



Verifique Autenticidad
20-2-0247-CU



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-20-0563

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 20-2-0247-CU

11 de diciembre de 2020

Solicitante	RONAL GONZALEZ DIAZ
Identificación	c.c. 75 105 330
No. Radicación	17001-2-20-0563
Fecha Radicación	01 de diciembre de 2020
Ficha catastral	00-02-00-00-0013-0964-0-00-00-0000
Matrícula Inmobiliaria	100-100722
Dirección del predio	EL CAMPAMENTO
Barrio	EL CARMEN
Vereda	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. Corregimiento Agroturístico.
- La parte en Suelo Urbano se encuentra en Ámbito normativo AN 8

El predio tiene las siguientes características:

1. Parte del predio se encuentra en Faja de Protección de Cauces Naturales. (Parte urbana: Resolución 561 de 2012, Parte Rural: Resolución 0193-2020 CORPOCALDAS).
2. Parte del predio tiene amenaza por inundación. Planos U-8 y R-14.
3. El predio se encuentra en amenaza (baja, media, alta y muy alta) y en riesgo (bajo, medio y alto) por deslizamiento. Planos U-4, U-5 y R-11.
4. Parte del predio está en Área con Tratamiento Geotécnico ATG 90. Componente general 1.5.2.7.
5. La parte rural del predio se encuentra en Infraestructura Ecológica- Ladera Perimetral. Plano G-2

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



Verifique Autenticidad
20-2-0247-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.
- Para realizar intervenciones urbanísticas en la zona del predio que se encuentra en Ámbito Normativo 8 se debe implementar uno de los instrumentos definidos por el POT:

*"1. Proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial
2. Plan Parcial, cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales."*

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

El uso, **SERVICIOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS (S-17)**, está permitido como uso complementario en el nivel de impacto medio y alto. Las características y requerimientos para el establecimiento del uso son las siguientes:

SERVICIOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS (S-17)
Son los espacios abiertos o edificados destinados preferentemente a la práctica del deporte, así como el esparcimiento de espectadores y aficionados (Pistas de patinaje, escuelas de equitación, canchas de tejo, plazas de toros, coliseos, estadios, parques de atracciones, piscinas, hipódromos, canódromos, ecoparques, polideportivos, canchas deportivas, entre otros similares).
CARACTERÍSTICAS

- *Generan impacto ambiental al aire (ruido) y al agua (residuos líquidos y sólidos).*

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

R932101	Parques de diversión y similares.
R931901	Organización y dirección de todo tipo de actividades deportivas al aire libre y bajo techo.
R931902	Servicios de explotación instalaciones deportivas para la práctica de cualquier tipo de deporte.
R931903	Actividades relacionadas con la promoción y producción de espectáculos deportivos por cuenta propia, o por escuelas de deporte.
R931904	Actividades de las ligas deportivas y órganos reguladores.

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
MEDIO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Sólo se permiten canchas de tejo, canchas y polideportivos.</i> ▪ <i>Las canchas de tejo, canchas deportivas y polideportivos, tendrán un retiro de 5 m, del límite del predio.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cuando superen los 250 m² de área construida, requieren 1 cupo de parqueo por cada 80 m² de área útil construida. (Excepto las canchas de uso público). ▪ Las canchas de tejo deben tener un cerramiento con una altura mínima de 6 m, permitiendo la relación visual con el entorno y construido en materiales
ALTO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Se permiten todas las actividades.</i> ▪ <i>Requieren retiros de 10 m con respecto a predios limítrofes, los cuales podrán ser arborizados, ocupados por vías, parqueaderos y zonas verdes,</i> 	



Verifique Autenticidad
20-2-0247-CU



	<i>con excepción de las canchas de tejo, canchas deportivas y polideportivos, que tendrán un retiro de 5 m, del límite del predio.</i>	que garanticen seguridad. En caso de ubicarse en polideportivos la mecha debe ser silenciosa.
--	--	---

Dado en Manizales, en 11 de diciembre 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 RONAL GONZALEZ DIAZ con CC: 75105330, del presente Concepto de Uso del Suelo No. 20-2-0247-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
20-2-0247-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
Teléfono: 333 033 32 32 / Carrera 23C No.62-72. Edificio Pranha Centro Empresarial Oficina 806



Verifique Autenticidad
20-2-0247-CU

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

CONCEPTO USO DEL SUELO No. 20-2-0247-CU

Pág. 5



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
20-2-0247-CU

USOS PERMITIDOS		
USOS PRINCIPALES		
C-1, VU, VB, VM, VAC		
CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
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
20-2-0247-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			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO			CLASE DE USO	NIVEL DE IMPACTO		
TIPO	PERMITIDO	RESTRIC		BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO		BAJO	MEDIO	ALTO
VUR	P	-	C1	P	-	-	S1	-	P	-	IE-1	-	P	P	IDA-1	P	-	-
VBR	P	-	C2	-	-	-	S2	-	-	R	IE-2	P	P	P	IL-2	-	P	-
VISR	P	-	C3	P	P	-	S3	-	-	R	IE-3	P	P	P	IM-3	-	-	-
VAC	NP	-	C4	-	-	-	S4	-	-	P	IE-4	-	-	P	IP-4	-	-	-
			C5	P	R	-	S5	P	R	-	IS-1	-	P	P	IE-5	-	-	-
			C6	-	-	-	S6	-	-	-	IS-2	-	P	P	AGR-1	P	-	-
			C7	-	-	-	S7	-	-	-	IS-3	-	-	-	AGR-2	-	P	-
			C8	-	-	-	S8	P	P	P	IS-4	P	P	P	AGR-3	-	-	-
			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	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