



Verifique Autenticidad
20-2-0242-CU



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-20-0509

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0242-CU

30 de noviembre de 2020

Solicitante	RUBEN DARIO ARIAS FRANCO
Identificación	c.c. 10 254 928
No. Radicación	17001-2-20-0509
Fecha Radicación	06 de noviembre de 2020
Ficha catastral	01-04-00-00-0500-0065-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria	100-44971
Dirección del predio	LA GALIA K 19 BR LA FRANCIA
Barrio	LA FRANCIA

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.
- Ámbito normativo AN 6.1

El predio tiene las siguientes características:

1. El predio se encuentra en desarrollo condicionado de la Estructura Ecológica de Soporte, EES, Área de interés ambiental, AIA Ecoparque Los Alcázares. Componente general 1.5.1.4. Plano U-1

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.

Ing. John Jairo Osorio García **Curador Urbano Número Dos de Manizales**
www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com

Teléfono: 333 033 32 32 / Carrera 23C No.62-72. Edificio Pranha Centro Empresarial Oficina 806



Verifique Autenticidad
20-2-0242-CU



- 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, es:

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 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.

Dado en Manizales, en 30 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 RUBEN DARIO ARIAS FRANCO con c.c. 10 254 928, del presente Concepto de Uso del Suelo No. 20-2-0242-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
20-2-0242-CU

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

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

10405000065

Buscar resultados de 1040500...

Cra 19

Zona de Desarrollo Condicionado de la AIA

AIA Ecoparque Los Alcazares

(3 de 5)

consulta predial :

Ficha nueva predial	104000005000065000000000
coordX	1.171.379,60
coordY	1.052.298,34
Barrio	LA FRANCIA
Código Postal	170001
Ficha anterior	10405000065000

Tablas relacionadas:

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

[Acercar a](#) ...

1:504

-75,533 5,068 Grados

Ing. John Jairo Osorio García **Curador Urbano Número Dos de Manizales**
www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com
Teléfono: 333 033 32 32 / Carrera 23C No.62-72. Edificio Pranha Centro Empresarial Oficina 806



Verifique Autenticidad
20-2-0242-CU

USOS PERMITIDOS		
USOS PRINCIPALES		
C-1, VU, VB, VM, VAC		
CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
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 par cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.