



CONCEPTO DE USO DEL SUELO

Conforme al Acuerdo Municipal N°025 del 2000 “Por el Cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Copacabana” (P.B.O.T), el predio identificado con cedula catastral N°212-2-001-000-0004-00924-00000-00000 y matricula inmobiliaria N°012-85135 ubicado en CABUYAL con dirección VEREDA EL CABUYAL, posee la siguiente clasificación y uso del suelo:

Uso del suelo del sector: Faja de 300m adyacente a la Autopista Medellín Bogotá - Actividad Múltiple (Corredores viales – Dec.3600 de 2007 y Dec.4066 de 2008)

Principal: Múltiple.
Complementario: Vivienda, Institucional, servicios, Forestal.
Restringido: Agrícola, Pecuario
Prohibido: Minería.
Clasificación: Suburbano.

Área restante de uso del suelo

Principal: Pecuario
Complementario: Agrícola, Vivienda, Institucional, Servicios, Forestal
Restringido: Industrial, minería
Prohibido: Minería en zonas de recargas de agua.
Clasificación: Rural

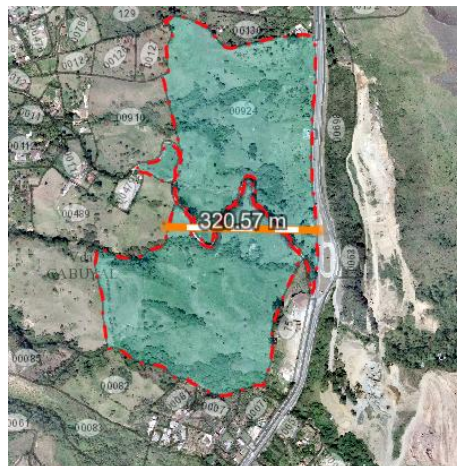


Imagen 1. Foto del predio

ARTÍCULO 16°. Del manejo de los retiros a corrientes naturales de agua.
1. Los retiros a corrientes de agua a los que se refiere la clasificación del suelo y el



Alcaldía de Copacabana

plano retiros a corrientes naturales de agua son suelo de protección. Deben engramarse, arborizarse y permanecer libres de cualquier tipo de construcción, de aquellos procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándolos como áreas de recreación pasiva y de preservación ambiental, o integrándolos como elemento urbanístico importante a las otras áreas verdes próximas.

2. En suelos rurales y suburbanos los retiros a corrientes naturales de agua se tratarán y reforestarán con vegetación nativa. En el suelo urbano se tendrán en cuenta las especies apropiadas para estas áreas.

3. Todo proyecto deberá garantizar que con sus acciones no contribuya a la disminución del rendimiento hidrológico de los cuerpos de agua y que no genere contaminación con vertimientos de aguas residuales o residuos sólidos, escombros o volúmenes de tierra. Igualmente se impedirá la tala de bosques protectores existentes, de manera que no causen la disminución del tiempo de concentración de las aguas de escorrentía, de forma que evite inundaciones.

4. Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para los procesos de urbanización y de construcción, no podrán ser vertidos en los taludes o en los cauces y fajas de retiro de quebradas, arroyos, caños, manantiales o escurrideros naturales de flujo no continuo.

5. Sobre las fajas de retiros de quebradas se prohíben el cambio de zona verde por piso duro y la construcción o instalación de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, antenas parabólicas, placas o zonas deportivas, zonas de depósitos, 12 tanques de almacenamiento de gas e instalaciones similares, sótanos y semisótanos.

6. Estas fajas estarán constituidas, como mínimo por los diez (10) primeros metros horizontales tomados desde el borde superior del canal natural. Se podrán constituir las servidumbres a favor del Municipio de Copacabana para la conservación y mantenimiento de las corrientes de agua y no se podrán incluir dentro del cerramiento.

7. En los retiros a las corrientes naturales de agua de los desarrollos urbanísticos y constructivos podrán constituirse servidumbres a favor de la entidad que preste los servicios públicos para la conducción de redes o el mantenimiento de estas y del cauce.

PARÁGRAFO 1º. Se podrán requerir obras de protección complementarias a las fajas de retiros de las quebradas, si las características de los cauces, hidrodinámica de las corrientes de agua e inestabilidad de los terrenos aledaños así lo ameritan.

PARÁGRAFO 2º. En los retiros de las corrientes de agua que se encuentren invadidos por construcciones, prevalecerá el criterio de seguridad, garantizando que las viviendas no estén abocadas al riesgo hidrológico. Se podrán ejecutar obras de prevención de desastres y mitigación de la amenaza hidrológica, siempre y cuando

Alcaldía de Copacabana

Carrera 50 # 50-15 | Tel: (604) 274 00 69

NIT: 890.980.767-3 | **Código postal:** 051040

Línea de servicio a la ciudadanía: 01 8000 518 1118

Correo Institucional: contactenos@copacabana.gov.co

www.copacabana.gov.co



SC4453-1





Alcaldía de Copacabana

estas obras obedezcan a un manejo integral de la microcuenca o al plan integral de ordenamiento y manejo de la misma. Es de anotar que las construcciones que queden a menos de diez (10) metros de la estructura hidráulica no deberán ser legalizadas, al igual que las localizadas sobre estas estructuras.

ARTÍCULO 123°. De las tipologías de usos del suelo. Se establecen las siguientes tipologías:

1. Uso residencial: Es la destinación que se da a zonas del suelo urbano para la ubicación de viviendas y de sus usos complementarios y compatibles con la vivienda.
2. Uso comercial: Se entiende como tal las actividades dedicadas a la compraventa, intercambio de mercancías, con fines de lucro económico, ubicadas en establecimientos y zonas del suelo urbano destinadas para tal fin.
3. Uso industrial: Se entiende como tal aquellas actividades que tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos específicos de todo orden y que se realizan en zonas y edificaciones del suelo urbano y rural debidamente reglamentadas para tal fin.
4. Uso institucional y de servicios: Es aquel que corresponde a servicios administrativos, servicios públicos, de culto, educacionales, de salud, de seguridad, y de protección social.
5. Uso múltiple: Es aquel que corresponde la diversificación y mezcla de usos.

ARTÍCULO 125°. De la clasificación de los usos del suelos.

1. Uso principal: Es la actividad señalada como predominante en una zona y que establece el carácter de la misma.
2. Uso complementario : Es toda actividad que contribuye al mejor funcionamiento de los usos o actividades designadas como principales con los cuales es compatible y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del sector sin afectar el uso o actividad principal.
3. Uso restringido: Es aquel que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o por su impacto ambiental o urbanístico pueda afectar el uso principal en una zona, de modo que para su funcionamiento se han de observar restricciones o controles, tanto de índole físico como ambiental, con base en estudios que efectúe o exija a los interesados, la secretaria de planeación.
4. Uso prohibido: Son los que no están de acuerdo con la vocación predominante de la zona y generan efectos negativos no mitigables sobre los usos principales y complementarios.

ARTÍCULO 77°. De los retiros a las quebradas y al río Aburra. Con el propósito de

Alcaldía de Copacabana

Carrera 50 # 50-15 | Tel: (604) 274 00 69

NIT: 890.980.767-3 | **Código postal:** 051040

Línea de servicio a la ciudadanía: 01 8000 518 1118

Correo Institucional: contactenos@copacabana.gov.co

www.copacabana.gov.co



SC4453-1





Alcaldía de Copacabana

conservar los retiros de algunas fuentes de agua, tanto urbanas, suburbanas como rurales, se establecen las siguientes dimensiones de los retiros al Río Aburrá y a las quebradas, así:

1. Retiros al Río Aburrá: Sesenta (60) metros del borde superior de las placas del canal proyectado para el costado sur y cuarenta y cinco (45) metros del borde superior de las placas del canal proyectado para el costado Norte.
2. Retiros a los nacimientos de las quebradas: Cien (100) metros de radio para los nacimientos en las zonas de los parques naturales del Arví, el Umbí, y la Popa
3. Retiros a las quebradas con caudales mayores a 200 litros por segundo, como en la Chuscala, Piedras Blancas, y el Limonal, serán: Veinte (20) metros de retiros en los suelos urbanos y suburbanos y treinta (30) metros de retiros para el suelo rural
4. Retiros a las quebradas con caudales entre 200 y 100 litros por segundo, en quebradas como los Escobar y la Tolda, así: Quince (15) metros en el suelo urbano, veinte (20) metros en el suelo suburbano, treinta (30) metros en el suelo rural, Cincuenta (100) metros de radio para las quebradas que nazcan en las zonas de los parques naturales con caudales como los citados
5. Retiros a las quebradas con caudales menores a cien (100) litros por segundo: Diez (10) metros en el suelo urbano como en el suburbano, veinte (20) metros en el suelo rural.

Nota: Los retiros serán medidos a partir de la cota máxima de inundación, previo el análisis técnico que la gestión administrativa amerite.

ARTÍCULO 188° Del uso forestal. Es la actividad localizada en los suelos Rurales que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. En esta área prevalece el efecto productor protector y sólo se permite la obtención de productos secundarios del bosque.

ARTÍCULO 189° Del uso agropecuario. Son las áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería intensiva, el aprovechamiento de los suelos y en general de los recursos. Dicho aprovechamiento deberá hacerse de manera tal que promueva la integralidad física del suelo rural y su capacidad productora. La actividad agropecuaria deberá desarrollarse mediante la aplicación de tecnologías apropiadas.

Retiro a Líneas de Alta Tensión: Debe consultar ante EPM la tensión de las líneas que cruzan el predio, para tener el retiro exacto de estas.

Alcaldía de Copacabana

Carrera 50 # 50-15 | Tel: (604) 274 00 69

NIT: 890.980.767-3 | **Código postal:** 051040

Línea de servicio a la ciudadanía: 01 8000 518 1118

Correo Institucional: contactenos@copacabana.gov.co

www.copacabana.gov.co



SC4453-1





Alcaldía de Copacabana

Ley 1228 de 2008. Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión para las carreteras del sistema vial nacional. Artículo 2. Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional. Establécense las siguientes fajas de retiro obligatorio o áreas de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros,
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

Parágrafo. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

OBSERVACION:

- Consultar Decreto N°007 del 2014: “Por medio del cual se expide una norma complementaria al plan básico de ordenamiento territorial”
- Para adelantar cualquier tipo de edificación o intervención urbanística en dicho predio, deberá solicitar los respectivos permisos o licencia ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dando cumplimiento a los requisitos establecidos en la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 397 de 1997, Ley 1185 de 2008, Decreto reglamentario 833 de 2002 y Decreto 763 de 2009, Decreto 1469 de 2010, Decreto 1077 de 2015, Decreto 1203 de 2017, Acuerdo 025 de 2000 y en el Acuerdo 022 de 1993 so pena de la imposición de las sanciones establecidas en los mismos.
- Conforme al Decreto 1197 de 2016 “*Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones*”, en el **Artículo 7. Otras actuaciones**. El cual dice en su Numeral 3. **Concepto de uso del suelo**. Es el dictamen escrito (...). **La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.**



Alcaldía de Copacabana

- El presente certificado, es de carácter intransferible y se expide solo por la razón social, Cedula / NIT, Dirección, Actividad Comercial, solicitante y/o Representante Legal referido.

VIGENCIA: Conforme al Acuerdo Municipal 040 de 2014 la vigencia es indefinida hasta el evento que haya cambio de dirección, razón social, actividad comercial y/o cambio de destinación de uso de suelo.

Cordialmente,

JAIDER ESTEBAN SALAZAR CARDONA.

Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

PROPÓSITO	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró y Proyectó	Nombre: Santiago Velasquez Barros Cargo: Contratista		2025-08-14
Revisó:	Nombre: Cargo:		
Aprobó:	Nombre: Cargo:		

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma