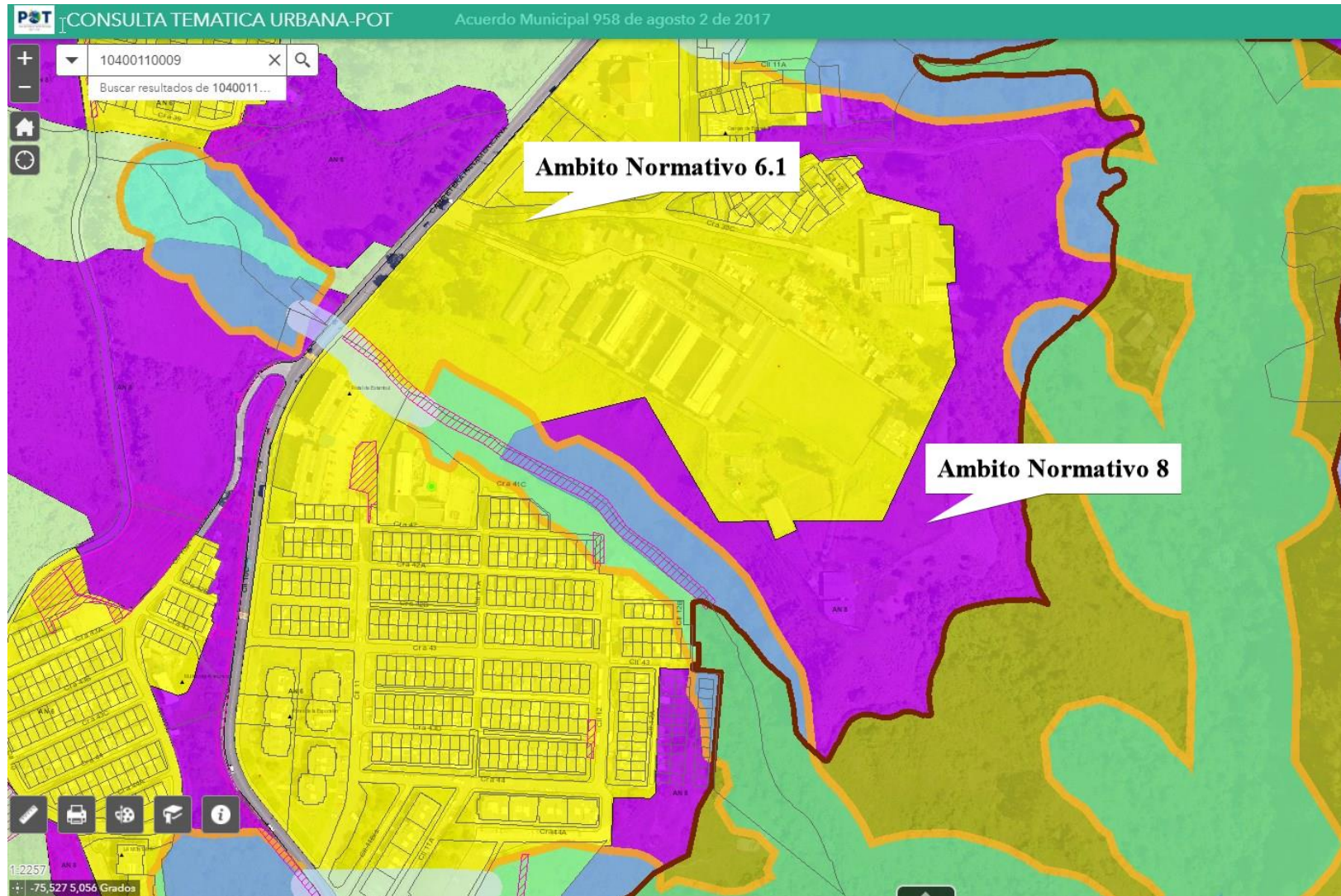
20-2-0209-CU

CONCEPTO USO DEL SUELO No. 20-2-0209-CU

# CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

Pág. 4



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  
20-2-0209-CU

| <b>USOS PERMITIDOS</b>      |                         |  |
|-----------------------------|-------------------------|--|
| <b>USOS PRINCIPALES</b>     |                         |  |
| <b>C-1, VU, VB, VM, VAC</b> |                         |  |
| <b>CODIGO</b>               | <b>NIVEL DE IMPACTO</b> | <b>CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS</b>  |
| C-2                         | Medio-Alto              | Únicamente sobre la calle 5A entre carreras 20 y 23  |
| C-3                         | Bajo -Medio             |  |
| C-5                         | Bajo                    | A excepción de los códigos G453000, y G453004  |
| C-7                         | Medio - Alto            |  |
| C-8                         | Alto                    |  |
| S-2                         | Alto                    | Podrá desarrollar la actividad con código CIUU 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.                                    |
| S-5                         | Bajo-Medio              |  |
| S-8                         | Bajo – Medio -Alto      |  |
| S-9                         | Medio                   | Requiere insonorización.   |
| S-11                        | Alto                    | A excepción de los códigos I551300, I552000  |
| 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-Alto              | Impacto Alto únicamente sobre la calle 5A entre carreras 20 y 23   |
| S-20                        | Alto                    | Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad |
| S-21                        | Alto                    |  |
| 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-3                        | 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                   |  |
| IP-4, IE-5                  | Alto                    | Únicamente en el predio de la industria puntual establecida: Bata  |

USOS COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES

AMBITO NORMATIVO AN 6.1

**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.



Verifique Autenticidad

20-2-0209-CU

CONCEPTO USO DEL SUELO No. 20-2-0209-CU

| <b>USOS PERMITIDOS</b>      |                         |  |
|-----------------------------|-------------------------|--|
| <b>USOS PRINCIPALES</b>     |                         |  |
| <b>C-1, VU, VB, VM, VAC</b> |                         |  |
| <b>CODIGO</b>               | <b>NIVEL DE IMPACTO</b> | <b>CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS</b>  |
| C-3                         | Bajo -Medio-Alto        |  |
| C-4                         | Medio-Alto              |  |
| C-5                         | Bajo                    | A excepción de los códigos G453000, y G453004  |
| C-7                         | Medio - Alto            |  |
| C-8                         | Alto                    |  |
| C-9                         | Medio-Alto              |  |
| C-11                        | Alto                    | Únicamente el comercio de vehículos nuevos y salas de exhibición   |
| S-2                         | Alto                    |  |
| S-4                         | Alto                    |  |
| S-5                         | Bajo - Medio            |  |
| S-8                         | Bajo - Medio            |  |
| S-9                         | Medio                   | Requiere insonorización.   |
| S-11                        | Alto                    |  |
| 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                   |  |
| 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-23                        | Bajo                    |  |
| IE-1                        | Medio - Alto            |  |
| IE-2                        | Bajo - Medio - Alto     | Requiere edificación especializada.  |
| IE-3                        | Bajo - Medio-Alto       | Requiere edificación especializada   |
| IE-4                        | Alto                    | Requiere edificación especializada   |
| 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   |
| 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 8

**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.



Verifique Autenticidad  
20-2-0209-CU

**FICHA NORMATIVA RURAL. SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO**

CÓDIGO TEMÁTICO R 05- 3

**R 05-3.1 USOS DEL SUELO COMPLEMENTARIOS DEL CORREGIMIENTO**

| VIVIENDA     |           |         | COMERCIO         |      |       | SERVICIOS        |      |      | INSTITUCIONAL    |      |       | INDUSTRIAL       |       |      |
|--------------|-----------|---------|------------------|------|-------|------------------|------|------|------------------|------|-------|------------------|-------|------|
| CLASE DE USO |           |         | NIVEL DE IMPACTO |      |       | NIVEL DE IMPACTO |      |      | NIVEL DE IMPACTO |      |       | NIVEL DE IMPACTO |       |      |
| TIPO         | PERMITIDO | RESTRIC | USO              | BAJO | MEDIO | ALTO             | USO  | BAJO | MEDIO            | ALTO | USO   | BAJO             | MEDIO | ALTO |
| VUR          | P         | -       | C1               | P    | -     | -                | S1   | -    | P                | -    | IE-1  | -                | P     | P    |
| VBR          | P         | -       | C2               | -    | -     | -                | S2   | -    | -                | R    | IE-2  | P                | P     | P    |
| VISR         | P         | -       | C3               | P    | P     | -                | S3   | -    | -                | R    | IE-3  | P                | P     | P    |
| VAC          | NP        | -       | C4               | -    | -     | -                | S4   | -    | -                | P    | IE-4  | -                | -     | P    |
|              |           |         | C5               | P    | R     | -                | S5   | P    | R                | -    | IS-1  | -                | P     | P    |
|              |           |         | C6               | -    | -     | -                | S6   | -    | -                | -    | IS-2  | -                | P     | P    |
|              |           |         | C7               | -    | -     | -                | S7   | -    | -                | -    | IS-3  | -                | -     | -    |
|              |           |         | C8               | -    | -     | -                | S8   | P    | P                | P    | IS-4  | P                | P     | P    |
|              |           |         | C9               | -    | P     | -                | S9   | -    | P                | P    | ISG-1 | P                | P     | -    |
|              |           |         | C10              | -    | -     | -                | S10  | -    | -                | -    | ISG-2 | -                | -     | R    |
|              |           |         | C11              | -    | -     | -                | S11  | -    | -                | P    | ISG-3 | -                | -     | R    |
|              |           |         |                  |      |       |                  | S12  | P    | P                | -    | IC-1  | -                | P     | P    |
|              |           |         |                  |      |       |                  | S13  | -    | -                | P    | IC-2  | -                | -     | P    |
|              |           |         |                  |      |       |                  | S14  | -    | -                | P    | ICR   | -                | -     | P    |
|              |           |         |                  |      |       |                  | S15  | -    | P                | -    | IA-1  | -                | P     | -    |
|              |           |         |                  |      |       |                  | S16  | -    | P                | P    |       |                  |       |      |
|              |           |         |                  |      |       |                  | S17  | -    | P                | P    |       |                  |       |      |
|              |           |         |                  |      |       |                  | S18  | -    | -                | P    |       |                  |       |      |
|              |           |         |                  |      |       |                  | S19  | -    | P                | P    |       |                  |       |      |
|              |           |         |                  |      |       |                  | S20  | -    | -                | R    |       |                  |       |      |
|              |           |         |                  |      |       |                  | S21  | -    | -                | R    |       |                  |       |      |
|              |           |         |                  |      |       |                  | S22  | -    | -                | -    |       |                  |       |      |
|              |           |         |                  |      |       |                  | ECOT | -    | -                | P    |       |                  |       |      |

**CONDICIONES:**

C-5: No se permite el comercio al por mayor

S-2: No se permiten los códigos G452003 y G452005  
 S-3: Únicamente el código S960901 y en predios que se encuentren sobre vías nacionales  
 S-20: Previo Concepto de Movilidad de Secretaría de Tránsito.  
 S-21: La Secretaría de Planeación definirá Si es o No permitido.

ISG-2, ISG-3: Deben contar con Licencias de Construcción aprobadas.  
 IC-R: Se permite al interior de las Iglesias los Osarios y los Cenizarios

CONVENCIONES: P: Permitido R: Restringido

Los conceptos de Uso del Suelo referentes a las veredas Alto Tablazo y Bajo Tablazo deben contar con concepto previo de la UGR o la oficina que haga sus veces

**NOTAS:**

- Los usos no asignados por la presente norma como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Todos los usos que aparecen permitidos en la presente ficha normativa, deben cumplir con los requerimientos establecidos para cada uso en el componente Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial.

**CORREGIMIENTO AGROTURISTICO**