Guatapé, Antioquia – (24-03-2026)

Señor(a)
HELITUR
Dirección: Vereda La Piedra
RADICADO 1128-2026

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

En atención a su solicitud para el desarrollo de una actividad económica del predio con matricula inmobiliaria "**018-46682, 018-110933"**, en la Vereda la Piedra de conforme al Acuerdo No. 015 del 11 de agosto de 2018 y acuerdo corporativo de cornare 402 de 2020, se le informa:

Dirección:	Vereda La Piedra
Barrio:	Vereda La Piedra
Destinación actual del bien inmueble:	Residencial () Comercial (X) Mixto ( ) Lote ()
Zona Homogénea:	Uso Sostenible
Recibo #	2026000017044

1. ZONA DE USO SOSTENIBLE

En la zona de uso sostenible se permite el desarrollo de las actividades relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, compatibles con los objetivos de
conservación, las cuales se relacionan a continuación:
Actividades de producción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionadas con el aprovechamiento sostenible y agroecológico de la biodiversidad, así como las actividades agropecuarias que incorporen el componente forestal dentro de sistemas silvopastoriles y agroforestales que no alteren la función protectora del distrito. De igual manera se podrán llevar a cabo proyectos de restauración, con fines protectores–productores o productores.

Se podrán adelantar en esta zona proyectos de vivienda campestre y/o vivienda del propietario con una densidad máxima de tres (3) viviendas por hectárea para parcelaciones y loteos; y de cuatro (4) viviendas por hectárea para condominios.

Para este caso deberán quedar inscritos en el reglamento de propiedad horizontal, las condiciones básicas de conservación y/o restauración de la cobertura boscosa enunciadas anteriormente, donde el porcentaje de intervención del predio podrá ser hasta de un 20%, garantizando una cobertura boscosa en el resto del predio. De todas formas, se deberán respetar las normas contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial y/o sus reglamentos.

También se podrán realizar en esta zona todas las actividades de recreación, ecoturismo estratégico, turismo rural y agroturismo ecológico. Así como, el desarrollo de edificaciones para la construcción de escuelas y colegios, obras de carácter institucional y edificaciones de uso colectivo como iglesias, salones comunales, viveros comunitarios, donde el porcentaje de intervención del predio podrá ser hasta de un 20%, garantizando una cobertura boscosa en el resto del predio. De todas formas, se deberán respetar las normas contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial y/o sus reglamentos.

Se permitirá el desarrollo de infraestructura de servicios públicos, así como la ejecución de las vías de acceso necesarias para el usufructo de las actividades señaladas.

Se permiten explícitamente las siguientes actividades:

1. Actividades productivas asociadas a procesos de sustitución progresiva bajo sistemas agroforestales, silvopastoriles y agroecológicos.
2. Establecimiento de infraestructura complementaria para el desarrollo de las actividades productivas agropecuarias, dentro de sistemas agroforestales y silvopastoriles.
3. Construcción y adecuación de estructuras para turismo y educación ambiental en concordancia con lo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial, y de acuerdo a los estudios de capacidad de carga.
4. Desarrollo de edificaciones de carácter institucional y de uso colectivo como escuelas, colegios iglesias y salones comunales.
5. Desarrollo de infraestructura de servicios públicos y actividades industriales en concordancia con los Planes de Ordenamiento Territorial, así como la ejecución de las vías de acceso necesarias para el usufructo de las actividades señaladas.
6. Desarrollo de vivienda conforme las densidades establecidas en el Artículo Octavo del presente Acuerdo.
7. Centros de Atención, de Información y Cultura Ambiental "CAICA" con el fin de promover el desarrollo sostenible en las áreas Protegidas (Resolución 112-2886-2019 de Cornare)

Municipio de Guatapé
Departamento de Antioquia

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

Operación de helipuerto – Vereda La Piedra – Municipio de Guatapé

1. Objeto

Emitir concepto técnico urbanístico sobre la viabilidad del uso helipuerto conforme al Acuerdo 015 de 2018 – Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Guatapé.

2. Revisión normativa

Revisado el Acuerdo 015 de 2018 se evidencia que el uso específico helipuerto o infraestructura aeroportuaria no se encuentra expresamente clasificado dentro de la matriz de usos del suelo del municipio.

Por lo tanto, desde el punto de vista técnico urbanístico, este tipo de actividad debe analizarse por analogía como infraestructura de transporte o equipamiento especial.

3. Análisis técnico

Al tratarse de un uso no previsto expresamente dentro del EOT, su evaluación debe realizarse con base en:

- La clasificación del suelo donde se ubica el predio
- Los usos principales del sector
- Los usos compatibles y condicionados
- Las determinantes ambientales aplicables
- El modelo de ocupación territorial

4. Determinación urbanística

De conformidad con el análisis del Acuerdo 015 de 2018:

Se determina que:

El uso operación de helipuerto:

- No se encuentra expresamente permitido
- No se encuentra expresamente prohibido
- No se encuentra específicamente reglamentado en el EOT

Por lo tanto, se clasifica como:

USO NO PREVISTO DENTRO DEL EOT.
CONCEPTO:

El uso helipuerto deberá ser objeto de evaluación de compatibilidad urbanística específica conforme a la localización del predio y el cumplimiento de las normas ambientales, aeronáuticas y territoriales aplicables.
Su eventual desarrollo no depende exclusivamente del presente concepto sino de la verificación integral del cumplimiento del marco normativo aplicable.

Alcance

El presente concepto:

- Es de carácter informativo urbanístico
- No constituye autorización de operación
- No sustituye permisos de Aerocivil
- No reemplaza licencias ambientales
- No genera derechos adquiridos

Conclusión técnica urbanística

Una vez revisado el Acuerdo Municipal 015 de 2018 (EOT del municipio de Guatapé), se evidencia que la actividad correspondiente a operación de helipuerto no se encuentra expresamente clasificada dentro de la matriz de usos del suelo como uso permitido, complementario o prohibido.
En consecuencia, y conforme a la clasificación de usos establecida en dicho instrumento de ordenamiento territorial, esta actividad se entiende como un uso no previsto, cuya viabilidad urbanística debe analizarse mediante la evaluación de compatibilidad con los usos predominantes del sector, la zonificación rural aplicable y el cumplimiento de las demás normas ambientales y sectoriales vigentes.

Por lo anterior, este concepto no constituye autorización para su funcionamiento, sino una verificación normativa de su condición frente al régimen de usos del suelo vigente.

De conformidad con el decreto 1077 de 2015 "***Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio***" ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1. numeral 3 **Concepto de uso del suelo.** Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento

Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. 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.

Atentamente,

VELKIS NEIVANY GALEANO MARIN
Secretaria de Planeación y Obras Publicas

ELABORO	REVISO	APROBÓ
ANDRES FELIPE VALLEJO PROFESIONAL UNIVERSITARIO	VELKIS NEIVANY GALEANO MARIN	VELKIS NEIVANY GALEANO MARIN