Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tomo IVB

DOCUMENTO DE
MEMORIA JUSTIFICATIVA

De la revisión de mediano plazo del **Plan de Ordenamiento Territorial** del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

Sistema de Ocupación



Versión 1, marzo 2026

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

TOMO IVB

Documento de Memoria Justificativa de la Revisión de mediano plazo Del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

2026

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia

CO17/7740

Versión 1, marzo 2026

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Dirección del Departamento Administrativo de Planeación
Luz Ángela González Gómez

Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad
Martha Isabel Tamayo Vélez

Subdirección de Prospectiva Información y Evaluación Estratégica
Mónica Quiroz Viana

Subdirección de Planeación Social y Económica
Alejandro Osorio Carmona

Asesora del Despacho
Viviana Escorcia Cardona

Líder de Programa Unidad de Articulación Regional (UAR)
Juan Carlos Buitrago Marín

Líder de Programa Unidad Administrativa
Olga Lucía Londoño Herrera

Líder de Programa Unidad de Planificación Territorial (UPT)
Dora Patricia Ortiz Gómez

Líder de Programa Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión (UFIG)
Nelson Darío Valderrama Cuartas

Líder de Programa Unidad de Proyectos Estratégicos (UPE)
Clara Luz Hoyos Gómez

Líder de Programa Unidad de Atención y Aplicación de la Norma Urbanística (UAANU)
Diana Patricia Vargas Velásquez

Líder de Programa Unidad de Seguimiento Estratégico al Plan de Ordenamiento Territorial (USEPOT)
Rigoberto Zapata Becerra

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia

CO17/7740

Versión 1, marzo 2026

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nota aclaratoria:

Documento de Memoria Justificativa de la Revisión de Mediano Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

Presenta las propuestas que fundamentan la revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), a partir de lo sucedido en la ciudad durante los últimos diez años, los aprendizajes obtenidos y los ajustes necesarios para avanzar.

En él se integran datos, estudios, recorridos por el territorio y diálogos con sus habitantes. Se abordan temas como espacio público, movilidad, vivienda, servicios, riesgos y oportunidades. Todo orientado a un mismo propósito: actualizar las reglas del ordenamiento territorial para que Medellín continúe creciendo con sentido, cuidando su entorno y a quienes la construyen día a día.

En síntesis, esta memoria justificativa recoge y organiza las razones técnicas, normativas y estratégicas que sustentan qué aspectos del POT deben ser precisados, actualizados, corregidos o incorporados. Constituye, por tanto, la base argumental desde la cual la ciudad reflexiona, dialoga y toma decisiones fundamentadas sobre su futuro territorial.

Esta es la versión 1 del documento. En su carácter de instrumento vivo y dinámico, podrá ser enriquecido y ajustado conforme avance el proceso de revisión del POT y se integren nuevos aportes, validaciones y análisis.

La versión final de esta memoria justificativa será aquella que, tras los procesos de revisión y discusión correspondientes, se adopte formalmente por parte del Concejo Distrital de Medellín en el marco de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CONTENIDO

CONTENIDO v

ACRÓNIMOS Y SIGLAS ix

9. Sistema de ocupación 655

9.1. Desarrollo Orientado al Transporte –DOT– 655

9.2. Subsistema de Centralidades 661

9.3. Subsistema habitacional 725

9.3.1. Antecedentes del subsistema habitacional 725

9.3.7. Despliegue programático del PEHMED 752

9.3.8. Regulaciones 811

9.3.8.3. Aprovechameintos y Obligaciones en suelo urbano 815

9.3.8.4. Actuaciones urbanísticas en procesos de urbanización y construcció 815

9.4. Tratamientos *Urbanísticos* ~~Urbanos~~ 835

9.4.1. Zonas homogéneas en suelo urbano y de expansión 837

9.4.2. Definición *de* tratamientos ~~Urbanos~~ *urbanísticos* 849

9.4.3. Clasificación de los tratamientos urbanísticos ~~urbanos~~ 854

9.4.4. Codificación de los polígonos de tratamiento 857

9.4.5. ~~Modificación~~ *Actualización y precisión* de polígonos de tratamiento del acuerdo ~~046~~ *48* de ~~2006~~ *2014* y definición de los nuevos polígonos. 860

9.4.6. Tratamiento *urbanistíco* de Conservación –C– 890

9.4.7. Tratamiento *urbanístico* de Consolidación –CN–. 903

9.4.8. Tratamiento de mejoramiento integral –MI– 927

9.4.9. Tratamiento *Urbanístico* de Renovación Urbana –R-. 936

9.4.10. Tratamiento *Urbanístico* de Desarrollo –D-. 949

9.5. Modelo multipropósito 960

9.5.1. Modelo de capacidad de soporte 964

9.5.3. Modelo de simulación financiera 1030

9.6. Aprovechamientos y obligaciones 1058

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9.6.1. Aspectos conceptuales 1058
9.6.5. **Variables para la asignación de aprovechamientos y obligaciones 1078**
9.6.6. Asignación de aprovechamientos urbanos 1146
9.6.6.1. Aprovechamientos específicos por densidades habitacionales 1146
9.6.6.4.-Aprovechamientos transitorios para polígonos de *desarrollo y* de renovacion urbana *en la modalidad redesarrollo* 1166
9.6.6.6. Indices de ocupación.... 1172
9.6.6.7 Determinantes para definir las alturas de las edificaciones. 1208
9.6.6.8. De los aprovechamientos y la intensidad de usos. 1216
9.6.7. Asignación de obligaciones urbanísticas 1232
9.6.7.1. Áreas de cesión pública 1238
9.6.7.2. Áreas privadas de uso común. 1269
9.6.7.3. Obligación de vivienda de interés social –vis– y de vivienda de interés prioritario –vip–. 1275
9.6.8.5 Estacionamiento para el área urbana. 1285
9.6.8. Actuaciones urbanísticas y procesos de urbanización y construcción. 1296
9.6.9.3. Normas asociadas a las actuaciones urbanísticas. 1310
9.6.9. Reconocimientos en suelo urbano y de expansión urbana. 1345
9.7. Usos generales del suelo urbano 1354
9.7.1. Determinantes espaciales generales para la delimitación de categorías generales de usos del suelo 1366
9.7.2. Clasificación del sistema: categorías de uso del suelo urbano 1389
9.7.3. Tipologías de uso 1409
9.7.4. Régimen de interrelación de usos 1421
9.7.5. Protocolo ambiental y urbanístico para el control de actividades económicas (PAU) 1477
9.7.6. Indicadores de seguimiento y evaluación 1488
9.8. Tratamientos rurales 1492
9.9. Usos generales del suelo rural 1515
9.9.*3.* Áreas de Actividad en Suelo Rural 1537
9.9.4. Régimen de Usos en el Suelo Rural. 1561
9.10 Aprovechamientos Urbanísticos Rurales (9.10) 1572
9.11 De las áreas de cesión pública y las obligaciones urbanísticas en el suelo rural (9.11) 1636

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9.12. Normas volumétricas (9.12) 1659

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ACRÓNIMOS Y SIGLAS

AEEP:	Aprovechamiento Económico del Espacio Público.
AIE:	Área de Intervención Estratégica
AMVA:	Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
AME:	Áreas de Manejo Especial.
ANT:	Agencia Nacional de Tierras.
API:	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y elementos del Sistema Público y Colectivo.
APP:	Agencia para la gestión del paisaje, el patrimonio y las Alianzas Público Privadas de Medellín.
AUNAP:	Autoridad Nacional de Acuicultura y Pesca.
ARE:	Áreas de Revitalización Económica *Business Improvement District –BID-*
AUI:	Actuaciones Urbanas Integrales.
BIC:	Bienes de Interés Cultural.
CAD:	Centro Administrativo Distrital.
CBML:	Código de Bloque Manzana Lote
CDE:	Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT.
CHOC:	Cuencas Hidrográficas de Orden Cero.
CTI:	Ciencia, Tecnología e Innovación del POT.
CIIU:	Clasificación Internacional Industrial Uniforme.
CNPV:	Censo Nacional de Población y Vivienda
CONPES:	Consejo Nacional de Política Económica y Social.
CORANTIOQUIA:	Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia.
CRE:	Áreas para la Conservación y/o Recuperación de la naturaleza, recreación.
DAGRD:	Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres**.**
DANE:	Departamento Administrativo Nacional de Estadística.
DAP:	Departamento Administrativo de Planeación.
DAPM:	Departamento Administrativo de Planeación de Medellín
DMI:	Distrito de Manejo Integrado.
DMOT:	Directrices Metropilitana de Ordenamiento Territorial
DNP:	Departamento Nacional de Planeación.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DOT:	Desarrollo Orientado al Transporte.
DRC:	Distrito Rural Campesino.
DTS:	Documento Técnico de Soporte.
DUR	Decreto Único Reglamentario
DVARC:	Divisoria de Aguas Valle de Aburrá-Río Cauca.
ECV:	Encuesta de Calidad de Vida
EDU:	Empresa de Desarrollo Urbano.
EEP:	Estructura Ecológica Principal.
ENMA	Estrategia Nacional de Movilidad Activa
EOD:	Encuesta de Origen y Destino.
EPM:	Empresas Públicas de Medellín.
FAO:	*Food and Agriculture Organization.*
FIRI:	Financiamiento por Incremento en la Recaudación Impositiva.
FONVALMED:	Fondo de Valorización del Municipio de Medellín.
GEI	Gases de Efecto Invernadero
ICANH:	Instituto Colombiana de Antropología e Historia
C_N:	Índice de construcción.
ID_C:	Índice densidad de la norma.
ID_SP D:	Índice Suelo espacio público local.
IVD:	Índice de Valoración Diferencial.
IGAC:	Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
INDER:	Instituto de Deportes y Recreación de Medellín.
ISVIMED:	Instituto Social de vivienda y Hábitat de Medellín.
LICBIC:	Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural.
LOOT:	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial.
MEP:	Manual del Espacio Público.
MIB:	Mejoramiento Integral de Barrios.
MIE:	Mejoramiento Integral Suelo de Expansión Urbana.
MP:	Material particulado.
MVCT:	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
NOG:	Normas Obligatoriamente Generales
OCA	Objetivos de Calidad Acústica.
ODS:	Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

OIME:	Observatorio Inmobiliario de Medellín.
ONU-HÁBITAT:	Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.
PAU:	Protocolo Ambiental y Urbanístico.
PDL:	Plan de Desarrollo Local.
PDM:	Plan de Desarrollo Municipal.
PEEP:	Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento.
PEHMED:	Plan Estratégico Habitacional de Medellín 2030.
PEMVHA:	Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat con énfasis Ambiental.
PEMOT:	Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial.
PEMP:	Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio.
PEOC:	Plan Especial de Ordenamiento Corregimental.
PEOZ:	Plan Especial de Ordenamiento Zonal.
PEPP:	Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural Inmueble.
PGIRS:	Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos.
PIOM:	Plan Integral de Ordenación y Manejo de Microcuenca.
PIMSMed:	Plan Integral de Movilidad Sostenible para Medellín.
PLANEA:	Plan Estratégico de Antioquia.
PLRU:	Plan de Legalización y Regularización Urbanística.
PND:	Plan Nacional de Desarrollo.
PNUD:	Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo.
POD:	Plan de Ordenamiento Departamental.
POMCA:	Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del río Aburrá.
POT:	Plan de Ordenamiento Territorial.
PPPMAEP:	Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas.
PRES:	Plan Rector de Expansión del Sistema Masivo de Transporte.
PSA:	Pago por Servicios Ambientales.
PUIAL:	Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera.
SIDAP:	Sistema Departamental de Áreas Protegidas.
SIF:	Secretaría de Infraestructura Física.
SIGAM:	Sistema de Gestión Ambiental.
SIMAP:	Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SIMPAD:	Sistema Municipal para la Atención de Desastres Medellín.
SINAP:	Sistema Nacional de Áreas Protegidas.
SISBEN:	Sistema de Identificación de potenciales Beneficiarios a programas sociales.
SITVA:	Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá.
SMA:	Secretaría de Medio Ambiente.
SOT:	Sistema de Ordenamiento Territorial.
SSEPOT:	Sistema de Seguimiento y Evaluación del POT.
UAF:	Unidad Agrícola Familiar.
UNESCO:	*United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization*.
UAANU:	Unidad de Atención y Aplicación de la Norma Urbanística
UAR	Unidad de Articulación Regional
UAU:	Unidad de Actuación Urbanística.
UFIG:	Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión
UPE:	Unidad de Proyectos Estratégicos
UPR:	Unidad de Planificación Rural.
UPRA:	Unidad de Planificación Rural Agropecuaria.
UPT:	Unidad de Planificación Territorial
USEPOT:	Unidad de Seguimiento Estratégico al Plan de Ordenamiento Territorial
UVA:	Unidad de Vida Articulada.
VIP:	Vivienda de Interés Prioritario.
VIS:	Vivienda de Interés Social.
VIVA:	Empresa de Vivienda e Infraestructura de Antioquia
X_EP Gen:	Suelo espacio público general.
X_EPL:	Suelo espacio público local.
ZGH:	Zonas Homogéneas Geoeconómicas.
ZHF:	Zonas Homogéneas Físicas.
ZER:	Zonas de Estacionamiento Regulado.
ZTE:	Zonas de Tratamiento Especial.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9. Sistema de ocupación

El Sistema de Ocupación integra el conjunto de regulaciones orientadas a organizar la localización de las actividades, la distribución de los usos del suelo y la intensidad de la ocupación del territorio, en coherencia con el modelo de ordenamiento territorial. En este sentido, el presente apartado desarrolla los ajustes objeto de revisión, orientados a fortalecer la regulación de las centralidades urbanas y rurales, el subsistema habitacional, los tratamientos urbanísticos y rurales, así como la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas y la regulación de los usos del suelo, con el fin de orientar las dinámicas de desarrollo territorial y promover un modelo de ocupación equilibrado, funcional y sostenible.

9.1. Desarrollo Orientado al Transporte –DOT–

DTS abordado:9. SISTEMA DE OCUPACIÓN	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0135
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9. SISTEMA DE OCUPACIÓN
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 280. - Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas. Artículo 506. - Derechos adicionales de construcción y desarrollo.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	*El Acuerdo 48 de 2014 incorporó estrategias orientadas a promover mayores intensidades de uso y edificabilidad en corredores estructurantes del sistema de movilidad; no obstante, estos operaron de manera fragmentada y sin una delimitación específica de áreas de influencia asociadas a estaciones, lo que impidió consolidar una estrategia integral que articulara movilidad, subsistema habitacional, espacio público y mecanismos de captura de valor. En consecuencia, el sistema de transporte masivo no se ha configurado plenamente como elemento estructurante del modelo de ocupación.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9. SISTEMA DE OCUPACIÓN	
	En el contexto actual del Distrito de Medellín, caracterizado por la ausencia de suelos de expansión, el déficit habitacional, la desaceleración edificadora y la disminución en el uso del transporte público, se evidencia la necesidad de fortalecer la relación entre infraestructura de movilidad y desarrollo urbano, optimizando la capacidad instalada y promoviendo un equilibrio efectivo entre aprovechamientos y obligaciones en las áreas con mayor accesibilidad.
Necesidad de Ajuste	*Incorporar el Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) como estrategia de ordenamiento y desarrollo territorial, mediante la delimitación de ámbitos específicos asociados a estaciones y corredores del sistema de transporte masivo, la definición de una norma urbanística diferencial y la integración coherente de instrumentos de gestión, financiación y captura de valor que permitan intensificar el aprovechamiento urbanístico, promover la mezcla responsable de usos, dinamizar la producción de vivienda, fortalecer el espacio público, optimizar la capacidad instalada del sistema de movilidad y propender por el equilibrio territorial.*
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Metropolitanos
¿Aplica normas supradistritales?	No
Nivel 5. Hechos Metropolitanos	Acuerdo Metropolitano 15 de 2006 - Por medio del cual se adoptan las normas obligatoriamente generales en materia de planeación y gestión del suelo y se dictan otras disposiciones.
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	Se incorpora un titulo nuevo 9.1 Desarrollo Orientado al Transporte – DOT-, trasladando todo el tema de centralidades al siguiente numeral
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9. SISTEMA DE OCUPACIÓN
Los insumos técnicos desarrollados en el marco de la revisión de mediano plazo evidencian que, aunque el Acuerdo 48 de 2014 promovió el incremento de edificabilidad y la mixtura de usos en corredores estructurantes, no consolidó una estrategia integral que articulara de manera explícita la infraestructura de transporte masivo con el modelo de ocupación, el subsistema habitacional y los mecanismos de captura de valor. El análisis de la dinámica edificadora, la localización de centralidades y los patrones de movilidad confirma que las áreas con mayor accesibilidad cuentan con condiciones óptimas de soporte urbano, pero carecen de una regulación diferencial que oriente su transformación bajo criterios de proximidad, densificación estratégica y equilibrio entre aprovechamientos y obligaciones. *En consecuencia, la ruta de ajuste se orienta a reconocer el sistema de transporte masivo como elemento estructurante del modelo territorial, delimitar ámbitos específicos asociados a estaciones y corredores bajo criterios técnicos de accesibilidad y capacidad de soporte, y adoptar una norma urbanística diferencial articulada con instrumentos de gestión y financiación que permitan intensificar el aprovechamiento, promover la mezcla responsable de usos, dinamizar la producción de vivienda y fortalecer centralidades, garantizando un desarrollo compacto y un equilibrio territorial sostenible.*
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS
9.1 DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE – DOT- *En el marco de la revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, se acoge el Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) como estrategia de ordenamiento y desarrollo territorial en el Sistema de Ocupación, en coherencia con lo dispuesto en la normativa nacional que reconoce la infraestructura de transporte como determinante del ordenamiento territorial y promueve la incorporación de lineamientos DOT en los instrumentos de planificación, particularmente lo establecido en la Ley 1753 de 2015.* *El DOT se define como una estrategia integral de planificación urbana que orienta la concentración estratégica de vivienda, actividades económicas, servicios y equipamientos en las áreas de influencia del sistema de transporte masivo y colectivo, bajo criterios de accesibilidad peatonal, proximidad funcional, densificación equilibrada y captura de valor. Su propósito es consolidar entornos urbanos compactos, caminables y diversos, que optimicen la capacidad instalada de la infraestructura de movilidad, reduzcan la*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9. SISTEMA DE OCUPACIÓN

dependencia del vehículo particular y fortalezcan la sostenibilidad urbana y financiera del territorio.

Esta estrategia se fundamenta en principios que orientan su implementación en el Distrito de Medellín, tales como la prioridad al peatón y a la movilidad activa, la integración multimodal, la mezcla responsable de usos, la densificación estratégica en función de la capacidad de soporte, la proximidad entre vivienda, empleo y servicios, la captura y redistribución equitativa del valor generado por la inversión pública en transporte y la articulación con el Subsistema de Centralidades y el Subsistema Habitacional. En este sentido, el DOT no se limita a incrementar la edificabilidad, sino que configura un modelo urbano orientado a caminar, pedalear, conectar, transportar, mezclar, densificar y compactar, promoviendo transformaciones integrales que fortalezcan la habitabilidad, la competitividad y la equidad territorial.

9.1.1 Delimitación de Ámbitos DOT

Los Ámbitos DOT corresponden a áreas específicas asociadas a estaciones y corredores del sistema de transporte masivo y colectivo, delimitadas a partir de criterios técnicos de accesibilidad peatonal, capacidad de soporte urbano, integración con el Subsistema de Centralidades y respeto por las determinantes metropolitanas y patrimoniales. Su definición considera radios de influencia y condiciones prediales y morfológicas que permitan estructurar entornos urbanos compactos, caminables y funcionalmente diversos.

Estos ámbitos podrán comprender distintos tratamientos urbanísticos en su interior, manteniendo coherencia con el modelo de ocupación y con las Áreas de Intervención Estratégica cuando corresponda. La delimitación cartográfica hará parte integral del presente Documento Técnico de Soporte y orientará la aplicación de la norma diferencial.

9.1.2 Norma Urbanística Diferencial

En los Ámbitos DOT se adoptará una norma urbanística diferencial orientada a permitir mayores aprovechamientos, bajo criterios de densificación estratégica y mezcla equilibrada de usos. Esta regulación establecerá parámetros específicos de edificabilidad, densidad habitacional, proporción de usos y condiciones de implantación, en coherencia con la capacidad de soporte de cada entorno.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9. SISTEMA DE OCUPACIÓN
La norma diferencial promoverá la localización prioritaria de vivienda, incluyendo la posibilidad de desarrollos de vivienda de interés social y prioritario, vivienda colectiva y vivienda turística como servició de hospedaje, en proximidad al transporte masivo, favoreciendo la mezcla de rentas y el acceso equitativo a oportunidades urbanas. Asimismo, integrará condiciones que fortalezcan la activación del primer piso, la continuidad del espacio público y la integración con sistemas de movilidad activa. ***9.1.3 Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas*** *El Desarrollo Orientado al Transporte se articulará con la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, estableciendo condiciones diferenciales que permitan intensificar el aprovechamiento base y adicional en función del cumplimiento de obligaciones estratégicamente orientadas. Dichas obligaciones priorizarán la generación y cualificación de espacio público, la infraestructura peatonal y ciclista, la provisión de equipamientos de proximidad y los aportes destinados a la sostenibilidad del sistema de movilidad.* *En este sentido, los instrumentos de gestión y financiación, tales como los derechos adicionales de construcción, la participación en plusvalía, el derecho real de superficie y otros mecanismos concurrentes previstos en la normativa vigente, se integrarán de manera coherente para capturar parte de la valorización generada por la infraestructura de transporte y redistribuirla en el mismo ámbito territorial o en áreas con mayores déficits, garantizando el equilibrio entre cargas y beneficios.* ***9.1.4 Articulación con el Subsistema Habitacional y de Centralidades*** *El DOT se articula con el Subsistema Habitacional al promover la producción de vivienda en entornos con alta accesibilidad, reduciendo tiempos de desplazamiento y favoreciendo la proximidad entre residencia, empleo, comercio y servicios. Esta estrategia contribuye a disminuir la presión sobre el suelo periférico y rural, consolidando un crecimiento hacia adentro acorde con el modelo territorial.* *De igual forma, la estrategia DOT se integra con el Subsistema de Centralidades, fortaleciendo nodos existentes y proyectados mediante la concentración equilibrada de actividades económicas, servicios urbanos y equipamientos, consolidando una estructura policéntrica que optimice la movilidad y dinamice el desarrollo urbano.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9. SISTEMA DE OCUPACIÓN

9.1.5 Régimen de Usos del Suelo

En las Áreas con Vocación DOT se establece un régimen general de usos del suelo orientado a consolidar entornos urbanos compactos, accesibles y funcionalmente diversos, articulados estructuralmente al sistema de transporte masivo y colectivo. Esta regulación incrementa la intensidad y participación de los usos comerciales, de servicios y de actividades económicas complementarias, fortaleciendo la mixtura de usos como principio estructurante del modelo territorial y optimizando la capacidad instalada de la infraestructura de movilidad.

La norma general define las actividades permitidas, prohibidas o condicionadas, habilitando para las zonas DOT un régimen especial que habilita o restringe actividades que en el régimen general están o no están permitidas según las áreas de actividad, esto, bajo criterios de compatibilidad, complementariedad e impacto urbano, evitando configuraciones monofuncionales que limiten la eficiencia del sistema de transporte o generen desequilibrios territoriales. De esta manera, las Áreas con Vocación DOT se consolidan como nodos estratégicos de desarrollo, concentrando diversidad funcional en entornos de alta accesibilidad y garantizando coherencia entre movilidad, ocupación y dinámica urbana.

9.1.6 Gestión y Sostenibilidad del Modelo de ciudad

La implementación del Desarrollo Orientado al Transporte podrá ejecutarse de manera independiente o a partir de la formulación de instrumentos de planificación complementaria, como planes parciales en áreas de renovación urbana en las modalidades de redesarrollo y revitalización, operaciones urbanas especiales u otros mecanismos habilitantes, cuando la complejidad del ámbito así lo exija. Esta gestión integral permitirá estructurar proyectos urbanos que integren vivienda, espacio público, infraestructura y actividades económicas bajo criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia en el uso del suelo y viabilidad financiera.

De esta manera, el DOT se consolida como una estrategia estructurante del modelo de ocupación, orientada a optimizar la infraestructura existente, dinamizar la producción de vivienda, fortalecer centralidades y propender por un desarrollo compacto y equilibrado que garantice la sostenibilidad urbana y financiera del Distrito.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9.2. Subsistema de Centralidades

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-CENT-0002
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.2. CENTRALIDADES RURALES
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 211. - Definición del Subsistema de Centralidades. Artículo 212. - Clasificación del subsistema de centralidades. Artículo 213. - Criterios de manejo del Subsistema de Centralidades.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Débil incorporación y precisión conceptual de las definiciones de subsistema y centralidades, que afecta la integralidad del subsistema y la alineación con los retos y apuestas de la revisión del POT.
Necesidad de Ajuste	Incorporar y precisar las definiciones de subsistema y de las centralidades, con el fin de hacer integral el subsistema y reflejar los retos y apuestas de la revisión del POT.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Metropolitanos
¿Aplica normas supradistritales?	No
Nivel 5. Hechos Metropolitanos	Acuerdo Metropolitano 25 de 2020 - Por del cual se adopta el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano Aburrá 2021 – 2032: Consolidación de la Región Metropolitana y se toman otras determinaciones -PIDM- Acuerdo Metropolitano 31 de 2019 - Por medio del cual se adopta el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Valle de Aburrá -PEMOT-
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES	
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	9.2 Subsistema de Centralidades 9.2.1 Definición del Subsistema de Centralidades 9.2.1.1 Centralidades Urbanas 9.2.1.2 Centralidades Rurales 9.2.1.3 Elementos que interconectan y articulan las Centralidades 9.2.2 Clasificación del Subsistema de Centralidades 9.2.2.1 Clasificación según Jerarquía 9.2.2.2 Clasificación según el Carácter y Predominancia 9.2.2.3 Clasificación según Estado de Consolidación 9.2.3 Delimitación de las Centralidades 9.2.3.1 Metodología para la revisión de la delimitación de las Centralidades 9.2.3.2 Identificación de elementos del Subsistema de Centralidades según su jerarquía y carácter 9.2.3.3 Ajuste a la delimitación 9.2.4. Predominancias en la Centralidad Metropolitana 9.2.5. El Enfoque de Desarrollo Orientado al Transporte – DOT en el Subsistema de Centralidades 9.2.6. Criterios de manejo del Subsistema de Centralidades 9.2.6.1 Criterios de manejo generales 9.2.6.2 Criterios de manejo específicos en función de la jerarquía y la predominancia 9.2.6.3 Criterios de manejo en función de las determinantes 9.2.7 Programas y proyectos
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

El ajuste del Subsistema de Centralidades tiene como propósito fortalecer su conceptualización y definición, de manera que integre y articule los componentes urbanos y rurales bajo un equilibrio relacional, territorial y funcional, tanto entre las dos clases de suelo como al interior de los ámbitos que conforman el territorio. Este enfoque busca facilitar su implementación y mejorar su capacidad operativa.

Dado que existen diferencias estructurales entre el DTS y el Acuerdo 48 de 2014 en el manejo de las centralidades urbanas y rurales, la construcción de la base técnica y jurídica para su revisión se abordará a partir de una estructura integrada y actualizada del subsistema. Esta reorganización permitirá optimizar el análisis, clarificar las conclusiones y facilitar la formulación de los ajustes necesarios para cada uno de sus atributos —definición, clasificación, delimitación, criterios de manejo, prioridades de intervención e indicadores— tanto en suelo urbano como en suelo rural. Esto es posible porque la normatividad que enmarca el POT no establece restricciones para la formulación o el ajuste del subsistema.

En este proceso, se considera necesario que el ajuste propuesto incorpore una reestructuración de las temáticas incluidas en el DTS, con el fin de mejorar la comprensión integral del subsistema y su coherencia interna. La estructura ajustada para la revisión se presenta en la siguiente tabla e integra los motivos que justifican la necesidad de actualización. Entre ellos se destacan:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES	
· La ausencia de una definición general del Subsistema de Centralidades que articule de manera clara los componentes urbano y rural, junto con vacíos en los criterios de manejo y una delimitación desactualizada. · La necesidad de actualizar la delimitación de las centralidades conforme a las dinámicas territoriales actuales y a los instrumentos de planificación vigentes. · La insuficiencia de criterios de manejo que orienten la materialización efectiva del subsistema. · La falta de herramientas concretas que permitan implementar las centralidades en el territorio. · Las limitaciones existentes para identificar e incorporar nuevas centralidades dentro del modelo territorial. · El impacto negativo que estas condiciones generan sobre los resultados sistémicos y sobre el carácter multipropósito que debe caracterizar a las centralidades. Con la estructura propuesta se apunta a concretar la apuesta de revisión orientada a: · Consolidar el Subsistema como elemento fundamental dentro del Modelo de Ocupación del POT “ciudad compacta y policéntrica”. · Resolver vacíos y diferencias en el abordaje entre centralidades urbanas y rurales. · Aplicar una mirada que integre y articule sus componentes urbanos y rurales en función del equilibrio relacional, territorial y funcional entre ambos suelos. · Dotar el subsistema de herramientas e instrumentos estratégicos para su concreción Finalmente, el texto consolidado para el subsistema en la presente ficha reemplaza la totalidad del numeral 9.2. Además, el subcapítulo 9.1 se usa para incluir los aspectos que regulan el enfoque DOT; por lo tanto, los contenidos previamente incluidos en el numeral 9.1, que hacían referencia exclusivamente al Subsistema de Centralidades en el suelo urbano quedan integrados en el numeral 9.2. De esta manera, se garantiza la inclusión y	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
articulación de estos elementos en el nuevo marco propuesto, evitando duplicidades o contradicciones en la organización del subsistema.
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS
9.2 Subsistema de Centralidades ***9.2.1 Definición del Subsistema de Centralidades*** *El **Subsistema de Centralidades** conforma una red policéntrica multiescalar y multifuncional, donde se articulan de manera sinérgica los elementos estructurantes del Sistema Público y Colectivo con la estructura socioeconómica urbana y rural, generando interacción espacial y funcional en el territorio según su capacidad para la prestación de servicios y generación de flujos e intercambios de bienes y personas. Su propósito es organizar el territorio en nodos que concentran funciones urbanas, rurales, económicas, sociales y ambientales, orientando el modelo de ocupación hacia la equidad, la sostenibilidad y la accesibilidad a servicios de manera desconcentrada.* *Por su parte, las **Centralidades** son lugares del territorio donde se **concentran las oportunidades** de encuentro entre las personas, acceso a servicios, esparcimiento, educación, intercambios económicos y conectividad con otros lugares del Distrito, para construir un **territorio más equilibrado, equitativo, diverso y resiliente**.* *El Subsistema de Centralidades forma parte integral del **Modelo de Ocupación** de Medellín, específicamente como el **Elemento No. 2:** "Un territorio ordenado en torno a la estructura ecológica, interconectado mediante el Subsistema de Centralidades, mediante un sistema de movilidad sostenible y de transporte público colectivo, que soporta el funcionamiento ambiental y espacial, propicia la productividad económica y la competitividad territorial, y potencia la identidad y la memoria colectiva". Asimismo, la consolidación del Subsistema de Centralidades se orienta hacia el cumplimiento de los **Objetivos Estratégicos No. 2 y No. 10** del POT de Medellín. Estos objetivos tienen como propósito fortalecer el modelo de ocupación territorial, promoviendo un desarrollo compacto y policéntrico, así como el impulso de la competitividad regional mediante la articulación de proyectos económicos y el fomento de circuitos productivos y clústeres estratégicos, respetando la sostenibilidad y la armonía con los usos del suelo.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
El Subsistema de Centralidades está compuesto por: · *Centralidades Urbanas* · *Centralidades Rurales* · *Elementos que interconectan y articulan las centralidades* *Así, las Centralidades como componentes interdependientes de una red policéntrica que articula zonas consolidadas, áreas de borde y núcleos rurales. Esta estructura fortalece la cohesión territorial, promueve una ocupación más equilibrada y orienta la configuración particular de cada centralidad según su entorno, dinámica poblacional, vocación, potencial, tendencias económicas y escala funcional.* *Cada centralidad influye en su entorno inmediato y se relaciona con otras a través de la atracción de flujos y la conectividad. La interrelación del Subsistema de Centralidades con los demás sistemas y subsistemas del POT permite la materialización de sus atributos, por ejemplo, la presencia de equipamientos y la oferta de bienes y servicios son clave para atraer actividades y habitantes, mientras que los espacios públicos favorecen la permanencia y concentración de dinámicas y encuentro de la población. Así, de acuerdo con la escala y jerarquía de cada centralidad, se diseñan las acciones para que se potencien los atributos que les permitan* ***atraer****,* ***concentrar****,* ***conectar, dinamizar*** *y* ***potenciar*** *el desarrollo a escala de comuna y corregimiento, conforme a su vocación. Estos atributos corresponden a "hipótesis" para la formulación, como se observa en la siguiente figura:*

Figura. Atributos que definen las Centralidades.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

A la luz de los retos y apuestas que enmarcan la revisión del POT, el Subsistema de Centralidades aporta a la consolidación del modelo de ocupación del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación, a través de la definición de atributos en las centralidades enmarcados en la resiliencia territorial al cambio climático, el desarrollo económico y el cuidado y bienestar de los habitantes.

· ***Ciencia, Tecnología e Innovación - CTI**: promoción de centralidades como escenarios para el desarrollo de CTI adaptado a la vocación y predominancias, en articulación con el Distrito CTI, según la Ley 2286 de 2023, por medio de la cual se dictan disposiciones para el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín y se dictan otras disposiciones.*

· ***Resiliencia territorial**: introduce consideraciones sobre mitigación y adaptación al cambio climático y gestión del riesgo, como variables clave para la planificación de las centralidades.*

· ***Desarrollo económico**: prioriza centralidades que integren dinámicas productivas, comerciales y logísticas en el territorio.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
· ***Cuidados y bienestar****: Incorpora enfoques diferenciales y poblacionales, reconociendo a las centralidades como nodos estratégicos de acceso a servicios sociales y equipamientos. Garantiza la protección de los derechos de los moradores y la preservación del carácter del barrio tradicional.* ***9.2.1.1 Centralidades urbanas*** *Las centralidades urbanas del Distrito Especial de Medellín son nodos estratégicos de diversas escalas de alta y media mixtura y densidad poblacional y funcional, donde convergen infraestructuras de movilidad, equipamientos urbanos, servicios públicos, espacios de innovación y redes de conocimiento. Estas centralidades articulan procesos de desarrollo económico, inclusión social y sostenibilidad ambiental mediante la integración de tecnologías emergentes, plataformas de participación ciudadana y sistemas inteligentes de gestión urbana. Su planteamiento está orientado a promover la resiliencia territorial frente a riesgos climáticos y sociales, garantizando el cuidado integral de los habitantes, la equidad en el acceso a oportunidades y la dinamización de ecosistemas de ciencia, tecnología e innovación –CTI– como motores de transformación urbana.* ***9.2.1.2 Centralidades rurales*** *Las centralidades rurales del Distrito Especial de Medellín son espacios articuladores del territorio rural, donde se concentran servicios esenciales, intercambios socio productivos, prácticas culturales y procesos de gobernanza comunitaria. Estas centralidades fortalecen la conectividad y accesibilidad física y digital entre veredas, corregimientos y zonas urbanas, impulsando la innovación rural mediante laboratorios territoriales, agroecología inteligente, turismo regenerativo y redes de economía solidaria. Su configuración territorial prioriza la conservación de ecosistemas estratégicos, la gestión adaptativa del riesgo y el bienestar de las comunidades rurales, promoviendo un desarrollo económico inclusivo, resiliente y sustentado en el conocimiento local y la apropiación social de la ciencia y la tecnología.* *9.2.1.3 Elementos que interconectan y articulan las centralidades*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
Las centralidades urbanas y rurales están interconectadas y articuladas entre sí por corredores de media y alta mixtura, por zonas para el Desarrollo Orientado al Transporte – DOT o por corredores suburbanos. ***9.2.2 Clasificación del Subsistema de Centralidades*** *La clasificación del Subsistema de Centralidades diferencia los elementos que lo componen a partir de seis aspectos: Jerarquía, carácter y predominancia y estado de consolidación.* ***9.2.2.1 Clasificación según Jerarquía*** *La jerarquía se representa en el POT a partir del **Orden y Nivel,** el cual está asociado tanto a la posición que ocupa una centralidad dentro del Subsistema como al papel que desempeña en la configuración y mantenimiento del equilibrio territorial. En este sentido, las Centralidades se clasifican de acuerdo con su escala de influencia y la naturaleza de las funciones que concentran en Centralidades de Primer Orden o General (Nivel Metropolitano y Distrital) y Segundo Orden o Local (Zonal y Barrial en áreas urbanas, además de Corregimental, Corregimental Intermedia y Veredal en áreas rurales)* *A continuación, se detallan las características de las centralidades según su orden y jerarquía:* ***9.2.2.1.1 Centralidades de Primer orden*** *Agrupa las centralidades de nivel **Metropolitano** y **Distrital**, es decir, aquellas que articulan el sistema urbano en su conjunto. Se caracterizan por concentrar funciones estratégicas de gobierno, economía, servicios especializados, cultura y movilidad.* *Actúan como nodos principales de conexión metropolitana, regional y nacional, generando dinámicas de atracción de población, inversión y flujos de bienes. Así, su influencia trasciende los límites locales, configurando la identidad y competitividad del territorio en escalas mayores.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES

9.2.2.1.1.1 Centralidad Metropolitana

La Centralidad Metropolitana constituye el núcleo de mayor jerarquía en el Subsistema de Centralidades, al concentrar actividades institucionales, económicas, financieras, culturales y de innovación con influencia regional y departamental. Su capacidad de atracción se extiende a todo el Valle de Aburrá y al departamento de Antioquia, dado que alberga los principales equipamientos de escala metropolitana y nacional.

La Centralidad Metropolitana se consolida alrededor del centro fundacional de Medellín, lo que le otorga un alto reconocimiento simbólico y funcional para la población. Su extensión se proyecta principalmente en sentido norte-sur, integrando prioritariamente equipamientos de Primer Orden, y consolidando zonas con los más altos niveles actuales y tendenciales de mixtura de usos. Esta diversidad funcional fortalece la vitalidad urbana y la resiliencia económica del territorio.

La consolidación de la centralidad Metropolitana contribuye directamente al Modelo Estratégico de Ocupación Territorial Metropolitano definido en el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Valle de Aburrá —PEMOT— (Acuerdo Metropolitano No. 31 de 2019). Dicho Modelo reconoce un conjunto de centralidades regionales y metropolitanas con un total de siete (7) áreas de actividad que funcionan sistémicamente y se complementan entre ellas. Estas son, las centralidades Regionales y las centralidades Metropolitanas, incluyendo Norte, Sur, Hatillo, Primavera y Metropolitana. Esta última en la ciudad de Medellín.

El PEMOT concibe las centralidades Metropolitanas como "áreas captadoras de actividades centrales, de empleo y servicios, localizadas al interior de la aglomeración metropolitana, las cuales sirven de referente a la estructura funcional de la aglomeración metropolitana".

Asimismo, el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano —PIDM— 2021-2032, del AMVA, en su Directriz 46 indica que se deberá promover la consolidación e implementación de centralidades urbanas, metropolitanas y regionales en torno a las estaciones de transporte público masivo y en los nodos de integración modal, a partir del intervenciones y

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES

adecuaciones en infraestructura que promuevan mezcla de usos, la disminución de viajes de largas distancias y propicien los desplazamientos en modos activos.

En este sentido, la Centralidad Metropolitana está soportada por una red de transporte multimodal robusta y de alta cobertura que incluye el Metro, el tranvía, los cables, los corredores de transporte masivo, rutas de transporte público colectivo y redes de movilidad activa y cuenta con espacios públicos y equipamientos de primer orden que garantizan accesibilidad, cohesión social y encuentro ciudadano.

Como aporte a la consolidación de Medellín como Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación, la Centralidad Metropolitana se proyecta como epicentro de ecosistemas productivos innovadores, habilitando suelo para actividades científicas, tecnológicas, culturales, turísticas y creativas. La mixtura de usos se orienta hacia la creación de un entorno urbano que favorezca la innovación, el emprendimiento y la competitividad global.

Prioritariamente en la Centralidad Metropolitana se promueve la integración de infraestructura verde y azul, corredores ecológicos y espacios públicos resilientes, así como la protección de áreas ambientalmente sensibles y la implementación de las Zonas Urbanas de Aire Protegido —ZUAP—, para mejorar la calidad del aire y la vida de los ciudadanos y garantizar la adaptación de la ciudad al cambio climático. Además, esta centralidad se consolida como motor de empleo, inversión y bienestar colectivo, orientado al desarrollo equilibrado que combine competitividad regional con equidad social y sostenibilidad ambiental.

En respuesta a las particularidades y diversidad de atributos que abarca la Centralidad Metropolitana, su gestión se orienta a partir de una zonificación alineada con los usos del suelo, los tratamientos y los aprovechamientos, desarrollados en los subsistemas correspondientes en los numerales posteriores.

9.2.2.1.1.2 Centralidades Distritales

*Las Centralidades **Distritales** corresponden a la escala intermedia entre la Centralidad Metropolitana y las de jerarquía Zonal, y se caracterizan por contener equipamientos y espacios públicos de alcance distrital, que prestan servicios a amplios sectores de la población de Medellín.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
En el Subsistema de Centralidades cumplen una función de equilibrio territorial, al garantizar la prestación de servicios para grandes áreas de la ciudad y evitar la concentración exclusiva en el centro metropolitano. Se distinguen por su alto nivel de mixtura de usos como motor de innovación y competitividad, al integrar actividades residenciales, comerciales, culturales y de servicios, y por estar atravesadas por corredores de movilidad y de actividad económica de importancia estratégica para la ciudad. Las centralidades Distrital se proyectan como espacios para la localización de ecosistemas productivos emergentes, vinculados a actividades científicas, tecnológicas, culturales y creativas, habilitando suelo normativamente apto para estas actividades. *Son zonas altamente reconocidas por los habitantes, pues se consolidan alrededor de equipamientos y espacios públicos significativos, principalmente de primer orden, que fortalecen la identidad barrial y comunal. Además, cuentan con adecuados índices de accesibilidad, y su localización permite una conexión funcional entre varias comunas y el centro metropolitano, consolidando la estructura policéntrica de Medellín.* *Deben integrar infraestructura verde y azul, corredores ecológicos y espacios públicos resilientes, que favorezcan la adaptación al cambio climático. La normatividad asociada para su ocupación se orienta a limitar la presión sobre áreas de riesgo y a promover entornos urbanos seguros, eficientes y ambientalmente responsables.* *Las Centralidades Distritales se consolidan como nodos de empleo, inversión y bienestar colectivo, mediante parámetros normativos que habiliten suelo para vivienda, servicios e infraestructura. En ellas se promueve un desarrollo equilibrado que combine competitividad regional con equidad social, asegurando la viabilidad financiera del POT y la corresponsabilidad ciudadana en su implementación.* ***9.2.2.1.2 Centralidades de Segundo orden*** *Agrupa las centralidades de Nivel* ***Zonal y Barrial*** *—en suelo urbano—,* ***Corregimental, Corregimental Intermedia y Veredal*** *—en suelo rural—, que cumplen funciones de proximidad y soporte a la vida cotidiana. Se distinguen por ofrecer servicios básicos, espacios de encuentro comunitario y actividades económicas de menor escala.* *Su consolidación favorece la cohesión social y territorial, al garantizar accesibilidad y equidad en la distribución de oportunidades. Su papel es asegurar el equilibrio interno del*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES

subsistema, evitando la concentración excesiva en las centralidades de primer orden y fortaleciendo la resiliencia local.

9.2.2.1.2.1 Centralidades Zonales

Estas centralidades corresponden a nodos urbanos estratégicos caracterizados por una alta concentración de vivienda y una marcada vocación residencial. Se reconocen como espacios clave para la articulación territorial, la equidad en el acceso a servicios y el fortalecimiento de la estructura urbana en zonas de ladera y borde urbano.

Agrupan actividades económicas y dotacionales de segundo orden, con predominio de equipamientos básicos sociales, comunitarios e institucionales, que responden a las necesidades cotidianas de la población residente. Su función es esencial para garantizar la proximidad a servicios fundamentales, promover la cohesión social y dinamizar la economía y el empleo local.

Estas centralidades se consolidan como zonas reconocidas por el servicio que prestan a nivel de comuna y en su mayoría se orientan bajo el enfoque de Desarrollo Orientado al Transporte —DOT—), lo que implica una articulación directa con la movilidad en sus distintas modalidades, nodos de transporte público y corredores viales estratégicos. En este sentido, se plantea su fortalecimiento mediante intervenciones integrales que mejoren la accesibilidad, la calidad del espacio público, la conectividad peatonal y la integración funcional con el resto de la ciudad. Además, se promueve su transformación progresiva hacia centralidades en territorios más resilientes, inclusivas y ambientalmente responsables, incorporando criterios de diseño urbano adaptativo, gestión participativa y aprovechamiento eficiente del suelo, en coherencia con los principios de justicia espacial y sostenibilidad territorial.

9.2.2.1.2.2 Centralidades Barriales

Las Centralidades Barriales se configuran como espacios urbanos de proximidad, determinados por la agrupación de elementos de la dotación pública que garantizan la prestación de servicios básicos a varios barrios próximos. Se caracterizan por contar con

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
espacio público efectivo y equipamientos básicos sociales y básicos comunitarios principalmente, de las mismas categorías que en las centralidades zonales, aunque adaptados a una escala barrial, lo que asegura la cobertura de necesidades cotidianas de la población residente. *Estas centralidades se reconocen como piezas fundamentales para la articulación de la movilidad al sistema Distrital, promoviendo la accesibilidad peatonal y las ciclorrutas, la integración con el transporte público y la conexión con corredores estratégicos. De esta manera, se busca consolidar un modelo urbano que privilegie la cercanía, la equidad en el acceso a servicios y la reducción de desplazamientos innecesarios.* *Los ámbitos de la ciudad, en los cuales se localizan, son diversos, pero mantienen como principio rector la tensión urbana hacia el centro del valle, evitando estimular procesos de expansión urbana sobre áreas colindantes sobre los ámbitos de Río y Ladera, lo cual es consecuente con el modelo Distrital, que busca contener el crecimiento disperso, proteger los ecosistemas estratégicos y reforzar la estructura ecológica principal.* ***9.2.2.1.2.3 Centralidades Corregimentales*** *Estas centralidades se localizan en los corregimientos que cuentan con cabeceras urbanas, y cumplen una función esencial en la atención de las necesidades dotacionales y económicas de sus habitantes. Se configuran como nodos de articulación urbano - rural que permiten equilibrar la presencia de actividades económicas, servicios comunitarios y dotaciones públicas, garantizando la cohesión social y la sostenibilidad del territorio rural-urbano.* *En el marco de la revisión del POT, estas centralidades se entienden como espacios estratégicos que:* · *Concentran equipamientos básicos sociales, comunitarios e institucionales, asegurando cobertura adecuada para la población dispersa y reduciendo las brechas de acceso frente al área urbana.* · *Promueven actividades económicas de escala local vinculadas a la vocación productiva de cada corregimiento (agroindustria, comercio de proximidad, servicios*

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES

rurales, turismo de naturaleza), fortaleciendo la economía campesina y la resiliencia territorial.

· *Garantizan espacio público efectivo, con criterios de accesibilidad, conectividad y calidad ambiental, que favorecen la integración comunitaria y la identidad cultural de cada cabecera.*

· *Articulan la movilidad rural-urbana, conectando las cabeceras con corredores viales, sistemas de transporte regional y redes de movilidad sostenible, en coherencia con el modelo de Desarrollo Orientado al Transporte —DOT—.*

· *Evitan la expansión dispersa hacia áreas rurales sensibles, orientando el crecimiento hacia núcleos consolidados y protegiendo la estructura ecológica principal y los suelos de vocación agropecuaria.*

9.2.2.1.2.4 Centralidades Corregimentales Intermedias

Las centralidades Corregimentales Intermedias son espacios de encuentro en el suelo rural, que buscan garantizar la atención de la población rural y se constituyen como lugares de concentración del comercio de pequeña escala, cuyo fin es satisfacer necesidades de tipo cotidiano. Asimismo, concentran un conjunto de equipamientos básicos sociales, básicos comunitarios e institucionales, que permitan atender a esa población rural dispersa.

La concentración de los equipamientos en las centralidades corregimentales intermedias se fundamenta en hacer más eficiente la provisión de servicios a nivel corregimental para una población dispersa. Por tanto, es conveniente concentrar los equipamientos e incentivar localización de actividades económicas, de manera que las centralidades corregimentales actúen como lugares de encuentro y sea posible ofrecer una mayor gama de servicios básicos que abarate el acceso a los mismos cuando el poblador rural los requiera.

9.2.2.1.2.5 Centralidades Veredales

Las Centralidades Veredales se configuran como centros de servicio de baja jerarquía, destinados a atender una población dispersa en el territorio rural. Se caracterizan por contar con un mínimo de equipamientos públicos o privados de prestación permanente,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
orientados a garantizar la cobertura de necesidades básicas de las comunidades veredales. *En estos centros la concentración se limita exclusivamente a la provisión de servicios, sin propiciar procesos de asentamiento de nueva población, lo que asegura la preservación del carácter rural y del entorno natural y evita la expansión urbana no planificada. Los centros veredales de servicios se reconocen como unidades básicas de equipamientos localizados en las veredas, con funciones específicas de apoyo comunitario.* *Las apuestas estratégicas para estas centralidades incluyen:* · *Fortalecimiento de la red de servicios rurales, garantizando la cobertura mínima en salud, educación, abastecimiento y administración local.* · *Mejoramiento de la accesibilidad y conectividad, mediante la articulación con corredores rurales y sistemas de movilidad sostenible, asegurando que las comunidades dispersas puedan acceder de manera eficiente a los servicios.* · *Consolidación de espacios públicos veredales, que favorezcan la cohesión social, la identidad cultural y la integración comunitaria.* · *Protección de la estructura ecológica principal y de los suelos de vocación agropecuaria, evitando que estas centralidades se conviertan en focos de urbanización no deseada.* · *Impulso de actividades económicas de pequeña escala y de carácter local, vinculadas a la vocación productiva rural (agricultura, comercio de proximidad, servicios comunitarios), como estrategia para dinamizar la economía campesina y fortalecer la resiliencia territorial.* · *Gestión participativa y comunitaria, que permita que las decisiones sobre la localización, el tipo de equipamientos y la prestación de servicios respondan a las necesidades reales de cada vereda.* *En resumen, se han definido siete tipos de Centralidad, distribuidas en el Distrito en correlación con los ámbitos del Modelo de Ocupación, que según el Artículo 3 del Acuerdo 48 de 2014 obedecen a las características físicas, morfológicas y de ocupación del suelo,*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES

así: Regional-Metropolitano, Municipal, Rural, Borde Rural, Borde Urbano, Ladera y Río. La tabla a continuación indica la relación de cada tipo de Centralidad con los Ámbitos y las Clases de Suelo:

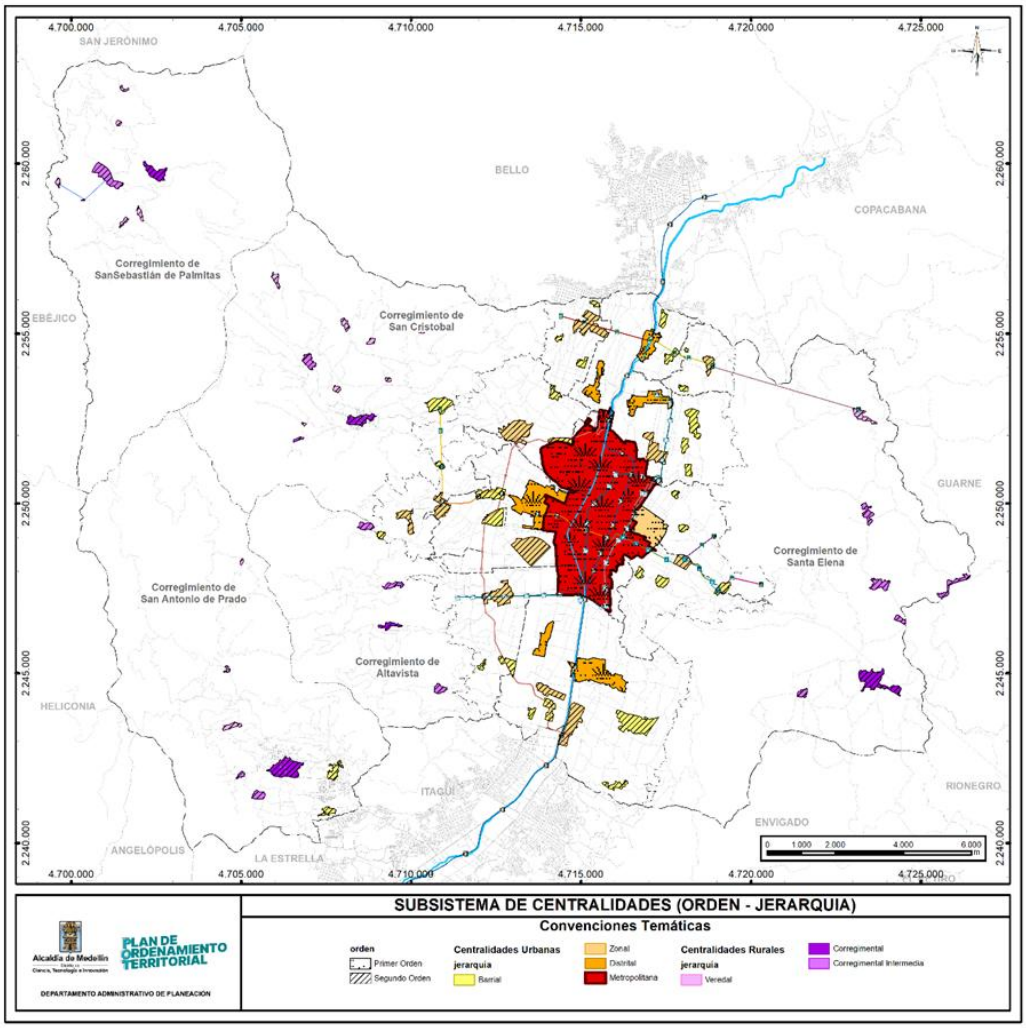
Tabla. Jerarquía de las Centralidades.

Orden	Jerarquía	Ámbitos del Modelo de Ocupación					Clase de suelo
		Río	**Media Ladera**	**Borde Urbano**	**Borde Rural**	**Rural**	
Primer orden	**Metropolitana**	X					Urbano
	Distrital		X				
Segundo Orden	**Zonal**			X			
	Barrial			X			
	Corregimental			X	X		Urbano de corregimientos
	Corregimental Intermedia			X	X		Rural
	Veredal				X	X	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

La siguiente figura muestra las Centralidades según su jerarquía y corresponde al mapa protocolizado del subsistema.

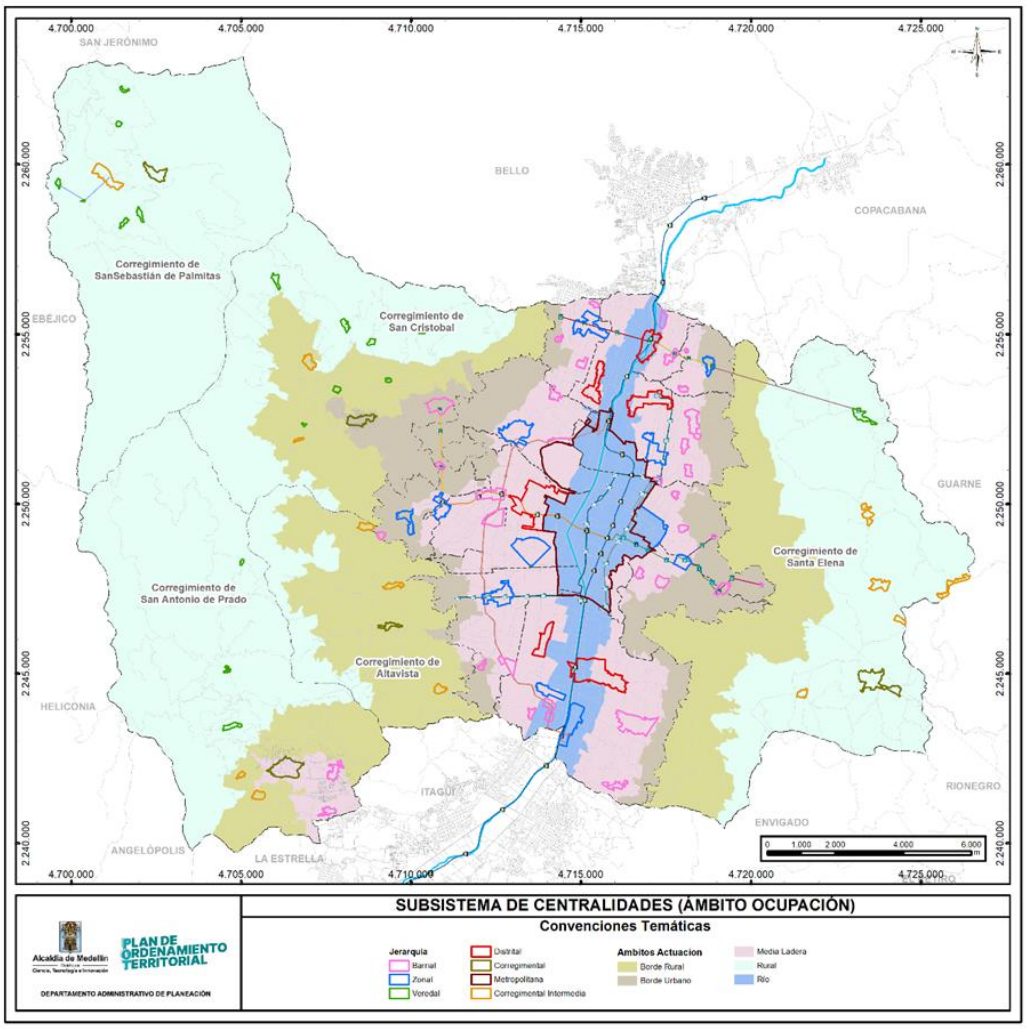
Figura. Subsistema de Centralidades según su Orden y Jerarquía.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Con relación a los Ámbitos de Ocupación, la siguiente Figura muestra la distribución de las centralidades.

Figura. Subsistema de Centralidades en relación con los Ámbitos de Ocupación.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

9.2.2.2 Clasificación según el Carácter y Predominancia

*El **carácter** de una centralidad es la orientación estructural que define su papel dentro del territorio. Expresa la naturaleza dominante de sus funciones y establece el marco general*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES

desde el cual se organizan sus actividades, su vocación y su contribución al subsistema de centralidades.

*A partir de ello se establecen tres grandes categorías de centralidades: **económico**, **mixto** y **dotacional**. Estas categorías permiten diferenciar la vocación principal de cada centralidad y orientar su papel dentro de la estructura urbana y rural.*

*La **predominancia** corresponde al énfasis funcional específico que adquiere cada centralidad dentro de su carácter. Describe el tipo de actividades, servicios o dinámicas que lidera y permite diferenciar su rol estratégico, orientar sus criterios de manejo y guiar las intervenciones que consolidan su identidad territorial.*

9.2.2.2.1. Centralidades de Carácter Económico

Corresponden a nodos de dinamización productiva y comercial, con fuerte presencia de actividades económicas de escala metropolitana, zonal, corregimental o barrial. Se plantea su fortalecimiento mediante estrategias de competitividad, innovación y conexión con corredores logísticos y de transporte masivo.

De acuerdo con su predominancia, estas pueden tener las siguientes predominancias:

9.2.2.2.1.1 Impulso al desarrollo económico y generación de empleo

Centralidades orientadas a dinamizar la actividad productiva urbana mediante la concentración de comercio, servicios empresariales, actividades logísticas y oportunidades laborales. Su función es fortalecer la base económica distrital, metropolitana y regional, diversificar la estructura productiva y generar empleos de calidad.

9.2.2.2.1.2 Fomento a las economías del conocimiento

Centralidades que articulan universidades, centros de investigación, industrias creativas, tecnología y servicios avanzados. Su rol es potenciar la innovación, la transferencia de conocimiento y la formación de talento, consolidando nodos estratégicos de competitividad.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
9.2.2.2.1.3 Innovación y diversificación del turismo urbano *Centralidades que integran equipamientos, servicios y experiencias turísticas con alto valor agregado, promoviendo modelos de turismo sostenible, creativo y cultural. Su propósito es consolidar la oferta turística sostenible y regenerativa de Medellín y fortalecer su posicionamiento nacional e internacional.* ***9.2.2.2.1.4 Fomento a las economías rurales y el turismo regenerativo*** *Centralidades ubicadas en áreas rurales o de borde que articulan el acceso a servicios y el intercambio económico, la producción agroecológica, los circuitos cortos de comercialización y las experiencias turísticas basadas en restauración ecológica, paisaje y cultura campesina y rural del entorno metropolitano. Su función es fortalecer la ruralidad viva y promover modelos de desarrollo regenerativo.* ***9.2.2.2.2. Centralidades de Carácter Mixto*** *Integran funciones residenciales, económicas y dotacionales en equilibrio, promoviendo la mezcla de usos y la proximidad a servicios. Se consideran prioritarias para la implementación del enfoque de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), de tal manera que se garantice accesibilidad, movilidad sostenible y reducción de tiempos de desplazamiento.* *De acuerdo con su predominancia, estas pueden tener las siguientes predominancias:* ***9.2.2.2.2.1. Desarrollo Orientado al Transporte - DOT*** *Centralidades estructuradas alrededor de sistemas de transporte masivo y modos activos, con mezcla equilibrada de usos, densidades adecuadas y espacio público de calidad. Su objetivo es reducir desplazamientos, promover movilidad sostenible y consolidar nodos urbanos compactos.* ***9.2.2.2.2.2 Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes***

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES

Centralidades que impulsan la producción cultural, los saberes locales, la economía creativa y los procesos comunitarios. Funcionan como laboratorios donde convergen arte, memoria, emprendimiento y cohesión social.

9.2.2.2.3 Centralidades de Carácter Dotacional

Concentran equipamientos básicos sociales, básicos comunitarios e institucionales, asegurando cobertura adecuada en salud, educación, cultura y recreación. Se apuesta por su consolidación como espacios de cohesión social, con mejoramiento integral del espacio público y articulación con redes de movilidad y servicios urbanos.

De acuerdo con su predominancia, estas pueden tener las siguientes predominancias:

9.2.2.2.3.1 Servicios de proximidad y cuidado

Centralidades que concentran equipamientos y servicios esenciales —salud, educación, cuidado, recreación, abastecimiento— para garantizar la vida cotidiana en distancias cortas. Su propósito es fortalecer la ciudad accesible para todas las personas, promover la equidad territorial y facilitar redes de cuidado.

Las centralidades de proximidad y cuidado deberán considerar a las personas cuidadoras como usuarias prioritarias, garantizando recorridos accesibles, espacios de espera cómodos y servicios esenciales a distancias cortas. La planificación debe reducir la carga física y emocional del cuidado mediante entornos seguros, equipamientos articulados y apoyos básicos que fortalezcan las redes comunitarias y faciliten su labor cotidiana.

La siguiente Tabla presenta la relación entre carácter, predominancia y jerarquía.

Tabla. Definición de carácter y predominancias de las Centralidades según su jerarquía.

Carácter	Predominancia	Jerarquía de Centralidad a la que aplica

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES									
		Suelo urbano				Suelo rural			
		Metropolitana	Distrital	Zonal	Barrial	Corregimental	Corregimental intermedia	Veredal	
Económico	Impulso al desarrollo económico y generación de empleo	X	X						
	Fomento a las economías del conocimiento	X	X	X	X				
	Innovación y diversificación del turismo urbano		X	X					

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES

	Fomento a las economías rurales y el turismo regenerativo					X	X	
Mixto	Desarrollo Orientado al Transporte - DOT	X	X	X	X	X		
	Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes		X	X	X	X	X	
Dotacional	Servicios de proximidad y cuidado				X	X	X	X

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

En coherencia con las apuestas de la revisión del POT, las centralidades con su carácter y predominancia son consideradas prioritariamente como "áreas con vocación" en la definición de los Usos del Suelo Urbano y Rural, lo que implica:

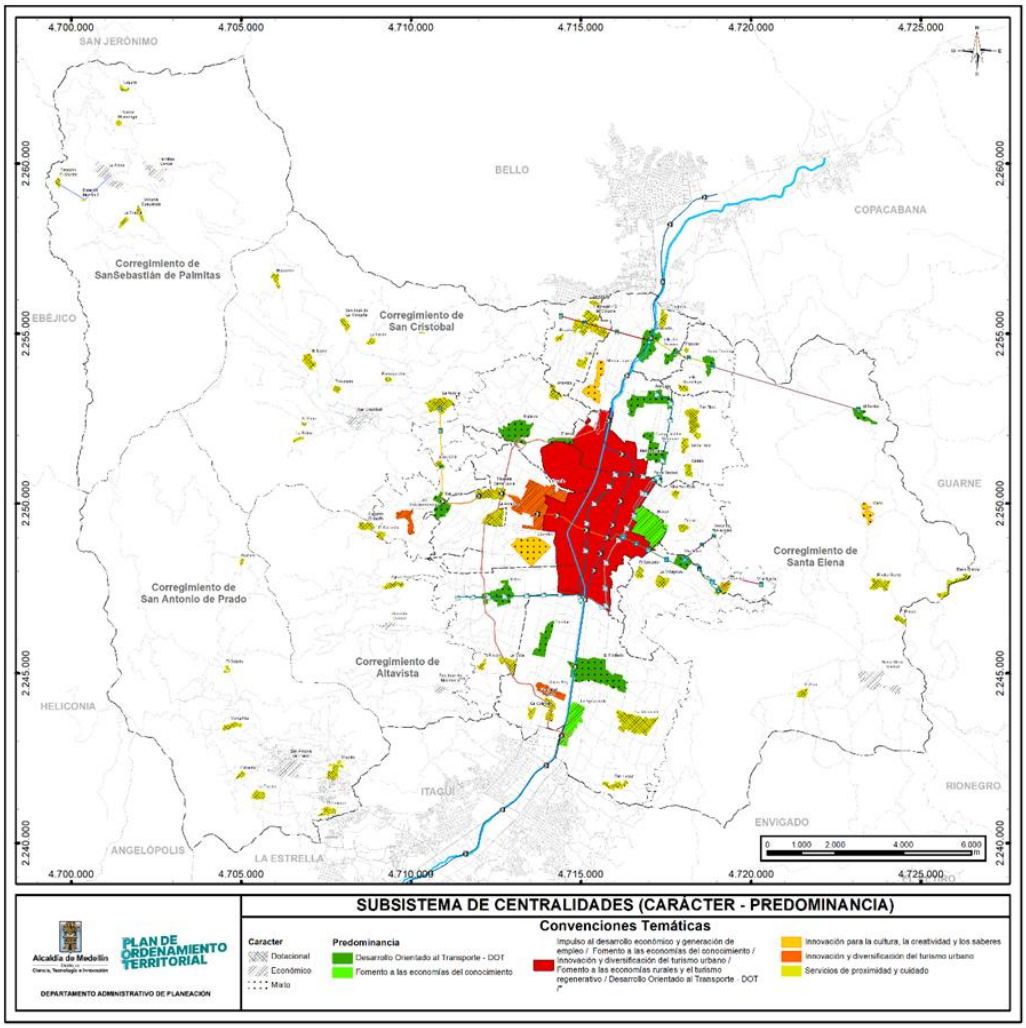
· *Reconocerlas como piezas clave para la estructura policéntrica de la ciudad y el territorio rural.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
· *Orientar la localización de nuevas inversiones públicas y privadas hacia estas áreas, evitando la dispersión y la expansión no planificada.* · *Promover la equidad territorial, garantizando que los servicios y oportunidades lleguen de manera equilibrada a todas las escalas de centralidad.* · *Incorporar criterios de sostenibilidad y resiliencia, asegurando que cada centralidad se adapte a las dinámicas sociales, económicas y ambientales del territorio.* *La siguiente figura muestra las Centralidades según su carácter y predominancia.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Subsistema de Centralidades según Carácter y Predominancia.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

9.2.2.3. Clasificación según Estado de Consolidación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
El análisis del estado de consolidación de las centralidades, junto con su jerarquía y carácter predominante, se establece como punto de partida para la definición de sus criterios de manejo, lineamientos normativos y proyectos estratégicos de intervención. *El análisis del estado de consolidación se basa en una lectura del territorio diferencial entre el suelo urbano y rural, teniendo en cuenta las particularidades de cada uno y la existencia de herramientas de medición para cada caso.* *Así, el estado de consolidación de las centralidades urbanas, sea Muy Alta, Alta, Media, Baja, Muy Baja parte de dos elementos clave: 1) el Índice de Centralidad 2025**[1]**, el cual representa las áreas con mejor concentración de oportunidades de encuentro entre las personas, acceso a servicios, esparcimiento, educación, intercambios económicos y conectividad con otros lugares del Distrito, y 2) el análisis de los polígonos de tratamientos establecidos desde el Sistema de Ocupación del POT.* *Por su parte, el estado de consolidación de las centralidades rurales se establece mediante la calificación de variables vinculadas a los tres atributos fundamentales para su funcionalidad: atraer, concentrar y conectar; leídos a través de los atributos del sistema público y colectivo.* *La calificación del estado de consolidación tiene como expresión un valor entre 0 y 5, siendo 5 (Muy Alta) la mejor condición esperada. Los Anexos 1 y 2 detallan la ruta metodológica y la herramienta de valoración del estado de consolidación, que da lugar los resultados que se presentan a continuación.* ***9.2.2.3.1. Estado de consolidación para las Centralidades Urbanas*** *El análisis del estado de consolidación de las centralidades urbanas revela una distribución diversa en cuanto a su grado de desarrollo y fortalecimiento. De un total de 52 centralidades urbanas, el 13,46% presentan una consolidación muy alta, lo que indica que un grupo reducido ha alcanzado un nivel avanzado de integración y funcionalidad dentro del sistema urbano.* *El 23,08% de las centralidades se encuentran en un estado de consolidación alta, mostrando un buen nivel de desarrollo y capacidad para articular actividades urbanas de manera efectiva. La mayoría, un 32,69%, se sitúa en un nivel de consolidación media, lo*

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES

que sugiere que estas centralidades están en proceso de fortalecimiento, con potencial para mejorar su integración y funcionalidad.

Por otro lado, un 11,54% de las centralidades presentan una consolidación baja, reflejando desafíos significativos para alcanzar niveles superiores de desarrollo. Finalmente, el 19,23% restante se encuentra en un estado de consolidación muy baja, lo que evidencia la necesidad de intervenciones estratégicas para impulsar su crecimiento y consolidación.

Este panorama muestra la heterogeneidad en el desarrollo de las centralidades urbanas (ver tabla a continuación), destacando la importancia de criterios de manejo diferenciados que responden a las particularidades de cada nivel de consolidación, con el fin de promover un sistema urbano más equilibrado y funcional.

Tabla 3. Estado de Consolidación de las Centralidades Urbanas.

NOMBRE CENTRALIDAD URBANA	ESTADO DE CONSOLIDACIÓN
Boston	Consolidación Muy Alta
Estadio	Consolidación Muy Alta
Laureles	Consolidación Muy Alta
Floresta Santa Lucia	Consolidación Muy Alta
Belén	Consolidación Muy Alta
Altamira	Consolidación Muy Alta
Alfonso López	Consolidación Muy Alta
Miraflores	Consolidación Alta
Villa Hermosa	Consolidación Alta
Metropolitana	Consolidación Alta
Palos Verdes	Consolidación Alta
Cristo Rey	Consolidación Alta
Robledo	Consolidación Alta
La América	Consolidación Alta
Pilarica	Consolidación Alta
El Poblado	Consolidación Alta
San Lucas	Consolidación Alta
San Javier	Consolidación Alta
La Milagrosa	Consolidación Alta
San Blas	Consolidación Media
Santa Inés	Consolidación Media
Santander	Consolidación Media
Aranjuez	Consolidación Media
Enciso	Consolidación Media

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES

Castilla	Consolidación Media
El Salvador	Consolidación Media
Santo Domingo	Consolidación Media
Pedregal -12 de Octubre	Consolidación Media
La Aguacatala	Consolidación Media
La Visitación	Consolidación Media
El Limonar	Consolidación Media
Las Estancias	Consolidación Media
La Mota	Consolidación Media
Pradito	Consolidación Media
Villa del Socorro	Consolidación Media
La Colinita	Consolidación Media
Trinidad	Consolidación Baja
Acevedo	Consolidación Baja
Campo Valdés - Manrique	Consolidación Baja
Popular	Consolidación Baja
Guayabal - Apolo	Consolidación Baja
La Frontera	Consolidación Baja
El Corazón	Consolidación Muy Baja
Picacho	Consolidación Muy Baja
Villa Guadalupe	Consolidación Muy Baja
Las Independencias	Consolidación Muy Baja
Gaitán	Consolidación Muy Baja
Juan XXIII	Consolidación Muy Baja
La Aurora	Consolidación Muy Baja
El Rincón	Consolidación Muy Baja
Villa Sierra	Consolidación Muy Baja
Trece de Noviembre	Consolidación Muy Baja

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

9.2.2.3.2. Estado de consolidación para las Centralidades Rurales

De las 36 centralidades rurales que componen el Subsistema, solo el 11,11% alcanzan una consolidación muy alta, lo que indica que un pequeño grupo cuenta con las características adecuadas para la funcionalidad, la dotación y la prestación de servicios a la comunidad en el contexto rural.

El 8,33% de las centralidades rurales presentan una consolidación alta, reflejando un desarrollo positivo, pero aún limitado en comparación con otros niveles. Un 16,67% se encuentra en un estado de consolidación media, lo que sugiere que estas centralidades

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES

están en proceso de fortalecimiento y tienen potencial para mejorar su integración y funcionalidad.

Sin embargo, la mayoría de las centralidades rurales enfrentan retos significativos: el 33,33% presentan una consolidación baja y el 30,56% restante se encuentra en un estado de consolidación muy baja. Esto evidencia la necesidad de implementar estrategias específicas y diferenciadas para impulsar su crecimiento, mejorar su conectividad y fortalecer su papel como núcleos del desarrollo rural sostenible dentro del sistema territorial.

Tabla 3. Estado de Consolidación de las Centralidades Rurales.

NOMBRE CENTRALIDAD RURAL	ESTADO DE CONSOLIDACIÓN
San Antonio de Prado	Consolidación Muy Alta
San Cristóbal	Consolidación Muy Alta
Santa Elena Central	Consolidación Muy Alta
Altavista Central	Consolidación Muy Alta
Mazo	Consolidación Alta
Aguas Frías	Consolidación Alta
Palmitas Central	Consolidación Alta
Corazón El Morro	Consolidación Media
San José del Manzanillo	Consolidación Media
Piedra Gorda	Consolidación Media
El Placer	Consolidación Media
El Llano	Consolidación Media
Pedregal Alto	Consolidación Media
Potrerito	Consolidación Baja
El Salado	Consolidación Baja
Barro Blanco	Consolidación Baja
La Palma	Consolidación Baja
San José de la Montaña	Consolidación Baja
Travesías	Consolidación Baja
El Tambo	Consolidación Baja
Boquerón	Consolidación Baja
La Florida	Consolidación Baja
La Aldea	Consolidación Baja
El Plan	Consolidación Baja
El Yolombo	Consolidación Baja
Astillero	Consolidación Muy Baja
La Ilusión	Consolidación Muy Baja

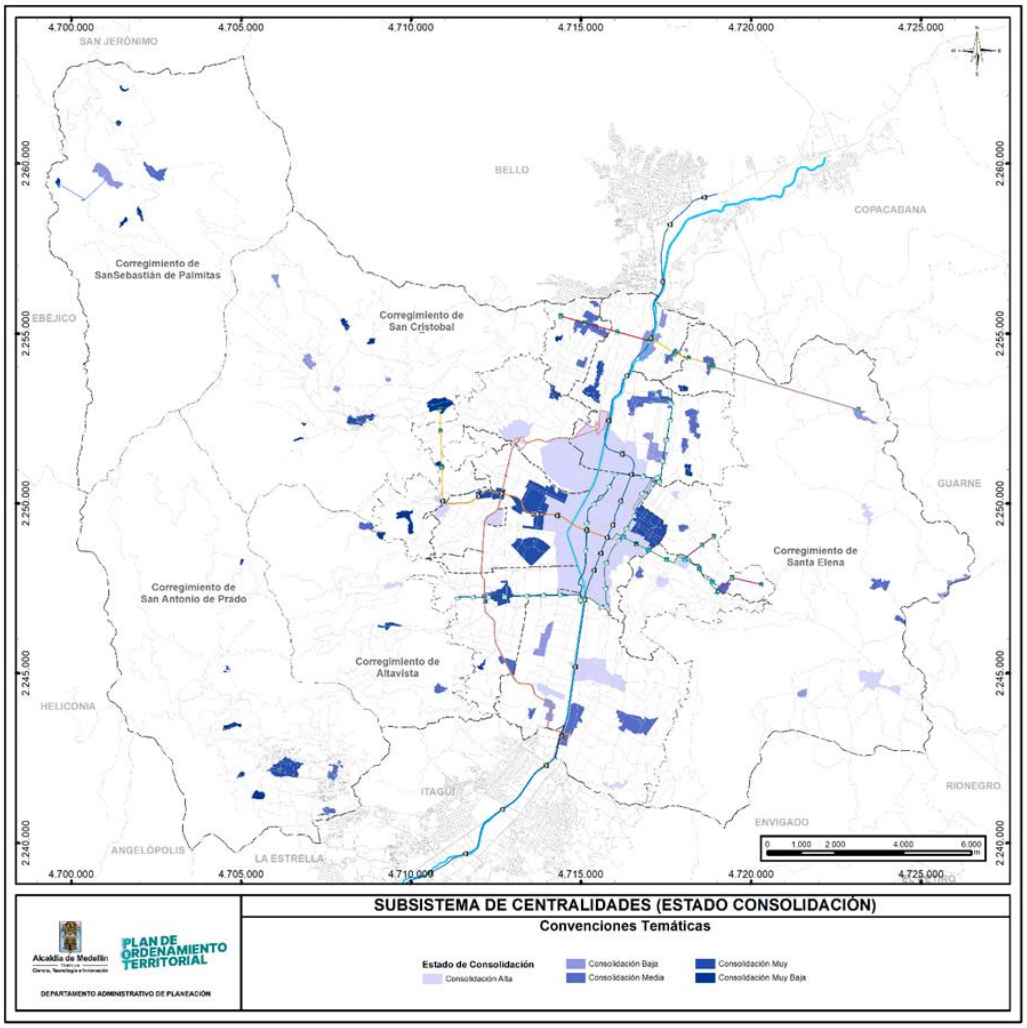
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES	
Volcana Guayabala	Consolidación Muy Baja
La Frisola	Consolidación Muy Baja
Potrera Miserenga	Consolidación Muy Baja
Montañita	Consolidación Muy Baja
Urquitá	Consolidación Muy Baja
El Patio	Consolidación Muy Baja
Estación El Morrón	Consolidación Muy Baja

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

La Figura a continuación presenta el Subsistema de Centralidades según el estado de consolidación.

Figura. Estado de Consolidación de las Centralidades Urbanas y Rurales.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

9.2.3. Delimitación de las Centralidades

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES

9.2.3.1 Metodología para la revisión de la delimitación de las Centralidades

La revisión de la delimitación de las centralidades definidas en el Acuerdo 48 de 2014 se desarrolló bajo un enfoque técnico, territorial y participativo, orientado a ajustar los polígonos existentes a las dinámicas funcionales, sociales y espaciales actuales del territorio. La metodología incorporó criterios cuantitativos y cualitativos, articulando análisis de información geoespacial, revisión normativa, contraste con instrumentos de planificación complementaria y validación en campo.

Si bien se establecieron criterios diferenciados para suelo urbano y suelo rural, el proceso comparte un conjunto de componentes estructurales comunes que garantizan coherencia metodológica en todo el territorio distrital como se muestra en la siguiente tabla.

Tabla. Criterios para la delimitación de Centralidades Urbanas y Centralidades Rurales.

CENTRALIDADES URBANAS	CENTRALIDADES RURALES
Análisis Modelo Multipropósito, índice de Capacidad Funcional (ICF) e índice de Centralidad (IC) 2025·Análisis del Sistema Público y Colectivo·Análisis de las delimitaciones en los Macroproyectos·Análisis de los polígonos actuales con catastro actualizado·Contraste con usos del suelo urbano·Revisión de zonas de influencia estaciones Metro·Análisis de propuestas recibidas en el proceso participativo·Verificación en campo	·Diagnóstico en campo·Análisis de las categorías del suelo rural·Análisis del Sistema Público y Colectivo·Análisis de la información de establecimientos comerciales·Revisión de zonas de influencia estaciones Metro·Análisis de los polígonos actuales con catastro actualizado·Armonización con la norma rural·Análisis de propuestas recibidas en el proceso participativo

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

A continuación se detalla la síntesis de la aplicación metodológica:

1. ***Análisis de IC e ICF [LA1] en el Modelo Multipropósito 2025:*** *a través de dicho análisis se identificaron manzanas o sectores con valores altos o muy altos, priorizando capacidad funcional cuando el IC no resultaba determinante.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
2. Evaluación del Sistema Público y Colectivo: *se incorporaron áreas con equipamientos, bienes de interés cultural y espacio público significativo.[LA2] [MO3]* ***3. Contraste con instrumentos complementarios****: se realizó la verificación de instrumentos complementarios y las propuestas acogidos en éstos, especialmente en los macroproyectos para las Áreas de Intervención Estratégica —AIE— y los proyectos urbanos integrales de ladera —PUIAL—.* ***4. Revisión de usos del suelo y niveles de mixtura****: se realiza la alineación con respecto a los usos, teniendo en cuenta la delimitación con la vocación funcional del territorio.* ***5. Evaluación de zonas de influencia del sistema Metro:*** *Se tuvo en cuenta el análisis de zonas de influencia de estaciones Metro y contraste con elementos del Sistema Público y Colectivo a fin de establecer su potencial de centralidad o de elemento que interconecte centralidades.* ***6. Análisis de propuestas recibidas en el proceso participativo:*** *este criterio incorporó la revisión sistemática de las observaciones, solicitudes y propuestas formuladas por la ciudadanía, actores territoriales y organizaciones durante las instancias de participación del proceso de revisión* ***7. Validación en campo****: se realizaron visitas de campo a algunas de las centralidades, garantizando correspondencia con dinámicas en el territorio.* *El detalle completo del procedimiento se presenta en el Anexo 3, el cual incluye la metodología y el proceso de análisis para la revisión y ajustes de la delimitación de centralidades.* ***9.2.3.2 Identificación de elementos del Subsistema de Centralidades según su jerarquía y carácter*** *Con base en lo anteriormente expuesto, el Subsistema de Centralidades queda conformado como se muestra la tabla y el mapa a continuación. Asimismo, el Anexo 4 describe a través de fichas, los detalles de cada una de las centralidades.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla. Identificación de elementos del Subsistema de Centralidades Urbanas y Rurales según su jerarquía y carácter.

Clase de Suelo	Jerarquía Orden	Jerarquía Nivel	Nombre Centralidad	Caracter
Urbano	Primer Orden	Metropolitana	Metropolitana	Económico
Urbano	Primer Orden	Distrital	Alfonso López	Mixto
Urbano	Primer Orden	Distrital	Estadio	Económico
Urbano	Primer Orden	Distrital	El Poblado	Mixto
Urbano	Primer Orden	Distrital	Aranjuez	Mixto
Urbano	Primer Orden	Distrital	Acevedo	Mixto
Urbano	Primer Orden	Distrital	Trinidad	Mixto
Urbano	Primer Orden	Zonal	Boston	Económico
Urbano	Segundo Orden	Zonal	Santo Domingo	Mixto
Urbano	Segundo Orden	Zonal	Miraflores	Mixto
Urbano	Segundo Orden	Zonal	Campo Valdés - Manrique	Mixto
Urbano	Segundo Orden	Zonal	Pedregal -12 de Octubre	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Zonal	Robledo	Mixto
Urbano	Segundo Orden	Zonal	San Javier	Mixto
Urbano	Segundo Orden	Zonal	Las Independencias	Económico
Urbano	Segundo Orden	Zonal	Cristo Rey	Económico
Urbano	Segundo Orden	Zonal	Belén	Mixto
Urbano	Segundo Orden	Zonal	Laureles	Mixto
Urbano	Segundo Orden	Zonal	La Aguacatala	Económico
Urbano	Segundo Orden	Barrial	La Aurora	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Villa del Socorro	Mixto
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Villa Hermosa	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Enciso	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Las Estancias	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	El Salvador	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	San Lucas	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	El Rincón	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Santander	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Pilarica	Mixto
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Juan XXIII	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Santa Inés	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	San Blas	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Popular	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	La Frontera	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Castilla	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Picacho	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	El Corazón	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	La Colinita	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Pradito	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	La Visitación	Dotacional

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES				
Urbano	Segundo Orden	Barrial	El Limonar	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Villa Guadalupe	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Gaitán	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	La Milagrosa	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Altamira	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Palos Verdes	Mixto
Urbano	Segundo Orden	Barrial	La Mota	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Guayabal - Apolo	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Floresta Santa Lucia	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	La America	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Villa Sierra	Dotacional
Urbano	Segundo Orden	Barrial	Trece de Noviembre	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Corregimental	San Cristóbal	Económico
Rural	Segundo Orden	Corregimental	San Antonio de Prado	Económico
Rural	Segundo Orden	Corregimental	Altavista Central	Económico
Rural	Segundo Orden	Corregimental	Palmitas Central	Económico
Rural	Segundo Orden	Corregimental	Santa Elena Central	Económico
Rural	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	La Aldea	Económico
Rural	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	La Palma	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	El Llano	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	San Jose del Manzanillo	Económico
Rural	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Aguas Frias	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Corazón El Morro	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Potrerito	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Mazo	Mixto
Rural	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	El Plan	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	La Florida	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Barro Blanco	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Piedra Gorda	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	El Placer	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Veredal	El Tambo	Mixto
Rural	Segundo Orden	Veredal	Estación Morrón 2	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Veredal	Boquerón	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Veredal	El Yolombo	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Veredal	Estación El Morrón	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Veredal	Potrera Miserenga	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Veredal	La Frisola	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Veredal	Travesías	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Veredal	La Ilusión	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Veredal	El Patio	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Veredal	San José de La Montaña	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Veredal	Urquitá	Dotacional

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES

Rural	Segundo Orden	Veredal	Volcana Guayabala	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Veredal	Pedregal Alto	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Veredal	Astillero	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Veredal	Montañita	Dotacional
Rural	Segundo Orden	Veredal	El Salado	Dotacional

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

9.2.3.3 Ajuste a la delimitación

La actualización del subsistema incluye una redelimitación de las centralidades en torno a la estructura territorial, con el fin de responder de manera más precisa a las dinámicas urbanas y rurales del Distrito. Con relación al Acuerdo 48 de 2014 no solo se incrementa el número total de centralidades, pasando de 78 a 87, sino que reorganiza su jerarquía, se ajustan sus límites y se clasifica según su grado de consolidación, dando lugar a un modelo más coherente, policéntrico y adaptado.

En primer lugar, se apuesta por el fortalecimiento de las escalas intermedias. Se mantiene la centralidad Metropolitana (1), pero se amplía la cantidad de elementos de tipo Distrital (6) y se incrementan las centralidades Zonales (12), lo que refuerza la capacidad de articulación entre barrios, comunas y áreas funcionales. Las centralidades Barriales ascienden a 33, reflejando una lectura más fina de la vida cotidiana y de los nodos de proximidad y cuidado. En el ámbito rural, se conservan las Corregimentales (5), se crean 13 Corregimentales Intermedias, lo cual es clave para la transición rural-urbana, y se reconocen 17 centralidades Veredales, fortaleciendo la red territorial en zonas dispersas.

Un cambio importante con respecto al POT de 2014 es la eliminación de la jerarquía "Suburbana" y su absorción como Corregimental intermedia corrige inconsistencias previas y permite una lectura más precisa de los bordes urbanos. En conjunto, la propuesta reorganiza la estructura, amplía, afina y redistribuye, pero mantiene la lógica policéntrica como eje.

En segundo lugar, la clasificación del tipo de intervención sobre las centralidades permite comprender la profundidad del ajuste. De las 87 centralidades propuestas, 56 son redelimitadas, lo que indica que la actualización se centra en mejorar precisión espacial y funcional más que en crear un sistema completamente nuevo. Se identifican 11 centralidades nuevas, que responden a dinámicas emergentes, vacíos del modelo anterior

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES

o nuevas apuestas estratégicas. Otras 8 son ajustadas, con modificaciones menores, y 9 se conservan sin cambios, lo que evidencia estabilidad en ciertos nodos consolidados. Solo 3 centralidades se eliminan, a partir de un proceso de depuración puntual y justificado. Ver Tabla a continuación.

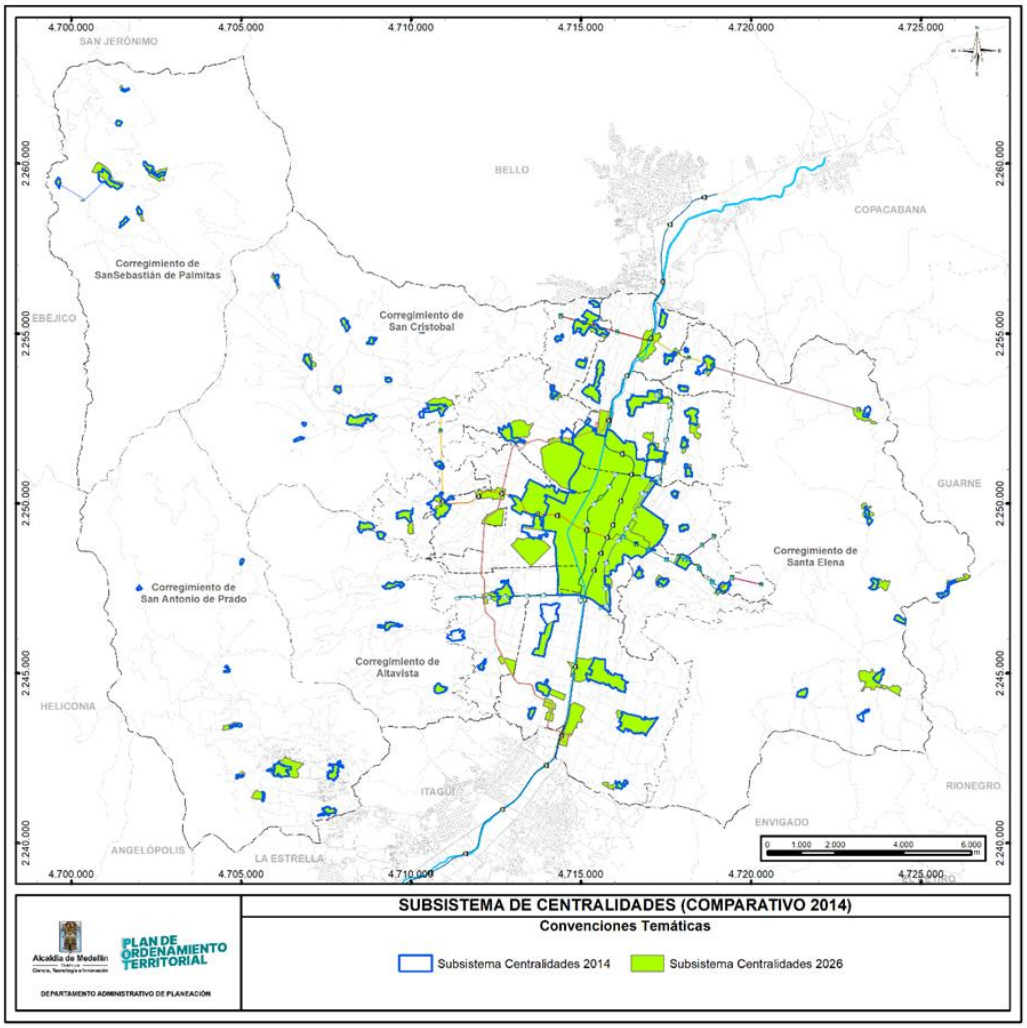
Tabla. Ajuste en la conformación del Subsistema de Centralidades.

Centralidades Acuerdo 48 de 2014		Centralidades 2026	
Metropolitana	1	Metropolitana	1
De Ciudad	5	Distritales	6
Zonales	9	Zonales	12
Barriales	27	Barriales	33
Corregimentales	5	Corregimentales	5
Suburbanas 1 y 2	16	Corregimentales intermedias	13
Veredales	15	Veredales	17
Vecinales	0	---	
	78		87

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

En conjunto, la actualización de la identificación y redelimitación de las centralidades permite entender su evolución frente al aporte en el modelo distrital. El subsistema se precisa y se adapta, integrando nuevas escalas, reconociendo dinámicas territoriales emergentes y fortaleciendo la articulación entre lo urbano y lo rural. El resultado es una red de 87 centralidades con una mayor coherencia, más funcional y mejor alineada con los retos y apuestas de la presente revisión, integrando dinámicas actuales en torno a la movilidad, los diferentes servicios y la gobernanza del territorio, como se muestra en la Figura a continuación.

Figura. Subsistema de Centralidades, comparativo entre Acuerdo 48 de 2014 y propuesta 2026.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

9.2.3. Identificación, delimitación e incorporación de nuevas Centralidades

La identificación, delimitación e incorporación de nuevas centralidades se realizará mediante la adopción de instrumentos de planificación complementaria, siguiendo los lineamientos metodológicos definidos por el Departamento Administrativo de Planeación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
y, en particular, la metodología DTS de la revisión de mediano plazo del POT para el análisis territorial y funcional. Este proceso permitirá reconocer centralidades emergentes en las categorías barrial, veredal y corregimental intermedia, con el fin de orientar la priorización de infraestructura, dotaciones y condiciones diferenciales de edificabilidad que fortalezcan la estructura policéntrica del territorio. *El procedimiento de identificación parte del análisis integrado de dinámicas socioespaciales, accesibilidad, mixtura de usos, presencia de equipamientos, flujos de movilidad y oportunidades de consolidación urbana y rural. Con base en estos insumos, se establecerán criterios de manejo y lineamientos específicos para cada centralidad, garantizando que su desarrollo contribuya a mejorar la provisión de bienes y servicios colectivos, la cohesión territorial y la equidad en el acceso a oportunidades.* *La delimitación de cada nueva centralidad deberá protocolizarse mediante el instrumento complementario correspondiente, asegurando trazabilidad técnica y administrativa. Una vez aprobada, la delimitación será incorporada en la capa oficial del POT – Mapa de Centralidades, actualizando la cartografía estructural del modelo territorial.* *Es importante precisar que, en el marco de este proceso, el régimen de usos del suelo no podrá ser modificado. Las centralidades identificadas operarán sobre la base normativa vigente, sin alterar las disposiciones de uso establecidas en el POT. Cualquier ajuste o redefinición de usos deberá ser evaluado exclusivamente en el contexto de la próxima revisión general del Plan.* *Finalmente, para efectos de seguimiento y preparación de dicha revisión, cada centralidad deberá contar con su ficha técnica diligenciada en SEPOT, consolidando la información espacial, normativa y funcional necesaria para su análisis posterior en una posterior revisión del POT.* *9.2.4 Predominancias en la Centralidad Metropolitana* *La Centralidad Metropolitana de Medellín se configura como un sistema diverso y multifuncional que articula actividades económicas, sociales, culturales y de innovación a escala regional. Su carácter no es homogéneo: responde a la complejidad del territorio, a la especialización de sus áreas y a la interacción entre los sistemas de movilidad, los usos del suelo y las dinámicas urbanas. En este sentido, la gestión de la Centralidad*

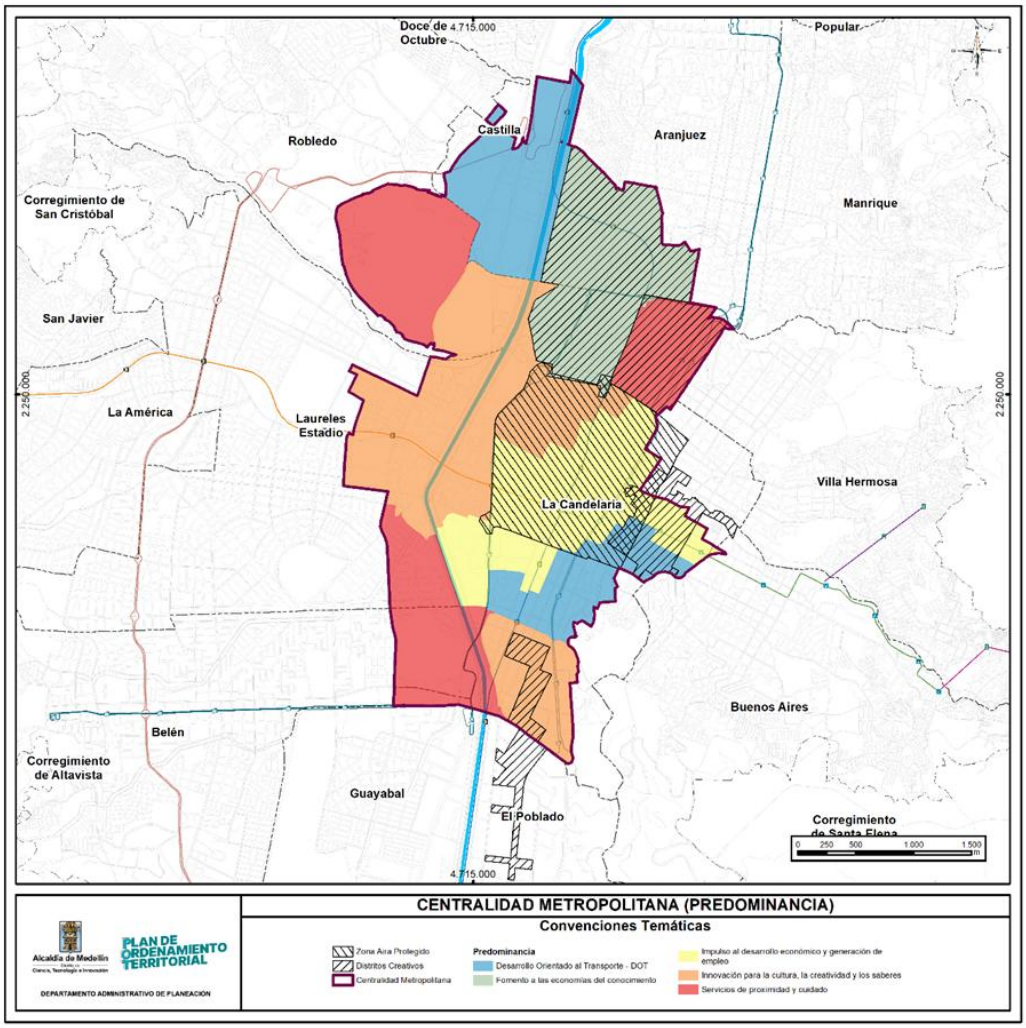
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
Metropolitana se orienta a partir del reconocimiento de las diversas predominancias que la integran, entendidas como vocaciones territoriales que permiten potenciar sus atributos, ordenar sus transformaciones y consolidar un modelo de ocupación equilibrado y sostenible. Estas predominancias abarcan desde zonas orientadas al transporte masivo —DOT—, hasta áreas especializadas en conocimiento, innovación, cultura, turismo y servicios de proximidad, lo que evidencia la amplitud de funciones que confluyen en el corazón metropolitano. *El reconocimiento de las predominancias que conforman la Centralidad Metropolitana de Medellín permite orientar su gestión hacia un modelo más equilibrado, diverso y articulado con los sistemas de movilidad y conocimiento. La integración de las ZTE y los distritos de innovación fortalece esta visión, consolidando un territorio capaz de responder a los desafíos contemporáneos mediante estrategias diferenciadas, coherentes y orientadas al bienestar colectivo.* *A continuación se describen las predominancias funcionales de la Centralidad Metropolitana:* ***9.2.4.1. Desarrollo económico y generación de empleo*** *Corresponde al Centro Tradicional de Medellín, sector con vocación empresarial, logística y comercial que impulsa la actividad productiva y genera oportunidades laborales. Esta área se caracteriza por su conectividad estratégica y su capacidad para articular cadenas de valor metropolitanas.* ***9.2.4.2. Desarrollo Orientado al Transporte —DOT—*** *Esta predominancia se concentra en los corredores y nodos estructurados por el sistema de transporte masivo, donde la accesibilidad y la conectividad generan condiciones propicias para la densificación, la mixtura de usos y el desarrollo inmobiliario sostenible. Las áreas DOT buscan consolidar entornos compactos y caminables, articulados con el SITVA, que favorezcan la proximidad urbana y reduzcan la dependencia del vehículo privado.* ***9.2.4.3. Economías del conocimiento***

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
Corresponde a la zona de influencia de FutuMed, primera Zona de Tratamiento Especial —ZTE— en Medellín y Colombia, que opera como un laboratorio a cielo abierto liderado por Ruta N para probar tecnologías en movilidad, hogares inteligentes y sostenibilidad. Allí se encuentra además una alta concentración de instituciones educativas, centros de investigación, empresas de base tecnológica y espacios de innovación. Su función es dinamizar la producción de conocimiento, atraer talento y fortalecer la competitividad metropolitana y regional mediante ecosistemas colaborativos. ***9.2.4.4. Innovación cultural, creativa y de saberes*** *En esta zona convergen expresiones culturales, industrias creativas, patrimonio y prácticas comunitarias. Su predominancia se orienta a fortalecer la identidad territorial, promover la economía creativa y consolidar espacios de encuentro y experimentación.* ***9.2.4.5. Servicios de proximidad y cuidado*** *Sectores que garantizan el acceso equitativo a servicios esenciales como la salud, educación, cuidado, abastecimiento, fortaleciendo la vida cotidiana y la cohesión social en el territorio metropolitano.*

Figura. Centralidad Metropolitana según sus predominancias.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

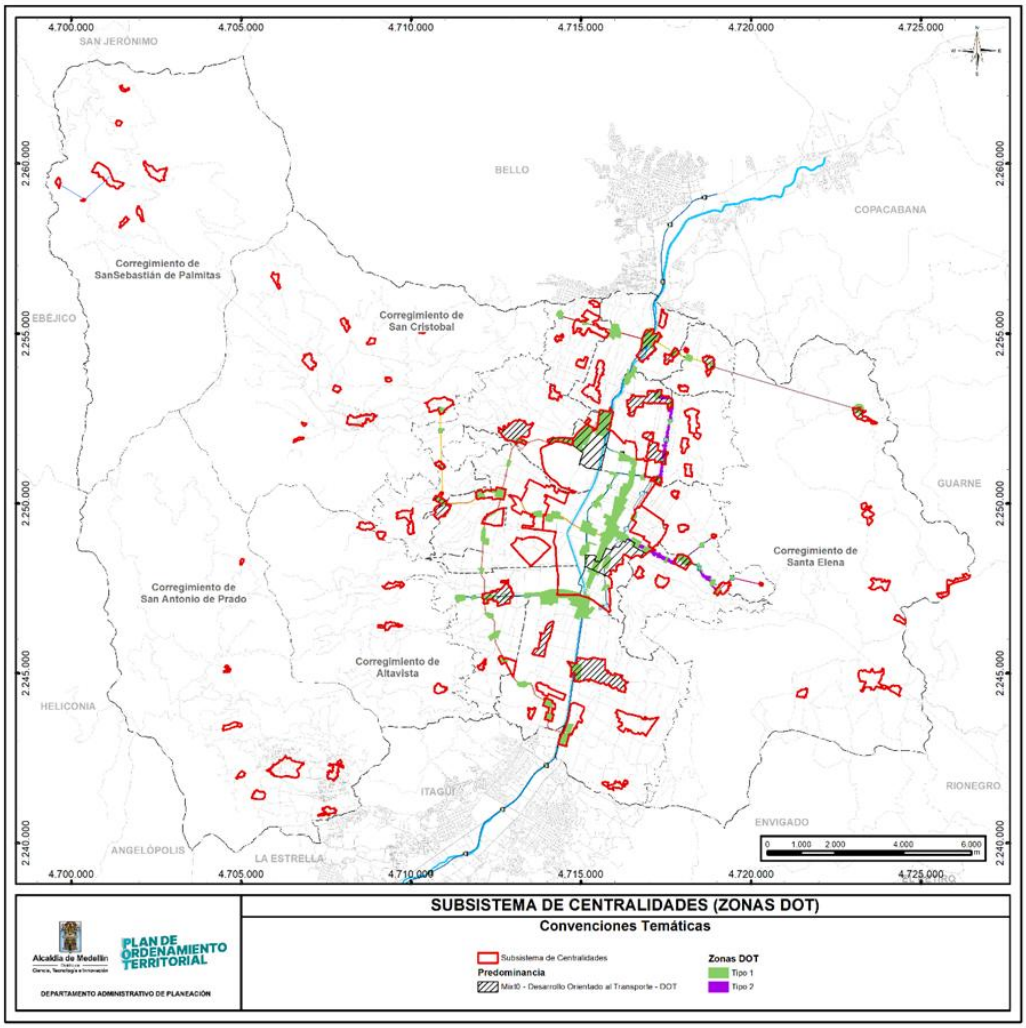
9.2.5 El Enfoque de Desarrollo Orientado al Transporte – DOT en el Subsistema de Centralidades

El Enfoque de Desarrollo Orientado al Transporte – DOT plantea que las ciudades deben crecer de manera compacta, conectada y diversa, estructurándose alrededor de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
corredores y nodos de transporte masivo para maximizar el acceso, reducir desplazamientos y optimizar el uso del suelo. En coherencia con este enfoque, el propósito general del Subsistema de Centralidades es fomentar la proximidad urbana y aprovechar la capacidad transformadora que ejerce la infraestructura de transporte sobre la organización del territorio. Las centralidades, en este sentido, orientan la aplicación del enfoque DOT y su articulación con los Sistemas Físico-Espaciales, actuando como puntos estratégicos donde se integran movilidad, actividades urbanas y oportunidades de desarrollo. *Dentro del Subsistema se identifican centralidades que, por su relación directa con estaciones del SITVA, adquieren un carácter predominante DOT. Su énfasis es mejorar las condiciones de accesibilidad y proximidad al sistema de transporte mediante intervenciones integrales que impulsen el desarrollo inmobiliario bajo criterios de mixtura de usos, densificación y movilidad multimodal.* *La definición de estas centralidades se complementa con la clasificación de las zonas aledañas a las estaciones del metro, proceso que inicia con la evaluación de atributos de centralidad como capacidad funcional, intensidad de actividades, mixtura y presencia de corredores dinámicos.* *Este análisis permite reconocer las **Zonas DOT Tipo 1**, áreas con centralidad consolidada o emergente y alto potencial de articulación con el transporte masivo. En contraste, las zonas que no presentan atributos de centralidad significativos, pero sí una fuerte cercanía y conectividad con las estaciones se clasifican como **Zonas DOT Tipo 2**, orientadas a usos residenciales y de bajo impacto, con mixtura media o baja y concebidas como espacios de soporte cotidiano donde la proximidad al transporte es el principal criterio estructurante del desarrollo urbano.* *La Figura a continuación muestra la relación de las Centralidades con las Zonas DOT.*

Figura. Subsistema de Centralidades y Zonas DOT.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

9.2.6. Criterios de manejo del Subsistema de Centralidades

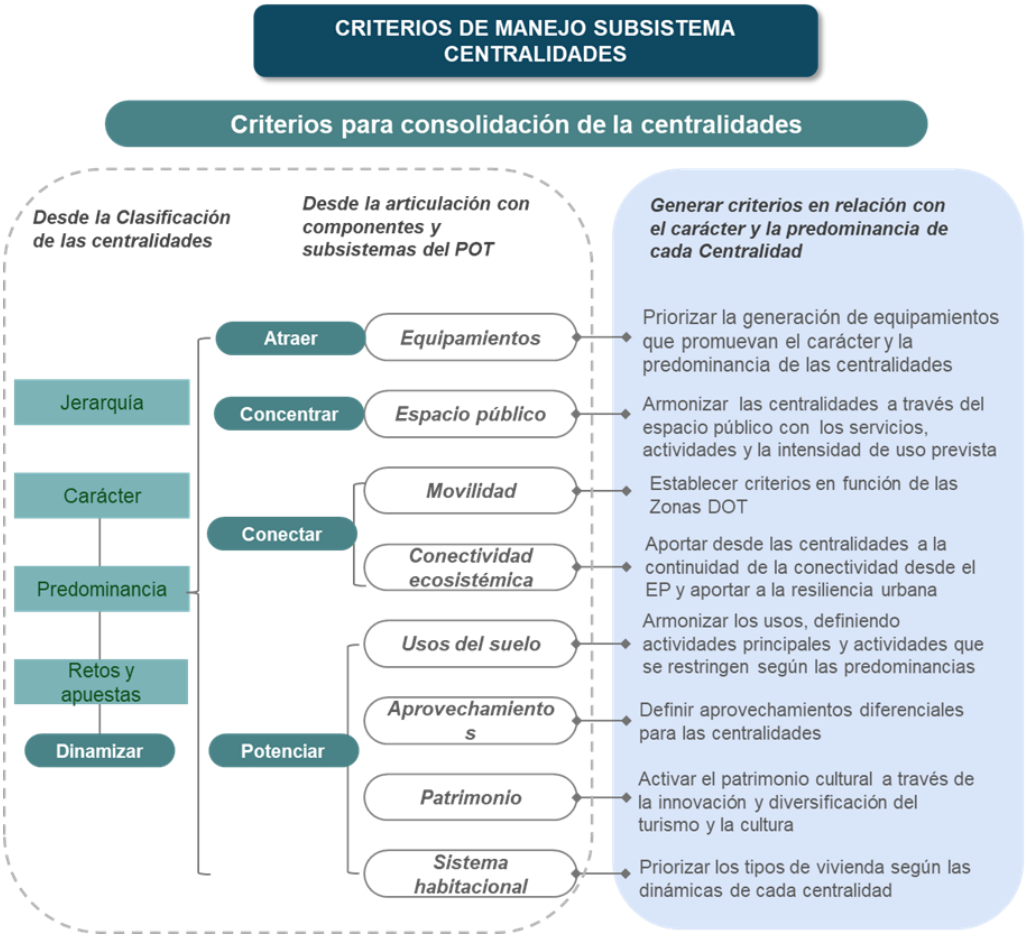
El establecimiento de criterios de manejo para el Subsistema de Centralidades tiene como finalidad orientar la consolidación, cualificación y articulación de las centralidades como uno de los componentes estructurantes del modelo de ocupación territorial.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES	
Estos criterios constituyen directrices de carácter estratégico que permiten consolidar la jerarquía, carácter, predominancia y el alcance territorial de cada centralidad, propendiendo coherencia entre los subsistemas y componentes que tributan a la consolidación y el desarrollo equilibrado para cada nivel de centralidad. *Asimismo, los criterios de manejo buscan fortalecer la complementariedad entre centralidades, optimizar el aprovechamiento del suelo en áreas con alta accesibilidad, mejorar la proximidad a bienes y servicios, y orientar la mezcla de usos en función de la predominancia, contribuyendo a la consolidación de un modelo de ciudad policéntrica.* *En coherencia con lo anterior, los criterios de manejo del Subsistema de Centralidades se estructuran en tres niveles complementarios:* *i) Criterios generales, aplicables a las orientaciones transversales.* *ii) Criterios específicos, definidos en función de la jerarquía de la centralidad y de su predominancia, con el fin de ajustar la intensidad, mezcla de usos y equipamientos que en su naturaleza aportan a la predominancia.* *iii) Criterios derivados de las determinantes de superior jerarquía, que garantizan la articulación con el marco normativo y los instrumentos de planificación vigentes.* *La siguiente Figura resumen lo anteriormente expuesto.*	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Ruta para la definición de criterios de manejo del Subsistema de Centralidades.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

9.2.6.1 Criterios de manejo generales

Los criterios de manejo generales se establecen como orientaciones transversales para cualificar su funcionamiento, y articulación con los otros subsistemas. En materia de espacio público, buscan armonizar las centralidades en relación con los servicios y actividades, reconociéndolos como elementos indispensables para el soporte de la vida urbana. Desde la movilidad, se orientan a fomentar condiciones óptimas de accesibilidad y conectividad multimodal.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
En relación con el patrimonio, los criterios promueven su activación e integración a las dinámicas urbanas mediante la innovación y la diversificación cultural y turística. En cuanto a la vivienda, incentivan la consolidación de las centralidades como espacios estratégicos para nuevos desarrollos y para la incorporación de diversas modalidades habitacionales acordes con las dinámicas actuales. *Finalmente, desde la conectividad ecosistémica, se orienta a contribuir a la continuidad ambiental y a la resiliencia urbana, integrando el espacio público y la estructura urbana de las centralidades a la red ecológica del territorio.* *A continuación se detallan estos criterios de manejo generales:* · *Cualificar el espacio público para consolidar entornos caminables, seguros, continuos y accesibles, que soporten la intensidad de actividades propias de la centralidad, promoviendo el urbanismo de proximidad, la presencia de amenidades urbanas y condiciones adecuadas de cuidado, apropiación y seguridad.* · *Fomentar la generación y adecuación de nuevos espacios públicos articulados con los equipamientos y servicios asociados a la predominancia funcional de las centralidades, garantizando complementariedad de usos, integración espacial y soporte a las dinámicas urbanas previstas.* · *Fortalecer la conectividad ecosistémica desde las centralidades, a través del diseño y gestión del espacio público con soluciones basadas en la naturaleza que mejoren la continuidad ambiental, la permeabilidad y la capacidad adaptativa urbana.* · *Reconocer los bienes y entornos patrimoniales como elementos que fortalecen el carácter de la centralidad que los alberga, orientando la localización de actividades culturales, económicas y turísticas compatibles.* · *Articular las centralidades con presencia patrimonial mediante corredores culturales, rutas temáticas y experiencias integradas, fortaleciendo su posicionamiento dentro del sistema de centralidades.* · *Concretar mecanismos de financiación para las centralidades a través de la generación instrumentos y fortalecimiento de los existentes, tales como el Decreto 667 de 2022 “Por medio del cual se reglamenta la gestión del espacio público en las Áreas de Revitalización*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
Económica para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, se determina el procedimiento para su estructuración, implementación, ejecución y seguimiento y se dictan otras disposiciones", cuyo Anexo 1. Zonas potenciales para Áreas de Revitalización Económica, corresponde al Subsistema de Centralidades Urbanas. ***En relación con las condiciones de movilidad en las centralidades.*** *A continuación, se presentan los siguientes criterios de manejo:* *· Generar nodos multimodales de transporte, que considere la implementación de equipamientos de transporte e infraestructura vial necesaria para consolidar el rol de cada centralidad dentro del sistema urbano, priorizando la integración entre transporte público, movilidad activa y redes peatonales.* *· Fomentar la articulación entre la red de centralidades mediante corredores de transporte y redes de movilidad activa.* *· Fortalecer la red de ciclo infraestructura en las zonas donde la pendiente lo posibilite* *· Implementar estrategias de gestión de la demanda para desincentivar el uso del vehículo particular en la centralidad metropolitana* *· Priorizar la implementación de la Zona Urbana de Aire Protegido (ZUAP) asociada a fuentes móviles en la centralidad metropolitana.* ***Para las centralidades zonales y barriales propender por:*** *· Mejorar la accesibilidad de los barrios circundantes a las centralidades* *· Implementar una red peatonal accesible y adecuada a la demanda proyectada por los equipamientos y las intensidades de usos* *· Implementar rutas de transporte público de pasajeros que se integren al sistema de transporte masivo y que conecten directamente con otras centralidades.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
Para las centralidades corregimentales, corregimentales intermedias y veredales propender por: · *Fomentar la conectividad con cabecera urbana con una red vial adecuada para sus necesidades* · *Implementar rutas de transporte público rural adaptadas a la demanda y con frecuencias que permitan mejorar la accesibilidad a las cabeceras urbanas.* · *Densificar la red peatonal para aportar al incremento de la movilidad activa y aportar a la accesibilidad universal.* · *Promover la localización de terminales de transporte público que faciliten la movilidad y el intercambio de personas y productos.* ***En relación con la vivienda se plantea desde las centralidades:*** · *Promover la localización y el uso asociado a la vivienda turística y de corta estancia en centralidades con predominancia al Desarrollo Orientado al Transporte —DOT—, y en centralidades con alta mixtura de usos. Asegurando su adecuada regulación e integración urbana, de manera que contribuya a dinamizar sin afectar la función residencial permanente ni el equilibrio territorial.* · *Promover la localización de nuevas modalidades de vivienda colectiva (Residencias estudiantiles, Residencias para profesionales, Multifamily, Coliving, Seniors club, Homeoffice), en centralidades con predominancia al Desarrollo Orientado al Transporte, DOT y en centralidades con alta y media mixtura de usos, fomentando la mezcla social y funcional, y la proximidad a servicios.* · *Proteger la permanencia de la vivienda campesina en las centralidades veredales, limitando la implantación de modalidades de vivienda colectiva (Residencias estudiantiles, Residencias para profesionales, Multifamily, Coliving, Seniors club, Homeoffice); limitando el uso asociado a vivienda turística y priorizando la permanencia de población residente como soporte de la vitalidad cotidiana y el equilibrio funcional del territorio.* *9.2.6.2 Criterios de manejo específicos en función de la jerarquía y la predominancia*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
Los criterios específicos se definen de acuerdo con la jerarquía y la predominancia de cada centralidad, priorizando la implantación de equipamientos acordes con su orden y nivel, orientados a fortalecer su carácter y especialización, y armonizando los usos mediante la definición de actividades principales y complementarias. *En este marco, se reconoce que las centralidades, por su naturaleza, concentran servicios e infraestructura como soporte del habitar y de las dinámicas urbanas; no obstante, dicha concentración no constituye una condición obligatoria. Por ello, los criterios identifican aquellos equipamientos que contribuyen de manera directa a consolidar la predominancia de cada centralidad, con el fin de orientar y priorizar su creación en coherencia con su vocación territorial.* ***9.2.6.2.1 Criterios de manejo para la Centralidad Metropolitana*** ***9.2.6.2.1.1 Centralidad Metropolitana de carácter económico y predominancia Desarrollo económico y generación de empleo*** · *Priorizar la implantación de equipamientos orientados al desarrollo económico y la generación de empleo, tales como Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano; equipamientos culturales asociados a Centros de Innovación, Investigación, Ciencia y Tecnología; así como equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario (plazas o galerías de mercado), con el fin de consolidar clústeres productivos, fortalecer cadenas de valor y dinamizar áreas con potencial de renovación urbana.* · *Promover la aglomeración de actividades económicas de alta jerarquía, incluyendo establecimientos de industria y comercio, con predominancia de actividades de Ciencia, Tecnología e Innovación (CTI) tales como Investigación y Desarrollo (I+D), centros de investigación, universidades, laboratorios de innovación, empresas con departamentos de I+D, startups, spin-offs y sectores STEM (Science, Technology, Engineering, Mathematics), que abarcan las áreas de Ciencia, Tecnología, Ingeniería y Matemáticas, enfocados en la innovación, el pensamiento crítico y la resolución de problemas complejos, orientadas a consolidar ecosistemas empresariales y atraer inversión privada.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
· *Permitir y fomentar actividades complementarias como servicios empresariales avanzados —consultoría, intermediación financiera, servicios jurídicos y contables— que fortalezcan la competitividad, la formalización y la generación de empleo en la centralidad.* ***9.2.6.2.1.2 Centralidad Metropolitana de carácter económico y predominancia Fomento de las economías del conocimiento*** · *Priorizar la implantación de equipamientos de Educación Superior, tales como instituciones técnicas profesionales, instituciones universitarias, escuelas tecnológicas y universidades, así como equipamientos comunitarios del tipo ciudadelas universitarias, equipamientos culturales asociados a Centros de Innovación, Investigación, Ciencia y Tecnología con el fin de consolidar distritos universitarios y tecnológicos, fortalecer la formación de talento calificado y estructurar ecosistemas de investigación, innovación y transferencia de conocimiento.* · *Promover la aglomeración de actividades económicas asociadas a las economías del conocimiento, mediante la implantación de establecimientos de industria y comercio con predominancia de actividades como desarrollo de software, análisis de datos, inteligencia artificial y machine learning, ciberseguridad, blockchain y otras tecnologías emergentes, orientadas a consolidar clústeres tecnológicos, ecosistemas de emprendimiento y redes de innovación articuladas a dinámicas globales.* · *Permitir y fomentar actividades complementarias, tales como comercio especializado de escala regional —equipamientos comerciales, grandes superficies y centros mixtos— que aporten servicios y soporte a la población estudiantil, investigativa y empresarial, así como espacios colaborativos, coworking y laboratorios que fortalezcan la infraestructura digital y la conectividad del sector.* · *Incentivar la localización de vivienda dirigida a población estudiantil, investigativa y talento joven, incluyendo modalidades colectivas como soporte del ecosistema de conocimiento, favoreciendo la proximidad entre residencia, formación y empleo, en coherencia con la capacidad de soporte urbano.* ***9.2.6.2.1.3 Centralidad Metropolitana de carácter mixto y predominancia Desarrollo orientado al transporte - DOT***

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
· *Priorizar la localización de equipamientos destinados a atender necesidades sociales y servicios urbanos en entornos de estaciones de transporte masivo y corredores de alta capacidad, garantizando su accesibilidad peatonal y en transporte público, y fortaleciendo la concentración de servicios en áreas de alta conectividad.* · *Definir áreas estratégicas alrededor de estaciones de transporte masivo y corredores estructurantes, donde se permita mayor densidad y mezcla equilibrada de usos —residencial, comercial y de servicios— en correspondencia con la capacidad de la infraestructura de movilidad.* ***9.2.6.2.1.4 Centralidad Metropolitana de carácter mixto y predominancia Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes*** *Priorizar la implantación de equipamientos orientados a la formación, producción y divulgación cultural y creativa, tales como equipamientos de Educación Superior; centros de innovación, investigación, ciencia y tecnología; centros de promoción y divulgación artística y cultural; centros de exposición y convenciones; y centros de salvaguarda del patrimonio y la memoria, con el fin de consolidar un ecosistema cultural robusto, fortalecer la identidad territorial y promover procesos de apropiación y gestión cultural.* *Promover la aglomeración de actividades económicas asociadas a las industrias culturales y creativas, mediante la implantación de establecimientos de industria y comercio con predominancia de actividades relacionadas con medios digitales, artes visuales, diseño, realidad virtual y aumentada, videojuegos y producción audiovisual, orientadas a consolidar emprendimientos creativos emergentes y visibilizar la actividad cultural en el espacio público.* *Permitir y fomentar actividades complementarias, tales como servicios de bienestar, recreación y espacios colaborativos —gimnasios, centros deportivos, bibliotecas, equipamientos culturales, coworking, laboratorios ciudadanos y talleres creativos— que fortalezcan los procesos comunitarios, la interacción social y la gestión cultural del territorio.* ***9.2.6.2.2 Criterios de manejo para las Centralidades Distritales***

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
9.2.6.2.2.1 Criterios de manejo para las Centralidades Distritales de carácter Económico con predominancia Desarrollo económico y generación de empleo · *Priorizar la implantación de equipamientos orientados al fortalecimiento del desarrollo económico distrital, tales como Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano y equipamientos culturales asociados a Centros de Innovación, Investigación, Ciencia y Tecnología, con el fin de consolidar capacidades locales, fortalecer cadenas productivas emergentes y dinamizar sectores con potencial de transformación urbana.* · *Promover la aglomeración de actividades económicas de escala distrital, mediante la implantación de establecimientos de industria y comercio, con predominancia de actividades asociadas a tecnologías digitales y emergentes tales como desarrollo de software, análisis de datos, inteligencia artificial y machine learning, ciberseguridad, blockchain y otras tecnologías emergentes, orientadas a consolidar ecosistemas productivos especializados y generar empleo formal.* · *Permitir y fomentar actividades complementarias de soporte empresarial, tales como bodegaje liviano, talleres especializados y servicios logísticos menores, que faciliten la operación de las actividades principales y fortalezcan la competitividad de la centralidad.* ***9.2.6.2.2.2 Criterios de manejo para las Centralidades Distritales de carácter Económico con predominancia Innovación y diversificación del turismo urbano*** · *Priorizar la implantación de equipamientos culturales y recreativos tales como centros de promoción y divulgación artística y cultural, centros de salvaguarda del patrimonio y la memoria, y equipamientos de recreación y deporte, orientados a consolidar atractivos culturales y patrimoniales, fortalecer la identidad territorial y estructurar una oferta turística diversificada sin comprometer la calidad de vida local.* · *Promover la aglomeración de actividades económicas asociadas al turismo urbano especializado, mediante la implantación de establecimientos de industria y comercio con predominancia de actividades tales como:* • *Servicios gastronómicos especializados y cocina local.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
• *Alojamiento de pequeña y mediana escala (hoteles boutique, hostales, apartahoteles regulados).* • *Operadores turísticos, agencias de experiencias y guianza especializada.* • *Comercio cultural y creativo (artesanías, diseño local, librerías especializadas).* • *Servicios asociados a eventos culturales y experiencias urbanas.* • *Actividades vinculadas al turismo patrimonial, de naturaleza urbana y de experiencias comunitarias.* • *Promoción y fortalecimiento de las expresiones culturales propias de las comunidades étnicas locales a través de espacios y actividades como festivales, talleres, exposiciones y mercados culturales.* · *Permitir y fomentar actividades complementarias que fortalezcan la cadena de valor turística, tales como servicios logísticos para eventos, espacios para ferias y mercados temporales, y emprendimientos turísticos locales, garantizando su articulación con rutas y corredores turísticos metropolitanos y regulando su implantación para evitar procesos de saturación o presión excesiva sobre el territorio.* ***9.2.6.2.2.3 Criterios de manejo para las Centralidades Distritales de carácter Mixto y predominancia Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes*** · *Priorizar la implantación de equipamientos de educación superior, así como equipamientos culturales orientados a centros de innovación, investigación, ciencia y tecnología, centros de promoción y divulgación artística y cultural, centros de exposición y convenciones, y espacios destinados a la salvaguarda del patrimonio y la memoria, con el fin de consolidar un ecosistema distrital de conocimiento, fortalecer la producción cultural y potenciar la proyección regional del territorio.* · *Promover la aglomeración de actividades económicas de escala distrital mediante la implantación de establecimientos de industria y comercio, con predominancia de actividades asociadas a medios digitales, artes visuales, diseño, realidad virtual y aumentada, desarrollo de videojuegos y producción audiovisual, orientadas a consolidar*

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
un clúster creativo-tecnológico especializado, dinamizar la economía cultural y generar empleo cualificado. *· Permitir y fomentar actividades complementarias de soporte a la economía creativa y del conocimiento, tales como espacios de coworking, laboratorios ciudadanos y de prototipado, talleres creativos, bibliotecas y mediatecas, equipamientos deportivos y servicios de bienestar, que contribuyan a la articulación funcional de la centralidad y fortalezcan su carácter mixto, activo e innovador.* ***9.2.6.2.2.4 Criterios de manejo para las Centralidades Distritales de carácter Mixto y predominancia: Desarrollo orientado al transporte – DOT*** *· Propender porque en las centralidades con predominancia DOT se priorice la localización de equipamientos destinados a atender las necesidades sociales, tales como educación, salud, cultura y bienestar, garantizando su implantación en entornos de alta accesibilidad y articulación con los sistemas de transporte masivo, con el fin de optimizar tiempos de desplazamiento y ampliar la cobertura efectiva de servicios.* *· Definir áreas estratégicas en el entorno inmediato de estaciones de transporte masivo y corredores de alta capacidad donde se permita una mayor densidad y mezcla equilibrada de usos, combinando residencial, comercial y de servicios, promoviendo un modelo compacto, caminable y con prioridad para peatones y modos activos, que fortalezca la integración funcional del territorio y reduzca la dependencia del vehículo particular.* ***9.2.6.2.3 Criterios de manejo para las Centralidades Zonales*** ***9.2.6.2.3.1 Criterios de manejo para las Centralidades Zonales de carácter Mixto y predominancia Desarrollo orientado al transporte – DOT*** *· Propender porque en las centralidades zonales con predominancia DOT se priorice la localización de equipamientos de escala local y vecinal, orientados a atender necesidades cotidianas como educación básica, salud primaria, cultura, deporte y servicios comunitarios, garantizando su implantación en entornos de proximidad a paraderos estructurantes o corredores de transporte público, con el fin de fortalecer la accesibilidad peatonal y reducir desplazamientos de media y larga distancia.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
· *Definir ámbitos de integración alrededor de estaciones intermedias o nodos de transporte zonal donde se permita una mayor intensidad y mezcla controlada de usos, combinando vivienda, comercio de proximidad y servicios personales, promoviendo centralidades compactas, caminables y seguras, asegurando densidades compatibles con la capacidad de la infraestructura local y la calidad del espacio público.* ***9.2.6.2.3.2 Criterios de manejo para las Centralidades Zonales de carácter Mixto y predominancia Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes*** · *Priorizar la generación de equipamientos de educación básica en sus niveles de primaria, secundaria y media, así como equipamientos culturales de escala zonal tales como centros de promoción y divulgación artística y cultural, centros de desarrollo cultural y casas de la cultura, con el fin de fortalecer las capacidades locales, promover prácticas culturales vivas y consolidar identidades barriales en articulación con procesos formativos y comunitarios.* · *Promover la aglomeración de actividades económicas del tipo establecimientos de industria y comercio con predominancia de iniciativas vinculadas a medios digitales, artes visuales, diseño, realidad virtual y aumentada, videojuegos y producción audiovisual, en una escala compatible con el entorno residencial y orientada al emprendimiento cultural emergente y a la economía creativa local.* · *Permitir y fomentar actividades complementarias de bienestar, recreación y trabajo colaborativo, tales como gimnasios, centros deportivos, bibliotecas, equipamientos culturales, espacios de coworking, laboratorios ciudadanos y talleres creativos, que dinamicen la vida comunitaria, visibilicen la actividad creativa en el espacio público y fortalezcan procesos de apropiación y gestión cultural del territorio.* ***9.2.6.2.3.3 Criterios de manejo para las Centralidades Zonales de carácter Económico y predominancia Fomento a las economías rurales y el turismo regenerativo*** · *Priorizar la generación de equipamientos orientados al almacenamiento, transformación y distribución del sector primario, tales como plazas o galerías de mercado, centros de acopio para la producción rural, plantas de beneficio a pequeña escala y espacios logísticos para circuitos cortos de comercialización, con el fin de fortalecer las*

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
economías campesinas, mejorar la trazabilidad de productos y consolidar cadenas de valor agroecológicas y agroindustriales sostenibles. · *Promover la aglomeración de actividades económicas del tipo establecimientos de industria y comercio con predominancia de iniciativas asociadas tanto a la economía rural como a la economía del conocimiento aplicada al territorio, incluyendo transformación agroalimentaria, bioeconomía, agroindustria sostenible, servicios tecnológicos para el campo, desarrollo de software para gestión agrícola, análisis de datos para productividad rural, inteligencia artificial aplicada a sistemas agroecológicos, soluciones de trazabilidad basadas en blockchain y plataformas digitales de comercialización directa productor–consumidor, orientadas a modernizar el sector primario sin comprometer su base ecológica y cultural.* · *Permitir y fomentar actividades complementarias como servicios educativos urbanos y rurales —instituciones técnicas, centros de capacitación agropecuaria y tecnológica, laboratorios de innovación rural—, así como servicios turísticos de bajo impacto, gastronomía local, hospedajes rurales, mercados campesinos, talleres artesanales y equipamientos comunitarios, que contribuyan a diversificar ingresos, proteger suelos productivos y restaurar ecosistemas estratégicos, consolidando una centralidad corregimental resiliente, productiva y articulada al territorio.* · *Priorizar la localización de terminales de transporte que faciliten la movilización y el intercambio de productos y personas.* ***9.2.6.2.4 Criterios de manejo para las Centralidades Corregimentales*** ***9.2.6.2.4.1 Criterios de manejo para las Centralidades Corregimentales de carácter Económico y predominancia Fomento a las economías rurales y el turismo regenerativo*** · *Priorizar la generación de equipamientos orientados al almacenamiento, transformación y distribución del sector primario, tales como plazas o galerías de mercado, centros de acopio para la producción rural, plantas de beneficio a pequeña escala y espacios logísticos para circuitos cortos de comercialización, con el fin de fortalecer las*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
economías campesinas, mejorar la trazabilidad de productos y consolidar cadenas de valor agroecológicas y agroindustriales sostenibles. · *Promover la aglomeración de actividades económicas del tipo establecimientos de industria y comercio con predominancia de iniciativas asociadas tanto a la economía rural como a la economía del conocimiento aplicada al territorio, incluyendo transformación agroalimentaria, bioeconomía, agroindustria sostenible, servicios tecnológicos para el campo, desarrollo de software para gestión agrícola, análisis de datos para productividad rural, inteligencia artificial aplicada a sistemas agroecológicos, soluciones de trazabilidad basadas en blockchain y plataformas digitales de comercialización directa productor–consumidor, orientadas a modernizar el sector primario sin comprometer su base ecológica y cultural.* · *Permitir y fomentar actividades complementarias como servicios educativos urbanos y rurales —instituciones técnicas, centros de capacitación agropecuaria y tecnológica, laboratorios de innovación rural—, así como servicios turísticos de bajo impacto, gastronomía local, hospedajes rurales, mercados campesinos, talleres artesanales y equipamientos comunitarios, que contribuyan a diversificar ingresos, proteger suelos productivos y restaurar ecosistemas estratégicos, consolidando una centralidad corregimental resiliente, productiva y articulada al territorio.* ***9.2.6.2.5 Criterios de manejo para las Centralidades Corregimentales intermedias*** ***9.2.6.2.5.1 Criterios de manejo para las Centralidades Corregimentales intermedias de carácter Económico y predominancia Fomento a las economías rurales y el turismo regenerativo***· *Priorizar la implantación de equipamientos básicos de apoyo al sector primario, tales como pequeñas plazas de mercado, puntos de acopio rural y espacios para la comercialización directa de productos agropecuarios, orientados a fortalecer los circuitos cortos, mejorar la logística local y consolidar la economía campesina a escala intermedia.* · *Promover la aglomeración de actividades económicas del tipo establecimientos de industria y comercio con predominancia de actividades vinculadas a la transformación primaria de alimentos, agroindustria artesanal, comercialización de insumos*

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
agropecuarios y servicios tecnológicos básicos de apoyo a la producción rural, incluyendo soluciones digitales para gestión productiva y comercialización. · *Permitir actividades complementarias de soporte como centros de capacitación técnica, servicios de extensión agropecuaria, pequeños emprendimientos turísticos rurales, gastronomía local y comercio de proximidad, garantizando una dinámica económica diversificada, compatible con la vocación rural y la protección de suelos productivos.* ***9.2.6.2.5.2 Criterios de manejo para las Centralidades Corregimentales intermedias de carácter mixto y predominancia Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes*** · *Priorizar la implantación de equipamientos de educación básica en los niveles de primaria, secundaria y media, así como equipamientos culturales de escala local tales como centros de promoción y divulgación artística, centros de desarrollo cultural y casas de la cultura. Se incorporan igualmente centros de integración barrial o unidades básicas de servicios, orientados a fortalecer la cohesión social, la transmisión intergeneracional de saberes y la salvaguarda del patrimonio cultural campesino.* · *Promover la aglomeración de actividades económicas del tipo establecimientos de industria y comercio con predominancia de iniciativas vinculadas a la cultura rural y los paisajes culturales, tales como producción artesanal y artística tradicional (silletera, floricultura ornamental, artesanías, oficios tradicionales), transformación y comercialización de productos locales con valor cultural, turismo cultural y de naturaleza de pequeña escala, rutas patrimoniales, experiencias agroturísticas y actividades creativas basadas en la identidad territorial y la memoria campesina.* · *Permitir actividades complementarias como talleres artesanales, escuelas de oficios, mercados campesinos, espacios de formación en prácticas culturales tradicionales, bibliotecas comunitarias, pequeños equipamientos deportivos y espacios de encuentro cultural, garantizando una centralidad que articule economía, identidad y paisaje sin desnaturalizar su vocación rural.* ***9.2.6.2.5.2 Criterios de manejo para las Centralidades Corregimentales intermedias de carácter Dotacional y predominancia Servicios de proximidad y cuidado***

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
· *Priorizar la implantación de equipamientos orientados a garantizar la cobertura de servicios esenciales, mediante la generación de infraestructura de educación básica en sus niveles de primaria, secundaria y media, equipamientos de salud de primer nivel de atención, centros de promoción y divulgación artística y cultural, centros de desarrollo cultural y casas de la cultura, así como centros de integración barrial o unidades básicas de servicios.* · *Priorizar la implantación de equipamientos de recreación y deporte tales como desarrollos deportivos integrales y escenarios deportivo-recreativos, promoviendo entornos seguros, accesibles y articulados a la vida cotidiana.* · *Desde los usos del suelo, se orienta la aglomeración de actividades económicas del tipo establecimientos de industria y comercio con predominancia de comercio básico y servicios de soporte a la vida diaria, tales como tiendas de abastecimiento, droguerías, servicios personales de primera necesidad, pequeños establecimientos de alimentos, paraderos de transporte público, ciclo parqueaderos y rutas barriales, consolidando una centralidad de proximidad que reduzca desplazamientos y garantice accesibilidad universal a bienes y servicios esenciales.* ***9.2.6.2.6 Criterios de manejo para las Centralidades Barriales*** ***9.2.6.2.6.1 Criterios de manejo para las Centralidades Barriales de carácter Dotacional y predominancia Servicios de proximidad y cuidado*** · *Priorizar la localización y adecuación de equipamientos básicos orientados principalmente a educación (primaria, secundaria y media).* · *Priorizar la generación del Equipamientos de salud de primer orden de atención, espacios comunitarios multifuncionales y pequeños escenarios recreativos o deportivos.* · *Desde los usos del suelo, fomentar la implantación de comercio básico y servicios de movilidad local, tales como tiendas de barrio, droguerías, pequeños establecimientos de abastecimiento, servicios personales de primera necesidad, asegurando que la actividad económica sea de baja intensidad y esté orientada a resolver las necesidades cotidianas de la población residente sin generar impactos negativos sobre el entorno residencial.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
9.2.6.2.7 Criterios de manejo para las Centralidades Veredales ***9.2.6.2.7.1 Criterios de manejo para las Centralidades Veredales de carácter Dotacional y predominancia Servicios de proximidad y cuidado*** · *Priorizar la implantación y fortalecimiento de equipamientos esenciales de escala veredal, orientados a garantizar atención cercana y oportuna a la población rural, mediante la generación de infraestructura de educación preescolar y básica, servicios de salud de primer nivel, espacios culturales de carácter comunitario, centros de integración social y escenarios recreativos o deportivos de pequeña escala.* · *Desde los usos del suelo, promover la concentración de comercio básico y servicios de apoyo a la movilidad local, tales como tiendas de abastecimiento, droguerías, pequeños establecimientos de alimentos, servicios personales esenciales, paraderos de transporte público rural, ciclo parqueaderos y rutas veredales, garantizando una oferta suficiente para la vida cotidiana sin alterar la vocación rural ni generar presiones urbanas indebidas sobre el suelo productivo.* ***9.2.6.2.5.2 Criterios de manejo para las Centralidades Veredales de carácter Mixto y predominancia Desarrollo orientado al transporte – DOT*** · *Priorizar la localización de equipamientos básicos de educación, salud primaria, espacios comunitarios y servicios rurales, así como la implantación de equipamientos para el transporte público colectivo y masivo, tales como terminales rurales, estaciones intermedias y paraderos integrados, garantizando accesibilidad y cobertura para la población dispersa.* · *Desde los usos del suelo, permitir una mezcla controlada de comercio básico, servicios y pequeñas actividades productivas o de acopio, orientadas a fortalecer la conectividad, facilitar la comercialización de productos agrícolas y consolidar nodos rurales funcionales sin afectar la vocación agropecuaria del territorio.* *9.2.6.3 Criterios de manejo en función de las determinantes* *En cumplimiento de las directrices y lineamientos de la determinante del PEMOT y el PIDIM relacionadas con la Centralidad Metropolitana, se plantean como criterios:*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
· *Orientar la localización de equipamientos metropolitanos, servicios especializados y actividades empresariales de alta jerarquía, en coherencia con su vocación estratégica y su articulación regional.* · *Estructurar el territorio a partir de los sistemas de movilidad masiva y de los corredores estructurantes, garantizando accesibilidad multimodal, integración con movilidad activa y adecuada gestión de flujos de alta intensidad.* · *Consolidar la mezcla de usos de gran escala —comerciales, empresariales y de servicios— promoviendo la incorporación de vivienda en altas densidades cuando la capacidad de soporte urbano lo permita, exceptuando áreas industriales y productivas consolidadas por incompatibilidad funcional y ambiental.* · *Promover un sistema continuo de espacio público de escala metropolitana que articule nodos de transporte, equipamientos y áreas de actividad económica, priorizando la caminabilidad y la calidad urbana.* · *Impulsar procesos de renovación, redensificación y aprovechamiento eficiente del suelo en áreas con alta accesibilidad, garantizando sostenibilidad ambiental, equilibrio funcional y capacidad de infraestructura.* · *Incentivar la localización de vivienda permanente y modalidades de vivienda transitoria asociadas a dinámicas empresariales y de servicios, asegurando condiciones adecuadas de habitabilidad y regulación para mantener el equilibrio territorial.* ***9.2.7 Proyectos Estratégicos del Subsistema de Centralidades*** *La actualización del Subsistema de Centralidades requiere no solo una redefinición conceptual y cartográfica, sino también una estrategia de gestión que permita llevar estas determinaciones a la práctica. Para ello se plantean dos proyectos estratégicos complementarios: (1) la gestión para la concreción de centralidades, orientada a la articulación institucional y la activación de instrumentos; y (2) la concreción de las centralidades, enfocada en intervenciones integrales en los territorios priorizados. Ambos proyectos constituyen la hoja de ruta para transformar la propuesta técnica en acciones verificables, inversiones coordinadas y resultados medibles en el territorio.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
9.2.7.1 Proyecto 1. Gestión para la concreción de centralidades *Este proyecto estratégico se centra en la articulación interinstitucional y en la activación de los instrumentos necesarios para que las centralidades evolucionen desde una definición normativa hacia una realidad territorial. Su propósito es canalizar proyectos de múltiples sistemas y secretarías, integrando esfuerzos que tradicionalmente operan de manera fragmentada. La gestión se orienta a consolidar una visión compartida del modelo policéntrico y a garantizar que las inversiones públicas respondan a las prioridades del subsistema.* ***9.2.7.1.1 Componentes principales:*** ***a. Integración de instrumentos complementarios*** *El proyecto promueve la formulación, adopción y actualización de instrumentos como planes parciales, planes maestros, planes de manejo, planes de regularización y demás herramientas que permiten materializar las determinaciones de cada centralidad. La selección del instrumento depende del tipo de centralidad, su escala, su nivel de consolidación y las dinámicas urbanas o rurales asociadas.* ***b. Articulación de inversiones del conglomerado y las secretarías*** *Se busca alinear los presupuestos, proyectos y metas sectoriales con las necesidades específicas de cada centralidad. Esto implica coordinar iniciativas de movilidad, espacio público, equipamientos, servicios públicos, vivienda, desarrollo económico y gestión ambiental, entre otros. La articulación permite evitar duplicidades, potenciar sinergias y orientar los recursos hacia intervenciones estratégicas.* ***c. Articulación del DAP con actores institucionales y comunitarios*** *El Departamento Administrativo de Planeación lidera un proceso de coordinación que incluye:* · *Formulación y adopción de instrumentos complementarios, según el tipo de centralidad y su nivel de intervención.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
· *Articulación con actores sectoriales y territoriales para definir estrategias, recursos y metas de concreción, incluyendo la estructuración de proyectos de inversión.* · *Desarrollo de lineamientos técnicos y operativos para orientar a las entidades responsables en la ejecución de acciones en cada centralidad.* · *Seguimiento y monitoreo del avance en la concreción de las centralidades definidas como meta, garantizando trazabilidad, evaluación y ajustes oportunos.* *Este proyecto constituye la base institucional que permite que el subsistema funcione como un engranaje coordinado y no como un conjunto de intervenciones aisladas.* ***9.2.7.2 Proyecto 2. Concreción de las centralidades*** *Se enfoca en la materialización física, social y funcional de las centralidades priorizadas. Parte del reconocimiento de que cada centralidad requiere intervenciones diferenciadas según su escala, vocación, nivel de consolidación y contexto urbano o rural.* ***a. Priorización de centralidades*** *La priorización permite concentrar esfuerzos en aquellas centralidades que presentan menor estado de consolidación, mayor potencial de transformación, mayores déficits o un rol estratégico dentro del modelo territorial. Para estas centralidades se estructuran intervenciones integrales que combinan espacio público, movilidad, equipamientos, servicios, actividades económicas y gestión ambiental.* ***b. Actuaciones urbanas integrales*** *En las centralidades urbanas, la concreción se orienta a:* · *Mejorar la accesibilidad y la conectividad multimodal.* · *Consolidar nodos de actividad económica y social.* · *Fortalecer el espacio público como articulador de la vida urbana.* · *Integrar proyectos de renovación, revitalización o densificación según el caso.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.2. CENTRALIDADES RURALES
· *Coordinar inversiones sectoriales para generar impactos visibles y sostenibles.* *Estas actuaciones buscan que las centralidades urbanas funcionen como polos de proximidad, reduciendo desplazamientos, equilibrando cargas urbanas y mejorando la calidad de vida.* ***c. Actuaciones rurales integrales*** *En el ámbito rural, la concreción se orienta a fortalecer la red de centralidades como soporte de la vida campesina, la producción agroecológica, la conectividad ecológica y la prestación de servicios básicos. Se destacan tres centralidades estratégicas:* · *Mazo* · *Altavista Central* · *La Aldea* *Estas centralidades rurales integrales requieren intervenciones que combinen la recuperación y conservación del patrimonio rural con infraestructura comunitaria, mejoramiento de vías terciarias, fortalecimiento de economías locales, equipamientos rurales, protección ambiental y articulación con corredores ecológicos y productivos.*

9.3. Subsistema habitacional

Este numeral no se modifica, en consecuencia, se estructura bajo el mismo contenido del Acuerdo 48 de 2014, Pagina ()

9.3.1. Antecedentes del subsistema habitacional

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-HABI-0013
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 214. - Definición del Subsistema Habitacional.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL	
	Artículo 215. - Plan Estratégico Habitacional. Artículo 216. - Nociones orientadoras del Subsistema habitacional. Artículo 217. - Visión. Artículo 218. - Misión. Artículo 219. - Enfoque habitacional y demográfico del Plan. Artículo 220. - Componentes del Subsistema habitacional. Artículo 221. - Líneas estratégicas. Artículo 222. - Líneas estratégicas del componente de Cobertura y Calidad Habitacional. Artículo 226. - Líneas estratégicas del componente Desarrollo Institucional y Modelo de Gestión Habitacional. Artículo 230. - Instrumentos del Subsistema.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Débil nivel jerárquico de los instrumentos orientadores del Subsistema Habitacional.
Necesidad de Ajuste	**Precisar** el marco estratégico de la política pública de vivienda y hábitat para el Distrito de Medellín
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Metropolitanos
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistrital(es) aplicable(s)	Decreto 1077 de 2015 Ley 2044 de 2020 Ley 2079 de 2021 Ley 2294 de 2023
Nivel 5. Hechos Metropolitanos	Acuerdo Metropolitano 5 de 2014 - Por medio del cual se declara como Hecho Metropolitano la construcción sostenible y se establecen lineamientos básicos para formular una Política Pública de Construcción Sostenible para el Valle de Aburrá Acuerdo Metropolitano 13 de 2012 - Por medio del cual se adoptan los objetivos y las estrategias que complementan y desarrollan las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial; se adopta el Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat con Perspectiva Ambiental -PEMVHA-, y se crea el Consejo Asesor Metropolitano de Vivienda y Hábitat Acuerdo Metropolitano 31 de 2019 - Por medio del cual se adopta el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Valle de Aburrá -PEMOT-
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

El Subsistema Habitacional se constituye como un pilar fundamental del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Medellín, integrando la vivienda como un elemento estructural que requiere articulación con los demás sistemas físico-espaciales para garantizar la habitabilidad y seguridad de los hogares. Este subsistema trasciende la zonificación para enfocarse en el goce efectivo de los derechos constitucionales a la vivienda digna y el ambiente sano, y esto se ve reflejado principalmente en el Plan Estratégico Habitacional de Medellín (PEHMED 2030).

Los antecedentes del subsistema se enmarcan en un robusto marco normativo nacional que comienza con la Ley 388 de 1997, la cual define el ordenamiento territorial como un instrumento para cumplir la función social y ecológica de la propiedad. Posteriormente, leyes como la 1537 de 2012 y la 2079 de 2021 han fortalecido los mecanismos de financiación y han precisado la definición de vivienda digna en Colombia. En el ámbito local, el PEHMED ha evolucionado mediante procesos participativos, pasando de siete a ocho variables estratégicas al incorporar el hábitat con mitigación y adaptación al cambio climático. No obstante, las fuentes señalan una necesidad de ajuste: existe una debilidad en el nivel jerárquico de los instrumentos orientadores y una desarticulación temporal entre los periodos de revisión del POT y del PEHMED, lo que exige precisar y actualizar el marco estratégico de la política pública de vivienda.

La definición del Subsistema Habitacional lo describe como un sistema abierto, dinámico y participativo que articula a diversos actores institucionales y socioterritoriales. Su propósito es coordinar el diagnóstico, objetivos y recursos para el desarrollo del derecho a la vivienda y el hábitat sostenible. Los hallazgos recientes de la Universidad Nacional resaltan que la vivienda debe entenderse hoy bajo dos nuevas categorías de análisis: la vivienda "con" unidad económica, donde conviven el uso residencial y productivo, y la vivienda "como" unidad económica, donde la actividad económica desplaza por completo la residencia. Esta realidad implica incorporar conceptos como los asentamientos humanos ilegales y la vivienda rural según la normativa vigente, además de tener en cuenta fenómenos como la turistificación y los impactos de la postpandemia en la habitabilidad.

En cuanto al enfoque, el subsistema mantiene estrategias diferenciadas por ámbitos territoriales, desde el regional y metropolitano hasta el rural y de borde. Sin embargo, la revisión de mediano plazo incorpora tres apuestas transversales: el enfoque de mitigación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

y adaptación al cambio climático, el de Ciencia, Tecnología e Innovación (CTI) para nuevos modelos de gestión, y el enfoque de cuidado y bienestar basado en los siete elementos de la vivienda adecuada de ONU-Hábitat. Un punto clave para la revisión es armonizar estas acciones con las realidades de la cadena de valor de la vivienda y responder a la vulnerabilidad detectada en los procesos de urbanización informal que socavan la resiliencia climática.

La clasificación del subsistema se estructura en ocho variables estratégicas y dos componentes principales: Desarrollo Institucional y Modelo de Gestión Habitacional, y Cobertura y Calidad Habitacional. Esta clasificación se apoya en el Mapa 2. Prioridades de intervención, que define escenarios como nuevos desarrollos, renovación urbana, mejoramiento integral y reasentamiento. Se identifica la necesidad de evaluar las disposiciones de renovación urbana debido a los cambios normativos nacionales y precisar la diferencia entre los "escenarios de cobertura" originales y las "prioridades de intervención" reales que el mapa protocolizado debe reflejar.

El marco estratégico define la visión, misión y principios, tales como la equidad social, la sostenibilidad ambiental y el derecho a la ciudad. Se destaca la inclusión de principios como la protección a moradores y la función pública del urbanismo. El objetivo central es garantizar la realización progresiva del derecho a la vivienda digna incorporando el concepto de "vivienda adecuada". Para fortalecer este marco, se requiere un ajuste que integre la vocación CTI del Distrito y la resiliencia climática como motores de las soluciones habitacionales, además de acoger formalmente los principios de la Política Pública de Protección a Moradores para evitar desplazamientos involuntarios por obras públicas.

Finalmente, las estrategias e instrumentos se centran en el PEHMED como hoja de ruta y el Consejo Consultivo Distrital de Política Habitacional como instancia de participación.

Es importante resaltar la importancia que representa el subsistema habitacional dentro del sistema de ordenamiento territorial, en cuanto son las acciones y los actores que se organizan para propender por el desarrollo del derecho a la vivienda y el hábitat saludable para los ciudadanos.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.3.1 Antecedentes del Subsistema Habitacional

~~En desarrollo de los artículos 136 y 137 del Capítulo V. "De los Asentamientos Humanos y el Sistema Habitacional", del Título II, del Acuerdo Municipal 046 de 2006, la Administración Municipal a través del DAP y del ISVIMED, en asocio con la Escuela del Hábitat de la Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín, coordinó el proceso de construcción colectiva del Plan Estratégico Habitacional –en adelante PEHMED-, con un horizonte temporal al año 2020, alineado a la implementación del acuerdo internacional de los Objetivos de Desarrollo del Milenio, en forma específica a la Meta nacional de "Disminuir el número de hogares que habitan en asentamientos precarios" y de reducción del porcentaje de personas sin acceso sostenible al agua potable y a los servicios básicos de saneamiento, en el marco del ODM 7 "Garantizar la Sostenibilidad del Medio Ambiente" y en coherencia con la Agenda Hábitat.~~

Dando cumplimiento a los artículos 136 y 137 del Acuerdo 046 de 2006, a través del DAP y del ISVIMED, en asocio con el Escuela del Hábitat de la Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín, se construyó colectivamente el Plan Estratégico Habitacional –en adelante PEHMED– con un horizonte a 2020, el cual estaba alineado con los Objetivos de Desarrollo del Milenio y con las metas nacionales para la reducción de hogares en asentamientos precarios. Se aclara que el PEHMED (Alcaldía de Medellín, ISVIMED y Universidad Nacional de Colombia, 2011), presenta un énfasis marcado en la vivienda y hábitat sociales. ~~tal y como lo evidencia su Misión:~~

~~*(…) mejorar promoverá el mejoramiento de la calidad de vida y el bienestar general de la población garantizando el acceso a la vivienda digna y adecuada, y el hábitat sostenible, articulada articulado con los derechos a la ciudad, de las personas, los grupos familiares y los asentamientos humanos urbanos y rurales, especialmente de sus habitantes en condiciones de pobreza, vulnerabilidad y precariedad.*~~

Posteriormente, en desarrollo del parágrafo único del artículo 215 del Acuerdo 48 de 2014 el cual estipula que dicho Plan será revisado y ajustado cada cuatro años de manera ordinaria o de manera extraordinaria cuando así lo demanden modificaciones de la Política Pública de Vivienda y Hábitat, en 2019 se revisa y ajusta el PEHMED, extendiendo su

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

horizonte a 2030, a partir del estudio de los cambios de política internacional, nacional y local en cuanto a normas, leyes, pactos internacionales, Conpes, Conferencia Hábitat 3 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en los temas de ambiente, ordenamiento territorial y financiamiento de la vivienda, que complementaron el análisis del Sistema Habitacional estructural elaborado entre 2008-2011. (Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín ISVIMED, 2019, pág. 14)

~~Luego de publicado~~ El Plan Estratégico Habitacional de Medellín PEHMED *2030* ~~2011-2020 (Alcaldía de Medellín, ISVIMED y Universidad Nacional de Colombia, 2011), en los escenarios de consulta ciudadana y de aprobación del Plan de Desarrollo 2012-2015 "Medellín, un hogar para la vida", éste~~ se ~~constituyó~~ *constituye como* ~~en~~ el principal instrumento de referencia para la definición de la estrategia de la vivienda social y hábitat del Distrito y, ~~como uno de los componentes de la línea 2. "Equidad, prioridad de la sociedad y del gobierno" y del correspondiente programa bandera~~. ~~Igualmente, el PEHMED fue incorporado en forma expresa como referente de la política pública, en el marco del plan plurianual de inversiones, por medio del parágrafo 3 del artículo 3 del Acuerdo Municipal 07 de 2012.~~ *corresponde a la política publica habitacional; por tanto, de conformidad con las bases y metas respectivas, el responsable misional debe proceder a la formulación de los programas contenidos él, que aun se encuentran de dicho proceso.*

En armonía con el Plan Estratégico Habitacional, desde las perspectivas de la función pública del ordenamiento del territorio, de los enfoques sistémico y multidimensional, el Plan de Desarrollo, *Medellín Te Quiere 2024 – 2027,* definió *en el Pilar 4: Creemos en la infraestructura para el desarrollo,* en el componente ~~vivienda y hábitat~~ *Viviendas dignas, espacios seguros para las familias de Medellín*, el programa de "Fortalecimiento del Sistema ~~Municipal~~ *Distrital* Habitacional", cuy~~ao meta~~ *objetivo* es "~~Implementar el Sistema Municipal Habitacional~~ *Generar alianzas para la construcción de agendas estratégicas y acuerdos de solidaridad y sostenibilidad para el desarrollo del sistema habitacional con visión urbano-regional*".

~~*En desarrollo de la meta del*~~ *Teniendo en cuenta el citado programa y el decreto municipal 0883 de 2015, que deroga el Decreto 1364 de 2012 por medio del cual se adopta la estructura de la Administración, la Alcaldía perfecciona* ~~*un decreto por medio del cual regula los principales instrumentos d*~~ *el Subsistema* ~~*Municipal*~~ *Habitacional de Medellín, a través del Plan Estratégico Habitacional, que es incorporado en el Plan de Ordenamiento*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL
Territorial y del Consejo Consultivo ~~Municipal~~ Distrital de Política Habitacional, conformado mediante el Decreto municipal 303 de 2019, como órgano consultor y asesor de la Administración Distrital e instancia para la organización, el funcionamiento, la articulación y la coordinación del subsistema habitacional, bajo un esquema ~~permanente~~ de participación ciudadana, articulación, concertación y corresponsabilidad, ~~coordinación~~ para el relacionamiento entre actores de dicho subsistema, con el fin de garantizar su fortalecimiento ~~articulados~~ en relación con ~~a~~ los ~~respectivos~~ instrumentos de planeación y gestión, de los niveles local, metropolitano, departamental, nacional y ~~a~~ la Agenda Hábitat del Sistema Internacional. *~~En el marco de la presente revisión y ajuste del POT, se retoma y complementa el Plan Estratégico Habitacional en la medida en que este instrumento, presenta limitaciones inherentes a su enfoque exclusivo en la vivienda y hábitat sociales; es así como la estrategia territorial habitacional del POT persigue actuaciones más integrales sobre el territorio, que favorezcan la responsable mezcla de usos y estratos, como se expondrá a continuación.~~* *Así las cosas, con la presente revisión y ajuste de mediano plazo del POT, se busca potenciar el Subsistema Habitacional a través de la **consolidación de una política pública de vivienda y hábitat distriatal**, donde se propenda por completar todas las fases de la cadena de valor que incluye desde la identificación del (i) problema público y el diagnóstico territorial, pasando por la definición de (ii) objetivos y el (iii) marco estratégico, componentes que se encuentran registrados en los libros azul y amarillo del PEHMED 2030; un componente operativo donde a través de la formulación de (iv) programas y proyectos se puede determinar (v) líneas base, metas, (vi) recursos e instrumentos para la concreción de acciones que aporten a la superación de déficit y a mejorar la calidad de vida de los habitantes de Medellín. Finalmente se presenta el (vii) seguimiento y evaluación y la (viii) revisión y ajuste que se hará de manera constante, de acuerdo con los indicadores y lineamientos del Departamente Administrativo de Planeación.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

9.3.2 Definición del Subsistema Habitacional

Se entiende por Subsistema habitacional, el conjunto organizado de los actores involucrados en la política pública, que a través de un proceso de coordinación asumido por la Administración, se articulan y acuerdan el diagnóstico, los objetivos, estrategias, programas, proyectos, metas, instrumentos y recursos, en torno a la elaboración, ejecución, seguimiento, evaluación, control, rendición de cuentas; por medio del cual se desarrolla el derecho a la vivienda digna y al hábitat sostenible de los habitantes de Medellín, para contribuir al desarrollo humano integral sostenible y con ello, a la construcción del Estado social y democrático de derecho.

La Ley 2079 de 2021, en el artículo 5, estipula los principios que deben regir las actuaciones relacionadas con la formulación y ejecución de la política de vivienda y hábitat son:

- ***Equidad**. Se promueve la participación en la adopción de decisiones, la igualdad material en el acceso a los beneficios de la vivienda y procurar la implementación de medidas de protección contra prácticas discriminatorias.*
- ***Vivienda digna y de calidad.** Se dará prioridad a la implementación de mecanismos que permitan mejorar la calidad de vida de la población menos favorecida a través de programas de mejoramiento de vivienda y mejoramiento integral.*
- ***Transparencia y eficiencia.** La función pública de ordenamiento del territorio deberá garantizar la transparencia en el uso de recursos y en el ejercicio de las competencias.*
- ***Garantía de accesibilidad a servicios públicos y equipamientos de calidad como pilares del mejoramiento.** Intervenciones orientadas al mejoramiento de vivienda y el entorno, deben fomentar el acceso a servicios urbanos.*
- ***Integración regional.** Tendrá en cuenta esquemas de integración regional y asociatividad territorial bajo el principio de colaboración armónica, con el objetivo de aumentar la competitividad regional y nacional.*
- ***Enfoque diferencial**. Promoverá un enfoque diferencial de acuerdo con características étnicas, socioculturales, demográficas, económicas y ecológicas de la población.*
- ***Sostenibilidad**. Se promueve la calidad de diseño urbanístico, arquitectónico, habitabilidad y de construcción sostenible.*
- ***Mitigación del riesgo.** Como principio orientador se tiene la prevención de los riesgos naturales.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

- ***Articulación de políticas**. Busca la eficacia y efectividad para reducir el riesgo de regresividad*
- ***No regresividad**. Se refiere a la necesidad de incluir procesos de caracterización y acompañamiento social en procura de mejorar las condiciones y propender por que la población no pierda la vivienda adquirida o mejorada.*

El Subsistema habitacional como un sistema abierto, dinámico y participativo, desde una perspectiva de derechos, territorial, integral, sistémica y sinérgica; articula y coordina a los distintos sectores y actores desde los diversos ámbitos territoriales ~~municipales~~ y a los demás actores que participan dentro del Subsistema en sus niveles, tanto metropolitano, departamental y nacional, como con el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat).

En este marco institucional y de gobernanza, el Subsistema Habitacional se integra a los lineamientos de escala metropolitana adoptados mediante el Acuerdo Metropolitano 31 de 2019 - Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PEMOT), el cual reconoce la vivienda como un hecho metropolitano que trasciende la órbita estrictamente municipal.

De igual manera, incorpora los desarrollos previstos en el Acuerdo 13 de 2012 -Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat con Enfoque Ambiental, y en el Acuerdo Metropolitano 05 de 2014 sobre Construcción Sostenible, garantizando la coherencia entre la política habitacional local y el modelo de ocupación, la sostenibilidad ambiental y el equilibrio territorial en la escala supramunicipal.

Concebir la vivienda como un elemento estructural del sistema de ordenamiento y desarrollo territorial, en su situación frente al lugar y sus interacciones entre los asentamientos humanos, conlleva a valorar su incidencia en la construcción de las condiciones adecuadas de seguridad y habitabilidad del hábitat urbano y rural para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

Las nociones generales que dan sentido y orientan el Subsistema habitacional son *las que se desarrollan a continuación*:

Asentamientos humanos. *Se refiere a las formas de distribución y ocupación de la población en los territorios que generan impactos en la calidad de vida de los habitantes.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

(Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín ISVIMED, 2019)

~~En~~ Las diversas configuraciones físico-espaciales se generan por las dinámicas diferenciales de distribución de la población, por las distintas formas de transformación, apropiación, ocupación, producción y construcción social de los territorios, que impactan positiva o negativamente las condiciones y calidad de vida de las personas y de las sociedades; en este sentido, los fenómenos y el sistema de relaciones ecológicas, socioculturales, económicas y político institucionales se expresan en las unidades territoriales geográficamente delimitadas y al mismo tiempo en las dinámicas de agregación urbano-regionales.

Los asentamientos humanos en el ~~municipio~~ *distrito* son urbanos y rurales, materializados en las comunas, los barrios y sus sectores, los corregimientos, sus centros poblados y veredas y, se interrelacionan con las dinámicas de los municipios del valle de Aburrá, del departamento de Antioquia, con el sistema nacional y el sistema global de ciudades.

Asentamientos precarios. Se entiende por asentamientos precarios los ámbitos territoriales urbanos y rurales, barrios y veredas, que presentan condiciones de desarrollo incompleto e inadecuado, donde se ubica población en situación de pobreza y vulnerabilidad, expuesta a los fenómenos de la informalidad al margen de las oportunidades y el acceso efectivo a los bienes y servicios público considerados esenciales para satisfacer las necesidades y aspiraciones personales y colectivas como la educación, la salud, la vivienda, el trabajo, el ambiente sano, la seguridad humana, la información y la participación, generando condiciones de exclusión social y baja calidad de vida de la población.

Los desequilibrios territoriales en los asentamientos humanos en condiciones de desarrollo incompleto, inadecuado o deterioro se manifiestan tanto en la precariedad de la vivienda como en su entorno próximo.

En lo referente a Asentamientos humanos ilegales, la Ley 2044 de 2020, "Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones" se establecen las siguientes definiciones:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

- ***Asentamiento humano ilegal consolidado****: Se entiende por asentamiento humano ilegal consolidado el conformado por una vivienda o más, que por el paso del tiempo han logrado alcanzar un nivel de desarrollo escalonado, cuyas edificaciones son de carácter permanente, construidas con materiales estables, cuentan con la infraestructura de servicios públicos instalada, con vías pavimentadas, con edificaciones institucionales promovidas por el Estado, pero sus construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística.*
- ***Asentamiento humano ilegal precario****: Se entiende por asentamiento humano ilegal precario el conformado por una vivienda o más, que presenta condiciones urbanísticas de desarrollo incompleto, en diferentes estados de consolidación, cuyas construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística.*
  Los asentamientos precarios se caracterizan por estar afectados total o parcialmente por: a) Integración incompleta e insuficiente a la estructura formal urbana y a sus redes de soporte, b) Eventual existencia de factores de riesgo mitigable, c) Entorno urbano con deficiencia en los principales atributos como vías, espacio público y otros equipamientos, d) Viviendas en condición de déficit cualitativo y con estructuras inadecuadas de construcción (vulnerabilidad estructural), e) Viviendas que carecen de una adecuada infraestructura de servicios públicos y de servicios sociales básicos, f) Condiciones de pobreza, exclusión social y eventualmente población víctima de desplazamiento forzado.

Las definiciones anteriormente presentdas constituirán el marco orientador para la estructuración, delimitación y caracterización de los asentamientos humanos ilegales, en el contexto de la implementación del instrumento de Plan de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat - PLRMH. En tal sentido, estos lineamientos permitirán establecer criterios técnicos, jurídicos y territoriales homogéneos para su identificación, diagnóstico y priorización, buscando la coherencia con el modelo de ordenamiento definido y con las disposiciones vigentes en materia de gestión del suelo, mejoramiento integral de barrios y función social y ecológica de la propiedad.

Hábitat. Referido a los asentamientos humanos, se entiende como la unidad global de interrelaciones dinámicas, entre los elementos bióticos, abióticos, socioeconómicos y socioculturales; entre la vivienda, su entorno y sus contornos, como lugares de permanencia donde se habita, se crea, se configuran interacciones y se tejen relaciones

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

entre los habitantes, como sujetos con necesidades y expectativas individuales y colectivas, portadores de derechos y deberes, y como actores implicados en la construcción y en las transformaciones territoriales desde los diversos ámbitos (familiares, vecinales y sociales) y, en su conjunto, constituyen el Subsistema habitacional.

Vivienda. Es un bien meritorio, soporte material y medio para la satisfacción de necesidades humanas vitales y existenciales; es condición esencial para una vida digna, para el desarrollo de la persona, la familia y para la socialización; la vivienda dinamiza las actividades productivas y como expresión material de la cultura, es un factor de identidad, arraigo y desarrollo territorial.

- **Vivienda, digna o adecuada**. Es aquella que reconoce las diferentes formas de habitar, cumple con condiciones de habitabilidad, durabilidad y asequibilidad, localización en sitio apto y accesible, prestación de los servicios públicos domiciliarios y de saneamiento ambiental, iluminación y ventilación, seguridad en la estructura, espacio adecuado al tamaño del grupo familiar y seguridad jurídica de la tenencia.
  Comprende el conjunto de los elementos de interés colectivo para la interacción social, la comunicación y la participación en la vida pública; por tanto, está articulada a los subsistemas de movilidad, de espacio público de esparcimiento y encuentro, de servicios públicos domiciliarios, de equipamientos sociales y unidades económicas en torno al Subsistema de centralidades.
  ~~La vivienda concebida dentro del Subsistema habitacional~~, Contribuye a la construcción y consolidación de los tejidos barriales y veredales, como ámbitos socioculturales para el diálogo de saberes, de actuaciones territoriales integrales, integradas e integradoras de los diversos actores implicados en el Subsistema, para garantizar el ejercicio de la ciudadanía activa, el goce efectivo de los derechos, la gobernanza del Subsistema y gobernabilidad democrática de los asentamientos humanos.
  Teniendo en cuenta lo estipulado por ONU-Hábitat, para efectos de la medición y verificación, la vivienda digna deberá acreditar el cumplimiento de las siguientes condiciones: (i) Seguridad de la tenencia, (ii) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura, (iii) asequibilidad, (iv) habitabilidad, (v) accesibilidad, (vi) lugar y (vii) adecuación cultural.
- **Vivienda rural**. *Es la vivienda que se localiza en el suelo rural según la clasificación del suelo estipulada por el presente Plan.* Según sus características puede ser vivienda campesina y campestre. Teniendo en cuenta su tipología deberán tener como atributos fundamentales el saneamiento básico, la

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

disponibilidad de servicios públicos y las relaciones con las actividades productivas y ambientales.

- **Vivienda de interés social, urbano y rural.** Es concebida para garantizar a los hogares en situación de pobreza y vulnerabilidad, el goce efectivo del derecho a una vivienda digna en condiciones asequibles, aplicando los principios de solidaridad, equidad, participación y corresponsabilidad. La vivienda de interés social deberá cumplir con los estándares de calidad del Subsistema habitacional, vivienda y entorno próximo (hábitat), acordados para la ciudad, con visión y conciencia metropolitana y regional.

Habitabilidad. Es el conjunto de cualidades y condiciones específicas de los asentamientos humanos, el hábitat y la vivienda, que permiten la satisfacción de necesidades y expectativas humanas, materiales e inmateriales en contextos espacio temporales determinados.

Es una condición para la calidad de vida y el bienestar social y colectivo, la cual se concreta en la armonización entre los usos de la tierra, las densidades de la población y la vivienda, la salubridad, la seguridad, la comodidad, el espacio público, los espacios verdes, la accesibilidad, la movilidad y el acceso a los bienes y servicios públicos y colectivos, las condiciones para la privacidad, la cohesión social, la participación, el reconocimiento de la diversidad y la integración socioterritorial.

La habitabilidad en el Subsistema habitacional es una apuesta de agenda colectiva local para la consolidación del modelo de ocupación, hacia una ciudad compacta, diversa y policéntrica, articulada con el sistema metropolitano *(en coherencia con el Acuerdo 31 de 2019)* y regional (Ordenanza 31 de 2019), *Plan de Ordenamiento Departamenta- POD*, en torno a la planificación y gestión integral de ambientes de calidad, viviendas y entornos habitables, saludables, seguros, convivientes, productivos y sostenibles.

9.3.3. Enfoque habitacional y demográfico del plan

Enfoque territorial del Subsistema Habitacional

Para atender la demanda ~~municipal~~ *distrital* de vivienda en los diferentes estratos, estimada mediante proyecciones a 2030, se establecen las siguientes estrategias por ámbito territorial para el Subsistema Habitacional:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

Es importante resaltar que este enfoque se ve estrechamente relacionado con los objetivos y estrategias territoriales expuestos en el Marco Estratégico del POT.

Ámbito Regional y Metropolitano.

- Promover una política regional de vivienda y suelo asequible en el marco de un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a escala ~~municipal~~ *distrital*.
- Promover y participar en la concertación e implementación de acuerdos metropolitanos y regionales en torno a una Agenda Concurrente de Hábitat Incluyente y Sostenible que tiene retos comunes desde la perspectiva del desarrollo humano integral sostenible.

Ámbito ~~Municipal~~ Distrital.

- Priorizar las áreas de intervención estratégica.
- Establecer una norma general de Aprovechamientos (densidad) que supera la densidad real, con el fin de propiciar la generación teórica de una cifra superior a las soluciones de vivienda requeridas.
- Poner en marcha un sistema integrado de reparto equitativo de cargas y beneficios, compuesto por instrumentos de planificación complementaria, de intervención del suelo y de financiación, para promover la recualificación y densificación urbana acordes con la capacidad de soporte del territorio.
- Priorizar la atención del déficit de vivienda de los corregimientos en el suelo de expansión urbana de los mismos.

Ámbito Rural.

- Utilizar el potencial de la figura de Unidades de Planificación Rural a fin de afrontar los déficits cuantitativos y cualitativos de vivienda y entorno.
- Implementar el Programa de hábitat rural sostenible en áreas de alta presión de transformación.

Borde Urbano-Rural.

Aplicar la figura de Planes de legalización y regularización urbanística para implementar el Programa Mejoramiento Integral de Barrios, priorizando el reasentamiento en sitio.

Ámbito Ladera.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL
Consolidar el hábitat en torno a los barrios y las centralidades tradicionales y emergentes, con claros criterios de un urbanismo ecológico, mediante la densificación moderada y la responsable mezcla de usos en las áreas con Tratamiento de Consolidación. En las laderas con condiciones de riesgo y mayor vulnerabilidad socio económica, ambiental y urbanística, también será implementado el programa de Mejoramiento integral de barrios y sus instrumentos de planificación complementaria. Ámbito Río. Se plantea el reto ~~del programa de~~ *de la* renovación urbana en las Áreas de Intervención Estratégica del Río, definiendo obligaciones mínimas para la generación de soluciones VIS y VIP, por encima de las establecidas en la norma nacional, que permitirán la cualificación de la habitabilidad desde una perspectiva de actuaciones urbanas integrales e integradas. *Otros enfoques del Subsistema Habitacional* *Como se evidenció en la fase de diagnóstico, desde los retos y apuestas de esta revisión del POT, adicional al enfoque territorial del subsistema habitacional, se plantean otros de enfoques que cualifican las actuaciones urbanísticas destinadas a la vivienda y el hábitat para Medellín.* Enfoque de mitigación, adaptación al cambio climático y reducción de riesgos *Teniendo en cuenta las condiciones de la vivienda digna y adecuada, se resalta la seguridad de la tenencia, la ubicación y la accesibilidad, como componentes importantes que deben ser atendidos con especial cuidado por este enfoque. La gestión de los derechos de tenencia de la vivienda y la inversión en viviendas e infraestructuras saludables, asequibles y sostenibles representan una oportunidad clave para integrar la adaptación al cambio climático con mecanismos inclusivos de desarrollo.* *El Subsistema Habitacional debe orientar el desarrollo de proyectos habitacionales más eficientes, seguros, sostenibles y justos, que limiten la urbanización en zonas de alto riesgo, protejan áreas ambientales sensibles, favorezcan la eficiencia energética y reduzcan la vulnerabilidad física, social y económica de los hogares frente a los efectos del cambio climático.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL
En articulación con el CONPES 3919 de 2018 "Política Nacional de Edificaciones Sostenibles", y bajo el marco estratégico de acción frente al cambio climático y las determinaciones de la Resolución 0194 de 2025 "Por medio de la cual se definen los parámetros y lineamientos de construcción sostenible, se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones, se sustituye la Resolución 0549 del 2015 y se dictan otras disposiciones", el Subsistema Habitacional también adoptará un enfoque de economía circular que reconoce la vivienda como nodo de consumo, producción y gestión de flujos materiales y energía. La vivienda se concibe no sólo como unidad habitacional, sino como componente activo en la reducción de emisiones, la optimización de recursos y la gestión responsable de residuos. *Este enfoque orienta la planificación y la regulación del Subsistema Habitacional hacia la eficiencia energética en el diseño, construcción y funcionamiento de las edificaciones; a través del uso racional y circular de materiales y sistemas constructivos; la incorporación de tecnologías eficientes; y la gestión integral de los residuos de construcción y demolición, priorizando la reutilización, el reciclaje y la extensión de la vida útil de las edificaciones.* *A partir de estos principios de eficiencia, se busca no solo optimizar el desempeño ambiental de la vivienda, sino también favorecer condiciones que permitan un acceso más equitativo a soluciones habitacionales por parte de los hogares más vulnerables. En este sentido, se busca promover desarrollos asociados a entornos verdes, infraestructura para el aislamiento acústico y térmico, y la incorporación progresiva de energías alternativas, en procura de la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y de la disminución de los impactos ambientales sobre el territorio.* Enfoque de Ciencia, tecnología e innovación –CTI. *Como vocación del Distrito Especial de Medellín, la ciencia, tecnología e innovación cobra importancia en los sistemas físico espaciales del POT en cuanto su implementación puede fomentar las estrategias en torno a nuevos modelos de gestión, financiación y mantenimiento de las viviendas y el entorno, y a su vez, fomentar el goce del derecho fundamental a la asequibilidad de los hogares a una vivienda digna de acuerdo con lo establecido en el Artículo 51 de la Constitución de Colombia.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL
Este enfoque alude a 3 procesos fundamentales (i) articulación de los avances en la ciencia, (ii) incorporación de tecnologías y (iii) aplicación innovadora de las anteriores para intervenir los fenómenos asociados al Subsistema Habitacional. Enfoque del cuidado y bienestar de la población *Se ve reflejado en las siete (7) variables de la vivienda adecuada, ya que busca lograr integralmente satisfacer las necesidades de los hogares y mejorar la calidad de la población en los asentamientos humanos donde se localizan.* *Este enfoque busca entonces, propender por el cumplimiento del derecho a la vivienda y el hábitat sostenible desde la comprensión de las particularidades, el reconocimiento de los bienes familiares y colectivos, el fortalecimiento de tejidos de relaciones socioculturales y la atención a situaciones singulares a través de programas como el Mejoramiento Integral de Barrios y el Hábitat rural sostenible. Adicionalmente se materializa en los protocolos de las Política pública de protección a moradores y actividades económicas, la cual fue reglamentada en 2021 por la Administración distrital.* **9.3.4. Estrategias e instrumentos del Subsistema Habitacional** ~~Son~~ *Como* instrumento~~s~~ del Subsistema Habitacional de Medellín, *se presenta* el Plan Estratégico Habitacional, PEHMED 2030, *con sus* ~~los~~ programa y proyectos que tienen un enfoque territorial sistémico, en el contexto de los componentes, objetivos y líneas estratégicas y, el Consejo Consultivo Municipal de Política Habitacional *como órgano consultor y asesor de la Administración e instancia permanente de participación, articulación, concertación y coordinación, el cual fue adoptado mediante el Decreto 303 de 2019*. ~~En concordancia con la estructura de la Administración adoptada por medio del Decreto 1364 de 2012 y de conformidad con las disposiciones normativas vigentes, la Administración implementará el Subsistema municipal habitacional y conformará el Consejo Consultivo Municipal de Política Habitacional por medio de un Decreto~~. El Plan Estratégico Habitacional de Medellín ~~2011-~~*2030* (PEHMED 2030), se incorpora al Plan de Ordenamiento Territorial en armonía con los correspondientes Planes de Desarrollo, y se constituye *en* el instrumento principal de planificación *estratégica* y gestión

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

del subsistema habitacional *para la consolidación de la política pública de vivienda y hábitat*, en sus componentes de *desarrollo institucional y modelo de gestión habitacional y* cobertura y calidad habitacional ~~y de desarrollo institucional y modelo de gestión habitacional~~, como proceso sistemático de diálogo, concertación y participación institucional y ciudadana.

El PEHMED, *como política publica, contiene* el marco estratégico, las líneas estratégicas, los criterios de actuación, *los* programas y proyectos urbanos y rurales de vivienda social y hábitat.~~,según el diagnóstico del Subsistema, para orientar y desarrollar la política pública habitacional~~. Los resultados del proceso de planificación y construcción de esta política pública, se plasman en los siguientes documentos básicos, los cuales forman parte integrante del PEHMED, *y del presente* ~~desde su primera generación en el año 2011 y hacen parte integrante del presente ajuste al~~ POT:

- Diagnóstico del sistema municipal habitacional, libro azul
- Direccionamiento estratégico, libro amarillo
- Memoria del proceso de construcción colectiva del plan, libro verde
- Síntesis del plan, cartilla color naranja.

El *componente estratégico del* PEHMED será revisado y ajustado *de manera anticipada y en estricta coherencia con las revisiones de mediano y largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial.* ~~cada cuatro años de manera ordinaria o de manera extraordinaria cuando así lo demanden las modificaciones a la Política Publica de Vivienda y Hábitat~~,; *Entre tanto, su componente programatico será siendo* objeto de informes de seguimiento y evaluación anuales en armonía con la rendición de cuentas de cada Plan de Desarrollo que realice la Administración Distrital. ~~Municipal a la ciudadanía en general, y disponiendo copia de los mismos para el Concejo.~~

Para el despliegue de las acciones conjuntas, articuladas y coordinadas entre los diversos actores que conforman el Subsistema, se establecen las cinco líneas estratégicas con sus propósitos, criterios de actuación, programas y proyectos definidos por el PEHMED 2032~~0~~, ~~y~~ complementados *por el presente POT.* ~~por medio del presente POT *en el Acuerdo 048 de 2014 y la revisión de ajuste del PEHMED 2030.*~~

La formulación de los programas y proyectos prioritarios del PEHMED, está prevista en el plan de acción y en la agenda del programa de ejecución del POT. El componente

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

programático, deberá precisar las acciones, la línea base, las metas en los horizontes del corto, mediano y largo plazo, también, los indicadores de seguimiento, monitoreo y evaluación, y, los instrumentos organizacionales, matriz de corresponsables y la financiación, consultando las disposiciones que se establecen en materia de los Sistemas Institucionales y de Gestión.

~~La formulación de los programas prioritarios se generará como Documentos del Consejo Municipal de Política Económica y Social -COMPES.~~

~~Así las cosas, el despliegue programático del subsistema habitacional, es el siguiente:~~

~~Tabla~~

~~De los anteriores, actualmente están en proceso de formulación los programas de Mejoramiento Integral de Barrios, Hábitat Rural Sostenible y Gestión del suelo para el acceso a la vivienda social y el hábitat sostenible.~~

De la protección a moradores en los escenarios programáticos del Subsistema habitacional.

Además de considerarse un principio legal del presente Plan de Ordenamiento Territorial, la protección a moradores se constituye ~~en~~ como *una acción necesaria dentro del enfoque de Cuidado y bienestar de la población para el Subsistema Habitacional y en* principio de actuación del despliegue programático del PEHMED, ~~inspirado en~~ *a partir de* las lecciones aprendidas *en los diferentes procesos* de ~~la~~ intervención ~~en el barrio Moravia,~~ desde *los que* ~~donde~~ se planteó la necesidad de ofrecer no sólo garantías al derecho de propiedad sino también el derecho a morar, el cual abarca el ejercicio mismo de habitar, que se manifiesta en una lucha por la permanencia en el territorio.

Desde el marco jurídico del ordenamiento territorial, el tema se ha abordado buscando garantías en la práctica del desarrollo urbanístico para los sujetos de derecho y el Estado mismo. Es decir, se reconoce a la protección para los moradores como un mandato ante los diferentes impactos de proyectos y obras para la concreción del imaginario colectivo de ciudad.

En tal sentido, al morador se le debe reconocer los derechos constituidos en relación con la permanencia, la ocupación, el uso y aprovechamiento del territorio, como atributos que

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

configuran una producción social del hábitat, activo esencial de las personas, los hogares y las comunidades, y razón de ser de la protección. Pues son estos quienes pueden verse afectados por la declaratoria y posterior adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública o interés social, o la localización en zonas de riesgo no mitigable, lo que conlleva al desplazamiento involuntario ocasionando efectos económicos y socioculturales negativos, la pérdida del hábitat apropiado, la ruptura de los tejidos de relaciones socioculturales y económicas, entre otros.

Es por esta razón que en 2019, mediando el Acuerdo municipal 145, se creó la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas de Medellín – PPPMAEP. En dicho Acuerdo se establecieron: objetivos, principios, nociones, enfoques, alcances y beneficios con el fin de garantizar la permanencia, la equidad y la justicia territorial para los moradores ubicdos en sectores objeto de intervención. Posteriormente, se reglamentó mediante el Decreto municipal 0818 de 2021 lo que permitió operativizar la política, detallando los hechos de reconocimiento y protección, los protocolos por escenario de intervención y el sistema de actores.

~~Esta situación demanda una mayor inversión del Estado para~~ Garantizar la protección a los moradores, *demanda un mayor esfuerzo del Estado,* en especial ~~a~~ *en* aquellos *casos en* que se encuentran en situaciones de pobreza, amenaza y vulnerabilidad, en *relación al* ejercicio de sus derechos y deberes constitucionales de acceso a la información, a la participación, a la asociación, al trabajo, a la salud, a la vivienda digna y al hábitat sostenible en los lugares intervenidos y en los nuevos lugares de habitación. *Esto se logra* mediante la distribución solidaria y equitativa de los beneficios y la valoración adecuada de ~~compensaciones~~ *indemnizaciones* para la restitución y mejoramiento de sus condiciones de habitabilidad a través de planes acción de reasentamiento que reconozcan el contexto, los intereses y las dinámicas de las personas, las familias y los asentamientos humanos urbanos y rurales involucrados.

~~El planteamiento~~ *La formulación* de un plan de reasentamiento, surge como un mecanismo garante de la protección a moradores, vinculante a las diferentes intervenciones de los subsistemas territoriales que conforman el sistema de ordenamiento territorial ~~municipal~~ *distrital*. Es decir, este plan se constituye en el escenario de participación y concertación para propender por el desarrollo de ciudad con equidad e inclusión, abarca no solo las viviendas, sino también las unidades económicas y el hábitat

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

en general. Sus principales acciones, de acuerdo con el modelo de ocupación, *deben responder a los escenarios de intervención definidos por la PPPMAEP, a saber: obras de infraestructura, gestión del riesgo y actuaciones urbanas aplicables a todos los* ~~están asociadas a las agendas de los Macroproyectos en los ámbitos de Río, Borde Urbano Rural y Transversalidades principalmente, sin embargo es exigible en los demás~~ ámbitos territoriales.

~~Dichas acciones, estarán orientadas a concretar las siguientes gestiones y demás que establezca el marco de la política de reasentamiento involuntario del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio o quien haga sus veces:~~

~~· Diseños que minimizan el compromiso del parque habitacional existente y sin riesgo alguno para su permanencia.~~

~~· Estrategias de información, comunicación y participación comunitaria~~

~~· Criterios para la asignación de compensaciones, de conformidad a la norma vigente tanto municipal como nacional.~~

~~· Restablecimiento de patrimonio público y colectivo y mejoramiento de este en la medida de las posibilidades~~

Las acciones del proceso de reasentamiento se deberán enmarcar en el Plan de Gestión Social-PGS, dispuesto por la PPPMAEP, con el fin de desarrollar las medidas preventivas o de mitigación que surgen de los análisis de riesgo social y económico del desarrollo urbano. En tal sentido, se deberán aplicar las actividades del protocolo establecido en el Anexo 5 Proceso de Reasentamiento del Decreto 0818 de 2021 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya; el cual establece las acciones necesarias para que el proceso garantice la protección a moradores y actividades económicas productivas.

No obstante, en la formulación de cada ~~macroproyecto~~ *actuación urbanística* u obra pública a desarrollar se definirá la singularidad de las estrategias a *ejecutar* ~~desarrollar~~ por parte del plan de reasentamiento para la protección a moradores, en consecuencia con la caracterización de las dinámicas *sociales* ~~poblaciones~~, económicas y culturales de la población sujeto de intervención. *Por esta razón, se deberán incluir análisis de impacto*

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

ambiental, social, económico y cultural; los cuales son particulares para cada población y territorio con el fin de atender singularidades específicas.

En las diferentes intervenciones será prioritario adelantar acciones integrales de protección del hábitat construido, lo cual implica la participación e inclusión de las personas y comunidades como sujetos de derechos y deberes; la concurrencia interinstitucional y el sostenimiento y/o mejoramiento de las condiciones de vida de los moradores; todo ellos en cumplimiento de las líneas estratégicas establecidas por la PPPMAEP.

En articulación con el subsistema de Planificación complementaria, se requiere la aplicación de los demás lineamientos y protocolos contenidos en Decreto 818 de 2021 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya; con el fin de garantizar la participación, la gestión del conocimiento y la protección de las personas y los hogares en los procesos de diagnóstico, formulación e implementación de los Planes de Legalización y Regularización Urbanística.

Finalmente, la relevancia de la protección a moradores en el presente Plan de Ordenamiento Territorial emerge porque se reconoce una amenaza sobre los derechos constituidos alrededor de la morada, que incluso desde el diagnóstico del PEHMED en el análisis estructural del Subsistema se define como una de las variables clave: “Protección del patrimonio familiar y colectivo”, la cual pretende que se visibilicen los derechos constituidos históricamente en la construcción de un territorio en específico, por parte de las comunidades de Medellín. Así entonces, hablar de protección a moradores es hablar del derecho de morar, el derecho a habitar y en este sentido del reconocimiento por parte del Estado que está obligado a proteger los derechos de los pobladores que han dado materialización a un hábitat en particular, y a un constructo colectivo que representa un patrimonio económico y simbólico.

Puntualmente la *Política pública de* protección a moradores *y actividades económicas* se transversaliza en el Subsistema habitacional, a través de los criterios de actuación y manejo, los programas y proyectos de cada una de las *líneas* estrategias, *el reconocimiento de la “vivienda como patrimonio sociofamiliar y económico y la articulación con el subsistema de Planificación complementaria en la ejecución de los PLRU.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

9.3.5. Clasificación del Subsistema Habitacional

El Subsistema ~~Municipal~~ Habitacional ~~(SMH)~~ se estructura *en* ~~por~~ dos componentes fundamentales, relacionados entre sí:

- **Componente 1**. Desarrollo Institucional y Modelo de Gestión Habitacional.
- **Componente 2.** Cobertura y Calidad Habitacional.

El Subsistema se estructuró con ~~siete~~ ocho variables estratégicas seleccionadas mediante la reflexión colectiva con los diversos actores participantes en la construcción del Plan Estratégico Habitacional. El análisis ~~estructural~~, se *ajustó a partir del estudio de los cambios de política internacional, nacional y local en cuanto a normas, leyes, pactos internacionales, Conpes, Conferencia Hábitat 3 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en los temas de ambiente, ordenamiento territorial y financiamiento de la vivienda, que complementaron el análisis del Subsistema Habitacional estructural elaborado entre 2008-2011.*

~~apoyó con la aplicación del método MIC-MAC, matriz de impacto cruzado- multiplicación aplicado a una clasificación de los métodos de la prospectiva, tal como se detalla en el libro azul del PEMHED, que contiene el diagnóstico estratégico del Subsistema y en el libro verde que contiene la memoria de construcción del Plan~~.

Para esta delimitación se parte de la definición conceptual y operacional de cada una de las variables estratégicas, la situación actual que presenta y las tendencias más fuertes que se perciben en la ciudad. La batería de indicadores de las variables será objeto de ~~afinación~~ *precisión* en el marco de la agenda de implementación del PEHMED, especialmente con la formulación de los programas prioritarios.

Como se observa en la siguiente tabla, las variables estratégicas del subsistema fueron categorizadas en los componentes enunciados, con base en los cuales se estructura el subsistema, se construyeron los escenarios y se hace el despliegue del direccionamiento prospectivo estratégico.

~~Tabla 13. Componentes estratégicos del Subsistema Municipal Habitacional.~~

Tabla. Asuntos estructurantes del Subsistema Habitacional

Variable estratégica	Descripción	Componente

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL		
Derechos constitucionales a la vivienda digna y al hábitat sostenible	Conjunto de derechos relacionados con las condiciones ncesarias para la habitabilidad humana.	Desarrollo institucional y modelo de gestión habitacional
Modelo de gestión pública habitacional	Proceso sistemático, integral, comunicacional y participativo para promover, concertar objetivos y metas, y coordinar acciones y recursos para los fines propios de la vivienda y el hábitat.	
Ciencia, tecnología e innovación social	Se refiere a los avances que permiten innovar en la manera de dirigir la poíticas habitacionales. Alude a tres procesos:·Articulación de los avances en ciencias·Incorporación de las tecnologías para mejorar la calidad de vida·Aplicación innovadora de las anteriores	
Gestión del suelo, fomento y productividad	Ejercicio pleno de la función pública del ordenamiento territorial para lograr la protección, promoción y realización del derecho a la vivienda digna.	Cobertura y calidad habitacional
Asentamientos precarios	Ámbitos territoriales que presentan condiciones de desarrollo incompleto e inadecuado, que se manifiesta en precariedad de la vivienda y el hábitat urbano y rural.	
Hábitat con mitigación, adaptación al cambio climático y reducción de riesgos	Se refiere a los ajustes naturales o humanos, con el fin de moderar sus impactos y aprovechar las oportunidades. Se ocupa de la gestión y la reducción de los riesgos en el hábitat.	
Valoración del patrimonio familiar y colectivo	Reconocimiento de los bienes familiares y colectivos que pueden verse afectado por motivos de utilidad pública o interés social.	
Cambio sociodemográfico y dinámicas poblacionales	Características y transformaciones generales y particulares de la población en Medellín.	

Fuente: Plan Estratégico Habitacional de Medellín 2030, 2025.

En el componente de Cobertura y calidad habitacional, se definen las estrategias y acciones que propenden por garantizar la habitabilidad de los asentamientos humanos urbanos y rurales de manera armónica y equilibrada entre el espacio privado (vivienda) y el espacio público y colectivo (entorno), que en su interrelación, articulan y coordinan aspectos tanto del ordenamiento y el desarrollo territorial, garantizando así la concreción de los enfoques territorial sistémico y de derechos a la vivienda digna y sus conexos al ambiente sano y a los bienes y servicios públicos y colectivos.

Propiamente desde la dimensión socioterritorial de este componente del Subsistema, los estándares arquitectónicos asociados a la vivienda y ~~los estándares~~ urbanísticos vinculados al entorno propenden por garantizar la cobertura y las condiciones de habitabilidad y seguridad de la vivienda y el entorno, la conectividad y acceso a los equipamientos básicos, el espacio público y los servicios públicos domiciliarios a través

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

de programas de enfoque territorial, integral y sistémico, en la perspectiva del desarrollo humano integral sostenible.

Tales programas están llamados a *desarrollar y materializar* los mandatos de ley, los cuales *se concretan en cinco intervenciones del Subsistema Habitacional: (i) la generación de Vivienda, (ii) el mejoramiento de vivienda, (iii) el mejoramiento Integral de Barrios -MIB, (iv) la regularización y legalización urbanística y (v) el fortalecimiento institucional; que a su vez se se ven* referidos al déficit de vivienda, el mejoramiento integral, la calificación y localización de suelo para el desarrollo de la vivienda de interés social y la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes en armonía con modelo de ocupación como unidad global integradora de los sistemas determinantes de la estructura territorial.

A continuación, se presentan los escenarios territoriales estratégicos para el desarrollo de los programas con el enfoque señalado como las Áreas de Intervención Estratégica, delineadas desde el modelo de ocupación territorial y en articulación con los respectivos tratamientos urbanísticos del componente urbano y rural del POT: nuevos desarrollos habitacionales, *renovación y reconversión,* mejoramiento integral de barrios y hábitat rural sostenible; *y reasentamiento integral de población*.

Tabla. Escenarios de cobertura y calidad habitacional

Componente	Orden distrital	
	Suelo urbano	Suelo rural
Nuevos desarrollos habitacionales	% suelo para el desarrollo de VIP en tratamientos urbanísticos de desarrollo en suelo urbano y de expansión	
Renovación y reconversión	% suelo para el desarrollo de VIP en tratamientos urbanísticos de renovación urbana.	% suelo para el desarrollo de VIP en tratamientos urbanísticos de consolidación suburbana nivel 4
Mejoramiento y consolidación	Mejoramiento integral y plan de reasentamiento preventivo en barrios y sectores con tratamientos de MI y algunos CN3.	Mejoramiento integral, consolidación y plan de reasentamiento preventivo en veredas y centros poblados con tratamientos de MI, CSN3 y algunos CSN2 objeto de UPR de reordenamiento y mejoramiento urbanístico.
Reasentamiento integral de población	Para todas las áreas calificadas como de RNM urbanas y rurales.	

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

9.3.6 Marco Estratégico del Subsistema Habitacional

Las actuaciones del subsistema habitacional estarán guiadas por el marco estratégico acordado con los actores del Subsistema durante el proceso de elaboración del Plan Estratégico Habitacional: visión, misión, principios, objetivos y componentes estratégicos, elementos constitutivos fundamentales del direccionamiento estratégico de la política pública, como se definen a continuación:

9.3.6.1 Visión

Al 2030 *la ciudad de* Medellín *tendrá* ~~contará con~~ un subsistema habitacional coordinado y articulado a nivel local, metropolitano, regional, nacional e internacional, que *permita* ~~garantiza~~ la realización de los derechos a la vivienda digna y al hábitat sostenible de sus habitantes y promueva la construcción de territorios urbano-rurales accesibles, integrados, incluyentes y habitables, en un marco de actuaciones corresponsables, participativas, solidarias y equitativas.

9.3.6.2 Misión

~~Medellín e~~ En la construcción del Estado social y democrático de derecho, *la administración de Medellín* promoverá el mejoramiento de la calidad de vida y el bienestar general de la población *mediante el acceso a* ~~promoviendo~~ la vivienda digna y adecuada *y al hábitat sostenible*, *articulado*~~a~~ con los derechos a la ciudad, de las personas, los grupos familiares y los asentamientos humanos urbanos y rurales, especialmente de sus habitantes en condiciones de pobreza, vulnerabilidad y precariedad

9.3.6.3 Principios y valores que orientan del Subsistema municipal Habitacional

De conformidad con el marco estratégico del Sistema de Ordenamiento Territorial Municipal, específicamente a los principios rectores del mismo, y en armonía con el marco estratégico del Plan Estratégico Habitacional de Medellín - PEHMED 2030, los siguientes son los principios y valores que orientan las decisiones, actuaciones, el seguimiento y evaluación del subsistema habitacional:

Respeto a la dignidad humana. El ser humano es sujeto de derechos y deberes individuales y colectivos, está dotado de identidad y capacidades para promover sus

DTS abordado:9.3.1. ANTECEDENTES DEL SUBSISTEMA HABITACIONAL

derechos y los de los demás; para crear, decidir y participar en la construcción colectiva de su futuro.

Solidaridad social y territorial. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios es un mecanismo democrático para subsanar la segregación socio territorial, para promover la responsabilidad y solidaridad social y ecológica y, para prevenir las inequidades que surgen en los procesos de transformación del hábitat, las ciudades y los territorios.

Equidad social y territorial. Las acciones urbanísticas hacen parte de las condiciones necesarias para promover y hacer efectivos los derechos a la vivienda digna, el acceso a los servicios públicos domiciliarios y al desarrollo sostenible, al cual, como derecho colectivo, le son inherentes, el derecho a un hábitat adecuado y los principios del ordenamiento del territorio.

Participación y corresponsabilidad. Las capacidades de comunicación, diálogo social y gobernanza del Subsistema habitacional fortalecen la institucionalidad democrática local, regional y nacional, en concordancia con los principios de concurrencia, complementariedad y subsidiaridad que orientan la función administrativa.

Persistencia. La voluntad y el compromiso de los actores públicos, privados y comunitarios del Subsistema, hacia la transformación progresiva del enfoque fragmentario y de mercado, son garantía para la materialización de la visión, la misión y los objetivos estratégicos del Subsistema habitacional.

9.3.6.4 Objetivos estratégicos del subsistema habitacional

- Construir gobernabilidad y gobernanza democrática de los asentamientos humanos y el subsistema habitacional.
- ~~Garantizar~~ *Propender por la* realización progresiva de los derechos a la vivienda digna y al hábitat sostenible de los hogares y los asentamientos humanos del municipio en su contexto urbano regional y las obligaciones que de ello se deriven, *teniendo en cuenta los elementos de una vivienda adecuada para la habitabilidad humana*. ~~potenciando las capacidades humanas y sociales de la población en situación de desigualdad y exclusión social~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9.3.7. Despliegue programático del PEHMED

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-HABI-0014
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 9
DTS a modificar	9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED
Artículos que aplican en la modificación	N/A
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Débil nivel jerárquico de los instrumentos orientadores del Subsistema Habitacional.
Necesidad de Ajuste	**Precisar** el marco estratégico de la política pública de vivienda y hábitat para el Distrito de Medellín
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Metropolitanos
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistrital(es) aplicable(s)	Decreto 1077 de 2015 Ley 2044 de 2020 Ley 2079 de 2021
Nivel 5. Hechos Metropolitanos	Acuerdo Metropolitano 5 de 2014 - Por medio del cual se declara como Hecho Metropolitano la construcción sostenible y se establecen lineamientos básicos para formular una Política Pública de Construcción Sostenible para el Valle de Aburrá Acuerdo Metropolitano 13 de 2012 - Por medio del cual se adoptan los objetivos y las estrategias que complementan

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED	
	y desarrollan las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial; se adopta el Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat con Perspectiva Ambiental -PEMVHA-, y se crea el Consejo Asesor Metropolitano de Vivienda y Hábitat
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
El análisis técnico realizado evidencia la necesidad de reforzar la coherencia entre el componente estratégico del POT y su materialización operativa, en particular en lo relacionado con los instrumentos y programas de vivienda y hábitat. El despliegue programático del Subsistema Habitacional debe consolidarse desde un enfoque integral y consistente, que reconozca que la vivienda trasciende la unidad habitacional y se inscribe en un sistema territorial, social e institucional de mayor complejidad. Los insumos técnicos identifican, en concordancia con el marco normativo nacional, cinco intervenciones estructurales: generación de vivienda, mejoramiento de vivienda, mejoramiento integral de barrios, regularización y legalización urbanística, y fortalecimiento de la capacidad institucional. Estas intervenciones constituyen el núcleo histórico y normativo de la política habitacional en Colombia y no corresponden a líneas aisladas, sino a desarrollos progresivos de requerimientos legales consolidados en la normativa reglamentaria del sector vivienda. En consecuencia, deben articularse estratégicamente a la estructura actual del Subsistema Habitacional, de manera que permitan ordenar su despliegue programático y asegurar una mayor coherencia con los objetivos principales del sistema. Se evidencia, además, que el déficit habitacional, tanto cuantitativo como cualitativo, demanda intervenciones diferenciadas según el tratamiento urbanístico y la condición jurídica del suelo, lo que reafirma la pertinencia de instrumentos tradicionales como los	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED
planes parciales, los procesos de legalización y regularización urbanística y los programas de mejoramiento integral de barrios. De igual forma, los insumos técnicos ratifican que la efectividad del Subsistema Habitacional depende de una capacidad institucional fortalecida, capaz de articular niveles de gobierno, fuentes de financiación y actores públicos y comunitarios, conforme a los principios de concurrencia, complementariedad y subsidiariedad.
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS
9.3.7 Despliegue programático ~~del PEHMED~~ *del Subsistema Habitacional*
A partir de la clasificación del Subsistema Habitacional en dos componentes, *se definen cinco intervenciones estructurales de carácter orientador y regulador, mediante las cuales se atienden los requerimientos del marco normativo vigente. Estas intervenciones tienen por objeto articular el componente estratégico del Subsistema con la estructura operativa del Plan de ordenamiento territorial, asegurando una respuesta integral, coherente y sistemática a las problemáticas y necesidades del territorio en materia de hábitat y vivienda, a través de un conjunto de acciones estables y técnicamente reconocibles.*
De manera complementaria y articulada, se definen cinco líneas estratégicas *que se inscriben en una o varias de las intervenciones estructurales del Subsistema Habitacional, ~~con sus correspondientes~~ cada una con sus respectivos* propósitos, criterios de actuación y de manejo, *así como con* los programas y proyectos *asociados*. Estos últimos *hacen* parte del contenido del Programa de Ejecución del presente Plan de Ordenamiento Territorial *y del ~~Plan de Acción del~~ Componente programático del Plan Estratégico Habitacional _PEHMED 2030*.
Se establecen como intervenciones estructurarles del subsistema habitacional las siguientes:
***1. Generación de Vivienda**.*
Se concibe como el eje estructurante del Subsistema Habitacional del POT, orientado a garantizar la producción sostenida, planificada y ordenada de vivienda nueva, en estricta concordancia con el modelo de ocupación territorial. Su propósito central es establecer las condiciones urbanísticas, normativas y de gestión necesarias para que la producción habitacional responda de manera directa y efectiva al déficit habitacional cuantitativo del

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

Distrito, priorizando la ampliación del stock de vivienda formal, adecuada y localizada en condiciones urbanas favorables.

Esta intervención comprende tanto la regulación normativa general de la vivienda nueva como la gestión integral del suelo destinada a la producción de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), así como la provisión específica de vivienda receptora para procesos de reasentamiento preventivo. En este sentido, la generación de vivienda se aborda desde el ordenamiento territorial mediante la definición de tratamientos urbanísticos, aprovechamientos y obligaciones, que permiten orientar de manera precisa la localización, las densidades y las tipologías de vivienda, asegurando su articulación con los sistemas estructurantes del territorio.

El énfasis de esta intervención recae en la gestión del suelo para VIS y VIP como apuesta central del POT, reconociendo que el acceso efectivo a la vivienda digna depende, de manera determinante, de la disponibilidad de suelo urbanizado, bien localizado y con condiciones adecuadas de habitabilidad, accesibilidad y dotación de servicios. Para ello, el POT orienta el uso de instrumentos de gestión y financiación del suelo que permitan asegurar reservas estratégicas, promover proyectos habitacionales integrales y viabilizar desarrollos dirigidos prioritariamente a los hogares de menores ingresos, fortaleciendo la mezcla social y la cohesión territorial.

De manera complementaria, la generación de vivienda incorpora la provisión de vivienda receptora para reasentamiento preventivo como una intervención de carácter excepcional pero estructural, orientada a garantizar soluciones habitacionales seguras y definitivas para población ubicada en condiciones de riesgo no mitigable o afectada por proyectos estratégicos. Esta modalidad exige criterios técnicos rigurosos de localización, oportunidad y calidad, de modo que el reasentamiento trascienda la relocalización física y contribuya efectivamente a la restitución de condiciones de vida digna y a la integración plena de la población al tejido urbano formal.

2. Mejoramiento de Vivienda.

Se concibe como una intervención estructural del Subsistema Habitacional, orientada a corregir los déficits cualitativos que afectan las condiciones de habitabilidad, seguridad estructural, funcionalidad y salubridad de las viviendas existentes, sin alterar la localización de los hogares ni generar procesos de desplazamiento innecesarios. Esta

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

intervención parte del reconocimiento de la vivienda como un soporte fundamental de la vida familiar y comunitaria, y de la permanencia de los hogares en su entorno como un principio rector de la acción pública en materia habitacional.

El mejoramiento de vivienda comprende un conjunto de actuaciones físicas y técnicas dirigidas a la adecuación progresiva de las edificaciones, tales como el reforzamiento estructural, la mejora de cubiertas, pisos y cerramientos, la adecuación de espacios interiores, la incorporación o mejoramiento de servicios básicos domiciliarios, y la corrección de condiciones que representen riesgos para la salud y la seguridad de los habitantes. Estas acciones se orientan a elevar los estándares mínimos de habitabilidad, garantizando condiciones de vivienda digna y segura, especialmente para los hogares que, aun contando con una solución habitacional, presentan carencias significativas en su calidad constructiva.

***3. Mejoramiento Integral de Barrios -MIB**.*

En el marco del Subsistema Habitacional, el Mejoramiento Integral de Barrios se consolida como una intervención transversal de alta relevancia, al articular de forma coordinada las principales dimensiones del hábitat y contribuir de manera directa a la reducción de desigualdades territoriales y a la consolidación del modelo urbano del Distrito. Se concibe como una intervención territorial de carácter integral, estructural y progresivo, orientada a transformar asentamientos de origen informal o sectores con desarrollo urbano incompleto, mediante actuaciones coordinadas que permitan elevar de manera sustantiva las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y calidad de vida de sus habitantes. Esta intervención parte del reconocimiento de la realidad histórica de los procesos de ocupación del territorio y de la necesidad de abordarlos desde una lógica de inclusión urbana, evitando respuestas fragmentadas o exclusivamente sectoriales.

Desde una perspectiva integral, el mejoramiento integral de barrios articula de manera simultánea los componentes de espacio público, equipamientos básicos y sociales, movilidad y accesibilidad adecuada, vivienda, tanto en sus modalidades de generación de nueva vivienda como de mejoramiento de la existente, y gestión del riesgo, asegurando intervenciones coherentes sobre el territorio.

4. Legalización

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED
Es una intervención que combina componentes jurídicos y urbanísticos de carácter estructural, orientada a la incorporación progresiva de asentamientos desarrollados por fuera de la normativa urbanística al ordenamiento formal del territorio, mediante la definición de condiciones urbanísticas y jurídicas que garanticen niveles básicos de seguridad jurídica, habitabilidad y acceso a los servicios urbanos. Esta intervención parte del reconocimiento de los procesos históricos de ocupación informal y de desarrollo urbano incompleto, y los aborda desde una perspectiva de ajuste e integración al modelo territorial, priorizando soluciones de consolidación y mejoramiento de las condiciones del sistema público y colectivo. *Un eje fundamental de esta intervención corresponde a la titulación del suelo, entendida como el conjunto de actuaciones orientadas a brindar seguridad jurídica en la tenencia, a través del reconocimiento de derechos de propiedad u otras modalidades legales de ocupación, conforme a las determinaciones del ordenamiento territorial. Este proceso permite estabilizar la permanencia de los hogares, habilitar su vinculación a programas públicos y facilitar la inversión pública y privada en los sectores regularizados. De manera complementaria, la legalización y el reconocimiento de la edificación constituyen mecanismos para formalizar construcciones existentes que cumplen condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad, permitiendo la normalización de los inmuebles, el acceso regular a servicios, la ejecución de acciones de mejoramiento y la integración efectiva de estos asentamientos al tejido urbano formal.* *Esta intervención se encuentra estrechamente relacionada con el subsistema de Planificación complementaria, a través de los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del hábitat, los cuales actúan sobre los territorios con mayores déficits urbanos y genera la norma urbanística específica para su incorporación integral al tejido urbano de Medellín.* ***5. Fortalecimiento Institucional del Subsistema Habitacional**.* *Se concibe como una intervención transversal y estratégica, orientada a fortalecer las condiciones de gobernanza, la articulación interinstitucional y la gestión integral necesarias para la implementación efectiva de las apuestas del Subsistema Habitacional definidas en el POT. Esta intervención parte del reconocimiento de que la formulación de políticas, programas y proyectos habitacionales solo es efectiva en la medida en que*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

exista una institucionalidad sólida, con competencias claramente definidas, capacidades técnicas suficientes y mecanismos de coordinación que permitan traducir los lineamientos del ordenamiento territorial en actuaciones concretas sobre el territorio.

En este sentido, comprende el conjunto de procesos, instrumentos, procedimientos y arreglos de gestión que hacen posible la planificación, ejecución, seguimiento y evaluación de las intervenciones habitacionales. Ello implica fortalecer la coordinación entre las entidades responsables de la planeación, la gestión del suelo, la vivienda, la infraestructura, la gestión del riesgo y la inversión social, garantizando actuaciones integradas y coherentes que eviten la fragmentación sectorial y la duplicidad de esfuerzos. Esta articulación resulta fundamental para optimizar el uso de los recursos públicos, asegurar la consistencia entre las decisiones normativas y las acciones operativas, y lograr impactos sostenibles en el cierre de las brechas habitacionales del Distrito.

Es importante resaltar que si bien las cinco intervenciones estructurales responden a los mandatos de ley nacional sobre los sistemas de vivienda y hábitat, no es posible reconcerlas de forma individual, ya que se consideran intervenciones integrales que en conjunto apuestan por la reducción del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, el mejoramiento de la vivienda y el hábitat, la consolidación de barrios y tejidos urbanos, acompañado de un sistema de actores consolidado y fortalecido.

En tal sentido, la administración *distrital* ~~municipal~~ formulará e implementará las acciones de los programas y proyectos del subsistema habitacional obedeciendo al cumplimiento de las nociones orientadoras, *las intervenciones estructurales* y procurando generar ~~intervenciones~~ *acciones* integrales que mejoren la calidad de vida de los habitantes con mayor vulnerabilidad económica y social, *así:*

Tabla. Líneas estratégicas del Subsistema Habitacional.

COMPONENTE DE DESARROLLO INSTITUCIONAL Y MODELO DE GESTIÓN HABITACIONAL.	
C1	LE1. Desarrollo institucional
	LE2. Gestión del conocimiento, aprendizaje e innovación social
COMPONENTE DE COBERTURA Y CALIDAD HABITACIONAL	
C2	LE3. Gestión del suelo, productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED	
	LE4. Asequibilidad a los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat
	LE5. Gestión de cobertura y calidad de los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat.

Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.

9.3.7.1 Línea estratégica. Desarrollo institucional y modelo de gestión habitacional

La Línea Estratégica de Desarrollo Institucional y modelo de gestión habitacional se orienta al fortalecimiento de las capacidades institucionales y socioculturales de los diversos actores del Subsistema Habitacional, con el fin de garantizar el acceso equitativo, solidario y sostenible a los bienes y servicios habitacionales. Esta línea se enmarca principalmente en la intervención estructural de Fortalecimiento Institucional, concebida como el soporte transversal del sistema de gestión e implementación articulada de las acciones en materia de vivienda y hábitat previstas en el POT y en la normativa nacional vigente. Desde esta perspectiva, la capacidad institucional no se limita a la estructura organizacional, sino que articula la gestión interinstitucional y sectorial, la movilización de recursos y la priorización de acciones estratégicas asociadas a las demás intervenciones estructurales del Subsistema, tales como la generación de vivienda, el mejoramiento de vivienda, el mejoramiento integral de barrios y los procesos de regularización y legalización.

Propósito: Fortalecer las capacidades institucionales y socioculturales de los diversos actores del Subsistema habitacional para garantizar el acceso equitativo, solidario y sostenible a los bienes y servicios habitacionales.

9.3.7.1.1 Criterios de Actuación y Manejo

La vivienda digna, los servicios públicos, el ambiente sano y los derechos colectivos a la regulación del suelo y al espacio público, inherentes al hábitat sostenible, son derechos constitucionales, desde esta perspectiva debe entenderse la prestación del servicio público.

1. Promover la prestación efectiva de los servicios de carácter público como hecho garante del cumplimiento de los derechos constitucionales de acceso a la vivienda digna y al ambiente sano.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED
2. Buscar el cumplimiento de los cometidos del Estado social y democrático de derecho y del desarrollo humano integral, para ampliar las oportunidades y las capacidades humanas y sociales de los sujetos de la Política Pública Habitacional. El marco de referencia global será la Agenda Hábitat de la Naciones Unidas 2030, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y las observaciones generales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CDESC). 3. Descentralización de la política habitacional y operación para y desde los territorios, orientando el funcionamiento del Subsistema según las particularidades territoriales y las necesidades y expectativas de la población. 4. Impulsar y sostener el proceso de construcción colectiva de la Política Pública Habitacional en todo su ciclo de gestión: planeación, implementación, seguimiento, evaluación, control y rendición de cuentas. 5. Fortalecimiento de la planeación de base comunitaria, la asociatividad y el trabajo en red que permite a la ciudadanía incidir y tomar decisiones en torno a la construcción social del hábitat. 6. Participación e información garantizadas en todo el ciclo de los procesos de planeación. 7. Fortalecimiento de la planeación de base comunitaria. 8. El escenario institucional de programación presupuestal es clave para la articulación y complementariedad entre los diversos niveles de la administración, la coordinación y concertación intersectorial e interinstitucional que exigen los programas integrales de vivienda y hábitat. 9. Concertar y establecer prioridades de acción y asignación de recursos en el corto, mediano y largo plazo, en función de los programas definidos, los resultados y los impactos esperados, mediante la aplicación de claras herramientas de priorización de enfoque multidimensional. 10. Proceder en conformidad a las orientaciones administrativas de normalización y organizacional del Modelo de gestión pública, enfocado a coordinar, planear, ejecutar,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

verificar, ajustar y controlar los resultados y los impactos del PEHMED. Toma de decisiones y descentralización.

11. Garantizar la eficacia, eficiencia y efectividad para operar el Sistema Habitacional en función de concretar derechos y deberes en el uso de los recursos comunitarios (equipamientos sociales, colectivos, educativos, de salud, de recreación, cultura, seguridad, deporte, áreas de protección ambiental, vías urbanas y rurales).

12. El Consejo Consultivo Municipal de Política Habitacional (CCMPH), actúa como órgano de coordinación, articulación, concertación y participación del Sistema Habitacional.

13. Promover institucionalmente la realización de los planes de acción de reasentamiento y protocolos, tendientes a la protección a moradores en el marco de las diferentes intervenciones y actuaciones en el ámbito municipal, a través de regulaciones y procedimientos que sean establecidos.

9.3.7.1.2 Programas y proyectos.

Programa. Fortalecimiento institucional del Subsistema habitacional.

Programa orientado a la implementación del soporte institucional del Subsistema habitacional municipal, en especial su estructura organizacional y el fortalecimiento de las capacidades institucionales y socioculturales de los diversos actores del Subsistema, como medios garantes del acceso equitativo, solidario y sostenible a los bienes y servicios habitacionales.

Para materializar el propósito del programa se integran las siguientes acciones:

- Adaptación a la estructura organizacional
- Banco de programas y proyectos como componente del BPIM
- Descentralización de los servicios
- Construcción de Agendas, Alianzas y Acuerdos para el desarrollo del Subsistema con visión urbano-regional
- Revisión, ajuste y creación de normas para el desarrollo habitacional con perspectiva de derechos, de género y territorial
- Revisión y ajuste del PEHMED

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

9.3.7.2 Línea estratégica. Gestión del conocimiento, aprendizaje e innovación social

Propósito: Generar inteligencia social encaminada hacia la consecución de la visión, misión y los objetivos estratégicos.

De manera complementaria, la Línea Estratégica de Gestión del Conocimiento, Aprendizaje e Innovación Social fortalece dicha capacidad institucional al promover la generación, sistematización y apropiación del conocimiento, el aprendizaje organizacional y la innovación social como herramientas fundamentales para mejorar la toma de decisiones, optimizar la gestión pública habitacional y fortalecer la gobernanza del Subsistema. Esta línea aporta los mecanismos para consolidar sistemas de información, seguimiento, evaluación, documentación de experiencias y formación de capacidades, asegurando que las decisiones institucionales se sustenten en evidencia, lecciones aprendidas y procesos participativos.

9.3.7.2.1 Criterios de Actuación y Manejo

1 Procurar el acceso a la información pública, la comunicación y el diálogo social son derechos-deberes fundamentales para el ejercicio de los derechos-deberes inherentes a la vivienda digna y al hábitat sostenible, para la toma de decisiones y la participación ciudadana durante el ciclo de gestión de las políticas públicas habitacionales.

2 Promover la democratización de la ciencia, la tecnología y la innovación. La asistencia técnica calificada de carácter descentralizado impulsa la consolidación de territorios habitables, integrados e incluyentes.

3 Conjugar los diferentes saberes y actores estatales, empresariales, académicos y populares, en el ejercicio de un constante aprendizaje a través del fomento de la investigación aplicada para la sostenibilidad de la vivienda y hábitat.

4 Fomento a la investigación aplicada que resuelve problemas habitacionales de la población pobre y vulnerable.

5 Potenciar y articular los servicios de consultoría, asesoría, investigación e innovación existentes.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

6 Fomento al desarrollo de una cultura de la documentación de los procesos, como mecanismo de evaluación para el mejoramiento e innovación en los diferentes campos.

7 Promover la formación integral en capacidades del talento humano para le generación de conocimientos e innovaciones sociales y aumentar la comprensión y el compromiso político y social en la gestión integral del hábitat con sentido colectivo.

8 Procurar la pertinencia y diversidad de los programas de formación de educación formal e informal en el hábitat.

9 Fomento a los procesos de información, comunicación y difusión de las políticas, procesos y resultados del PEHMED.

10 Promoción de las lecciones aprendidas en el desarrollo e implementación de estrategias para la protección de moradores, replicables en el marco del desarrollo territorial.

11 Sistematización e intercambio de conocimientos y experiencias potencia el conocimiento y la innovación para enriquecer la calidad de los procesos en la transformación del hábitat.

12 Establecimiento de los sistemas de información, monitoreo, seguimiento y evaluación para la toma de decisiones constituye un pilar del modelo de gestión pública habitacional.

13 Promover la inteligencia social generada mejora la gobernanza del Subsistema habitacional y fortalece las capacidades de innovación en la construcción social de la vivienda digna y el hábitat sostenible.

En conjunto, ambas líneas estratégicas configuran una intervención transversal y estructural orientada a consolidar una institucionalidad sólida, articulada y con capacidades técnicas suficientes, capaz de traducir los lineamientos del ordenamiento territorial en actuaciones concretas sobre el territorio y de garantizar la implementación efectiva, coordinada y sostenible de las apuestas del Subsistema Habitacional definidas en el POT.

9.3.7.2.2 Programas y proyectos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

Programa. Construcción colectiva de sentidos de la política pública habitacional.

La Administración Municipal adelantará acciones encaminadas a generar inteligencia social para dar cumplimiento al marco estratégico del Subsistema habitacional, además de alinearse a las políticas de desarrollo administrativo en forma específica con el Plan Estratégico del Sector Hábitat, Movilidad, Infraestructura y Sostenibilidad y los Planes Estratégicos Institucionales del ISVIMED y del DAP. Se consideran marco del programa las siguientes líneas de acción:

- Comunicaciones para el desarrollo del Subsistema
- Formación, capacitación y generación de competencias de los sujetos y actores

Programa. Construcción de conocimiento e innovación social en vivienda y hábitat

El programa busca promover la construcción y uso del conocimiento en la producción de bienes y servicios habitacionales más allá de las alianzas entre los sectores académicos, privados y públicos, e incluyendo la participación activa de las comunidades y grupos sociales de interés para la política pública de vivienda y hábitat de Medellín. Es decir, construir conocimiento acerca de las diversas formas en que la ciencia y la tecnología son apropiadas en la sociedad para la solución de necesidades y el establecimiento de nuevas prácticas y formas de habitar.

La construcción de conocimiento se desarrolla a partir de tres líneas que son descritas a continuación:

- Diseño, construcción e implementación del sistema de información
- Laboratorio y observatorio del hábitat
- Sistema de seguimiento, monitoreo, evaluación y rendición de cuentas de la política pública habitacional, así como de los estudios realizados en temáticas afines para ajustar y transformar la política en torno a sus objetivos estratégicos.

9.3.7.3 Línea estratégica. Gestión del suelo, productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat

La Gestión del suelo para el acceso a la vivienda social y al hábitat sostenible y, Productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat, son el conjunto de políticas, instrumentos y acciones administrativas que permiten establecer condiciones para garantizar la localización, calificación y reserva de suelo habilitado y asequible, para

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

el desarrollo de proyectos de vivienda social con estándares adecuados, para la atención de población en déficit y en situación y pobreza y vulnerabilidad, y prevenir la expansión urbana por formación de asentamientos precarios.

A través de la gestión del suelo se podrá impulsar la coordinación, articulación, concertación e implementación de disposiciones, acciones y actuaciones urbanísticas, para la protección, promoción y realización del derecho constitucional de la población, para acceder a una vivienda digna y adecuada. En ese sentido, esta línea estratégica se ve relacionada principalmente con la intervención estructural de Generación de vivienda y Fortalecimiento institucional.

La ordenación y regulación en la gestión del suelo deben tener como finalidad el bienestar de la población y la sostenibilidad ambiental, en virtud a que el suelo, corresponde a un recurso que no se produce, por lo que su aprovechamiento debe estar asociado al cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad.

Propósito:

~~Permite~~ ~~Garantizar~~ *Propender por* el acceso a suelo habilitado asequible, la habitabilidad y la productividad ~~de los asentamientos humanos~~ *del territorio,* acordando estándares adecuados de calidad de la vivienda social y el hábitat, implementando los instrumentos de planeación, gestión y financiación del desarrollo territorial y haciendo uso de las posibilidades de la ciencia, la tecnología y la innovación social, como herramientas para un desarrollo habitacional equitativo, incluyente y sostenible.

9.3.7.3.1 Criterios de Actuación y Manejo

1. Disponer de suelo regulado y asequible para el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social orientados a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad, *a fin de prevenir* ~~previene~~ la formación de *nuevos* asentamientos humanos precarios *y reducir los existentes* ~~desde la perspectiva de la reducción de la vulnerabilidad en sus dimensiones físico-espacial, económica, social, cultural y político-institucional. Las tecnologías que se apliquen para aumentar la productividad habitacional incidirán en las coberturas y en el mejoramiento de la calidad de la vivienda y el hábitat.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED
2. ~~Desde el subsistema habitacional, en coherencia con el modelo de ocupación territorial establecido en el presenta plan de ordenamiento territorial, se promueve un desarrollo sostenible, que le apuesta al uso y manejo consciente y razonable de los recursos naturales, del agua y la energía, al manejo adecuado de las áreas verdes y de los residuos sólidos, a la gestión integral del riesgo y a la adaptación al cambio climático, como temáticas centrales de la Agenda Hábitat Medellín en coordinación con el Sistema Público y Colectivo del sistema de ordenamiento territorial y con las Agendas de Sistemas de Gestión Ambiental y de Ciencia, Tecnología e Innovación.~~ *Promover el desarrollo de vivienda social que contribuya a la disminución de los déficits habitacionales y al reasentamiento de la población que habita en zonas de alto riesgo no mitigable, median te el establecimiento de un sistema de reparto de car gas y beneficios en el ámbito distrital, como instrumento de equidad e inclusión social, a través de las obligaciones urbanísticas que determinan los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de la vivienda social (VIS y VIP) en los tratamientos urbanísticos de renovación urbana y desarrollo, sin detrimento de que este tipo de vivienda se pueda localizar en cualquier otro tratamiento urbanístico.* 3. ~~Los diseños urbanísticos y arquitectónicos consideran los criterios de sostenibilidad en forma integral: durabilidad, costos, mantenimiento y operación del Subsistema habitacional, adaptabilidad al medio y armonización con el entorno, incidencia de los factores socioculturales y socioeconómicos, contribución a la seguridad humana, la convivencia y a la productividad.~~ *Promover un desarrollo sostenible que propenda el uso y manejo consciente y razonable de los recursos naturales, el manejo adecuado de las áreas verdes y de los residuos sólidos, la gestión integral del riesgo y la adaptación al cambio climático, como temáticas centrales de la Agenda Hábitat Medellín, del sistema público y colectivo de es te Plan y con las agendas del Sistema de Gestión Ambiental y de Ciencia, Tecnología e Innovación.* 4. ~~Reducción de la vulnerabilidad de los asentamientos humanos mediante la aplicación de los instrumentos de planeación complementaria al POT, como los Macroproyectos, los planes parciales, los Planes de Legalización y Regularización Urbanística y las Unidades de Planificación Rural, como también con la implementación de los programas de cobertura y calidad habitacional del Subsistema habitacional.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED
Llevar al ámbito río desarrollos habitacionales que posibiliten la mezcla de tipologías de vivienda VIP, VIS y no VIS, en búsqueda de una distribución más equilibrada de los asentamientos humanos en el territorio municipal y de privilegiar el modelo de crecimiento hacia adentro, aprovechando la capacidad instalada en infraestructura y el potencial de desarrollo de los diferentes territorios de la ciudad ya construidos. 5. ~~En desarrollo de las estrategias territoriales en los ámbitos regional, metropolitano y municipal, la vivienda digna y adecuada, tiene un interés social y colectivo que reta a la coordinación y articulación del Subsistema habitacional en la ordenación de los territorios, en búsqueda de una distribución más equilibrada de los asentamientos humanos de conformidad al modelo de ocupación territorial.~~ *Establecer la asignación de franjas de densidades habitacionales decrecientes del río hacia el borde, con énfasis en los polígonos con capacidad de soporte asociados a los sistemas de transporte masivo, a fin de procurar la integración socioterritorial, median te la mezcla razonable de estratos sociales, incorporando la vivienda social en las distintas zonas de desarrollo de la ciudad.* 6. ~~Aplicación de instrumentos e incentivos que promuevan el desarrollo de vivienda social en áreas calificadas para su localización, que contribuyan a la disminución de los déficit habitacionales y al reasentamiento de la población que habita en zonas de alto riesgo no mitigable, mediante el establecimiento de un sistema de reparto de las cargas y beneficios, como instrumento de equidad e inclusión social. Lo anterior, queda establecido en las obligaciones urbanísticas que determinan los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de la vivienda social (VIS y VIP) en los tratamientos urbanísticos de renovación urbana y desarrollo.~~ *Reducir la vulnerabilidad de los asentamientos humanos mediante la aplicación de los instrumentos de planificación complementaria y con la implementación de los programas de cobertura y calidad habitacional de este Subsistema.* 7. ~~Llevar al ámbito Río desarrollos habitacionales que garanticen la mezcla de tipologías de vivienda VIP, VIS y No VIS. El presente plan establece la asignación de franjas de densidades habitacionales decrecientes del Río hacia el Borde, con énfasis en los~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

~~polígonos con capacidad de soporte asociados a los sistemas de transporte masivo, como factor de cohesión social y territorial.~~

Realizar la calificación de proyectos conforme a criterios de las líneas del Plan estratégico habitacional: asequibilidad, cobertura y calidad de la producción de la vivienda y el hábitat y gestión de conocimiento, aprendizaje e innovación social.

8. ~~Integración socio territorial, mediante la mezcla razonable de estratos sociales, incorporando la vivienda social en las distintas zonas de desarrollo de la ciudad.~~

Considerar diseños urbanísticos y arquitectónicos con criterios de sostenibilidad en forma integral: durabilidad, costos, mantenimiento y operación del Subsistema habitacional, adaptabilidad al medio y armonización con el entorno, incidencia de los factores socioculturales y socioeconómicos, contribución a la seguridad humana, la convivencia y a la productividad.

9. ~~Privilegiar el modelo de crecimiento hacia adentro, aprovechando la capacidad instalada en infraestructura y el potencial de desarrollo de los diferentes territorios de la ciudad ya construidos.~~

Definir estándares urbanísticos, usos del suelo, densidades habitacionales, movilidad y conectividad, equipamientos, servicios, espacio público y soporte a las actividades productivas en proporción adecuada a las necesidades y expectativas colectivas.

10. ~~Se promueven desarrollos integrales de alta calidad urbanística e innovadores en modalidades del habitar coherentes a las dinámicas poblacionales y las formas de organización familiar.~~

Promover el mejoramiento de las condiciones del entorno a la vivienda identificando áreas de oportunidad para la localización de futuros parques y equipamientos públicos en barrios de ladera, a los cuales se les ha establecido un marco instrumental para su incorporación al Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro.

11. ~~Definición de estándares urbanísticos, usos del suelo, densidades habitacionales, movilidad y conectividad, características de los elementos estructurales, equipamientos,~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED
~~servicios, espacio público y soporte a las actividades productivas en proporción adecuada a las necesidades y expectativas colectivas.~~ *Cumplir con los porcentajes mínimos para la construcción de VIP y VIS establecidos como obligaciones urbanísticas de los desarrollos inmobiliarios en tratamientos de renovación urbana y desarrollo a fin de financiar parte de la demanda urbana de vivienda en estratos 1, 2 y 3.* 12. ~~El presente Plan de Ordenamiento Territorial identifica y desarrolla estrategias y acciones correspondientes en el marco de cada intervención, alineada al respectivo plan de acción de reasentamiento para la protección a moradores.~~ *Promover el acceso al suelo y a la habitabilidad en viviendas en propiedad y en alquiler.* *13.* ~~Para promover el mejoramiento de las condiciones del entorno a la vivienda, el presente plan identifica los lotes de oportunidad para la localización de futuros parques y equipamientos públicos en barrios de Ladera, a los cuales se les ha establecido un marco instrumental para su incorporación al Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro.~~ *Identificar y desarrollar las estrategias y acciones correspondientes en el marco de cada intervención, alineadas al respectivo plan de acción de reasentamiento para la protección a moradores.* *14.* ~~Los porcentajes mínimos para la construcción de VIP y VIS, serán obligaciones urbanísticas de los desarrollos inmobiliarios en tratamientos de Renovación Urbana y Desarrollo, contribuirán a financiar parte la demanda urbana de vivienda en estratos 1, 2 y 3.~~ *15.* ~~Promover el acceso al suelo y a la habitabilidad en viviendas en propiedad, como en alquiler.~~ *16. Promover el mejoramiento de las condiciones del entorno a la vivienda identificando áreas de oportunidad para la localización de futuros parques y equipamientos públicos en barrios de ladera, a los cuales se les ha establecido un marco instrumental para su*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

incorporación al Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro, de acuerdo con el PAC&VC, el PEMOT y la Ley de Ciudades Verdes.

17. Destinar un porcentaje de zonas verdes en las zonas comunes de los proyectos de vivienda públicos y privados multifamiliares, el cual será definido por la reglamentación específica.

9.3.7.3.2 Programas y proyectos

Programa. Gestión del suelo para el acceso a la vivienda social y al hábitat sostenible.

La gestión del suelo es una estrategia del ordenamiento territorial, orientada al impulso, la coordinación, la articulación, la concertación e implementación de disposiciones, acciones y actuaciones urbanísticas para lograr la protección, la promoción y la realización del derecho constitucional de la población a una vivienda digna y adecuada desde una perspectiva integral, integrada e integradora del sistema de asentamientos humanos. Debe utilizar para el logro de su propósito, los instrumentos de planeación, gestión y financiación además de incorporar y promover las innovaciones de producción habitacional de bienes y servicios de las actividades económicas y de las organizaciones de la comunidad.

El conjunto de políticas públicas dirigidas al suelo, su ordenación, regulación y gestión, deben responder a la finalidad del bienestar de la población y la sostenibilidad ambiental, por tratarse de un recurso que no se produce y su aprovechamiento debe circunscribirse al cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad.

El interés social y colectivo sobre el suelo, debe primar sobre el interés particular en los procesos de planificación y de gestión pública. En tal sentido este programa desarrolla e implementa la función pública del urbanismo por medio de localización, calificación, reserva y habilitación del suelo que requiere el Modelo de Ocupación, para la provisión de vivienda adecuada y hábitat sostenible, especialmente para la población en déficit y condiciones de pobreza y vulnerabilidad.

La gestión del suelo orientará sus acciones, a:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

- Disminuir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda y hábitat, mediante el mejoramiento de las condiciones o dotaciones básicas en los sistemas estructurantes o generales del hábitat como: movilidad, especio público, servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos, regularización urbanística y legalización.
- Intervenir los asentamientos en riesgo no mitigable (ZRNM) o con condiciones de riesgo, a través del reasentamiento preventivo de población.
- Disminuir la demanda histórica acumulada del déficit cuantitativo y contribuir al aumento de la cobertura de vivienda social y hábitat adecuado para la población objetivo, mediante la generación de nuevos desarrollos habitacionales y el mejoramiento de los ya existentes.
- Amparar y actuar conforme a los principios de la función social y ecológica de la propiedad, la prelación del interés general sobre el particular y la función pública del urbanismo que implica un reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo, así como la declaratoria de desarrollo prioritario para la vivienda social VIS y VIP.
- Anticipar las condiciones de uso del suelo en vivienda social VIS y VIP para el crecimiento poblacional y de los nuevos hogares.

Necesidades estimadas de suelo para la vivienda digna, adecuada y asequible, y el hábitat sostenible en los ámbitos urbano y rural.

De manera continua la población de la ciudad viene aumentando como consecuencia del crecimiento vegetativo y la migración por el desplazamiento forzado o forma de migración política, así como por la búsqueda de mejores condiciones económicas. En tal sentido los nuevos habitantes requieren un lugar seguro para vivir, lo cual implica aumento en la demanda de vivienda en diversas formas de tenencia y por tanto, en la demanda de suelo para su ocupación y producción.

Si bien las necesidades de vivienda se presentan para los segmentos VIS y no VIS, la mayor necesidad se identifica en el segmento VIS y más concretamente en la Vivienda de Interés Social Prioritaria – VIP, debido a que el déficit acumulado más alto se ubica en la franja de población más pobre y vulnerable y de la cual no hay evidencia de su disminución, más bien la tendencia es al aumento.

De otra parte, el crecimiento real de los hogares unipersonales, con una tendencia sostenida al aumento, es otro elemento que hace crecer la demanda de vivienda y por ende de suelo para su producción. En relación con esto, la tipología de las viviendas a

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

producir debe responder a la diversidad de hogares y teniendo en cuenta que la conformación de estos en la actualidad, va desde hogares unipersonales hasta hogares extendidos con 10 miembros o más, condición que de no tenerse en cuenta, seguramente afectará la calidad del hábitat y por ende el déficit cualitativo.

La identificación de las necesidades de vivienda VIS y no VIS para el ~~municipio~~ *Distrito Especial* de Medellín, parte de la actualización realizada al diagnóstico del Plan Estratégico Habitacional de Medellín – PEHMED ~~2020,~~ *2030,* especialmente en lo referente a las variables estratégicas y otros factores asociados, y según proyecciones y supuestos en el corto mediano y largo plazo para el periodo 2010 – 2030, que en el cambio de la escala de análisis programático, se correlaciona directamente con la gestión del suelo, no solo para el uso residencial y muy especialmente de la vivienda social – VIS y VIP – segmento de la demanda de vivienda de los estratos socioeconómicos 1 (Bajo-Bajo), 2 (Medio-Bajo) y 3 (Medio); sino del suelo para las dotaciones del hábitat, el Sistema Público y Colectivo de nivel micro, local o barrial, veredal, comunal y corregimental, respectivamente en zona urbana o rural.

Las necesidades acumuladas de vivienda en el territorio *Distrital* ~~municipal~~, expresada en los déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en los Planes Estratégicos Habitacionales PEHMVA (AMVA, 2012) y PEHMED se constituyen ~~al año 2010~~ en el referente histórico a considerar, luego como horizonte de corto plazo se plantea el año 2015, ~~(tiempo del actual período de gobierno),~~ el mediano plazo, el año 2020 (horizonte inicial del PEHMED) y como largo plazo el año 2030 *(horizonte extendido del PEHMED)*, haciendo alineación con las proyecciones de BIO 2030 (Alcaldía de Medellín, AMVA y URBAM, 2011) para el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Cabe anotar que, para la definición de la necesidad, se retomó como fuentes de información las proyecciones demográficas y poblacionales que hizo el estudio de BIO 2030 y para algunos efectos de la segmentación focalizada de la demanda en la VIS y VIP o geográficamente entre vivienda urbana o rural, por comunas y corregimientos, se consideró como fuente el SISBEN o la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) con año de referencia 2010.

Tabla. Necesidades de vivienda rural y urbana por quinquenios 2010 – 2030 todos los estratos, en el municipio Distrito Especial de Medellín

Necesidades de vivienda	%	Año 2010	Año 2015	Año 2020	Año 2025	Año 2030	Total
Vivienda urbana (comuna y corregimientos)	100	51.228	10.477	40.233	12.979	70.546	185.463
Vivienda rural	100	1.877	1.816	2.708	2.940	5.737	15.078
Total necesidades de vivienda urbana y rural	100	53.105	12.293	42.941	15.919	76.283	200.541

Fuente: Programa Gestión del suelo para la vivienda social y el hábitat sostenible, 2014.

Distribución de la necesidad (demanda) de vivienda por estrato socioeconómico.

Las necesidades de vivienda para el ~~municipio~~ *Distrito Especial* de Medellín entre el periodo 2010 – 2030, según quinquenios y según estrato socioeconómico, se puede apreciar en la tabla siguiente.

Tabla. Necesidades de vivienda rural y urbana por quinquenios 2010 – 2030 todos los estratos, en el municipio de Medellín por estratos socioeconómicos.

Necesidades de vivienda por estratos	Porcentaje	Año 2010	Año 2015	Año 2020	Año 2025	Año 2030	Total
Vivienda urbana (comunas y corregimientos)							
Estrato1	11.94%	8.016	1.246	4.784	1.543	8.389	23.978
Estrato 2	35.34%	23.719	3.687	14.157	4.567	24.823	70.953
Estrato 3	29.04%	19.493	3.030	11.635	3.753	20.401	58.312
Estratos 1, 2 y 3	76.32%	51.228	7.963	30.576	9.863	53.613	153.243
Estratos 4, 5 y 6	23.68%	0	2.514	9.657	3.116	16.933	32.220
Total Urbano	100%	51.228	10.477	40.233	12.979	70.546	185.463
Vivienda suburbana estratos 1, 2 y 3	98.58%	1.123	1.075	1.700	1.830	3.480	9.208
Vivienda rural estratos 1, 2 y 3		727	715	970	1.068	2.176	5.656
Vivienda suburbana y rural otros estratos	1.42%	27	26	38	42	81	214
Total Vivienda rural todos los estratos	100%	1.877	1.816	2.708	2.940	5.737	15.078
Total necesidad de vivienda urbana y rural todos los estratos	100%	53.105	12.293	42.941	15.919	76.283	200.541

Fuente: Programa Gestión del suelo para la vivienda social y el hábitat sostenible, 2014.

En la tabla anterior, se puede observar que las necesidades de vivienda social (VIS), correspondiente a la vivienda para los estratos socioeconómicos 1, 2 y 3, urbana de

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

comunas y corregimientos, al año 2030 asciende a 153.243, equivalente al 82,93% de dicha necesidad y 76,42% de toda la necesidad urbana y rural en el ~~municipio~~ *Distrito*

Del total de la necesidad de vivienda urbana en comunas y corregimientos correspondiente a los estratos 1, 2 y 3, 153.243 unidades de vivienda, 94.931 (61.94% del segmento VIS), corresponden a los estratos 1 y 2. Dichas viviendas se pueden considerar como Vivienda (VIP).

Del total de la necesidad de vivienda rural 15.078 soluciones, 7,52% del total ~~municipal~~ *Distrita*l, urbano y rural, el 98,58%, 14.864 unidades, corresponden al segmento VIS.

Necesidades de oferta de suelo calificado para atender las necesidades de vivienda de interés social VIS y VIP en hábitat adecuado, a nivel urbano, suburbano y rural durante el periodo 2010- 2030.

Dado que entre el periodo 2010 - 2030, se deberá generar en el ~~municipio~~ *Distrito Especial* de Medellín un total de 200.541 unidades de vivienda VIS y no VIS, se hace necesario hacer la identificación y caracterización de la demanda del suelo fiscal y privado, urbanizado y urbanizable que permitan garantizar el acceso a vivienda social - VIS y VIP –, cuya necesidad en dicho segmento para el área urbana (en comunas y corregimientos), corresponde a 153.243 unidades, de las cuales 94.931 soluciones habitacionales se consideran corresponde a vivienda VIP; mientras que para el área rural el segmento VIS corresponde al 98,58% del total de la necesidad (14.864 viviendas), a las cuales en forma integrada, se les deberá garantizar el suelo, tanto para vivienda como para las otras dotaciones del hábitat, asociadas a la generación de ésta, tales como el espacio público, los equipamientos colectivos y las unidades económicas, por tratarse de una política pública que está orientada a promover y garantizar el derecho a la vivienda digna y adecuada, especialmente para la población en situación de pobreza y vulnerabilidad.

Para atender las necesidades habitacionales en el segmento VIS VIP, al horizonte 2030, se requiere una oferta regulada de 1.242,04 has de suelo urbano para la vivienda y en forma adicional de 503,66 has, para la oferta de los entornos habitacionales en los Subsistemas de espacio público de esparcimiento y encuentro y de Equipamientos colectivos 61,30 has, y para las actividades económicas asociadas a la vivienda se estima

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

7,19 Has, planteando retos en la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo urbano.

De conformidad a la formulación del programa, sus líneas de acción son:

- Desarrollo e implementación de instrumentos de gestión del suelo, planeación y financiación
- ~~Formación en competencias para la gestión del suelo~~
- Suelo calificado y habilitado para VIS y VIP, que permita acercar progresivamente la oferta efectiva de vivienda a la demanda potencial de ésta.

Teniendo en cuenta que la necesidad de vivienda social (VIS) urbana de comunas y corregimientos establecida al 2030 es de 153.243 unidades y que de ellas según el ISVIMED, entre el 2015 y el 2025, se han construido 15.657 viviendas VIS, equivalente al 10.21% de toda la necesidad.

Tras lo anterior, es necesario la implementación de políticas, instrumentos y acciones administrativas que permiten establecer condiciones para garantizar la localización, calificación y reserva de suelo habilitado y asequible, requerido para el cumplimiento de la necesidad establecida. En tal sentido es pertinente considerar la posibilidad de generar incentivos para el cumplimiento de la obligación de porcentajes de suelo para la vivienda social en sitio, especialmente en los tratamientos de renovación.

Programa. Productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat.

A través de este programa se busca la generación de más y mejores soluciones habitacionales, haciendo uso de condiciones de eficiencia con la optimización de recursos, mediante la implementación de procesos constructivos que garanticen viviendas de adecuadas y de calidad, funcionales, durables, seguras y saludables, que contribuyan al bienestar social y económico de las familias y les permitan elevar su calidad de vida.

El ~~municipio~~ *Distrito Especial* de Medellín deberá poner en funcionamiento la potencia de su sistema de gestión para el ordenamiento territorial en función de la consolidación y desarrollo de la vivienda y el hábitat, en especial a la producción social de estos, como campo estratégico para la política habitacional.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

En tal sentido este programa desarrolla e implementa las acciones necesarias para el acompañamiento y asistencia técnica en las formas de producción social del hábitat, la ejecución de diseños urbanísticos y arquitectónicos con criterios de sostenibilidad, la proporción adecuada a las necesidades y expectativas colectivas, desarrollos integrales de alta calidad urbanística e innovadores en modalidades del habitar.

Podrá *hacer uso de nuevas tecnologías y técnicas constructivas, que permitan acelerar los tiempos para construir, sin que ello conlleve a la reducción de estándares en detrimento de la calidad*; *así mismo, hacer un uso eficiente de materiales y técnicas que permitan garantizar solidez y durabilidad de la vivienda y su estructura, disponer de diseños que permitan garantizar condiciones de salubridad, ventilación e iluminación para una adecuada habitabilidad; que brinde también, adecuadas condiciones de localización que permitan el acceso fácil y rápido a servicios de transporte y demás bienes y servicios soporte de la vivienda, como equipamientos de salud, educación, recreación y, los servicios públicos, entre otros.*

Teniendo en cuenta que tras la formulación del programa Gestión del suelo para el acceso a la vivienda social y el hábitat sostenible, con un horizonte al 2030 se pudo identificar una necesidad de vivienda social (VIS) urbana de comunas y corregimientos de 153.243 unidades y que de ellas según el ISVIMED, entre el 2015 y el 2025, se han construido 15.657 viviendas VIS, equivalente al 10.21% de toda la necesidad, la formulación e implementación de este programa se hace indispensable a fin de disponer de alternativas que conlleven al incremento de la productividad de la vivienda social (VIS y VIP).

Sus iniciativas de proyectos o líneas de acción son:

- Innovación de los instrumentos de planeación, gestión y desarrollo territorial.
- Productividad y sostenibilidad en la producción de la vivienda y el hábitat.
- Acompañamiento y asistencia técnica en la gestión colectiva y producción social del hábitat.
- Control urbanístico como garante de la habitabilidad de los asentamientos humanos.

9.3.7.4 Línea estratégica. Asequibilidad a los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

La asequibilidad a los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat, es una estrategia que tiene como finalidad garantizar que los costos de la vivienda y el hábitat que la soportan, y sus servicios básicos (financiamiento y servicios públicos) sean adecuadamente bajos, para que los hogares puedan pagarlos sin afectar otros derechos y necesidades básicas como la salud, la educación, la recreación, el transporte y la alimentación, destinando para ello un determinado porcentaje de sus ingresos, el cual se estima no debe superar el 30% de sus ingresos mensuales.

Lo anterior demanda la intervención estatal, a través de la generación de planes de vivienda social que permitan la concurrencia de recursos locales, regionales y nacionales, entre otros, para apoyar a los hogares con la cofinanciación de sus viviendas, mediante el acceso a subsidios de vivienda (SFV, SDV) y sistemas alternativos como el ahorro individual y colectivo, el crédito no hipotecario y microcréditos para que la financiación de la solución habitacional de dichos hogares, sea equitativa y, esté acorde a sus ingresos y recursos económicos disponibles.

Propósito:

~~Permite garantizar~~ *Garantizar* el acceso equitativo a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad a los servicios de financiamiento habitacional, mediante el desarrollo de políticas, mecanismos e instrumentos de financiación alternativos que potencien las capacidades colectivas y las formas de organización comunitaria en el contexto de la economía solidaria.

9.3.7.4.1 Criterios de Actuación y Manejo

1. Promover igualdad de oportunidades mediante el aumento de la inversión y el ahorro utilizando las herramientas de la redistribución con fundamento en los principios de solidaridad y equidad.

2. Procurar la asignación del gasto público social consecuentemente con las necesidades y expectativas sociales. Combinación de instrumentos como: ~~el~~ ahorro individual y colectivo, créditos no hipotecarios, ~~y~~ microcrédito~~,~~ *y* subsidios directos.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED
3. ~~Gestión para~~ *Gestionar* la integración de los recursos locales, regionales, nacionales e internacionales que incrementen la capacidad de respuesta de los actores del Subsistema Habitacional. 4. *Implementar innovación* ~~Innovación~~ social en el sistema de financiamiento habitacional *definido en la ley de 1991*~~, reconoce~~ *reconociendo* los fenómenos de la informalidad, que promueva la oferta de bienes y servicios asequibles a las condiciones socioeconómicas de la población más vulnerable. 5. ~~Promoción y fortalecimiento de la economía social, además de la inclusión de modelos de economía solidaria que fortalezcan la productividad de los asentamientos humanos.~~ *Crear condiciones y construcción de estrategias de asequibilidad para el acceso equitativo y democrático al financiamiento, sin comprometer la realización de otros derechos fundamentales para la vida digna como la salud, la alimentación y la educación* 6. ~~Valoración de las experiencias organizativas y las prácticas de los sectores populares estimulando los procesos de autogestión del hábitat a través de formas asociativas, la experimentación y desarrollo de tecnologías apropiadas a dichos procesos.~~ *Promover el fortalecimiento de la economía social, además de la inclusión de modelos de economía solidaria que fortalezcan la productividad de los asentamientos humanos.* 7. ~~Creación de condiciones y construcción de estrategias de asequibilidad para el acceso equitativo y democrático al financiamiento sin comprometer la realización de otros derechos fundamentales para la vida digna como la salud, la alimentación y la educación.~~. *Valorar las experiencias organizativas y las prácticas de los sectores populares estimulando los procesos de autogestión del hábitat a través de formas asociativas, la experimentación y desarrollo de tecnologías apropiadas a dichos procesos.* 8. *Establecer acciones* ~~Acciones~~ tendientes a la protección de moradores y el hábitat construido, en especial por aquellas personas, hogares y comunidades que se encuentran en situación de pobreza, amenaza y vulnerabilidad.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

9. Promover el acceso a créditos para apoyar la administración de inquilinatos, con el fin de mejorar las instalaciones.

9.3.7.4.2 Programas y proyectos

Programa. Asequibilidad integral a los bienes y servicios del hábitat.

Programa dirigido a la atención de las personas, hogares y comunidades en situación de pobreza y vulnerabilidad *para que puedan* acceder a ~~la~~ una vivienda social digna y adecuada y ~~al~~ *un* hábitat sostenible *y adecuado para vivir*. Por lo tanto, se entiende como una estrategia multidimensional con acciones dirigidas a (i) promover y fortalecer procesos de autogestión individual y colectiva, tendientes a incrementar la productividad de los hogares bajo el enfoque de sostenibilidad y permanencia de los tejidos sociales ya constituidos; y (ii) mecanismos y alternativas de financiamiento para la población de menores ingresos.

El programa asequibilidad integral a los bienes y servicios del hábitat, tendrá por objetivo promover y fomentar los mecanismos e instrumentos para garantizar el acceso de la demanda potencial de vivienda de interés social a la demanda efectiva, a través de la generación de ~~condiciones de acceso a la vivienda.~~ *planes de vivienda social que permitan la concurrencia de recursos locales, regionales y nacionales entre otros, para apoyar a los hogares con la cofinanciación de sus viviendas, mediante el subsidio directo, complementados con sistemas alternativos como el ahorro individual y colectivo, el crédito no hipotecario y microcréditos, entre otros*

Para el logro de su objetivo, el programa tendrá en cuenta dos componentes en torno a los cuales desarrollará sus acciones en consecuencia con las características de la población ~~objetivo~~ *sujeto* del mismo:

~~Subprograma~~ Fomento a la autogestión y formas de organización comunitaria.

Es una acción fundamentada en las prácticas autogestionarias, solidarias y democráticas, para orientar la productividad de los hogares y asentamientos humanos, con criterios de sostenibilidad ambiental, social y económica de las diferentes comunidades y territorios; y promover la vinculación del sector público y solidario para ofertar soluciones de vivienda ~~y~~ *con un* hábitat ~~sostenibles~~ *sostenible y adecuado para vivir.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

~~El subprograma~~ *Dicho componente tendrá asociadas* ~~contará con~~ las siguientes ~~actividades~~ *acciones*:

- **Prácticas asociativas de las organizaciones populares de vivienda –OPV-**: en desarrollo del mandato de la Ley 9 de 1989 y el Decreto 2391 de 1989, esta actividad está orientada a brindar por parte *del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED, con el apoyo* del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, el acompañamiento y asesoría técnica a las organizaciones populares de vivienda, cuyo sistema financiero es de economía solidaria y desarrollan programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria.
  Su propósito es contribuir a la realización de proyectos *habitacionales de vivienda social* en suelos aptos y de conformidad a las normas técnicas, urbanísticas y arquitectónicas vigentes.
- **Formación y asistencia técnica en procesos de autogestión o participación comunitaria**: *esta acción está orientada a* ~~Promover~~ promover *desde la Secretaría de Desarrollo Económico o quien haga sus veces,* el desarrollo de empresas comunitarias o procesos asociativos de carácter productivo que permitan la generación de ingresos para las personas y hogares, a través de la formación y capacitación en emprendimiento empresarial, creación de negocios, tecnificación de la producción, etc.
  Esta ~~actividad~~ *acción* se entiende como *una* estrategia para la sostenibilidad de las intervenciones y permanencia de las comunidades en sus territorios, es decir implica un acompañamiento posterior a la intervención y en la medida de lo posible continúo.

~~Subprograma~~ Alternativas de economía popular y solidaria.

Este ~~subprograma~~ *componente* contempla ~~las actuaciones dirigidas~~ *distintos proyectos dirigidos* a la asequibilidad de una solución habitacional adecuada para las personas, hogares y comunidades en situación de pobreza y vulnerabilidad. ~~Estas son~~ *Dichos proyectos son ellos*:

- **Financiación para el acceso equitativo a la vivienda y el hábitat**: Se orienta al diseño de mecanismos e instrumentos adecuados de financiación de proyectos habitacionales a partir de la concurrencia de recursos, tales como el ahorro individual y colectivo, el crédito hipotecario y no hipotecario, la cooperación internacional, el ahorro individual y colectivo, el subsidio directo a la demanda ya

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

sea en dinero o en especie y los demás instrumentos de financiación descritos en el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial.

- **Experimentación de nuevas tecnologías y banco de materiales con calidad para la producción de la vivienda y hábitat**: Las actuaciones estarán dirigidas a promover innovación y gestión del conocimiento aplicada a los nuevos desarrollos habitacionales con estándares de *calidad,* habitabilidad y funcionalidad, además de articular y vincular recursos del sector privado a través de materiales y experiencias alternativas para la construcción de *la* vivienda y *un* hábitat *sostenible y adecuado para vivir*.
- **Acceso a vivienda usada y en arriendo social con opción de compra**: Es una acción orientada a las modalidades diferentes a la vivienda ~~propia~~ *nueva*, pero garantizando condiciones de calidad y funcionalidad para los hogares y personas de menores ingresos*, que pretenden habitar en entornos conocidos a fin de preservar las redes familiares, sociales y* económicas en viviendas usadas ~~que alcanzan a ser atendidos~~ por las ofertas ~~de mercado de la vivienda~~ en arrendamiento *o en propiedad*.
- **Economía solidaria en función del acceso a bienes y servicios habitacionales**: Orientado a la promoción de sistemas socioeconómicos y financieros basados en la autogestión y asociación solidaria para el financiamiento de bienes y servicios, *este proyecto podrá contar con el apoyo y acompañamiento de la Secretaría de Desarrollo Económico o quien haga sus veces*~~. En esta actuación~~*; en virtud a que* se contempla el apoyo a la generación de unidades económicas en el marco de los nuevos desarrollos habitacionales, como medio para soportar las cargas propias de la vida en propiedad horizontal, *a través de* la generación de recursos *económicos*, entre otros.

Este programa se articulará a los demás programas del Subsistema habitacional, ~~pero~~ especialmente a los programas ~~de~~:

- Mejoramiento Integral de Barrios
- Hábitat Rural Sostenible
- Renovación Urbana
- Construcción de conocimiento e innovación social en vivienda y hábitat y
- Productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat

9.3.7.5 Línea estratégica. Gestión de cobertura y calidad de los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

Esta línea estratégica se relaciona con todas las intervenciones con dimensión físico espacial, lo que hace que se constituya como una de las líneas con mayor importancia para dar cumplimiento a los mandatos de ley con respecto al subsistema habitacional. Tiene como propósito: Permite crear condiciones de acceso a vivienda digna y hábitat sostenible para mejorar la calidad de vida de los hogares y asentamientos humanos en situación de pobreza, vulnerabilidad y precariedad.

Propósito: ~~Permite~~ Crear condiciones de acceso a vivienda digna y hábitat sostenible para mejorar la calidad de vida de los hogares y asentamientos humanos en situación de pobreza, vulnerabilidad y precariedad.

9.3.7.5.1 Criterios de Actuación y Manejo

1. Impulsar la promoción, protección y garantias para la realización de los derechos y deberes humanos fundados en el respeto a la dignidad humana y en pro del desarrollo humano integral y sostenible.

2. Promover la participación de las comunidades como sujetos de deberes y derechos, en la formulación y ejecución de proyectos de vivienda y hábitat, en coherencia con el rol /responsabilidad definido en el Subsistema Habitacional y en cumplimiento de la línea estratégica participación activa hacia el derecho a la ciudad y el territorio, contenida en el Acuerdo 145 de 2019.

3. Incentivar la gestión de programas que integren políticas sociales, económicas, ambientales e institucionales de base territorial.

4. Implementar los protocolos establecidos por la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas-PPPMAEP, con el fin de incluir análisis de impacto ambiental, social, económico y cultural, singulares para cada población y territorio, garantes de la protección a moradores expresada en la protección contra los desalojos, el aseguramiento del patrimonio familiar y el restablecimiento de las condiciones de los hogares.

5. Ofrecer bienes y servicios de alta calidad, coherentes con las prácticas y condiciones tanto ambientales como culturales de las diferentes comunidades y sus formas de habitar.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED
6. Articular las actuaciones del Sistema Habitacional con la meta de los asentamientos humanos sostenibles y con el Plan de Gestión del Riesgo de Desastres el Plan de Acción Climática y otros instrumentos, procurando un uso eficiente de los recursos dentro de la capacidad de carga de los ecosistemas, el principio de precaución y las garantías de igualdad de oportunidades y la perspectiva de adaptación al cambio climático, en particular a la población en situación de vulnerabilidad para garantizar una vida sana, segura y productiva en armonía con la naturaleza. 7. Desarrollar diseños urbanísticos y arquitectónicos con criterios de accesibilidad y adaptabilidad, tanto en la vivienda como el entorno, de acuerdo a normtividad vigente 8. Promover desarrollos habitacionales con calidad y seguridad bajo procesos de autogestión y autoconstrucción, de conformidad con las normas generales del POT y sus decretos reglamentarios 9. Promover las asociaciones público-comunitarias para la gestión y construcción de proyectos e infraestructuras de vivienda y hábitat. 10. Impulsar la participación distrital en la gestión y adquisición de los proyectos VIP en los macroproyectos que promuevan y faciliten los proyectos de mediana y pequeña escala y la ampliación de la gama de alternativas, promoviendo la vivienda nueva de interés social y prioritario, el mejoramiento de vivienda, la construcción en sitio, la adquisición de vivienda usada y esquemas de arrendamiento temporal y leasing, como mecanismos que enfrentan el déficit habitacional en la ciudad. 11. Promover la construcción de inquilinatos acorde con la Política Pública y la reglamentación establecida. 12. Definir y promover mecanismos para el acceso a la vivienda en alquiler como formas de habitar la ciudad. *13. Implementar estrategias constructivas con base en la reglamentación específica de construcción sostenible, como medida de adaptación y mitigación basada en transición y eficiencia energética, que apunten a disminuir la vulnerabilidad frente al cambio climático y la disminución de emisiones GEI, conforme con el PIGECA, PAC & VC, PRCC, POMCA,*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED
PRCC, PICCA, PEMOT, Política Pública y Hecho Metropolitano de Construcción Sostenible; Hecho Metropolitano de Economía Circular y la Resolución 0194 DE 2025 *14. Los diseños urbanísticos y arquitectónicos considerarán los criterios de sostenibilidad en forma integral: durabilidad, costos, mantenimiento y operación del Subsistema Habitacional, adaptabilidad al medio y armonización con el entorno, incidencia de los factores socioculturales y socioeconómicos, contribución a la seguridad humana, la convivencia y la productividad.* *15. Implementar en la etapa de diseños, de acuerdo a las tipologías de vivienda, estrategias para la reducción del ruido a través de medidas activas y pasivas, con base en la reglamentación específica de construcción sostenible, de acuerdo con la zonificación acústica.* *16. Implementar estrategias de uso sostenile de la energía en los nuevos desarrollos habitacionales, como medida de adaptación y mitigación basada en transición y eficiencia energética, de acuerdo con la reglamentación específica de construcción sostenible y la normatividad que lo complemente, que apunten a disminuir la vulnerabilidad frente al cambio climático y la disminución de emisiones GEI, conforme con el PAC & VC.* **9.3.7.5.2 Programas y proyectos** **Programa. Convivencia y transformación de conflictos en el hábitat.** *Como se evidenció en la fase de diagnóstico de esta revisión, el programa de* ***Convivencia y transformación de conflictos en el hábitat*** *representa un hito importante en el acompañamiento a los hogares para el mantenimiento de las condiciones de acceso y seguridad de la vivienda. También vale la pena resaltar que en la revisión y ajuste del PEHMED en 2019, no se retomaron los proyectos que hacen parte del programa.* *Sin embargo, se identificó la necesidad de precisarlo, ya que su incidencia territorial se ve limitada, en cuanto las acciones responden a acompañamientos técnicos, sociales y jurídicos, y estrategias para promover la convivencia ciudadana. En ese sentido, no se se relaciona con ninguna de las intervenciones previamente mencionadas, y su permanencia puede circunscribirse a acciones propias del Instituto en el marco del PEHMED como la política pública habitacional de Medellín.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED
La Administración *Distrital* ~~Municipal,~~ *en cabeza del ISVIMED como entidad misional encargada del Subsistema Habitacional,* adelantará acciones dirigidas a mejorar la convivencia familiar en los proyectos urbanísticos de gestión pública o asociativa y en los vecindarios y barrios bajo un enfoque de transformación de los conflictos hacia aspectos positivos que construyan comunidad. El programa tendrá dos líneas de acción (i) adaptación a la forma de habitar en propiedad horizontal, como una actuación integral en atención y acompañamiento a los hogares encaminado a la autogestión y auto regulación de una copropiedad por parte de las comunidades; (ii) convivencia familiar y vecinal, con procesos pedagógicos para reflexionar desde el ser y su proyecto de vida hasta el hogar y la comunidad como proyectos colectivos que promuevan el respeto y tolerancia de las diferencias al vivir sanamente en comunidad y armonía entre las diferentes actividades. Las intervenciones estarán orientadas por el análisis de los impactos ambientales, sociales y económicos y la definición de mecanismos articulados a los programas de nuevos desarrollos habitacionales, Mejoramiento Integral de Barrios, Hábitat Rural Sostenible y asequibilidad. Sus acciones serán coordinadas por el ISVIMED, en articulación con las secretarías de Salud, Medio Ambiente, Gobierno y Derechos Humanos, Inclusión Social y Familia y Participación Ciudadana o quien haga sus veces. **Programa. Mejoramiento integral de barrios**. *El Mejoramiento integral de barrios – MIB es una de las cinco intervenciones estructurales para el Subsistema Habitacional que da cumplimiento a la normatividad nacional vigente. El MIB se reconoce como una de las actuaciones integrales mas importantes para cuidades como Medellín, donde el déficit habitacional supera los 156.000 hogares y el acceso a equipamientos, espacio público, transporte público y servicios públicos es limitado, especialmente en los bordes y la zona norte.* *También es importante resaltar que este programa, se ve estrechamente relacionado con los territorios que se encuentran bajo el tratamientos urbanístico de Mejoramiento Integral, el cual corresponde a las "áreas con desarrollo incompleto o inadecuado" donde se localizan los asentamientos humanos con mayores características de segregación socioespacial y con altas limitaciones para el acceso a servicios urbanos; lo cual refuerza la necesidad de implementar estrategias integrales para la atención de los hogares.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED
Adicionalmente, se reconoce el MIB como un modelo de gestión habitacional, en cuanto su implementación, acompañado de instrumentos de planificación complementaria como los Planes de Legalización y Regularización Urbanística, permiten la cualificación y el desarrollo ordenado de los territorios con mayores déficits. *Teniendo en cuenta las condiciones morfológicas del territorio en Medellín, el MIB se encuentra* enmarcado en el enfoque de la gestión integral del riesgo *como* ~~El programa es~~ una estrategia integral e integrada de gestión social y reordenamiento urbano de la vivienda y el hábitat, dirigido a contribuir a la sostenibilidad, el mejoramiento de la habitabilidad y la consolidación de los asentamientos precarios localizados en los ámbitos urbanos. Tiene por objetivo la atención integral de los desequilibrios territoriales, socioculturales, socioeconómicos y prioritariamente los ambientales; en aras de incrementar los niveles de inclusión e integración socio espacial. Su gestión se llevará a cabo mediante acciones articuladas para el acceso efectivo a la seguridad territorial, *que se refiere a la sostenibilidad de las relaciones entre la dinámica de la naturaleza y la dinámica de las comunidades en un territorio en particular e incluye las nociones de seguridad alimentaria, seguridad jurídica o institucional, seguridad económica, seguridad ecológica y seguridad social. (Ley 1523 de 2012, artículo 4° numeral 26);* los servicios públicos domiciliarios, la movilidad, el espacio público, los bienes y servicios sociales en torno al fortalecimiento de las centralidades vecinales y barriales, el desarrollo económico y la convivencia ciudadana, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes y garantizar su derecho a la ciudad. ~~El programa, tendrá como marco de actuación para su operación el instrumento de planificación complementaria al POT, Plan de Legalización y Regularización Urbanística, es decir que éste establecerá las acciones a desarrollar para alcanzar el mejoramiento y consolidación de cada territorio objeto de intervención, de acuerdo con la singularidad, necesidades y expectativas sociales ordenadas en dos subprogramas, así:~~ *Finalmente, es importante resaltar que como estrategia integral y modelo de gestión habitacional, está estrechamente relacionada con el fortalecimiento institucional y la creación de instancias específicas que permite que se pueda efectuar las acciones necesarias para articular proyectos, actores y recursos para mejorar integralmente los barrios mas deficitados de Medellín.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

Teniendo en cuenta lo 2 principales componentes del subsistema habitacional: vivienda y hábitat, se presentan los siguientes proyectos, los cuales hacen parte de la estrategia integral del MIB.

~~Habitabilidad~~ *Mejoramiento* del entorno.

Este ~~subprograma~~ *proyecto* articula acciones dirigidas hacia el desarrollo humano de los territorios y en este sentido, a la consolidación y mejoramiento de los tejidos vecinales y barriales, además de su articulación con la ciudad. Para ello, desarrollará obras que garanticen condiciones de habitabilidad, funcionalidad y principalmente el acceso a una localización segura, la movilidad y el transporte, el espacio público, los equipamientos sociales y las centralidades, que se sintetizan en entornos saludables, convivientes y productivos para las personas, hogares y comunidades que requieren superar carencias o precariedades. El ~~subprograma~~ *proyecto* comprende las siguientes intervenciones:

- **Prevención y mitigación de las condiciones de riesgo**: corresponde a las acciones tendientes a disminuir las amenazas y vulnerabilidades de la población y sus bienes, revertir el deterioro crítico del ambiente, mejorar las condiciones de disponibilidad y prestación de los servicios públicos domiciliarios, prioritariamente el saneamiento hídrico y residuos sólidos, además de reconocer la seguridad territorial como un factor de calidad en el hábitat y elemento esencial para la sostenibilidad del territorio, que deberá fortalecerse con actividades de capacitación y educación ambiental como mecanismos de autocontrol y gestión en el conocimiento del riesgo para la prevención de desastres.
  Hace también parte de las acciones para la prevención del riesgo, el ejercicio del control territorial a través de vigilancia y control a la aplicación de las normas urbanísticas que orientan el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo en los asentamientos precarios urbanos desde el presente ajuste al POT y el respectivo Plan de Legalización y Regularización Urbanística.
  Estas acciones se articularán con el programa de **Reasentamiento integral de población** a través de la exigencia de un plan de reasentamiento preventivo para cada proyecto o ámbito de intervención del programa, en el cual se estimen las acciones y alternativas para el reasentamiento de los hogares localizados en zonas de riesgo no mitigable dentro de los entornos próximos, al igual que sus impactos, costos y beneficios.
- **Fortalecimiento de la economía solidaria**: sus acciones están encaminadas al desarrollo e incremento del potencial productivo de la población de menores ingresos, bajo el enfoque de la economía solidaria y potenciando las capacidades

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

locales y zonales para generar tejidos productivos a través de la asistencia técnica y el acompañamiento en los procesos de formación y formalización de actividades económicas de las personas, hogares y tejidos urbanos, en coherencia con el capital social ya instalado en cada proyecto o área de intervención del programa y su vocación económica.

Así mismo, mejorará las condiciones de accesibilidad, comunicación y articulación con los centros de empleo y los bienes y servicios de la ciudad.

Se articulará al programa de **Asequibilidad integral a los bienes y servicios del hábitat** ~~sociales~~ y las demás políticas socioeconómicas del ámbito nacional y/o ~~municipal~~ *distrital* para la superación de la pobreza extrema.

- **Servicios públicos domiciliarios**: mejorar las condiciones de prestación de los servicios públicos domiciliarios, prioritariamente los de acueducto, alcantarillado, disposición de residuos sólidos y alumbrado público.
- **Accesibilidad, movilidad y transporte público:** infraestructura para la accesibilidad -anden y calle que configuran el hábitat próximo a la vivienda-, y movilidad que privilegie la integración física y funcional de los barrios a la ciudad y al sistema de transporte público masivo y colectivo.
- **Espacio público y equipamientos básicos asistenciales**: este componente del ~~subprograma~~ *proyecto* articula acciones tanto físicas como socio culturales para (i) concretar el acceso efectivo a los espacios públicos de esparcimiento y encuentro de la escala vecinal y barrial, así como el incremento en la cobertura de equipamientos destinados a los servicios de salud, educación, recreación y deporte y culturales o comunitarios en coherencia con las necesidades de cada barrio y/o comuna; y (ii) mejorar la organización de las comunidades en la escala barrial, comunal y zonal, para fortalecer su capacidad de emprender colectivamente acciones para el desarrollo y sostenibilidad de las intervenciones del programa de Mejoramiento Integral de Barrios y gestionar de manera complementaria la intervención de programas de política social que contribuyen a la gobernanza del Subsistema habitacional.

  Para ello el programa contará con el diseño de estrategias de planeación participativa, construcción social del hábitat que permitan la gobernabilidad de las intervenciones del mejoramiento de manera mancomunada entre la Administración ~~Municipal~~ *distrital* y las comunidades, la generación de proyectos sociales, creación de procesos productivos y promoción del cumplimiento de normas y acuerdos sociales desde la gestión barrial principalmente, pero con herramientas de concertación y articulación de las demás escalas.

Finalmente, este ~~subprograma~~ *proyecto* se articulará también al programa de **Gestión del suelo para la vivienda y el hábitat sostenible, Nuevos desarrollos habitacionales** y

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

al de **Reasentamiento integral de población**, a través de (i) la localización y calificación de suelo para el desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos para el reasentamiento de los hogares en déficit de vivienda en el marco de cada proyecto o área de intervención del Mejoramiento Integral de Barrios y (ii) a través de las estrategias de redesarrollo de tejidos urbanos y sociales de menor escala en manzanas o sectores que consoliden y repotencien los barrios y vecindarios en coherencia con las disposiciones de los Planes de Legalización y Regularización Urbanística.

~~Habitabilidad~~ *Mejoramiento* de la vivienda.

Las actuaciones estarán dirigidas a alcanzar condiciones adecuadas y saludables en la vivienda, tales como el acceso permanente al agua potable y saneamiento básico, energía para la cocina y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, a la seguridad física, a un espacio suficiente para sus ocupantes, a la protección de los factores climáticos adversos, las amenazas para la salud, los riesgos estructurales y los vectores de enfermedad. Igualmente, dentro de los aspectos socioeconómicos la habitabilidad de la vivienda contempla el goce de la seguridad jurídica de tenencia, para garantizar la protección legal contra desalojos forzosos y el reconocimiento de la edificación como certificación síntesis de habitabilidad.

El mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda se focalizará en las siguientes intervenciones:

- **Disponibilidad de servicios públicos:** habilitación o instalación de redes hidráulicas, sanitarias, eléctricas y acometidas domiciliarias para el saneamiento hídrico principalmente.
- **Espacio saludable y suficiente**: habilitación o instalación de unidad sanitaria, cocina, lavadero, cubiertas parciales, pisos, enchapes, iluminación, ventilación, aislamientos, divisiones.
- **Estructura segura:** generación o corrección de defectos de la cimentación, vigas, columnas, losas y muros, y otros. Como acciones tendientes a mitigar las amenazas y vulnerabilidades del hogar frente a una edificación riesgosa o deteriorada y reconociendo en la seguridad un factor sustantivo en la habitabilidad de la vivienda que demanda prioridad en la intervención.
- **Generación de ingresos**: sus acciones están encaminadas a potenciar las capacidades y ofertar oportunidades para las personas y los hogares, con el fin de generar ingresos suficientes y sostenibles que disminuyan su situación de

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

vulnerabilidad. Esto implica que la habitabilidad de la vivienda incorpore opciones para el fomento de la economía solidaria y el empleo, a través de actividades complementarias a la residencial.

- **Formalización de la edificación**: proceso encadenado de la titulación del inmueble, mejoramiento de la vivienda y reconocimiento de la existencia de la construcción.

El mejoramiento de la habitabilidad de la vivienda, también contemplará la reposición de unidades habitacionales o generación de nuevas soluciones articuladas al ~~subprograma~~ *proyecto* de ~~habitabilidad~~ *Mejoramiento* del entorno. Así mismo, este ~~subprograma~~ *proyecto*, se articulará a los programas sociales del ámbito nacional y/o municipal con sus respectivas priorizaciones para el acceso a bienes y servicios sociales por parte de la población de más bajos ingresos.

Instrumentos del programa Mejoramiento Integral de Barrios.

~~El presente POT~~ *La revisión y ajuste de largo plazo del POT en 2014* en materia del sistema territorial, plantea para el ámbito de Borde Urbano Rural y las Transversalidades de La Iguaná y Santa Elena, la definición de Áreas de intervención estratégica para lograr las transformaciones territoriales de la vivienda y el hábitat por medio de la aplicación de instrumentos de planificación complementaria como los Macroproyectos urbanos y la implementación de un sistema integrado de gestión del reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de los instrumentos de gestión del suelo y de planificación complementaria y, la concreción de los instrumentos de financiación para promover la recualificación y densificación urbana acordes con la capacidad de soporte del territorio.

Así las cosas, el Programa Mejoramiento Integral de Barrios articula dos instrumentos de planificación complementaria al POT (i) Macroproyectos, que como actuaciones urbanas integrales ~~permitirán~~ *permite* la concurrencia y coordinación de recursos, actores y sectores en función del mejoramiento integral de los ámbitos de Borde Urbano Rural de Medellín y los corredores transversales de La Iguaná y Santa Elena; (ii) los Planes de Legalización y Regularización Urbanística –PLRU- para el reordenamiento urbanístico de los asentamientos humanos con desarrollo incompleto o inadecuado, que dentro de su alcance establece directrices para la superación de los niveles de precariedad y la articulación con las dinámicas propias ~~y~~ de la ciudad, además de generar norma urbanística complementaria ajustada a la singularidad socio territorial y las disposiciones

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

del POT en materia de las apuestas de transformación. Este último, articulado a los instrumentos de intervención o gestión del suelo, alcanzan el desarrollo del propósito del programa y a su vez del modelo de ocupación territorial.

Para la revisión actual de mediano plazo del POT de Medellín, se cuenta con los Macroproyectos de Tranvesalidades: Santa Elena y La Iguaná formulados y adoptados, los cuales establecen los determinantes y lineamientos desde los planteamientos urbanísticos por subzonas para los instrumentos de tercer nivel y con ello, direccionar la implementación de programas como el MIB. Adicionalmente, los Macroproyectos de borde urbano rural Nororiental y Noroccidetal, se encuentran en fase de diagnóstico. Con respecto a los PLRU, se está adelantando el diagnóstico y formulación de 3 polígonos que se encuentran al interior de las AIE de Tranversalidades, con el fin de generar una norma urbanística que se adecue a las condiciones existentes del territorio, teniendo en cuenta acciones de gestión del riesgo, generación y mejoramiento del sistema público y colectivo, fortalecimiento de la economía solidaria y la formalización de edificaciones.

Se consideran otros instrumentos y mecanismos del programa:

- ~~Elemento de~~ *Consejo de* direccionamiento estratégico del POT
- El *Consejo distrital de Política Económica y Social* -COMPES
- El Consejo consultivo de política habitacional
- La estrategia pedagógica de participación, información y comunicaciones
- Los planes de reasentamiento preventivo
- El sistema de monitoreo, seguimiento y evaluación.

La administración ~~municipal~~ *distrital* a través del Instituto Social de Vivienda y Hábitat -ISVIMED-, en ejercicio de sus funciones atribuidas ejercerá la coordinación operativa del programa mejoramiento integral de barrios, en articulación con los actores involucrados en su sector administrativo *entendiendo los* ~~– Infraestructura, Hábitat, Movilidad y Sostenibilidad , el DAGRD, la Subsecretaría de Servicios Públicos, las Secretarías de Desarrollo Económico, Participación Ciudadana, Gobierno y Derechos Humanos principalmente o quienes hagan sus veces, con su~~ respectivos roles y responsabilidades en el sentido de las funciones atribuidas misionalmente a cada dependencia para dar cumplimiento a las acciones del programa.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED
A continuación, se presentan los principales actores relacionados misionalmente con el programa de MIB: Paz y derechos humanos, Educación, Participación ciudadana, Cultura ciudadana, Salud, Movilidad, Inclusión social, Hacienda, Seguridad y convivencia, Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de desastres, Infraestructura física, Medio Ambiente, Desarrollo económico, Gestión y control territorial e Inder. Es importante resaltar que se hace necesaria la creación de una instancia específica al interior del ISVIMED, que ejerza un papel direccionador, y que en acompañamiento del Departamento Administrativo de Planeación, puedan generar intervenciones en el territorio. ~~El~~ *Dicho* coordinador operativo dispondrá de operadores del mejoramiento integral para la gestión y desarrollo de cada proyecto o área de intervención del programa, en coherencia con el Plan de Legalización y Regularización Urbanística correspondiente y en general el sistema de gestión del POT. La adopción del programa se realizará en el marco de la construcción de un documento COMPES en coherencia con ~~los~~ *el* artículo ~~88 y 90~~ *103* del Decreto Municipal ~~1364~~ *883* de ~~2012~~ *2015* y la agenda de implementación del Subsistema habitacional. En documento del COMPES, se definirá el desarrollo completo del programa, los protocolos y el plan de acción con sus respectivos responsables. **Prioridades de intervención del programa Mejoramiento Integral de Barrios.** ~~Como~~ *El* programa *está* orientado a mejorar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de los asentamientos humanos y prioridad de atención para los hogares de menores ingresos y vulnerabilidad en las zonas de desarrollo incompleto e inadecuado calificadas con tratamiento de mejoramiento integral y consolidación nivel tres, además de las necesidades establecidas en el diagnóstico. Se priorizan las intervenciones en el marco de los siguientes Macroproyectos y los Planes de Legalización y Regularización Urbanística formulados y/o adoptados: • ***Macroproyectos de Transversalidad Santa Elena y La Iguaná:*** *teniendo en cuenta que ambos instrumentos se encuentran formulados y adoptados, se priorizan para intervenciones referentes al Mejoramiento Integral de Barrios.* *Como parte de la estrategia de formulación, se realiza una propuesta de priorización de los proyectos estratégicos dentro de las subzonas teniendo en*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

cuenta acciones para la gestión del riesgo, reasentamiento integral de población, áreas relacionadas con el subsistema de Patrimonio, espacio público y equipamientos, así:

- ***La Iguaná**: ejecución de obras de mitigación en El Pesebre, consolidación de ecoparques para el reasentamiento integral de población en riesgo, fortalecer corredores ambientales en las quebradas La Cascada, El Chagualón, La Puerta y La Bermejala.*
- ***Santa Elena:** legalización y regularización en los barrios Juan Pablo II, Ocho de Marzo, Barrio de Jesús Candamo y Trinchera, gestión del riego en el barrio Villatina y Las Estancias. Generación de espacio público y equipamientos en la quebrada Santa Elena como elemento estructurante.*

- **Macroproyecto de BUR Nororiental *y Noroccidental*** ~~**Santa Elena (parte):**~~ prioritariamente en las áreas de intervención del programa asociadas a barrios y sectores de las comunas de Villa Hermosa, Manrique y Popular, y Doce de Octubre y Robledo, con el fin de atender los asentamientos precarios con mayores índices de desequilibrio territoriales, sociales y ambientales.
  En ambos Macroproyectos se contempla la necesidad de continuar con la satisfacción de expectativas sociales acumuladas en el marco de procesos de planificación anteriores al presente plan. ~~tales como la regularización urbanística de la Zona Centro Oriental parte Alta, el barrio La Cruz y la Zona Nor Oriental parte Alta.~~
- ~~**Macroproyecto de BUR Noroccidental – La Iguaná y Río Centro (parte)**: en especial las áreas de intervención del programa asociadas a barrios y sectores de las comunas de Doce de Octubre, Robledo, Aranjuez y San Javier parcialmente.~~
  ~~Con el fin de dar continuidad y finalizar las acciones tendientes al mejoramiento y consolidación de barrios en estos ámbitos se prioriza la intervención en la Zona Noroccidental parte Alta, el barrio Moravia y los asentamientos precarios localizados en las márgenes de la quebrada La Iguaná.~~
- ***Macroproyecto Rio Centro y Norte:** se priorizan los sectores y barrios cercanos a Moravia, Belalcázar y Los Álamos con estrategias para el mejoramiento y consolidación de barrios con mejores condiciones de localización y acceso a servicios urbanos de escala metropolitana.*
- **Macroproyecto de BUR Suroccidental**: las áreas de intervención del programa en su orden están referidas a barrios y sectores de las comunas San Javier y Belén.
  Al interior de este macroproyecto se ordenarán las prioridades del programa inicialmente para el sector de Belén Rincón y Las Mercedes.
- **Macroproyecto de BUR San Antonio y Macroproyecto de BUR Suroriental**: debido a mejores condiciones de habitabilidad de los asentamientos humanos en

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

estos ámbitos, se programará su intervención en coherencia con la priorización para la gestión integral del riesgo y las disposiciones de los respectivos macroproyectos.
Para las áreas fuera de los ámbitos objeto de macroproyecto, se prioriza la intervención en algunos barrios y sectores de las comunas Santa Cruz, parte de Doce de Octubre, Candelaria y Buenos Aires.

Programa. Hábitat Rural Sostenible.

Este programa es considerado una estrategia para la atención integral de los asentamientos precarios localizados en el ámbito rural de Medellín y cuyo objetivo es garantizar condiciones de habitabilidad, mediante la provisión de bienes y servicios adecuados para los residentes actuales en armonía con las funciones ambientales y productivas que son sustantivas para las próximas generaciones.

Este programa se relaciona con la intervención estratégica de Mejoramientos Integral de Barrios, en ese sentido, es de vital importancia su mantenimiento, especialmente teniendo en cuenta que es uno de los 2 programas formulados durante la vigencia del Acuerdo municipal 48 de 2014. Adicionalmente se relaciona con la Generación de vivienda, el Mejoramiento de viviendas y la Regularización y Legalización Urbanística. Al igual que el MIB, requiere de un fuerte componente de Capacidad Institucional, la cual va a permitir la gestión y el direccionamiento del programa como intervención integral.

Durante las fases de formulación del programa, realizado por la Universidad de Antioquia en 2012, se identificaron 11 acciones que hacen parte integral y ayudan a consolidar territorio y cualificar la calida de vida de la población asentada en el suelo rural de Medellín.

1. *Espacio público*
2. *Gestión del riesgo*
3. *Regularización integral de tierras*
4. *Mejoramiento de vivienda*
5. *Legalización de vivienda rural*
6. *Asistencia técnica rural*
7. *Regularización urbanística rural*
8. *Servicios de titulación rural*
9. *Servicios públicos domiciliarios*
10. *Gestión de organizaciones rurales*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

11. Mejoramiento de veredas y centros poblados

El programa se compone de dos ~~subprogramas~~ *proyectos*, así:

~~Subprograma~~ *Proyecto de* Mejoramiento de la Habitabilidad en Veredas y Centros Poblados.

Direccionado bajo la perspectiva de derechos, este ~~subprograma~~ *proyecto* orienta las acciones encaminadas a garantizar que la población rural, en condiciones de precariedad y vulnerabilidad, cuente con una vivienda digna y un entorno adecuado, además de garantizar la prestación de los bienes y servicios ambientales que se requieren para la sostenibilidad del hábitat rural.

Se establecen a continuación los componentes estratégicos ~~y los proyectos~~ para este ~~subprograma~~ *proyecto* que permitirá desarrollar mecanismos dirigidos a la generación de condiciones dignas en los asentamientos rurales, además de garantizar el equilibrio funcional de los bienes y servicios ambientales, mediante el direccionamiento de las posibles soluciones a dos grandes problemáticas asociadas al tema de la vivienda: los bajos niveles de cobertura y calidad de la vivienda y de los servicios básicos del entorno como complemento a esta.

- Prevención y mitigación de del riesgo natural y antrópico, especialmente el asociado a la explotación minera.
- Saneamiento básico, a través de acciones hacia la realización de estudios y diseños para la ampliación de la cobertura, evaluación, selección de alternativas sostenibles y mejoramiento de infraestructuras de servicios públicos alternativos de acueducto, alcantarillado, manejo y aprovechamiento de residuos y sistemas energéticos alternativos en la ruralidad. Además, el fortalecimiento institucional, organizacional, administrativo, técnico y financiero de las Juntas de Acueductos Veredales y nuevas Empresas Comunitarias de Servicios Ambientales ECSA. (de Saneamiento Básico -PTAR-, pozos y quebradas; separación, aprovechamiento y trasformación de residuos - biodigestores, administración de acueductos de riego, filtros caseros, plantas de energía solar etc.
- Mejoramiento de vivienda con énfasis en alcanzar un espacio saludable y suficiente a través de la habilitación o instalación de unidad sanitaria, cocina, lavadero, cubiertas parciales, pisos, enchapes, iluminación, ventilación, aislamientos, divisiones, entre otros.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED
Este ~~subprograma~~ *proyecto* se articula al programa de **Reasentamiento integral de población** para el ámbito rural e igualmente al programa de **Nuevos desarrollos habitacionales**, de conformidad con las normas urbanísticas y determinantes ambientales vigentes. **~~Subprograma~~ *Proyecto de* Productividad y Sostenibilidad de los asentamientos precarios rurales.** Este ~~subprograma~~ *proyecto* está encaminado hacia el fortalecimiento de la asociatividad para el desarrollo de la competitividad, la innovación y la reactivación de las economías corregimentales. En este sentido, se identifica en este la generación de ingresos y el mejoramiento de la calidad de las viviendas y su disposición a la articulación a la producción agraria como mecanismo para la permanencia de las familias campesinas y de reactivación de la economía local además de la asociatividad en los procesos productivos y la incorporación de tecnologías para la generación de información de mercados y demandas de productos. **Instrumentos del programa Hábitat rural sostenible.** El programa dirigido a mejorar las condiciones de habitabilidad de los asentamientos precarios rurales en armonía con las funciones ambientales y productivas que son sustantivas para las próximas generaciones. Así las cosas, el programa articula dos instrumentos de planificación complementaria al POT (i) Macroproyectos y (ii) las Unidades de Planificación Rural –UPR- para el reordenamiento y mejoramiento urbanístico de los asentamientos precarios localizados en el ámbito rural, que dentro de su alcance establecerá directrices para la superación de los niveles de precariedad y la articulación con las dinámicas propias del asentamiento, la vereda o centro poblado, el corregimiento y la ciudad, además de generar norma urbanística complementaria ajustada a la singularidad socio territorial y las disposiciones del POT en materia de las apuestas de transformación. A través de este último, se priorizan las intervenciones en el marco los preceptos normativos consagrados en el Decreto Nacional 3600 de 2007*, compilado en el Decreto Único Nacional 1077 de 2015,* el cual caracteriza los suelos rurales como de baja ocupación y baja densidad, específicamente a través del instrumento de planificación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

complementaria Unidad de Planificación Rural –UPR-, en la modalidad de mejoramiento y reordenamiento urbanístico cuyo propósito es regularizar el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo de conformidad con las disposiciones normativas del Componente Rural del presente Plan.

Se consideran otros instrumentos y mecanismos del programa a los instrumentos de intervención o gestión del suelo y financiación que conforman el subsistema de gestión para la equidad *tal como se mencionó en el programa de Mejoramiento Integral de Barrios.* ~~del presente Plan~~

De igual forma, se resalta la necesidad de generar una instancia específica para la gestión y el direccionamiento de acciones propias de la intervención de MIB que inclica la coordinación de entidades con sus respectivos roles y responsabilidades para dar cumplimiento a los objetivos propuestos.

Prioridades de intervención del programa Hábitat Rural Sostenible –HRS-.

Al igual que el MIB, a continuación, se relaciona la priorización de los territorios objeto de intervención del programa, desagregados por polígonos de tratamiento rural, centro poblado y/o sector. *Vale la pena resaltar que tanto el Macroproyecto de tranversalidad La Iguaná como Santa Elena, y la UPR El Llano, se encuentran formulados y adoptados, los cuales identifican intervenciones específicas necesarias para estos territorios.*

Programa. Reasentamiento integral de población.

El programa procesa la variable estratégica del Subsistema habitacional “valoración del patrimonio familiar y colectivo”, en reconocimiento de la producción y construcción social del hábitat como activo esencial de las personas, los hogares, las comunidades y la sociedad, el cual puede verse afectado por la adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública o interés social, o por la localización en zonas de alto riesgo no mitigable, lo que conlleva a la generación de desplazamientos involuntarios ocasionando efectos ambientales, económicos y socioculturales negativos -pérdida del hábitat apropiado, ruptura de los tejidos de relaciones socioculturales y económicas, de las estrategias de supervivencia- que demandan estrategias e inversión social para garantizar la protección a los moradores, en especial a aquellos que se encuentran en situación de pobreza, amenaza y vulnerabilidad, en ejercicio de sus derechos y deberes constitucionales de

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

acceso a la información, a la participación, a la asociación, al trabajo, a la salud, a la vivienda digna y adecuada y al hábitat sostenible en los lugares intervenidos y en los nuevos lugares de habitación, mediante la distribución solidaria y equitativa de los beneficios y la valoración adecuada de compensaciones para la restitución y mejoramiento de sus condiciones de habitabilidad a través de planes de reasentamiento integral que reconozcan el contexto, los intereses y las dinámicas de las personas, las familias y los asentamientos humanos urbanos y rurales involucrados.

Dando cumplimiento a los mandatos de ley nacional con respecto a la vivienda y hábitat, este programa se relación las intervenciones de ***Mejoramiento integral de barrios*** *y* ***Generación de vivienda.*** *A partir de la definición de vivienda adecuada presentada por ONU-Hábitat en la conferencia Hábitat III celebrada en Quito en 2018, la seguridad de la tenencia, la habitabilidad y la ubicación, se resaltan como aspectos importantes a tener en cuenta, especialmente ante fenómenos que puedan afectar la integralidad de los hogares y sus bienes.*

~~El Comité de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales –DESC-, por medio de la Observación general 7 de 1997 del derecho a una vivienda adecuada, le da especial atención a la seguridad jurídica de la tenencia y al fenómeno de los "desalojos forzados" y advierte sobre sus consecuencias en casos relacionados con la variable en cuestión.~~

Colombia no ha regulado en forma específica el reasentamiento como respuesta al desplazamiento involuntario. Sin embargo, existen regulaciones, normas y fallos sobre aspectos relacionados con el tema, como son la propiedad, expropiaciones e indemnizaciones en casos de proyectos de interés público, o desplazamientos forzados *y para el caso específico de Medellín, la Política pública de protección a moradores y actividades económicas, como respuesta ante un acto de reasentamiento*. En el diagnostico estratégico del Subsistema habitacional, libro azul (~~2011~~ *2019*), en el aparte de caracterización de la variable estratégica "valoración del patrimonio familiar y colectivo", se relacionan las normas internacionales, nacionales y locales aplicables a casos relacionados con el reasentamiento.

Para el caso de Medellín, se ha adoptado la metodología para el pago de compensaciones dentro de los procesos de adquisición de predios que se requieren para la ejecución de proyectos de utilidad pública o interés social. Se define un componente social que

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

comprende las acciones con los cuales se pretende minimizar los impactos sociales en la población afectada y un componente económico que comprende los reconocimientos monetarios para minimizar los impactos económicos generados por el traslado involuntario, igualmente, se dispone de la guía de manejo socioambiental para la construcción de obras de infraestructura; sin embargo, estos instrumentos de gestión, deberán revisarse y ajustarse a los enfoques de la gestión integral del riesgo y de calidad ambiental del hábitat, en las perspectivas de los principios del derecho a la ciudad y de protección a moradores y de los enfoques de derechos y desarrollo humano integral sostenible.

En aplicación de los principios que fundamentan el sistema de ordenamiento territorial y en coherencia, el Subsistema habitacional, la Administración ~~Municipal~~ *distrital* adelantará acciones concurrentes y coordinadas dirigidas al proceso de reasentamiento de población en el marco de dos líneas:

- Reasentamiento de población por factores de riesgos o por eventos naturales.
- Reasentamiento de población por obras de utilidad pública o proyectos de interés social.

El reasentamiento de población localizada en zonas de alto riesgo no mitigable, con un enfoque de reducción del riesgo y alineado a los objetivo de la gestión del riesgo que adopta el presente POT, está concebido como una actuación integral prioritaria, en desarrollo de las apuestas y objetivos estratégicos del POT y del PEHMED, tiene como propósito reducir la vulnerabilidad en los asentamientos humanos urbanos y rurales expuestos a fenómenos socionaturales y en el proceso de reasentamiento integral garantizar la protección a moradores, el patrimonio personal, familiar y colectivo, la salud pública y contribuir a la seguridad territorial, al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y al desarrollo sostenible.

Durante la vigencia del Acuerdo 48 de 2014, se formuló y adoptó la Política pública de protección a moradores y actividades económicas -PPPMAEP, mediante el decreto 0818 de 2021, la cual busca la prelación de los derechos de la comunidad con respecto a los impactos inherentes de obras públicas e intervenciones urbanísticas en Medellín. La política contiene cinco anexos, de los cuales, el quinto se refiere específicamente a los procesos de reasentamiento.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

Así las cosas, es necesario tener en cuenta el ANEXO 5: PROCESO DE REASENTAMIENTO de la PPPMAEP donde se estipulan los siguientes pasos a seguir distribuidos en 5 fases:

1. *Definición de la organización institucional y la modalidad de ejecución.*
2. *Definición del sistema de actores y relacionamiento para el reasentamiento*
3. *Identificación de la población y elaboración de estudios prediales y el presupuesto para la fase analítica y de planificación*
4. *Identificación de impactos e implementación del sistema de las evaluaciones ex – ante*
5. *Evaluación y formulación de las alternativas de reasentamiento*
6. *Formular el programa de reasentamiento*
7. *Ejecución del Plan de Gestión Social y su programa de Reasentamiento*
8. *Implementación de estrategias*
9. *Evaluación Expost*

Siguiendo estos pasos, se garantizan los derechos constitucionales de los hogares en cuanto a información, participación, asociación, vivienda digna y hábitat sostenible.

Instrumentos del programa.

Desde la gestión de la información y el conocimiento, se prevé el Inventario de asentamientos en alto riesgo de desastre, el cual permite dimensionar el tipo de soluciones posibles para su reducción, de conformidad con las leyes 9 de 1989, 2 de 1991 y 1523 de 2012, el inventario debe realizarse para los asentamientos en alto riesgo por movimientos en masa, inundación y avenidas torrenciales; por condiciones insalubres y por la condición generada por otros tipos de amenazas, como fenómenos naturales, socio naturales o antropogénicas no intencionales.

~~Para los efectos del Inventario de asentamientos humanos en alto riesgo de desastres y de los procesos de reasentamiento, se dispone de las nociones orientadoras del Subsistema habitacional y en el contexto de la metodología que construye el MVCT para el inventario nacional de asentamientos humanos, se dispone de las siguientes definiciones:~~

~~Asentamientos humanos. Conjunto de población que comparte las dinámicas sociales, económicas, culturales, y productivas, localizado en una unidad territorial~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

~~geográficamente delimitada, que puede ser rural o urbana, y que considera las relaciones de las diferentes formas del hábitat humano con los elementos que la integran: vivienda, infraestructura y servicios comunitarios, entre otros (modificado del Municipio de Medellín [ISVIMED], 2011.)~~

~~Los asentamientos humanos pueden ser de origen formal o informal.~~

~~Asentamientos de origen informal. Son aquellos que presentan condiciones de desarrollo incompleto e inadecuado, en los que se ubica población en situación de pobreza y vulnerabilidad, expuesta a los fenómenos de la informalidad al margen de las oportunidades y del acceso efectivo a los bienes y servicios públicos, como la educación, la salud, la vivienda, el trabajo, el ambiente sano, la seguridad humana, la información y la participación, generando condiciones de exclusión social y baja calidad de vida de la población (modificado de Municipio de Medellín [ISVIMED], 2011.)~~

~~Asentamientos en alto riesgo. Son los que se encuentran localizados en una zona de alto riesgo, cuya condición ha sido identificada a través de un estudio o informe técnico. Estos asentamientos pueden ser de origen formal o informal.~~

Dentro de los instrumentos institucionales y de financiación, el programa de reasentamiento integral de población, en sus dos líneas, tiene los soportes organizacionales de los Sistemas de Gestión Ambiental, en forma específica se tiene constituido un comité interinstitucional de calidad ambiental del hábitat con responsabilidades en la materia, la comisión de hábitat del sistema de gestión del riesgo que coordina el ISVIMED y las comisiones y mesas de vivienda y hábitat del Subsistema habitacional, en proceso de implementación. La articulación y coordinación a través de la ~~Vicealcaldía de Hábitat~~, Infraestructura, Movilidad y Sostenibilidad, es un reto, para los logros esperados con la formulación, implementación, seguimiento y evaluación del programa.

El Consejo ~~Municipal~~ *distrital* de Política Económica y Social -COMPES- permita a las dependencias y organismos de los respectivos sectores administrativos los documentos de formulación y seguimiento a la implementación de los programas prioritarios de política pública. Será una prioridad de la agenda conjunta entre los sectores administrativos implicados.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

Dentro de los instrumentos de planeación operativa, en el marco de la formulación del programa, se definirá el alcance, contenidos y protocolos para los Planes Acción de Reasentamiento (PAR), para la construcción participativa con cada uno de los asentamientos implicados en el proceso.

Para la formulación del programa se tiene como referente el Marco de Política de Reasentamiento Involuntario –MPR-, generado por el MVCT (2013). El MPR proporciona las directrices y lineamientos necesarios para asegurar el desarrollo de Planes Acción de Reasentamiento (PAR) que se realizarán para proyectos del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios –PMIB-, que tengan contemplado realizar reasentamiento involuntario, ya sea por riesgo no mitigable u obras. Las medidas establecidas en el MPR están dadas para mitigar y compensar los impactos generados por el desplazamiento involuntario a través de programa de compensación y de asistencia local con el fin de garantizar los derechos fundamentales de aquellas personas que deberán ser reasentadas del lugar de origen a alternativas habitacionales que sean dignas, justas y seguras, de tal manera que las condiciones de calidad de vida se preserven o se mejoren. De acuerdo con el documento MPR, los principios y políticas que gobiernan el reasentamiento son:

- Minimizar el desplazamiento.
- Restablecimiento de condiciones previas.
- Inclusión – participación de la comunidad.
- Equidad.
- Información.
- Definir los criterios para la compensación.
- Proporcionar un nivel aceptable de vivienda y servicios.
- Tener en cuenta las cuestiones de seguridad.
- Considerar la población de acogida.

Los criterios y prioridades del reasentamiento en zonas de alto riesgo no mitigable se definen en el capítulo sistema ambiental, de gestión del riesgo y cambio climático del presente documento técnico, así mismo, la priorización de áreas para los estudios de riesgo de detalle en zonas con condiciones de riesgo.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

Teniendo en cuenta que el Reasentamiento de población es una acción integral que se relaciona con varias intervenciones del Subsistema, a continuación se listan los programas asociados:

~~El proceso de reasentamiento de población es transversal a los demás programas del Subsistema habitacional; sin embargo, de acuerdo con el modelo de ocupación, tendrá un énfasis en las agendas de los Macroproyectos de los ámbitos de Borde Urbano Rural y Río~~.

- Mejoramiento integral de barrios
- Hábitat rural sostenible
- *Gestión urbana de nuevos desarrollos habitacionales.*
- ~~Renovación urbana~~
- Convivencia y transformación de conflictos en el hábitat

El proceso de reasentamiento de población es transversal; sin embargo, de acuerdo con el modelo de ocupación, tendrá un énfasis en las agendas de los Macroproyectos de los ámbitos de Borde Urbano Rural y Río.

Programa. Renovación Urbana.

Si bien la Renovación Urbana se presenta como un programa del Subsistema Habitacional con 2 proyectos asociados en el Acuerdo 48 de 2014 y en el PEHMED 2020, para la revisión y ajuste del Plan estratégico el 2019, no se presentan proyectos asociados; lo cual da cuenta de la necesidad de evaluar la permanencia de esta intervención como programa del subsistema.

De igual manera que el MIB, que se encuentra estrechamente relacionado con el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral, la Renovación Urbana cuenta con su tratamiento, el cual se caracteriza por ser las porciones de terreno deterioradas o en conflicto las cuales se busca recuperar o transformar y que tienen gran potencial de edificación. La inclusión de las modalidades de renovación refuerza la importancia de esta intervención dentro del modelo de ocupación y el sistema de ordenamiento territorial en Medellín, razón por la cual, el programa requiere articulación con los instrumentos de gestión y modelo de gerencia del POT para su precisión y ajuste.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

Es un programa integral orientado a la atención multidimensional e intersectorial del fenómeno de deterioro urbano y los factores sociales, ambientales y físicos que lo originan. Se entiende entonces como una estrategia territorial cuyas acciones están dirigidas (i) a la rehabilitación, que se asocia a la revitalización bajo el enfoque de sostenibilidad y habitabilidad de los tejidos urbanos y sociales construidos que se han ido degradando; y (ii) la regeneración urbana, entendiendo esta no como una acción aislada e inmediata, sino como un proceso progresivo que transforma los problemas y conflictos que sufren las áreas urbanas y sus edificaciones, en coherencia con los nuevos usos y actividades demandados por la ciudad y el contexto regional.

*Específicamente para el Subsistema Habitacional y relacionado con la intervención estratégica de Generación de vivienda, e*l programa de renovación urbana se orienta entonces a recuperar la vocación residencial en los escenarios de mejores condiciones geográficas, funcionales y con potencial económico y social de la ciudad, tales como el Área de Intervención Estratégica Río que incluye el centro de la ciudad, y las transversalidades de La Iguaná y Santa Elena.

Tiene por objetivo recuperar o transformar las áreas urbanizadas que presentan procesos de deterioro, promoviendo importantes cambios en aquellas que cumplen un papel fundamental en la consolidación del modelo de ciudad, minimizando los factores de expulsión de población residente y generando cambios en el uso y ocupación del territorio, cualificando las infraestructuras instaladas y mejorando las dotaciones en el Sistema Público y Colectivo.

Tal como se expuso en la fase de diagnóstico de esta revisión, los desarrollos habitacionales en los tratamientos de renovación urbana, están por debajo del 3% con respecto al potencial de desarrollo, que corresponde a 111.690 viviendas nuevas. Esto refuerza la necesidad de precisar el programa como intervención integral en el territorio, ya que implica la coordinación y el direccionamiento de sectores y recursos para lograr consolidar el modelo de ocupación.

Para el logro del objetivo, el programa contará con dos componentes en torno a los cuales se desarrollarán las acciones en consecuencias a las diversas expectativas y necesidades humanas, sociales, físicas e institucionales:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

~~Subprograma~~ *Proyecto de* Gestión urbana e inmobiliaria.

Sus acciones y actividades estarán orientadas a la implementación de la rehabilitación y regeneración urbana de las zonas deterioradas, en conflicto funcional o en proceso de transformación, promoviendo la vinculación del sector tanto público como privado para el desarrollo de cada proyecto o área de intervención de la renovación urbana.

Este ~~subprograma~~ *proyecto* se concentrará en las siguientes actividades:

- **Cabida al uso residencial:** En atención a los mandatos de ley en coherencia con la ley 388 de 1997, la ley 1537 de 2012 y el Decreto 075 de 2013 y la política habitacional municipal, se establece en los ámbitos de renovación urbana alternativas habitacionales e inmobiliarias que le permitan a la población opciones y oportunidades para mejorar las condiciones de habitabilidad, en consecuencia, la protección a los moradores por razones de equidad con fundamento en los principios de respeto a la dignidad humana, de la solidaridad y la corresponsabilidad, el programa de renovación urbana en ejercicio de la función pública del urbanismo para el logro de los objetivos de calidad de vida urbana e integración socioespacial, tendrá una obligación de vivienda de interés prioritario que protegerá los hogares residentes del sector y hará efectivo el derecho constitucional a vivienda digna y adecuada, reconocerá el derecho de preferencia que asiste a propietarios y poseedores del proceso de renovación urbana de conformidad con el artículo 119 de la ley 388 de 1997, desarrollará las disposiciones del artículo 58 de la constitución política de la función social de la propiedad y la protección y promoción estatal de las formas asociativas y solidarias de propiedad.
  Este componente alineado a las diversas expectativas y necesidades humanas y sociales identificadas en el ámbito de intervención de cada proyecto, promoverá diferentes tipologías de vivienda. En tal sentido, este componente también contempla la rehabilitación de los tejidos urbanos y sociales caracterizados por la presencia de inquilinatos precarios y con condiciones de hacinamiento e insalubridad.
- **Mejoramiento del Sistema Público y Colectivo – el entorno**: Constituido por la generación, ampliación y adecuaciones de las redes de servicios públicos, la malla vial, la generación de espacio público y áreas verdes, construcción de equipamientos en general para cada área de intervención del programa y aquellos que sean objeto del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED
Lo anterior como atributo y generador de soporte para los nuevos desarrollos inmobiliarios que dinamizarán los ámbitos de Río y transversalidades de La Iguaná y Santa Elena. El presente ~~subprograma~~ *proyecto* se articulará a los programas de **gestión del suelo para la vivienda social y el hábitat sostenible**, y el programa de **nuevos desarrollos habitacionales** con el fin de contribuir al objetivo estratégico del presente ajuste al POT, asociado a la disminución del déficit de vivienda y hábitat, así mismo con el programa **Gestión integral, regulación y control al inquilinato adecuado**. **~~Subprograma~~ *Proyecto* de gestión social e institucional.** Encaminado a implementar y desarrollar las acciones para el logro de los objetivos de calidad de vida urbana, inclusión y cohesión social en cada proyecto o área de intervención de la renovación urbana de forma conciliada entre los diferentes actores y propendiendo por minimizar los impactos negativos que se producen con las intervenciones. • **Restablecimiento de condiciones para la población residente**: se orienta a la implementación de acciones físicas, económicas y sociales que garanticen el derecho de permanencia y la generación de ingresos para evitar la expulsión de los hogares en las áreas renovadas con mayores estándares urbanísticos. • **Consolidación de actividades productivas dentro del proceso de Renovación Urbana**: Orientado a la realización de acciones para apoyar las unidades económicas de mayor vulnerabilidad en el marco de cada proyecto de renovación urbana, mediante herramientas y alternativas que permitan la consolidación, formalización y permanencia de sus actividades productivas. • **Fortalecimiento de la economía social:** Promover la formalización de las unidades económicas formales e informales, mediante la constitución legal, organización, formación, y capacitación en emprendimiento empresarial, creación de cadenas productivas y tecnificación de la producción para su competitividad y permanencia, según las singularidades de cada proyecto o área de intervención de la renovación urbana. • **Capacitación para el desarrollo de capital social**: Desarrollar estrategias de empoderamiento e integración social basadas en una agenda de comunicaciones y participación, cuyo propósito sea alcanzar paridad en el diálogo entre los diferentes actores comunitarios ya sea organizaciones o base social, y los demás actores públicos y privados del proceso de intervención urbana para las transformaciones del territorio y las formas de habitar.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

- **Acompañamiento social y sistema institucional**: encaminado a la coordinación y soporte del proceso de ejecución de los proyectos o áreas de intervención del programa, generando institucionalidad para la renovación urbana, como garante de la gestión continúa de sus intervenciones en los diferentes períodos de gobierno.
- **Veeduría ciudadana**: encaminada a la constitución y fortalecimiento de los escenarios de planeación participativa y control ciudadano al cumplimiento de los acuerdos pactados entre los diferentes actores de la renovación urbana.

El presente ~~subprograma~~ *proyecto* se articula al programa de **Asequibilidad integral a los bienes y servicios del hábitat**, contribuyendo a potenciar las capacidades humanas y sociales de la población en situación de desigualdad y exclusión social. Igualmente, el programa de **fortalecimiento institucional**.

Instrumentos del programa renovación urbana.

El Plan de Ordenamiento Territorial a través de la definición de Áreas de Intervención Estratégica potencia acciones sinérgicas para alcanzar el cumplimiento del modelo de ocupación, específicamente el programa de renovación urbana juega un papel relevante para los ámbitos de río y las transversalidades de La Iguaná y Santa Elena, en donde hará uso de la actuaciones urbanas integrales a través de los Macroproyectos – instrumentos de planificación complementaria que a su vez se articula con los instrumentos de financiación en general y especialmente el fondo de regeneración urbana para la recualificación y densificación urbana de la ciudad.

Así mismo, en una menor escala el programa requiere, *según las modalidades de renovación,* para su desarrollo la formulación y adopción de planes parciales de renovación urbana, que se tornan el marco de actuación de cada proyecto o área de intervención ~~de la renovación urbana.~~ Desde el capítulo de instrumentos del presente POT se dan los lineamientos y disposiciones para alcanzar las apuestas del modelo de ocupación que reposan en la renovación urbana y la rehabilitación de los tejidos urbanos y sociales. Se articulará a los Sistemas Institucionales y de Gestión en su totalidad según las necesidades o demandas de cada proyecto y su contribución al logro del objetivo general del programa.

La Administración ~~Municipal~~ *distrital*, en ejercicio de sus funciones y competencias establecerá la coordinación del plan de acción, el monitoreo, seguimiento y evaluación del

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

programa en cabeza de la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU como coordinador operativo del programa de renovación urbana. El cual contará a su vez con operadores urbanos para la gestión y desarrollo de cada proyecto o área de intervención del programa, que para los efectos físicos se asume como la unidad, polígono de aprovechamiento y objeto de plan parcial.

Adicionalmente, el coordinador operativo velará por la articulación del sector administrativo de hábitat dentro del cual el ISVIMED cumple un rol fundamental para las acciones articuladas al reasentamiento y la rehabilitación de tejidos urbanos y sociales, así mimo el coordinador se articulará a las políticas sociales y económicas, teniendo como asociados en el programa a las secretarías de Inclusión Social y Familia, Gobierno y *Paz y* derechos Humanos, Salud, Participación Ciudadana o quienes hagan sus veces, con su respectivo rol y responsabilidades en el sentido de las funciones atribuidas misionalmente a cada dependencia.

Por último, la adopción del programa se realizará en el marco de la construcción de un documento COMPES en coherencia con los artículos ~~88 y 90~~ *103* del Decreto Municipal ~~1364 de 2012~~ *883 de 2015* y la agenda de implementación del Subsistema habitacional.

El COMPES una vez adoptado por el Consejo ~~Municipal~~ *Distrital* de Política Económica y Social establecerá el desarrollo completo del programa, los protocolos a implementar, el plan de acción y sus respectivos responsables.

Prioridades de intervención del programa renovación urbana.

El programa priorizará sus intervenciones o proyectos en el marco de los macroproyectos Río Norte, Río Centro, Río Sur y La Iguaná y Santa Elena respectivamente, lo anterior en consecuencia con las condiciones de habitabilidad tanto de la vivienda como del entorno y los factores de vulnerabilidad social de los hogares residentes en áreas objeto de renovación. En tal sentido, la prioridad está articulada ~~al cronograma para la formulación~~ *los modelos de gestión estipulados en* ~~de~~ los macroproyectos *ya formulados y adoptados*.

No obstante, *se resaltan algunos sectores los cuales requieren de intervenciones integrales por sus condiciones de deterioro o conflicto territorial:* ~~respecto a los proyectos~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

~~de renovación ya formulados aplicando el principio de economía y continuidad se priorizará así:~~

- **Intervenciones de Río Norte:** ~~el plan parcial~~ Moravia y Plaza de Ferias, ~~de conformidad a la revisión y ajuste que efectúe el macroproyecto a sus respectivos modelos de ocupación,~~ ~~potenciando~~ *con el fin de potenciar* la calificación y habilitación de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario y la incorporación de actividades complementarias.
- **Intervenciones de Río Centro:** ~~los planes parciales~~ San Lorenzo, Sevilla, Guayaquil, Corazón de Jesús y Naranjal ~~continuarán~~ ~~el desarrollo de sus~~ *donde, por medio de sus planes parciales formulados, se buscan* estrategias para la rehabilitación de los tejidos urbanos y sociales y la generación de nuevas soluciones habitaciones VIP, VIS y NO VIS, al igual que la atención a los hogares más vulnerables residentes en inquilinatos precarios cuando a ello haya lugar.
- **Intervenciones de Río Sur**: ~~los planes parciales~~ Simesa, Argos y Villa Carlota, ~~continuarán con el desarrollo de sus~~ *se priorizan* estrategias para la reurbanización y habilitación de usos residenciales, propendiendo ~~que los nuevos planes~~ por ~~articulen~~ *articulación de* las obligaciones de vivienda de interés social prioritario, en coherencia con las disposiciones del modelo de ocupación ~~y los macroproyectos para los entornos cercanos~~.
- **Intervenciones La Iguaná:** *El Macroproyecto habilitó el desarrollo del polígono de renovación* ~~el plan parcial~~ Indural ~~(globo 1)~~ *en varias etapas~~,~~ así las cosas, se busca potenciar* ~~potenciará~~ la localización y calificación de suelo para el desarrollo de VIP en coherencia con la estrategia de gestión del suelo para la vivienda social y hábitat sostenible. ~~Igualmente el plan parcial pajarito, propenderá por la mezcla tipológica de vivienda y la dotación de entornos habitables y sostenibles.~~

Programa. Gestión urbana de nuevos desarrollos habitacionales.

*Este programa es el que da respuesta directa a la primera intervención estructural del subsistema: Generación de vivienda. Así, e*stá dirigido a aumentar la cobertura de vivienda de interés social y prioritaria para atender el déficit cuantitativo acumulado de vivienda y prevenir la ocupación informal de asentamientos humanos, mediante el aseguramiento de la calidad habitacional y elevando la productividad territorial en los procesos de urbanización y construcción, con la regulación del suelo como recurso estratégico, el fomento de las organizaciones populares de vivienda y la orientación de la demanda potencial con criterios de equidad para asegurar la eficacia social y territorial. Sus

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED

acciones se orientarán en los siguientes escenarios de intervención, para la generación de desarrollos habitacionales:

- **Desarrollos habitacionales en Suelo Urbano y de Expansión,** con prioridad de atención a la población de menores ingresos a través de la producción de vivienda de interés social prioritaria –VIP- asequible, utilizando la potencialidad de los diferentes instrumentos de planificación complementaria, gestión y financiación territorial como la destinación de un porcentaje específico para este tipo de vivienda.
- **Densificación urbana en escenarios de renovación**, previa destinación de los porcentajes de suelo necesarios, e igualmente en los tratamientos de consolidación suburbana, en aprovechamiento de las infraestructuras instaladas y de economías de transporte se podrán generar nuevos desarrollos habitacionales, cuya destinación será para la atención de población en situación de vulnerabilidad, que requiera ser atendida de conformidad a los planes de reasentamiento preventivo por localización en zona de riesgo no mitigable ZRNM o en zonas con condiciones de riesgo.
- **Mejoramiento y consolidación de barrios**, como escenario para los nuevos desarrollos habitacionales correspondientes al segmento VIS, específicamente la Vivienda de Interés Social Prioritaria –VIP-, que se pretenda ejecutar en los ámbitos de borde urbano rural, (i) de tipo formal que en un alto porcentaje serán receptores de población sujeto de procesos de reasentamiento preventivo por localización en zona de riesgo no mitigable ZRNM o en zonas con condiciones de riesgo, (ii) por autogestión, en donde la población con una buena asesoría y adecuado acompañamiento técnico, desde la construcción social del hábitat, podrá generar nuevas soluciones habitacionales, un hábitat digno y adecuado, técnica, cultural y socialmente, y que además esté acorde a las condiciones de ahorro e inversión que dicha población pueda tener y que históricamente, le ha permitido solucionar sus necesidades de vivienda y hábitat.

La totalidad de los nuevos desarrollos habitacionales lograrán un uso intensivo razonable del suelo a partir de la proporcionalidad establecida y con densidades y alturas controladas, desarrollos en el Subsistemas de espacio público de esparcimiento y encuentro, y Equipamientos Colectivos. Además de garantizar innovación de instrumentos y estrategias para la protección a moradores y unidades económicas en asentamientos precarios localizados en las áreas de intervención estratégica, con la preservación del patrimonio familiar, los circuitos económicos y tejidos sociales.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.7. DESPLIEGUE PROGRÁMATICO DEL PEHMED
De igual manera, se promoverán modalidades como el desarrollo progresivo y formas de vivienda compartida, entre las que se incluyen los inquilinatos, serán consideradas como alternativas en los nuevos desarrollos habitacionales, garantizando de esta manera, condiciones de acceso a la vivienda y el hábitat, a aquellas familias en situación de vulnerabilidad económica y social, así como el reconocimiento a las diversas formas de organización social y formas de habitar. **Programa. Gestión integral, regulación y control al inquilinato saludable.** La Administración ~~Municipal~~ *Distrital* adelantará las acciones necesarias y pertinentes para desarrollar el propósito del programa en cuanto a lograr un cuarto de habitación adecuado para los hogares más pobres y vulnerables que hacen uso de esta modalidad para habitar; así mismo propenderá por ofertar herramientas y articular el sistema de gestión municipal para transitar hacia la vivienda individual. Para ello ~~contará~~ *se cuenta* con la política pública de inquilinatos ~~en proceso de formulación~~ adoptada mediante el *Decreto municipal 0145 de 2019*, como insumo fundamental para la reglamentación ~~posterior~~ y demás disposiciones. *Es importante resaltar que en la revisión y ajuste del PEHMED en 2019, se pasó de tres proyectos a 2, los cuales están relacionados a continuación:* ~~y los proyectos~~ (i) Inquilinato adecuado *y* (ii) Transición a la vivienda individual. *Como consecuencia, se suprimió el proyecto de* ~~y (iii)~~ Rehabilitación de inquilinatos precarios. A partir de la aplicación de la política pública ya mencionada ~~y actualmente en trámite~~, se promocionan relaciones solidarias y armoniosas al interior de los inquilinatos, entre los inquilinos, y entre estos y los administradores, y para ello, se hará uso de herramientas como elaboración de manuales de convivencia y desarrollo de procesos de capacitación.

9.3.8. Regulaciones

DTS abordado:9.3.8.2. DE LOS USOS DEL SUELO RURAL	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-HABI-0017
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.8.2. DE LOS USOS DEL SUELO RURAL	
DTS a modificar	9.3.8.2. DE LOS USOS DEL SUELO RURAL
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 248. - Uso residencial.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Inconsistencias en la clasificación de las tipologías de vivienda del uso residencial, derivadas de definiciones poco claras y criterios no articulados con las nuevas dinámicas de ocupación.
Necesidad de Ajuste	Actualizar las tipologías de vivienda del uso residencial, con fundamento en los análisis técnicos sobre las nuevas formas de ocupación del territorio y en los resultados de la ficha SePOT2.268, eliminando categorías ambiguas y consolidando una clasificación coherente basada en el número de soluciones habitacionales y la unidad de habitación.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistrital(es) aplicable(s)	Decreto 1077 de 2015
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Dentro de los hallazgos en el informe de Seguimiento y evaluación, se reporta que el artículo 248 relaciona las tipologías de uso residencial, mezclando dos criterios de clasificación: número de soluciones habitacionales y unidad de habitación. En ese sentido, se considera que la clasificación del uso residencial debe ser consecuente con la clasificación detallada presentada en el artículo 338. Actuaciones urbanísticas destinadas a la vivienda, mediante la incorporación y ajuste de los dos criterios concurrentes, para propender por la coherencia normativa y aplicabilidad en los procesos de licenciamiento.	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.3.8.2. DE LOS USOS DEL SUELO RURAL
Así mismo, se resalta la necesidad de eliminar la vivienda compartida según ficha SePOT 268, y consolidar la vivienda colectiva como tipología claramente definida, con reglas específicas de localización, consumo de densidad y condiciones de habitabilidad.
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS
9.3.8. Regulaciones En *concordancia* con ~~el sentido en el cual~~ la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, *que* establecen *el marco* normativo ~~las normas~~ ~~y actuaciones urbanísticas~~ para regular el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo, *mediante instrumentos y actuaciones urbanísticas.*~~,~~ ~~se ordena la jerarquía y prevalencia de las mismas en.~~ *El* presente Plan~~.~~ *adopta y ordena la jerarquía y prevalencia de dichas disposiciones dentro de su estructura normativa.* ~~Así las cosas~~ P~~p~~ara el Subsistema Habitacional, *se incorporan* ~~hará referencia a~~ normas de jerarquía general y complementaria, *las cuales* ~~que~~ se *integran y adicionan* a los ~~respectivos~~ cap*í*tulos y contenidos desarrollados en los componentes ~~tanto~~ urbano *y* ~~como~~ rural del presente ajuste al POT. *Las disposiciones* ~~S~~ *s*e complementará*n en* a los capítulos (i) Usos Generales del Suelo Urbano en lo referido a la categoría de Uso Residencial, (ii) Usos del Suelo Rural específicamente en los usos destinados a las categorías de desarrollo restringido del presente Documento Técnico de Soporte y (iii) Aprovechamientos y Obligaciones Urbanas en lo referido a la *vivienda social VIS* y VIP. **9.3.8.1 De*l*** ~~**los**~~ **usos** ***residencial en*** ~~**del**~~ **suelo urbano** Dentro de la clasificación ~~los~~ usos del suelo, la actividad residencial es *la* ~~aquella~~ que ocupa la mayor extensión *de territorio del* ~~Municipio~~ *Distrito*~~,~~*.Cuando este uso adquiere carácter predominante en un área determinada, dicho sector* ~~y~~ *se delimita como* ~~se denominan~~ área de baja mixtura, – ~~predominantemente residenciales~~, ~~las cuales están~~ *orientada* ~~destinadas~~ a favorecer el alojamiento permanente de personas y hogares. En estas áreas se ~~buscará~~ promover*á únicamente la localización* ~~la presencia racional y respetuosa~~ de actividades económicas compatibles *y complementarias* con la vivienda,

DTS abordado:9.3.8.2. DE LOS USOS DEL SUELO RURAL

protegiendo *el uso habitacional* ~~esta última y su actividad~~ ~~residencial~~ como *función* principal *y prevalente*.

También se plantea en esta categoría de uso, la posibilidad de desarrollar actividades complementarias y compatibles en la misma destinación de vivienda, en áreas anexas a ella, *clasificadas como vivienda mixta o vivienda con unidad económica,* o en locales independientes.

~~Así las cosas y en coherencia con~~ *En el marco de* la clasificación *establecida para* ~~d~~el ~~S~~ *s*ubsistema habitacional, desde su dimensión físico espacial, la actividad residencial se desarrolla a través de distintas tipologías de vivienda, entendidas como las formas edificatorias y de ocupación que materializan el uso habitacional en el territorio. ~~realizada en la fase de diagnóstico, se entiende por la primera categoría de los factores arquitectónicos a la vivienda, que a su vez se desagrega en las subcategorías (i) tipos de vivienda, (ii) estructura, (iii) espacio y (iv) servicios públicos domiciliarios.~~ Para efectos de la regulación *del uso residencial* ~~primera subcategoría~~ se considerarán *las siguientes* tipologías de vivienda ~~a las siguientes~~:

- ~~Vivienda unifamiliar~~
- ~~Vivienda bifamiliar y trifamiliar~~
- ~~Vivienda multifamiliar~~
- ~~Vivienda compartida~~
- *Casa*
- *Apartamento*
- *Vivienda colectiva*
- Inquilinato

Las tipologías según el número de soluciones habitacionales (unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar o multifamiliar) obedecen al criterio edificatorio de cuantificación de viviendas dentro de una misma construcción. En el marco de dichas categorías, las unidades también podrán configurarse como vivienda individual, vivienda colectiva o inquilinato, siempre que cada habitación o unidad básica acredite las condiciones mínimas de habitabilidad y se encuentre expresamente reconocida por la norma como solución habitacional para efectos de cómputo de densidad, determinación de obligaciones urbanísticas y ejercicio del control correspondiente.

DTS abordado:9.3.8.2. DE LOS USOS DEL SUELO RURAL
Con esta precisión se delimita que la cantidad de soluciones habitacionales define la clasificación edificatoria del proyecto, mientras que la tipología por unidad de habitación regula la manera en que se estructura y ocupa internamente cada vivienda. De igual forma, se establece que únicamente las habitaciones o unidades básicas expresamente reconocidas como solución habitacional y conformes con las exigencias normativas podrán ser objeto licenciamiento. **9.3.8.2. De *los* usos *residencial en* ~~del~~ suelo rural** En *la categoría* de *área de actividad denominada* ~~uso~~ mixto ~~urbano~~ rural 1, 2 y 3, ~~en donde las actividades propenden por la mezcla de actividades urbanas y rurales con predominio de las últimas~~, se *permite el desarrollo del* ~~da cabida~~ ~~al~~ uso *de* vivienda *individual*, *bajo las tipologías*: *unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar.* *Igualmente, para las tipologías asociadas rurales definidas en el numeral de actuaciones urbanística, el uso residencial en suelo rural puede* ~~que para el caso de Medellín se~~ desagregar*se* en dos tipologías (i) Vivienda rural campesina y (ii) Vivienda campestre, esta última en sus modalidades de parcelaciones de vivienda campestre, vivienda campestre de recreo y vivienda campestre asociada a la suburbanización. *Es importante aclarar que la vivienda colectiva no podrá considerarse para su localización en el suelo rural del distrito, debido a sus condiciones de capacidad de soporte y la asignación de aprovechamientos.*

9.3.8.3. Aprovechameintos y Obligaciones en suelo urbano

9.3.8.4. Actuaciones urbanísticas en procesos de urbanización y construcció

n. Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-HABI-0016
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.3.8.4. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 338. - Actuaciones urbanísticas destinadas a vivienda.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Artículo 339. - Desarrollo progresivo de la construcción en proyectos de vivienda-. Artículo 340. - Desarrollo progresivo del proceso urbanístico. Artículo 369. - Componentes de la vivienda. Artículo 370. - Área mínima construida de vivienda. Artículo 371. - Unidades económicas en desarrollos de vivienda de interés social prioritario (VIP). Artículo 373. - De la accesibilidad en edificaciones y disposiciones para personas con movilidad reducida. Artículo 374. - Iluminación y ventilación.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Existe vacío regulatorio respecto a la definición y alcance de las tipologías de vivienda, generando ambigüedades entre el uso residencial y de servicios, ademas no responden a las nuevas formas de ocupación habitacional y a las dinámicas del mercado inmobiliario, las cuales superan la concepción tradicional de la vivienda.
Necesidad de Ajuste	Incorporar y precisar lo referente a tipologías de vivienda, acorde con las nuevas formas de habitar, atendiendo cambios en los modos de ocupación, requerimientos espaciales, esquemas de financiación, y modalidades de tenencia, asegurando coherencia en relación con las dinámicas diferenciales de ocupación. Esta incorporación incluye las tipologías de Vivienda Rural.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistrital(es) aplicable(s)	Decreto 1077 de 2015
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapas Protocolizados Modificados	No

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Del análisis técnico del comportamiento del mercado inmobiliario residencial se concluye que, en los últimos años, se ha intensificado de manera sostenida la presión sobre el uso habitacional, asociada a la consolidación de modelos de negocio que desbordan la concepción tradicional de la vivienda, como espacio destinado exclusivamente a la residencia permanente. Dinámicas como la turistificación, el alquiler temporal y la ocupación compartida han impulsado tipologías como coliving, multifamily, residencias para adultos mayores, vivienda para profesionales y unidades de pequeño formato, orientadas a la rentabilidad y al aprovechamiento del suelo.

Estas transformaciones inciden en la oferta de vivienda, la estructura urbana y el acceso al derecho a la vivienda, especialmente en áreas con demanda turística. En la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, se identifica que la expansión de estos formatos responde a una oferta inmobiliaria, soportada en la rentabilidad de nuevas ocupaciones residenciales.

La ausencia de regulación específica ha generado vacíos normativos, ambigüedades en la clasificación de los usos del suelo y tensiones entre el uso residencial y los servicios de alojamiento, evidenciando la insuficiencia del modelo tradicional de clasificación habitacional. Se concluye la necesidad de incorporar una nueva tipología de vivienda en el POT, que permita regular estas modalidades, garantizando coherencia normativa y seguridad jurídica del territorio.

Así mismo, se concluye pertinente la incorporación de la Ficha Técnica SePOT 268, que propone eliminar la tipología de vivienda compartida e incluir el inquilinato como categoría específica dentro de la clasificación por unidad habitacional. Finalmente, se evidencia una desactualización normativa al no incorporar las tipologías de vivienda rural definidas en el Decreto 471 de 2018, haciendo necesario su ajuste para garantizar consistencia normativa y adecuada orientación de las actuaciones habitacionales en el suelo rural y rural disperso.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.3.8.4. Actuaciones urbanísticas en procesos de urbanización y construcción.

9.3.8.4.1. Actuaciones urbanísticas destinadas a vivienda

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Son el conjunto de intervenciones que, en el marco de las determinaciones establecidas para un territorio específico (polígono de tratamiento), habilitan el desarrollo urbanístico con destinación a vivienda, a través de procesos de urbanización, parcelación y construcción, ejecutados conforme al tratamiento urbanístico aplicable. Estas actuaciones permiten la implantación de una o varias tipologías residenciales, en coherencia con la normativa vigente y con las condiciones urbanísticas y edificatorias aplicables al uso habitacional.

9.3.8.4.1.1. Tipologías de Vivienda Urbana

Entendiendo la tipología de vivienda como la forma constructiva y de organización espacial de las edificaciones con uso residencial, éstas se pueden clasificar según los siguientes criterios:

Según número de soluciones contenidas en el lote.

En coherencia con el número de soluciones habitacionales o viviendas que contenga el lote, dichas tipologías pueden ser:

- **Vivienda Unifamiliar**: única solución de vivienda desarrollada o edificada en un lote o terreno.
- **Vivienda Bifamiliar y Vivienda Trifamiliar**: desarrollo habitacional de dos o tres soluciones de vivienda, en los cuales se comparte el lote, además de las estructuras y áreas comunes.}
- **Vivienda Multifamiliar:** corresponde a desarrollos habitacionales conformados por cuatro (4) o más unidades de vivienda, en la que se comparte además del lote, las estructuras, áreas y servicios comunes, tales como circulaciones, zonas de estacionamiento, zonas verdes, recreacionales, muros de cerramiento; entre otros.
- ~~**Inquilinato:** Se refiere a una vivienda administrada por una persona que, para ella misma o para el propietario del inmueble, alquila cuartos a hogares (personas o familias) que pagan diaria, semanal o mensualmente.~~

Según unidad de habitación

Entendida como la unidad de habitación y como lugar independiente para vivir, dotada de todos los espacios *o componentes* necesarios para el desarrollo de las actividades que implica el habitar, con acceso independiente de otras unidades y previo cumplimiento al área mínima establecida en el presente Documento Técnico de Soporte (ver Tabla 17.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Área mínima construida de vivienda según tipo y número de alcobas). Bajo este criterio la tipología ~~la vivienda~~ puede ser, vivienda *individual (*tipo casa, tipo apartamento*)*,~~ tipo compartida~~ *o vivienda colectiva (colectiva* e inquilinato*).*

- **Vivienda tipo casa:** Unidad de vivienda construida y destinada para ser habitada por una sola familia, puede ser unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar. La vivienda unifamiliar puede disponer además de sótano o semisótano. La vivienda bifamiliar y trifamiliar se caracteriza por compartir el terreno, además de las estructuras y áreas comunes, razón por la cual, debe estar sometido al régimen de propiedad horizontal
- **Vivienda tipo apartamento:** Unidad de vivienda construida y destinada para ser habitada por una sola familia, con acceso independiente de otras unidades y previo cumplimiento del área mínima establecida en el presente Acuerdo, su desarrollo se hace en una edificación de característica multifamiliar, cuatro (4) o más soluciones habitacionales, razón por la cual, debe estar sometido al régimen de propiedad horizontal, puede ser de una (1) habitación y en éste caso se denomina apartaestudio, o de dos (2) o más habitaciones.
- ~~**Vivienda compartida:** Corresponde a la tipología de vivienda que reconoce otra forma histórico-social de habitar la ciudad, en la que varios grupos familiares socio-económicamente vulnerables acuerdan ocupar juntas asumiendo todos los gastos, compartir la misma unidad habitacional reservando para cada familia un cuarto o varios espacios privados y compartiendo otros espacios comunes. La Administración Municipal reglamentará esta tipología de conformidad a las directrices y orientaciones de la política municipal de inquilinatos y las dinámicas socioculturales de nuevas formas de habitar.~~
- ***Vivienda colectiva:*** *Unidad habitacional o conjunto de viviendas que se caracteriza por la incorporación de uno o varios componentes de uso colectivo, compartidos por varios hogares, los cuales complementan el espacio privado y estructuran una forma de habitar basada en la gestión colectiva de servicios.*
- ***Inquilinato:*** *Se refiere a una vivienda administrada por una persona que, para ella misma o para el propietario del inmueble, alquila cuartos a hogares (personas o familias) que pagan diaria, semanal o mensualmente.*

~~Según la proximidad de las edificaciones.~~

~~Los desarrollos urbanísticos y constructivos destinados al uso residencial se clasifican en función del grado de proximidad, así:~~

- ~~**Aisladas**: cuando la edificación debe respetar retiros respecto a los linderos del predio o terreno por todos los costados.~~

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia

CO17/7740

- **~~Apareadas:~~** ~~cuando dos edificaciones se adosan (comparten) por uno de sus linderos.~~
- **~~Continuas:~~** ~~cuando las edificaciones se adosan a otras por sus costados laterales o por éstos y su fondo.~~

Según valor de venta

Teniendo en cuenta que el valor de venta como criterio económico, no incide en la configuración espacial y distribución, la vivienda social VIS y VIP, no se considerará una tipología de vivienda, de forma que, podrán ser parte de cualquiera de las tipologías anteriormente enunciadas.

~~Sin embargo~~, Este criterio, es determinado de conformidad a lo establecido en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, los segmentos establecidos en cuanto a precio para la vivienda social - VIS, serán determinadas por el Gobierno Nacional a través del Plan Nacional de Desarrollo y sus decretos reglamentarios. Dichas viviendas, destinadas a la atención de la *población de bajos ingresos* ~~más pobre~~ y vulnerable deberán cumplir sin distinción alguna, con los estándares de seguridad, habitabilidad y funcionalidad establecidos en el presente Plan para el *Distrito* de Medellín.

~~Teniendo en cuenta lo anterior, en lo referente al precio de venta la vivienda puede considerarse como VIS y No VIS, la primera a su vez, según el actual Plan Nacional de Desarrollo y sus decretos reglamentarios se encuentra segmentada en vivienda de interés social prioritaria –VIP- y vivienda de interés social –VIS-.~~

Serán modalidades de las actuaciones urbanísticas para desarrollo de viviendas, las urbanizaciones cerradas o abiertas, acorde con lo establecido en la Ley 675 de 2001.

9.3.8.4.1.2. **Tipologías de Vivienda Rural**

La vivienda en suelo rural corresponde a la tipología de uso residencial, que se ubica en concordancia con la definición del régimen de usos para cada área de actividad establecida.

La vivienda en suelo rural se clasifica en las siguientes tipologías:

a) Vivienda Campesina. *Es la vivienda que se localiza en todo el suelo rural, caracterizada por las actividades productivas agrícolas, pecuarias y forestales o*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

actividades de preservación de las coberturas forestales, que presenta el predio donde se ubica la vivienda. La vivienda campesina se divide a su vez en:

Vivienda Rural Campesina, *se caracteriza por:*

- *Tener actividades productivas agrícolas, pecuarias o forestales, de pequeña, mediana o gran escala; o actividades de preservación de las coberturas forestales en Áreas de conservación y protección ambiental.*
- *Es una edificación unifamiliar.*
- *Su forma de ocupación es dispersa, la cual respeta retiros a linderos por todos sus costados.*
- *Construida usualmente con técnicas y materiales tradicionales a través de desarrollos individuales.*

Vivienda Rural Campesina Asociada a la Suburbanización, *se caracteriza por:*

- *Tener como mínimo la explotación de la tierra asociada a las huertas campesinas y a la cría de especies menores para el autoconsumo.*
- *Se localiza en centros poblados y suelos suburbanos propiamente dichos.*
- *Se desarrolla generalmente con soluciones de vivienda tipo unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar.*
- *Su forma de ocupación tiende a la nucleación, por lo que deberá cumplir con los retiros a linderos que se establecen en la presente reglamentación.*

b) Vivienda Campestre. *Corresponde a la vivienda que se localiza en suelo rural suburbano, se caracteriza por no presentar actividades productivas agrícolas, pecuarias y agroforestales -agropecuarias-. Corresponde a una alternativa de alojamiento para la población rural que labora en áreas productivas próximas a sus viviendas o en la ciudad. La vivienda campestre se divide su vez en:*

Vivienda campestre aislada, *se caracteriza por:*

- *Ser desarrollada de manera individual.*
- *Presentar soluciones de tipo unifamiliar.*
- *Ocupar de manera dispersa, respetando retiros a linderos por todos sus costados.*
- *Estar destinada a la habitación de la población rural o de la ciudad.*

Vivienda campestre de recreo, *se caracteriza por:*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- *El predio donde se ubica se destina para actividades de recreación y esparcimiento*
- *Se desarrolla de manera individual. No corresponde a un proceso de desarrollo o construcción asociativo o colectivo.*
- *Presenta soluciones de tipo unifamiliar.*
- *Su ocupación es de manera dispersa, respetando retiros a linderos por todos sus costados.*
- *Se constituye como una segunda residencia de su propietario.*

Parcelación de vivienda campestre, *se caracteriza por:*

- *Es la agrupación de viviendas que se desarrolla sólo a través de procesos de parcelación, similares a los conjuntos habitacionales.*
- *Puede tener portería, acceso peatonal y vial restringido, podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.*
- *Cuentan con áreas comunes, zonas verdes y áreas de recreación que pueden ser colectivas o individuales.*
- *Se desarrolla con soluciones de vivienda tipo unifamiliar.*
- *Sin actividades productivas.*

Además de las tipologías propias del suelo rural previamente señaladas, la vivienda en suelo rural puede clasificarse conforme a otros criterios de carácter edificatorio y funcional. En primer lugar, según el número de soluciones habitacionales contenidas en una misma edificación, se definen las modalidades, unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar. La tipología multifamiliar, por su naturaleza y régimen de ocupación, corresponde al ámbito del suelo urbano o de expansión y no forma parte de las categorías aplicables al suelo rural. En segundo lugar, la vivienda puede diferenciarse según el tipo de unidad habitacional, esto es, casa o apartamento, categorías definidas en las tipologías de vivienda urbana.

Estas tipologías deberán quedar expresamente consignadas en los actos administrativos mediante los cuales se otorguen las licencias urbanísticas, a efectos de garantizar claridad en el alcance de la autorización y coherencia con el régimen normativo aplicable al suelo correspondiente.

Así mismo, desde los Decretos Nacionales 1071 y 1077 de 2015, se establecen las condiciones y topes de precio para el desarrollo de la Vivienda de Interés Prioritario Rural -VIPR- y Vivienda de Interés Social Rural -VISR-.

La VISR y la VIPR aplica solo para la vivienda campesina en cualquiera de las dos clasificaciones.

9.3.8.4.2 Actividades económicas asociadas a la vivienda

Las actividades económicas asociadas a la vivienda en los desarrollos habitacionales se presentan en dos situaciones, así (i) asociadas a la vivienda o (ii) independientes a ésta. En tal sentido, la primera convierte la vivienda como un espacio de carácter mixto en el cual confluyen actividades residenciales y económicas denominando entonces la unidad habitacional como vivienda mixta.

En la segunda situación, la unidad económica independiente es complemento de la actividad residencial en el marco de los nuevos desarrollos habitaciones con diez (10) o más viviendas, buscando con ello el fortalecimiento de las condiciones socioeconómicas de la población de menores ingresos y vulnerabilidad social.

A continuación, se describe las dos situaciones planteadas anteriormente y su respectiva regulación:

Vivienda mixta. Es aquélla que cumple con todos los requisitos o componentes propios de la vivienda familiar y en la que además se desarrolla una actividad económica. *El porcentaje del área de la vivienda destinada a dicha actividad será establecido en reglamentación especifica posterior, considerando que el porcentaje a definir no debe limitar de manera significativa el área destinada a vivienda y su adecuado funcionamiento.* Se puede presentar indistintamente en cualquier tipología residencial.

La vivienda mixta podrá permitirse en suelo rural, preferentemente en centros poblados y suelos suburbanos.

La intensidad de la actividad económica deberá ser consistente con la proporción de usos del suelo con base en aprovechamientos asignados para el tratamiento respectivo.

9.3.8.4.2.1 Unidades económicas en desarrollos de vivienda ~~*de interés*~~ social ~~prioritario~~ *VIS-VIP*.

Los proyectos urbanísticos y/o constructivos destinados a VIP que presenten más de 10 unidades de vivienda, deberán contemplar un área destinada al comercio y servicios equivalente a 1m² por cada unidad de vivienda; las unidades económicas resultantes estarán localizadas en el primer piso de la edificación o independiente a esta, dentro del

desarrollo urbanístico respectivo, siempre que se garantice que quede a nivel de primer piso.

Esta exigencia no aplica a proyectos con 10 o menos soluciones habitacionales. En el caso de desarrollos que presenten 200 unidades de vivienda o más, se concentrará el uso en uno o varios agregados comerciales que no superen los doscientos metros cuadrados de área construida por agregado en total.

A estos locales o agregados comerciales le serán aplicables las normas específicas que al respecto se encuentren vigentes.

9.3.8.4.3. Desarrollo progresivo.

9.3.8.4.3.1 Desarrollo progresivo del proceso urbanístico.

Solo se admitirá el desarrollo progresivo de obras de urbanismo, amoblamiento y paisajismo, en proyectos habitacionales de interés social prioritario desarrollados por ~~el Municipio~~ *la administración municipal* o en asocio *con* ~~de~~ éste y otros gestores, siempre y cuando, se garantice el cumplimiento progresivo de las obligaciones urbanísticas y ~~el Municipio~~ *la entidad territorial* asuma las garantías del proceso de consolidación urbanística.

9.3.8.4.3.2.Desarrollo progresivo de la construcción en proyectos de vivienda.

Entendiéndose el desarrollo progresivo como la consolidación del espacio privado de la vivienda - unidad básica- a través de etapas. Dependiendo del tipo de desarrollo y tipología edificatoria, se debe considerar lo siguiente:

- En **tipologías unifamiliares, bifamiliar y trifamiliar**, como unidad básica de vivienda, se debe garantizar como mínimo los servicios sanitarios (baño completo), cocina, zona de ropas y un espacio múltiple, los muros de cierre de fachada y medianeros, los accesos y circulaciones comunes. Los planos y diseños de la ampliación de la vivienda, deben contener el diseño de los espacios no construidos y deben cumplir con las normas de sismo resistencia vigente.
- Respecto a la **tipología multifamiliar,** se debe garantizar la construcción de la estructura de conformidad a la norma de sismo resistencia vigente, los accesos y circulaciones comunes, cerramientos de fachada y entre destinaciones, servicios sanitarios completos, cocina, zonas de ropas y espacio múltiple. Los planos y diseños de la ampliación de las viviendas deben contener el diseño de los

espacios no construidos y deben cumplir con las normas de sismo resistencia vigente.

- La **unidad básica de desarrollo progresivo** en las tipologías unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, será como mínimo, de treinta (30) metros cuadrados construidos, con posibilidad de crecimiento para configurar unidades terminadas de mínimo dos alcobas en los nuevos desarrollos por construcción o por urbanización.
- Bajo este estándar, se asumirá como **área mínima privada para la tipología apartaestudio un área de hasta 30 metros cuadrados**, la cual estará dirigida principalmente a los hogares unipersonales. No se permitirán desarrollos constructivos exclusivos en esta tipología, con el ánimo de promover la mixtura de tipologías e integración socio territorial.

9.3.8.4.4. ~~Estacionamientos para la vivienda de interés social~~

~~Para las áreas destinadas a estacionamientos de vehículos en los proyectos de *VIS y* VIP y, aplicarán las siguientes disposiciones:~~

~~· La tabla Exigencias de estacionamientos para vivienda de interés *social VIS y vivienda de interés* prioritario, *que* corresponde a la obligación mínima a generar para este tipo de vivienda.~~

~~· Cuando se dispongan las áreas de parqueo al servicio de la edificación en los tres primeros pisos, estas no deberán contener fachada al espacio público. Las áreas asociadas al espacio público, deberán destinarse a otros usos compatibles y complementarios con el uso principal.~~

~~· Aplicarán las normas técnicas para estacionamientos y clasificación de los mismos, de los artículos 64, 65, 66, 67, 68 y 70 *contenidas en* del Decreto Municipal *0471* 1521 de 2008[LG4] *2018*, o norma específica que lo complemente, modifique o sustituya.~~

~~· En ningún caso se permitirá la habilitación y uso de las zonas verdes, los antejardines y andenes como espacios para el estacionamiento de vehículos.~~

~~· Los estacionamientos de vehículos al servicio de un desarrollo urbanístico y/o constructivo deberán ubicarse en el área útil del lote y construirse de acuerdo con la norma técnica contenida en la reglamentación especifica que la sustituya o complemente.~~

· La ubicación de los estacionamientos públicos y privados no deberá causar conflictos en la vía pública.

· Para estacionamientos en equipamientos aplicará la norma específica definida para otros usos en el apartado Estacionamientos para uso residencial y otros usos del Capítulo Aprovechamientos y Obligaciones Urbanas del presente Documento Técnico de Soporte.

· En centros comerciales construidos y en funcionamiento antes de la adopción del presente plan, se permitirá la transformación de las áreas destinadas a estacionamientos cubiertos, en áreas destinadas al uso comercial o de servicios. Esta área corresponderá como máximo al 40% sobre del total del área destinada a las celdas de estacionamiento que estén definidas en la licencia de construcción. Las áreas objeto de transformación pagarán cesiones por concepto de suelo para Espacio Público de Esparcimiento y de Encuentro y Equipamientos Colectivos, de acuerdo con lo establecido en el apartado de Obligaciones Urbanísticas del presente Documento Técnico de Soporte.

Lo anterior se fundamenta en la posibilidad de garantizar condiciones adecuadas de estacionamiento a la población sujeto de atención bajo el respectivo proyecto, bien sea ante la posibilidad que existe que cualquier copropietario pueda contar con un vehículo propio o como herramienta de trabajo. Así mismo por la condición de unidades abiertas que deben tener este tipo de desarrollos, también se convierte en una oportunidad para el parqueo adecuado de vehículos del entorno inmediato, evitando con ello el estacionamiento en la vía pública, ya que en la mayoría de los casos donde se desarrolla la VIP, las condiciones de movilidad son bastante precarias.

A manera de referencia, según la Encuesta de Calidad de Vida del año xx2009, en la ciudad de Medellín se presentaba la siguiente situación en lo referente a hogares con vehículo según estrato socioeconómico, situación tendencial y en aumento que permite tomar decisiones sobre las celdas mínimas por unidad de vivienda para los estratos 1 y 2.

Tabla 16. Hogares con vehículo según estrato socioeconómico

Estrato	Hogares con Vehículo	% Hogares con Vehículo	Vehículos por Hogar	Parqueadero por Vivienda (1/X)	Hogares sin Vehículo	% Hogares sin Vehículo	Total Hogares
1	576	0,73%	1,00	1 / 137,00	77.842	99,27%	78.418

~~2~~	~~6.464~~	~~2,70%~~	~~1,04~~	~~1 / 39,00~~	~~233.277~~	~~97,30%~~	~~239.741~~
~~3~~	~~19.263~~	~~9,95%~~	~~1,06~~	~~1 / 11,00~~	~~174.322~~	~~90,05%~~	~~193.585~~
4	~~22.580~~	~~31,47%~~	~~1,09~~	~~1 / 4,00~~	~~49.177~~	~~68,53%~~	~~71.757~~
~~5~~	~~30.644~~	~~57,72%~~	~~1,23~~	~~1 / 3,00~~	~~22.445~~	~~42,28%~~	~~53.089~~
~~6~~	~~22.990~~	~~82,18%~~	~~1,46~~	~~1 / 2,00~~	~~4.985~~	~~17,82%~~	~~27.975~~

~~*Fuente: Encuesta de Calidad de Vida Medellín 2009.*~~

9.3.8.4.4. Normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones.

9.3.8.4.4.1 Componentes de la vivienda

Toda unidad de vivienda deberá contener para su adecuado funcionamiento, los siguientes espacios o áreas:

- ~~Área de servicios para la higiene y preparación de alimentos (baño completo, cocina, zona de ropas)~~
- *Preparación de alimentos*
- *Zona de ropas*
- *Baño completo*
- Área social (salón comedor)
- Área privada (alcobas)

Así mismo, deberá garantizar condiciones adecuadas de localización, habitabilidad, funcionalidad y seguridad para la totalidad de las tipologías de vivienda.

Para el caso de la vivienda colectiva, deberá garantizarse de manera permanente la incorporación de los cinco componentes esenciales previamente enunciados, como condición mínima para asegurar niveles adecuados de habitabilidad, salubridad y funcionalidad del espacio residencial.

En este sentido, independientemente del esquema de implantación, del sistema de circulación adoptado o de la modalidad de agrupación de las unidades, (en una edificación o en una planta), cada solución habitacional deberá contemplar una unidad básica privada, conformada como mínimo por:

- *Una alcoba, destinada al descanso y a la permanencia privada;*
- *Un baño, que garantice condiciones de higiene y saneamiento básico;*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- *Una cocina o cocineta, prevista para la preparación de alimentos como actividad esencial.*

La configuración espacial de los demás ambientes, así como la forma de distribución interna o su eventual articulación con espacios comunes, podrá variar según el modelo tipológico adoptado; no obstante, la existencia de estos tres recintos dentro del ámbito privado resulta invariable y constituye el núcleo mínimo de autonomía funcional de la unidad habitacional.

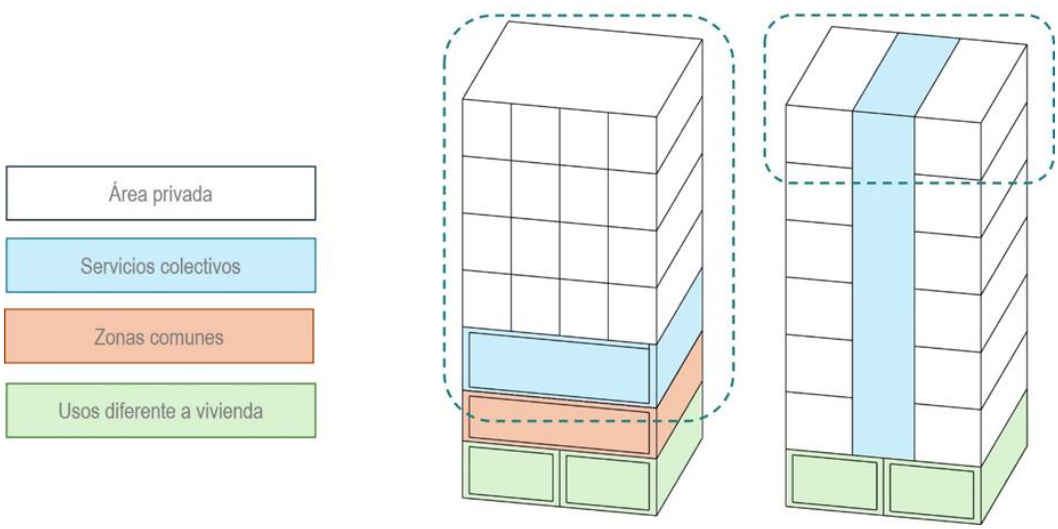
Para efectos de su diferenciación frente a la vivienda tradicional, es preciso señalar que los componentes de uso colectivo propios de la vivienda colectiva no se asimilan a las áreas comunes o amenidades habituales de las edificaciones residenciales.

En estas últimas, las zonas comunes tales como gimnasios, espacios de trabajo compartido, bares, piscinas o salones sociales, entre otros, constituyen una oferta complementaria definida libremente por el constructor o urbanizador y no inciden en la funcionalidad esencial de la unidad privada. Se trata de servicios accesorios que enriquecen el proyecto inmobiliario, pero cuya existencia no condiciona la habitabilidad mínima de cada vivienda.

En contraste, en la vivienda colectiva los componentes de uso colectivo forman parte estructural del modelo habitacional, en la medida en que cumplen funciones necesarias para garantizar condiciones adecuadas de uso, convivencia y soporte a la dinámica residencial. Por tanto, su previsión no es optativa ni meramente comercial, sino inherente a la configuración tipológica y al correcto funcionamiento del conjunto.

La diferenciación anteriormente expuesta se ilustra en el gráfico siguiente, en el cual se representa la configuración espacial de los componentes o servicios colectivos propios de la vivienda colectiva, en contraste con las áreas comunes o amenidades características de la edificación tradicional.

Figura. Estructura de la vivienda colectiva



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026

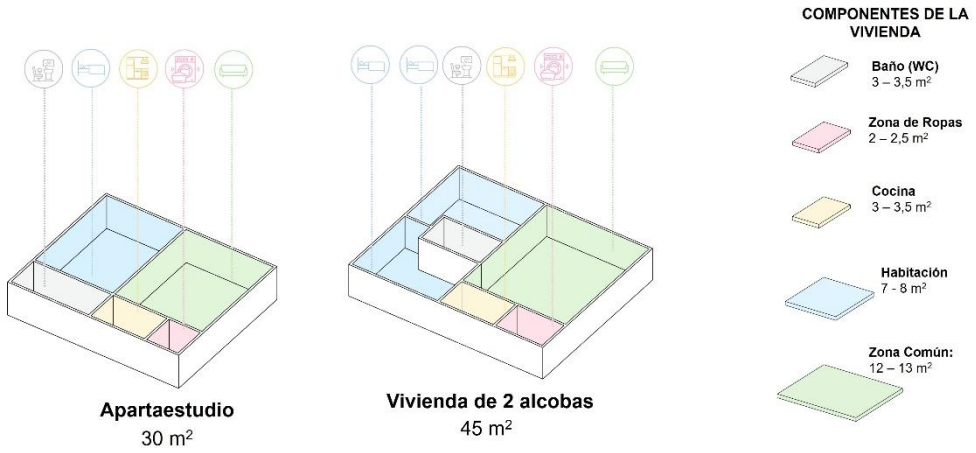
Los esquemas que se muestran a continuación se generan a partir de las áreas y estándares funcionales para cada uno de los componentes de la vivienda, a partir de estos se analizan las áreas mínimas de vivienda tanto para la tipología individual tipo casa o apartamento, como para la vivienda colectiva.

Los esquemas que se presentan a continuación se construyen con base en las áreas y estándares funcionales definidos para cada uno de los componentes de la vivienda. A partir de estos parámetros, se analizan y estructuran las áreas mínimas requeridas, tanto para la vivienda individual (casa o apartamento) como para la vivienda colectiva, garantizando coherencia entre la organización espacial, las condiciones de habitabilidad y los criterios técnicos adoptados.

Es preciso señalar que las áreas empleadas corresponden a valores estándar de referencia, definidos con fines analíticos y comparativos. En consecuencia, constituyen un soporte técnico para la evaluación espacial y funcional, mas no configuran por sí mismas una exigencia normativa, ni sustituyen las disposiciones establecidas en el marco reglamentario.

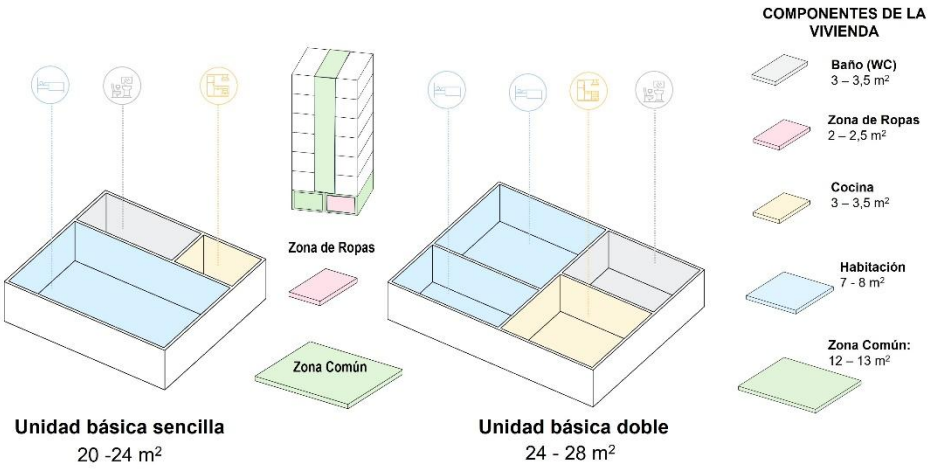
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura: Condiciones de habitabilidad de la vivienda individual



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026

Figura. Condiciones de habitabilidad de la vivienda colectiva



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9.3.8.4.4.2 Área mínima construida de vivienda.

Con base en criterios ambientales, sociales y económicos, la unidad de vivienda, *tanto en suelo urbano como en suelo rural,* según *el segmento* ~~la tipología~~ ~~por~~ *por valor de venta*, ~~precio de vivienda~~, *deberá proyectarse* ~~tanto~~ en ~~los~~ desarrollos urbanísticos, *así como* ~~y~~ en las edificaciones aisladas o ~~desarrollos~~ *actuaciones* por construcción, *de acuerdo con las siguientes áreas mínimas y condiciones espaciales* ~~deberá ser proyectada así~~:

Tabla. Área mínima construida de vivienda según tipo y número de alcobas.

Tipología vivienda (casa-apartamento)	Área mínima (m2) para VIP/VIS/No VIS	
Vivienda de una (1) alcoba (aparta estudio)	30	
Vivienda de 2 alcobas	45	
Por segmento según n~~N~~úmero de alcobas	Área mínima para vivienda tipo VIP	Área mínima para vivienda tipo VIS y No VIS
Vivienda de 3 alcobas	54	60
Vivienda de 4 alcobas	72*	80
Tipología inquilinato	***Área mínima***	***Área máxima***
Unidad mínima de inquilinatos (2 o 3 habitaciones + zona común	*60*	
Habitación sencilla	*9*	*12*
Habitación doble	*15*	*20*
Tipología vivienda colectiva	***Área mínima***	***Área máxima***
Unidad básica sencilla	*20*	*24*
Unidad básica doble	*24*	*28*
Tipologías de vivienda rural		
Vivienda campesina	*50*	
Vivienda campestre aislada	*60*	
Vivienda campestre de recreo	*80*	
Parcelaciones de vivienda campestre		

*Sólo en desarrollo progresivo.
Nota: La diferencia en áreas para vivienda VIP de 3 y 4 alcobas respecto a las viviendas VIS y No VIS obedece a razones de tipo económico, ya que el tipo VIP al ser objeto de subsidio familiar de Vivienda (SFV), según Decreto Nacional *1077 de 2015* ~~075de 2013~~, no podrá superar *90* ~~70~~SMLMV o el tope de~~la~~valor estipulado por respectivo Plan Nacional de Desarrollo.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026

Las viviendas, según el área podrán contar con una (1), dos (2), tres (3) o cuatro (4) alcobas y deberán garantizar que al menos uno de los lados de las alcobas, no sea inferior a 2,8 metros lineales y su área respectiva no esté por debajo de 7,8 m^2.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La determinación del área mínima privada de 45 m^2 se soporta en lo siguiente:

El área promedio de m^2 por persona, estaría ajustada al estándar de máximo tres personas por cuarto para evitar el hacinamiento.

La vivienda con 45 m^2 de área privada, permite desarrollar dos alcobas más salón, como dormitorios, en los cuales máximo podría albergarse un hogar conformado hasta por nueve (9) personas.

Las áreas mínimas en la vivienda colectiva estarán determinadas por las exigencias correspondientes a los ***componentes de uso común****, las cuales deberán dimensionarse en proporción al número de unidades básicas privadas que integren el proyecto y, correlativamente, al número máximo de habitantes previsto por unidad.*

Este cálculo deberá establecerse mediante criterios porcentuales o índices técnicos que aseguren una relación equilibrada entre la capacidad instalada de los espacios colectivos y la población atendida y garantizar el cumplimiento de estándares funcionales adecuados para la prestación de servicios, la circulación, la permanencia y el uso compartido, evitando situaciones de sobreocupación y asegurando condiciones óptimas de habitabilidad conforme al número efectivo de personas.

De acuerdo con la información suministrada por la Subdirección de Prospectiva, Información y Evaluación Estratégica, a partir de los resultados de la Encuesta de Calidad de Vida 2024, el indicador promedio de habitantes por vivienda para el año 2025 es de 2,95 personas por unidad habitacional. Este dato constituye un insumo técnico fundamental para el análisis demográfico del territorio y contribuye de manera directa a la definición de estándares y áreas mínimas de vivienda, en la medida en que permite estimar condiciones de ocupación, funcionalidad y suficiencia espacial conforme al tamaño promedio de los hogares, así como valorar eventuales brechas entre comunas y corregimientos.

~~Además en Medellín, a diciembre de 2012, con base en la encuesta de calidad de vida, el número promedio de personas por vivienda es de 3,63 habitantes, con las siguientes brechas entre comunas y corregimientos: la Comuna 3 Manrique (con estrato predominante 2 bajo) presenta 4,05 personas por vivienda, mientras que la Comuna 14 El Poblado (con estrato predominante 6), presenta 2,92 personas por vivienda. En el~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~corregimiento de Santa Elena se encuentra el mayor promedio de personas por vivienda, con 4,02 y el menor, San Antonio de Prado con 3,67 personas por vivienda.~~

Teniendo en cuenta lo anterior, con el promedio de ciudad de ~~3,63~~ 2,95 personas por vivienda, el área privada por persona en una vivienda de 45 m2 sería de ~~12,40~~ 15.25 m2, área *adecuada* ~~relativamente baja~~ para el disfrute de las personas, ~~ya~~ aunque en ella está incluida el área ocupada por muros y divisiones, entre otros. La *condición de adecuada puede verse afectada (disminuir)* si se consideran las brechas *entre comunas, ya que en algunas de ellas, el promedio de personas por vivienda llega a superar el promedio de ciudad.* ~~específicamente el promedio de 4,05 personas que se presenta en la Comuna 3 Manrique, lo cual arroja como área privada por persona 11,11 m2, incluidos muros y divisiones.~~

Otras condiciones para la vivienda colectiva:

- *La vivienda colectiva no podrá considerarse para cumplimiento de obligaciones urbanísticas. La vivienda colectiva no será considerada válida como mecanismo para atender o compensar las obligaciones urbanísticas relacionadas con la generación y entrega de suelo para espacio público, equipamientos o demás cargas derivadas del reparto equitativo de cargas y beneficios*
- *No podrá localizarse en suelo rural. La implantación de vivienda colectiva se restringe al suelo urbano o de expansión urbana, excluyéndose expresamente su localización en suelo rural. Esta determinación busca preservar la vocación productiva y ambiental del suelo rural, conforme al régimen de usos establecido. En este sentido, se precisa que la vivienda colectiva no podrá autorizarse en suelo rural del Distrito, en atención a las condiciones de capacidad de soporte del territorio y al régimen restrictivo de aprovechamientos que le es propio.*
  La vivienda colectiva, por su naturaleza edificatoria y por el número de soluciones habitacionales que concentra en una misma edificación, supone niveles de intensidad, demanda de infraestructura, dotaciones y servicios públicos que exceden las condiciones previstas para el suelo rural. En consecuencia, su localización resultaría incompatible con el modelo de ocupación dispersa y de baja carga urbanística asignado a dicha clase de suelo
- *Podrá localizarse en áreas de actividad de alta y media mixtura. La vivienda colectiva se admite, donde se promueve la integración de usos residenciales con actividades complementarias.*
- *Podrá localizarse en áreas con vocación asociadas al patrimonio y zonas definidas como Desarrollo Orientado al Transporte (DOT). Se autoriza su localización en*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

áreas delimitadas como Desarrollo Orientado al Transporte, priorizando la proximidad a sistemas estructurantes de movilidad.

- *La vivienda colectiva podrá reconocerse como solución de interés social (VIS o VIP) cuando sea promovida o desarrollada por la entidad misional ISVIMED, siempre que cumpla con los requisitos técnicos, urbanísticos y financieros establecidos para este segmento. Para tal efecto, el Distrito deberá reglamentar el esquema de asignación y administración de subsidios aplicable a esta tipología, así como definir los modelos de gestión para su estructuración, y operación, garantizando la sostenibilidad del proyecto y la adecuada destinación de los recursos públicos.*

~~9.3.8.4.4.3 Unidades económicas en desarrollos de VIP~~

~~Los proyectos urbanísticos y/o constructivos destinado a vivienda de interés social prioritaria que presenten más de 10 unidades de vivienda, deberán contemplar un área destinada al comercio y servicios equivalente a 1m² por cada unidad de vivienda, las unidades económicas resultantes estarán localizadas en el primer piso de la edificación o independiente a esta, dentro del desarrollo urbanístico respectivo, siempre que se garantice que quede a nivel de primer piso.~~

~~Esta exigencia no aplica a proyectos con 10 o menos soluciones habitacionales. En el caso de desarrollos que presenten 200 unidades de vivienda o más, se concentrará el uso en uno o varios agregados comerciales que no superen los doscientos metros cuadrados de área construida por agregado en total.~~

~~A estos locales o agregados comerciales le serán aplicables las normas específicas que al respecto se encuentren vigentes.~~

~~9.3.8.4.4.3. Accesibilidad en edificaciones y disposiciones para personas con movilidad reducida.~~

~~Se complementa lo dispuesto en el Capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones Urbanas del presente Documento Técnico de Soporte, en lo dispuesto a continuación:~~

~~· *En todo proyecto constructivo, publico ó privado, que implique intervención o afectación del espacio público,* Se deberán cumplir*se las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad universal y eliminación de barreras arquitectónicas*, en todo proyecto constructivo, sea público o privado, donde se haya de intervenir el espacio público, lo establecido en las normas específicas vigentes y las demás disposiciones vigentes~~

~~relacionadas con el tema que los modifiquen, sustituyan o complementen. En todo caso, se deberá dar cumplimiento *conforme* a la Ley 1346 de 2009, y al artículo 14, numeral 8 y artículo 20, numeral 1 de a la Ley 1618 de 2013, *el Decreto 1538 de 2005, el Decreto 1077 de 2015 y las normas técnicas colombianas aplicables, así como aquellas que las modifiquen, sustituyan o complementen.*~~

~~· Al momento del recibo de obra se verificará el cumplimiento de las especificaciones definidas en la norma que regule la accesibilidad a personas con movilidad reducida, en las diferentes actuaciones urbanísticas.~~

~~· La falta de regulación específica no será excusa para el no cumplimiento de esta disposición. En caso de una ausencia de este tipo se acudirá a la aplicación directa o analógica de normas departamentales, nacionales o internacionales, entre tanto se expida la norma.~~

~~**9.3.8.4.4.4. Seguridad estructural**~~

~~Toda edificación destinada al uso residencial en cualquiera de las tipologías de vivienda deberá cumplir a cabalidad las disposiciones y regulaciones de la NSR-10 "reglamento colombiano de construcción sismorresistente" (Ley 400 de 1997 y Decreto reglamentario 926 de 2010) o las normas que le complementen, modifiquen o sustituyan.~~

9.4. Tratamientos *Urbanísticos* ~~Urbanos~~

Este numeral no se modifica, en consecuencia, se estructura bajo el mismo contenido del Acuerdo 48 de 2014, Pagina ()

Los tratamientos urbanísticos constituyen un pilar fundamental de la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Distrito Especial de Medellín, al definirse como la herramienta que orientan las intervenciones en el territorio diferenciadamente. Su importancia estratégica radica en su capacidad para alinear la normativa urbanística con la capacidad de soporte territorial, garantizando un desarrollo equilibrado y ajustado a las realidades sociales y ambientales, así como al actual potencial edificatorio del Distrito. Los tratamientos urbanísticos no solo definen el manejo físico de los polígonos, sino que orientan los lineamientos de planificación y gestión necesarios para concretar el Modelo de

Ocupación de ciudad, buscando la consecución de un sistema urbano funcional, resiliente, armónico y equitativo.

La revisión y ajuste de los Tratamientos Urbanísticos responde a la imperativa necesidad de actualizar las Zonas Morfológicas Homogéneas (ZMH), las cuales han experimentado profundas transformaciones en la última década, lo que a su vez que ha impactado la coherencia entre la norma y la realidad urbana. Las ZMH permiten identificar patrones de homogeneidad y heterogeneidad del territorio, reconociendo su potencial de transformación, deterioro o conservación.

El contenido de esta Memoria Justificativa aborda exhaustivamente la redelimitación de los polígonos y la actualización de las seis categorías y dieciséis niveles de tratamientos urbanísticos: Conservación, Consolidación, Mejoramiento Integral, Renovación Urbana, Desarrollo y Áreas para la Preservación de Infraestructuras (API). Se destaca la integración de las modalidades de Redesarrollo, Reactivación y Revitalización dentro de la Renovación Urbana, armonizando la normativa local con el marco nacional, con el fin de impulsar la vitalidad social y funcional del Ámbito del Río. Además, se precisan variables críticas como la morfología del espacio construido, la dotación de equipamientos, el déficit cualitativo habitacional y la gestión del riesgo mitigable.

El objetivo general de la propuesta frente a la definición, clasificación, codificación y delimitación de los Tratamientos Urbanísticos es actualizar y precisar la asignación de los polígonos de tratamiento urbanístico, asegurando que la norma responda a las dinámicas reales y actuales del territorio y garantice el cumplimiento del modelo de ocupación compacta y policéntrica. Se busca fortalecer el sustento técnico de las decisiones normativas, proyectando el potencial de crecimiento futuro y promoviendo el acceso a la vivienda digna y segura, la consolidación del espacio público y la resiliencia territorial y habitacional.

Como conclusión estratégica, esta propuesta se consolida como el mecanismo esencial para fortalecer la coherencia normativa y cartográfica, mejorando sustancialmente la calidad de vida urbana. Al sincronizar los instrumentos de planificación con la capacidad de soporte real, se asegura un crecimiento ordenado que reconoce la heterogeneidad del territorio bajo los principios de protección a moradores y respeto al patrimonio cultural. En última instancia, esta actualización técnica habilita modelos de gestión innovadores que permiten al Distrito enfrentar los retos territoriales contemporáneos con sostenibilidad y equidad.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9.4.1. Zonas homogéneas en suelo urbano y de expansión

DTS abordado: 9.4.1. ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0007
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 9
DTS a modificar	9.4.1. ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN
Artículos que aplican en la modificación	N/A
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Las características cambiantes del territorio asociadas a la dinámica inmobiliaria, y a las transformaciones socioeconómicas, ambientales y normativas de los últimos 10 años han impactado la coherencia entre la realidad urbana y la delimitación de las Zonas Morfológicas Homogéneas en suelo urbano y de expansión definidas en el POT.
Necesidad de Ajuste	Actualizar las Zonas Morfológicas Homogéneas, así como la metodología, variables y criterios para su delimitación, incorporando los cambios ocurridos en el territorio. Lo anterior, con el fin fortalecer el sustento de las decisiones normativas frente a las necesidades del territorio y su coherencia con el modelo de ocupación de ciudad.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.1. ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN	
¿Aplica normas supra distritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
El análisis de las Zonas Morfológicas Homogéneas (en adelante ZMH) en suelo urbano y de expansión, cuyo estudio fue contratado con la Universidad Pontificia Bolivariana y desarrollado en 2025, evidencia que la delimitación realizada para la formulación del Acuerdo 48 de 2014 requiere una actualización profunda, con el fin de responder a las dinámicas reales del territorio urbano y de expansión de Medellín. Los cambios socioeconómicos, inmobiliarios, ambientales y normativos de la última década han generado un reto de articulación entre la zonificación definida en el Acuerdo 48 de 2014 y las condiciones actuales de ocupación, uso y dotación del suelo. En este contexto, las ZMH se consolidan como un instrumento técnico clave para sustentar decisiones normativas más precisas y coherentes con el modelo de ocupación de ciudad. La incorporación de variables ambientales, funcionales, económicas y socioculturales, junto con la adopción de metodologías avanzadas de análisis espacial y aprendizaje automático, permite identificar patrones de homogeneidad urbana con mayor rigor. Este enfoque supera visiones estáticas del territorio y reconoce la heterogeneidad interna de los barrios, así como sus distintos niveles de potencial de transformación, deterioro o conservación.	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.1. ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN	
De especial relevancia es la identificación de áreas donde se concentran procesos de urbanización acelerada, déficits del sistema público y colectivo, o conflictos funcionales, lo que refuerza la necesidad de tratamientos urbanísticos diferenciados. Las ZMH fortalece la coherencia entre planificación, gestión del suelo y política urbana, al alinear la normativa con la capacidad de soporte territorial. Esto resulta fundamental para orientar procesos de renovación, desarrollo, consolidación, mejoramiento integral o conservación, contribuyendo a fortalecer un desarrollo urbano más equilibrado, sostenible y ajustado a las realidades sociales y ambientales del Distrito Especial de Medellín.	
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS	
9.4.1. ZONAS *MORFOLÓGICAS* HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN La definición de los tratamientos *urbanísticos* toma como punto de partida las *Z*onas *Morfológicas H*omogéneas evaluadas en el documento de ~~Evaluación y Seguimiento (Tomo IIId)~~ *Insumos Técnicos* ~~y la identificación de zonas morfológicas realizadas en algunos estudios vigentes11~~. Se parte de la premisa de que la ~~definición~~ *delimitación* de los tratamientos *urbanísticos* debe hacerse, no sólo con base en la caracterización funcional de las diferentes *Z*onas *Morfológicas H*omogéneas en el contexto de la ciudad, sino además ~~a partir~~ *mediante el* ~~del~~ reconocimiento de las particularidades de *su* conformación y desarrollo presente y proyectado. ~~de las mismas.~~ Lo anterior, en cuanto a que la evaluación de las características morfológicas de un sector permite deducir ~~tanto~~ su potencial de crecimiento o evolución a futuro, *así* como las acciones que se deben emprender para que este desarrollo sea armónico y sostenible. ~~Los tratamientos se definen a partir del entendimiento de la ciudad como un hecho histórico que se consolida en una serie de zonas homogéneas a su interior., claramente diferenciadas entre sí. Para esta finalidad~~. *S*e entiende por "Zona *Morfológica* Homogénea" ~~un sector~~ *un área* que presenta características análogas en cuanto a las tipologías de edificación ~~y de~~, ~~malla urbana~~ *su conformación urbanística* y *su* morfología, así como en los usos e índices derivados de su trama original y *de su* desarrollo posterior, producto de múltiples procesos sociales de construcción y apropiación del territorio, y cuyo resultado obedece ~~tanto~~ a las características naturales del terreno ~~como~~ *y* a las condiciones socioeconómicas de sus pobladores.	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.1. ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

9.4.1.1. VARIABLES QUE INCIDEN EN LA DEFINICIÓN DE ZONAS *MORFOLÓGICAS* HOMOGÉNEAS URBANAS Y DE EXPANSIÓN.

~~Tal como se planteó en el documento de Evaluación y Seguimiento (Tomo IIId),~~ *L*as Zonas ~~morfológicamente~~ *Morfológicas H*omogéneas son el resultado de la interacción de las condiciones naturales del territorio, la morfología del espacio construido y su dotación, así como las características sociales y económicas de la población. Para la identificación y clasificación de las zonas homogéneas se consideraron los siguientes elementos:

9.4.1.1.1. El Medio Natural.

La base natural condiciona los modos de ocupación del territorio *y* la topografía y las características geotécnicas son los principales condicionantes naturales en la configuración morfológica de la trama urbana *que*, en la mayoría de los casos, determina parte de las condiciones sustanciales en la evolución de la zona.

Los elementos naturales como las quebradas, los cambios de pendiente, los pliegues topográficos, etc., incluso sometidos a procesos de intervención y ocupación intensivos, persisten como condicionantes en la trama urbana, en la cual es posible analizar la incidencia de estos elementos de la base natural sobre la morfología urbanística resultante que implícitamente delimitan y configuran zonas. *Algunos aspectos evaluados desde el medio natural son:*

- ~~La~~ Pendientes.
- ~~La~~ Geomorfología.
- ~~La~~ Red hídrica.
- ~~La~~ Cobertura vegetal.
- *Zonas de amenaza y riesgo.*
- *Áreas de especial importancia ecosistémica.*
- *Áreas Protegidas.*
- *Zonas Urbanas Protegidas de Aire*
- *Áreas con deterioro ambiental.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.1. ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

9.4.1.1.2. El Medio Funcional - La morfología del espacio construido y su dotación.

Permite identificar déficits o potencialidades de un sector, comprender procesos históricos de ocupación, sus dinámicas y potencial de transformación por procesos de renovación o redensificación. A partir de ello, se definen tres categorías clave para los tratamientos urbanísticos: morfologías con potencial de desarrollo, sin potencial y con condiciones especiales. Este aspecto evaluan~~do~~ ~~las siguientes~~ *múltiples* variables, *dentro de las cuales se destacan las siguientes:*

- ~~Características del loteo~~ *Conformación predial* - frente, fondo, *altura* y tamaño.
- Procesos de redensificación y cambio de las zonas a través de la adición, la sustitución por nuevas edificaciones o la construcción a partir de ~~lotes~~ *predios* libres.
- ~~La~~ Dotación en equipamiento, espacio público, e infraestructura vial y de servicios públicos.
- La sección vial y accesibilidad a los ~~lotes~~ *predios*.
- *Estado del sistema motorizados y no motorizado*
- *Estado de la red de transporte.*
- Tipo de edificación predominante y su potencial de transformación.
- ~~Los~~ *V*alores paisajísticos, ecológicos, urbanísticos y arquitectónicos
- Condiciones de deterioro de las edificaciones y el espacio público.
- *Cobertura de Servicios públicos domiciliarios.*
- *Densidad habitacional, índice de ocupación e índice de construcción actual.*
- *Áreas con crecimiento urbano.*
- *Densidad de licencias de construcción en los últimos 10 años.*
- *Predios con Reglamento de Propiedad Horizontal —RPH—.*
- *Bienes de Interés Cultural –BIC– y Listado de predios candidatos a BIC –LICBIC–.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.1. ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN
El análisis ~~morfológico~~ *funcional* permite, entre otras cosas, caracterizar los procesos de ocupación histórica de la ciudad y analizar las dinámicas y su potencial de transformación, ya sea por procesos de renovación o de redensificación. *Se definen las siguientes tipologías de desarrollo morfológicos*~~: El análisis morfológico realizado permitió la identificación de variables, que orientaron la definición de los Tratamientos urbanos~~: 1. Morfologías con potencial de desarrollo: ~~que son las que~~ permiten procesos de redensificación paulatina, en los ámbitos Ladera y Río. 2. Morfologías sin potencial de desarrollo: ~~que~~ por *las* ~~sus~~ condiciones de tenencia del suelo y la ~~forma de~~ relación entre ~~espacio~~ *lo* público ~~colectivo~~ y *lo* privado, ~~imposibilitan~~ *restringen* los procesos de redensificación 1) progresiva, *especialmente* en el ámbito *de* Borde y *en* las áreas que ya ~~utilizaron~~ su~~s posibilidades de desarrollo~~ agotaron su *potencial edificatorio* en procesos formales, como es el caso de las unidades cerradas o abiertas, en los ámbitos Río, Ladera y Borde. 3. Morfologías con condiciones especiales de desarrollo: ~~que son las que están~~ Asociadas a grandes globos de terreno ocupados generalmente por industrias o equipamientos de gran escala ~~y de infraestructura~~, algunas de ellas ~~se encuentran~~ en conflicto funcional o en transformación. En estas *áreas*, la posibilidad de transformación está asociada a procesos de *renovación y mantenimiento o preservación* ~~asociativos regulados legalmente~~ como los planes parciales ~~y/o unidades de actuación~~, y *los* ~~el~~ Plan*es* Maestros asociado a los *polígonos* APIS~~.~~ ~~Los sectores conformados con predios grandes, buenas condiciones de infraestructura, accesibilidad y localización estratégica, adecuada dotación de equipamientos y áreas libres y con edificaciones de poca altura son los que mayor potencial tienen para soportar procesos de transformación o redensificación.~~ ~~Sectores con secciones viales estrechas, accesibilidad a las edificaciones por senderos peatonales, lotes de dimensiones pequeñas y frentes mínimos no ofrecen mayores posibilidades de intensificación constructiva. De igual forma, cuando el tipo de edificación predominante es urbanización con propiedad horizontal, cerradas o edificaciones en~~

DTS abordado: 9.4.1. ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN	

~~altura, con una vida útil larga no ofrecen en el corto o mediano plazo posibilidad de sustitución o incremento de su densidad constructiva.~~

9.4.1.1.3. ~~Los Aspectos~~ El Medio Socioeconómicos~~.~~

~~Para aportar a la calidad de vida de la población y la sostenibilidad, es necesario analizar las condiciones sociales y económicas de la población y para tal efecto se observan las siguientes variables:~~

Permiten analizar las condiciones sociales y económicas de la población a partir de la distribución y concentración territorial, factores que influyen directamente en la forma de ocupación del suelo. Este análisis orienta las estrategias de intervención y atención a los habitantes, considerando variables tales como:

- ~~La~~ *D*ensidad poblacional.
- ~~La~~ *E*stratificación socioeconómica.
- ~~Las~~ *A*ctividades *económicas* y sus condiciones de funcionamiento.
- *Concentración de actividades económicas asociadas al turismo.*
- *Índice de envejecimiento.*
- *Índice de pobreza multidimensional –IPM–.*
- *Concentración de actos delictivos.*
- *Concentración de actividades económicas consideradas TIC.*
- *Valor del suelo y sus tendencias.*

La distribución y la concentración de la población en el territorio, y su caracterización socioeconómica, inciden en la forma de ocupación del territorio. *Esta* ~~hacer esa~~ lectura ~~es necesario para~~ *permite* establecer directrices de actuación en cada territorio y la forma de atención de quienes lo habitan.

Se identifican sectores morfológicamente diferenciados tales como zonas donde tradicionalmente se han localizado industrias, conformadas por predios con grandes extensiones, bajas ocupaciones del suelo, poco aprovechamiento y edificaciones de bajo costo, o bien sectores comerciales conformados a partir de la transformación de viviendas

en locales, en los cuales por lo general se transforma sustancialmente el espacio público, generando importantes impactos en su calidad espacial, ambiental y afectaciones en la funcionalidad de las mismas.

También *se observan* sectores residenciales principalmente localizados en el Borde, en los que existe desconexión a la malla vial general de la ciudad, loteos irregulares y de poca extensión, falta de espacios públicos, *así como la* ocupación de cauces de fuentes hídricas.

9.4.1.2. CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ZONAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS URBANAS Y DE EXPASIÓN

A partir del reconocimiento y validación de los elementos natural, funcional y socioeconómico, como bases para la actualización de las ZMHU, se estructuró una metodología para la redelimitación de dichas zonas, a través de la cual se definen cuatro dimensiones (ambiental, funcional, sociocultural y económica), 21 categorías, 39 variables y 67 indicadores, los cuales permiten evaluar el territorio de manera sistemática, identificando los patrones morfológicos actuales en el suelo urbano y de expansión. Esta estructura surte un proceso previo de selección y depuración de las metodologías implementadas en los diferentes momentos de revisión y ajuste del POT de Medellín (1999, 2006 y 2014), con el objetivo de fortalecer la metodología de caracterización y delimitación de las ZMHU.

La metodología desarrollada para la revisión y ajuste del Acuerdo 48 de 2014 parte de la construcción de modelos de aprendizaje automático, con el fin de optimizar el manejo de la información, asegurar la replicabilidad del proceso y respaldar la toma de decisiones en la redelimitación de las ZMHU. Estos modelos, basados en algoritmos entrenados con datos facilitan tareas como la predicción, clasificación y agrupación, al reconocer patrones e identificar relaciones entre variables.

La base para desarrollar los modelos predictivos consiste en una agrupación de indicadores por variables, y a su vez por dimensiones, que permiten evaluar el territorio a escala de Manzana Catastral y definir una zonificación, a partir del procesamiento de diversas fuentes de información. Mediante el análisis exploratorio de los datos, se definieron los indicadores que se usan en el modelo de aprendizaje automático. De los 67 indicadores depurados para cada una de las cuatro dimensiones y las 19 categorías

definidas anteriormente, se modelan finalmente 47 indicadores, de estos 12 hacen parte de la dimensión ambiental, 24 de la dimensión funcional, cinco de la dimensión económica y cinco más de la dimensión sociocultural.

Tabla. Estructura metodológica para la modelación de las Zonas Morfológicas Homogéneas (ZMH) en suelo urbano y de expansión

Dimensión	Categoría	Indicador
AMBIENTAL	Morfología Natural	Pendiente promedio predominante
	Determinantes Ambientales	Porcentaje de suelos no urbanizables
		Porcentaje de ZUAPs móviles y fijas
	Valor Paisajístico y Ecológico	Porcentaje zonas verdes
		Proximidad de la población a espacios verdes y áreas de interés ambiental y paisajístico
		Índice biótico del suelo
		Diversidad de especies (Shannon)
	Deterioro Ambiental	Riesgo Socioambiental
		Confort acústico
		Confort térmico
		Densidad de descargas contaminantes
		Densidad de eventos de riesgo
FUNCIONAL	Infraestructura Dotacional	Porcentaje de suelo de equipamiento.
		Porcentaje de suelo de espacio público efectivo
	Movilidad y Transporte	Ancho promedio de la calzada
		Ancho promedio de los andenes
		Proximidad a número de rutas a 15 minutos
		Proximidad Estaciones de Transporte Público Masivo
	Servicios Dotacionales	Población con proximidad a más de 4 equipamientos básicos sociales y comunitarios
	Morfología Urbana	Proximidad simultánea de población a espacios públicos existentes efectivos
		Circularidad de la unidad de análisis
		Altura máxima (nro. de pisos)
		Índice de Construcción
		Índice de Ocupación
		Tamaño promedio de lotes
	Tipología Edificatoria	Edad edificaciones
		Estrato predominante
		Predominancia de tipología residencial
		Predominancia destinación residencial
		Densidad de viviendas
	Dinámica de Transformación	Áreas con crecimiento urbano
		Densidad de licencias de construcción en los últimos 10 años

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.1. ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

		Porcentaje de RPH
		Potencial Viviendas
	Deterioro Urbanístico	Déficit cualitativo de vivienda
		Presencia de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado y gas)
SOCIOCULTURAL	Demografía	Densidad poblacional
		Índice de envejecimiento ajustado
	Condiciones de Vida	Índice de pobreza multidimensional IPM
	Deterioro Social	Concentración de conductas delictivas (2023)
		Tendencia delitos (2015–2023)
ECONÓMICA	Destinación Económica	Concentración de PPS no residenciales
		Intensidad económica
	Actividades Económicas	Concentración de establecimientos
		Índice de heterogeneidad de Shannon aplicado a actividades económicas
	Valor del Suelo ZHGE	Tendencia valor del suelo 2014–2019–2024

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Además, se definió un trabajo de campo desde ruta metodológica, con el objetivo de validar la información secundaria generada a partir de los indicadores, e identificar las manzanas representativas que son utilizadas como casos de referencia para el entrenamiento del modelo de aprendizaje automático, contribuyendo a una mayor precisión y coherencia en la clasificación territorial.

La fase de modelación se desarrolla como un ejercicio de clasificación supervisada, cuyo objetivo es asignar a cada una de las manzanas en suelo urbano y de expansión la tipología de subzona más probable, con base en su conjunto multivariable de indicadores. En este proceso se identificó que el 41.9% de las manzanas sufren algún proceso de transformación respecto a lo definido en el Acuerdo 48 de 2014.

Como parte del ajuste metodológico, se actualizan los nombres de las subzonas y se establecen algunas de ellas como determinantes urbanísticos, específicamente las áreas de influencia de los BIC y las áreas o conjuntos con valor urbanístico, arquitectónico y paisajístico. Asimismo, se excluyen del modelo dos subzonas: las áreas con alto valor urbanístico en su trazado (tratamiento Conservación nivel 2) y las áreas de desarrollo formal con valores urbanísticos en su trazado (tratamiento Consolidación nivel 4), dado que sus características morfológicas ya están representadas en otras subzonas incluidas en el modelo.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla. Zonas Morfológicas Homogéneas (ZMH) en suelo urbano y de expansión

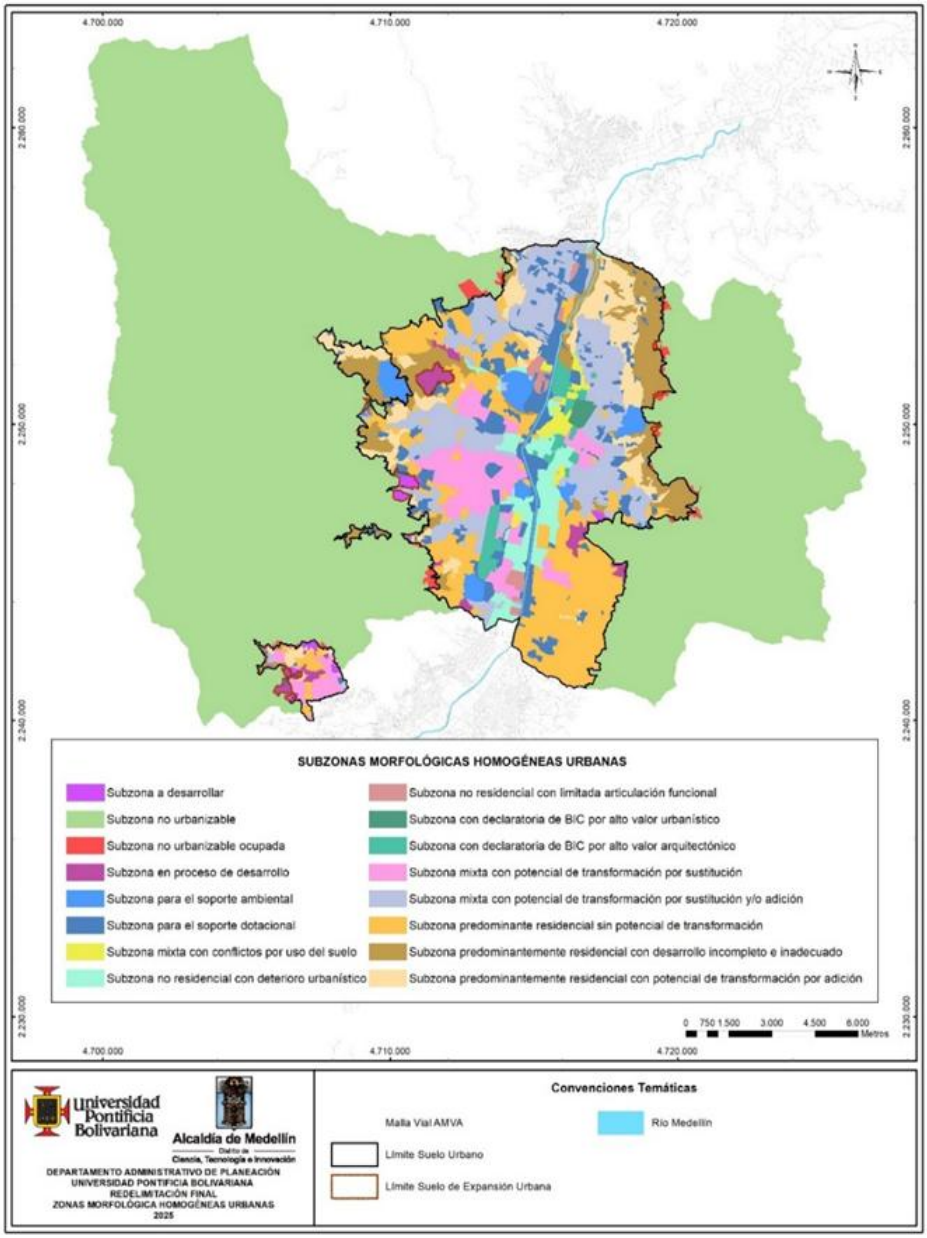
1	***Con declaratoria de BIC por alto valor urbanístico.***
2	*Con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico.*
3	*Mixta con potencial de transformación por sustitución.*
4	*Mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición.*
5	*Predominantemente residencial con potencial de transformación por adición.*
6	*Predominantemente residencial sin potencial de transformación.*
7	*Predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado*
8	*No residencial con limitada articulación funcional*
9	*No residencial con deterioro urbanístico*
10	*Mixta con conflicto por uso del suelo*
11	*En proceso de desarrollo*
12	*A desarrollar*
13	*Para el soporte dotacional*
14	*Para el soporte ambiental*

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Figura. Zonas Morfológicas Homogéneas (ZMH) en suelo urbano y de expansión

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.1. ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9.4.2. Definición *de* tratamientos ~~Urbanos~~ *urbanísticos*

DTS abordado: 9.4.2. DEFINICIÓN TRATAMIENTOS URBANOS	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0008
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 9
DTS a modificar	9.4.2. DEFINICIÓN TRATAMIENTOS URBANOS
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 231. - Definición de Tratamientos Urbanos.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Las nuevas dinámicas asociadas a los efectos de la Pandemia, así como a las transformaciones vinculadas a procesos migratorios, valor del suelo, la nueva vocación CTI, entre otros aspectos, hacen necesario revisar la definición de los tratamientos y armonizar las modalidades de Renovación Urbana definidas desde el marco normativo nacional.
Necesidad de Ajuste	Actualizar y precisar la definición de los tratamientos urbanísticos, a la luz de las nuevas Zonas Morfológicas Homogéneas (ZMH) y de la normativa nacional.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supra distritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.2. DEFINICIÓN TRATAMIENTOS URBANOS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

En general, se considera que la definición actual del Acuerdo 48 de 2014 es coherente con las definiciones del marco normativo nacional, en tanto que los define como determinaciones que permiten generar la norma urbanística diferenciada, de acuerdo con las características de cada zona.

Asimismo, el Acuerdo incluye un tratamiento adicional denominado API, el cual tiene por objetivo fortalecer áreas con condiciones especiales de desarrollo –soporte del Sistema Público y Colectivo, que se deben mantener en el tiempo como soporte del sistema estructurante de ciudad. Por lo tanto, las categorías y niveles de tratamientos urbanísticos se conservan.

La principal acción de actualización y precisión recae sobre el tratamiento de Renovación Urbana, ya que, si bien el Acuerdo 48 de 2014 es coherente frente a la definición de este tratamiento, se deben incluir las definiciones de las modalidades de Redesarrollo, Reactivación y Revitalización establecidas en el artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.4.2. DEFINICIÓN *DE* TRATAMIENTOS ~~URBANOS~~ *URBANÍSTICOS*

Los tratamientos *urbanísticos* son las determinaciones del *Plan de Ordenamiento Territorial que orientan de manera diferenciada las intervenciones en el territorio, de acuerdo con* ~~atendiendo~~ las características físicas de cada zona *morfológica homogénea* ~~considerada~~ y ~~de~~ su capacidad de soporte. *Los tratamientos permiten establecer* ~~establecen en función de las mismas~~ las normas urbanísticas *aplicables* a ~~que definen un~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.2. DEFINICIÓN TRATAMIENTOS URBANOS
~~manejo diferenciado del territorio para~~ cada ~~área o zona morfológica homogénea~~ *polígono*, *así como los lineamientos generales de gestión y financiación que permitan* ~~con miras a~~ concretar el Modelo de Ocupación *definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, así como* lograr los objetivos *estratégicos* ~~de desarrollo~~ *trazados* ~~definidos~~ para el suelo urbano y de expansión urbana del ~~Municipio~~ *Distrito, dirigidos a la consecución de un sistema funcional y equilibrado.* ~~de acuerdo con las potencialidades y características de cada zona homogénea específica.~~ *Los principales objetivos estratégicos del Plan de Ordenamiento Territorial que concretan y orientan la definición de los Tratamientos Urbanísticos son:* • Desarrollar el modelo de ocupación compacta y policéntrica con crecimiento hacia adentro a través de la renovación de Áreas de Intervención Estratégica del río, la consolidación del borde urbano-rural y la generación del nuevo eje de conexión regional oriente-occidente. • Promover el desarrollo de un territorio resiliente que, de prelación a la atención de los factores y situaciones de riesgo en áreas de mayor vulnerabilidad social, favoreciendo la implementación de medidas de mitigación. • Consolidar el espacio público, como elemento estructurante del territorio y factor de enriquecimiento de la vida cotidiana y sitio de encuentro de la población. Integrando la Estructura Ecológica Principal y los elementos del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble. • Promover el acceso a la vivienda digna en los procesos de mejoramiento integral, consolidación y construcción del hábitat sostenible como escenarios de cohesión social y territorial, para disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, bajo una perspectiva de cooperación regional. *Además, son los ámbitos territoriales definidos desde el Modelo de Ocupación los que orientan los procesos de ocupación y transformación del territorio Distrital, que se concretan en los tratamientos* ~~*Urbanos*~~ *urbanísticos y en las posibilidades de desarrollo definidas para cada una de sus categorías.* ~~Mediante los tratamientos, se establecen lineamientos generales de ordenamiento y desarrollo, gestión y financiación de todos los sectores de la ciudad, con miras a dar cumplimiento al a los objetivos del POT.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.2. DEFINICIÓN TRATAMIENTOS URBANOS
~~Con el objeto de definir el tratamiento que se aplicará a las diferentes áreas del Suelo Urbano y del Suelo de Expansión, se parte de la premisa de que las propuestas para los distintos sectores deben definirse a partir~~ *La asignación de los Tratamientos parte* del reconocimiento de las particularidades *frente a la* ~~de~~ conformación y desarrollo *del territorio,* ~~de los mismos y asume~~ *así como de* la evaluación de sus ~~las~~ características morfológicas, ~~de un sector~~ *lo cual* permite *proyectar* ~~deducir cuál es~~ su potencial de crecimiento, ~~o evolución a futuro y cuáles son~~ *así como* las acciones que se deben emprender para *lograr un* ~~que su~~ desarrollo ~~sea~~ *equitativo*, armónico y sostenible. ~~La definición y asignación de los Tratamientos Urbanos, permite concretar los objetivos estratégicos del Plan, cuyas metas correspondientes a la dimensión físico espacial del territorio, tal como se señaló en el *Sistema de Ordenamiento Territorial* descrito en este Documento Técnico de Soporte, están dirigidas a la consecución de un sistema funcional, equilibrado y articulado de los sistemas físicos de soporte del mismo. Los principales objetivos estratégicos del Plan que concretan y que orientan la definición de los Tratamientos Urbanos *son*:~~ ~~· Desarrollar el modelo de ocupación compacta y policéntrica con crecimiento hacia adentro a través de la renovación de Áreas de Intervención Estratégica del río, la consolidación del borde urbano-rural y la generación del nuevo eje de conexión regional oriente-occidente.~~ ~~· Promover el desarrollo de un territorio resiliente que de prelación a la atención de los factores y situaciones de riesgo en áreas de mayor vulnerabilidad social, favoreciendo la implementación de medidas de mitigación.~~ ~~· Consolidar el espacio público, como elemento estructurante del territorio y factor de enriquecimiento de la vida cotidiana y sitio de encuentro de la población. Integrando la Estructura Ecológica Principal y los elementos del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.~~ ~~· Promover el acceso a la vivienda digna en los procesos de mejoramiento integral, consolidación y construcción del hábitat sostenible como escenarios de cohesión social y territorial, para disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, bajo una perspectiva de cooperación regional.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.2. DEFINICIÓN TRATAMIENTOS URBANOS

Las Zonas Morfológicas Homogéneas que dan origen a los tratamientos ~~Urbanos~~ urbanísticos se clasifican de la siguiente manera:

Tabla. Zonas *Morfológicas* Homogéneas y Tratamientos ~~*Urbanos*~~ *Urbanísticos* (Nota: Se conserva el título y se actualiza la tabla).

ZONA *MORFOLÓGICA* HOMOGÉNEA	*CATEGORÍA DEL TRATAMIENTO URBANÍSTICO*	*NIVEL DEL* TRATAMIENTO ~~*URBANO*~~*URBANÍSTICO*
Con declaratoria de BIC por alto valor urbanístico.	*Conservación*	*Conservación urbanística*
		*Conservación de Entornos Modernos**
Con declaratoria de BIC por alto valor arquitectónico.		Conservación en zonas de influencia de los BIC Nacional
Mixta con potencial de transformación por sustitución.	*Consolidación*	Consolidación Nivel 1
Mixta con potencial de transformación por sustitución y/o adición.		Consolidación Nivel 2
Predominantemente residencial con potencial de transformación por adición.		Consolidación Nivel 3
		Consolidación Nivel 4*
Predominantemente residencial sin potencial de transformación.		Consolidación Nivel 5
Predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado	*Mejoramiento Integral*	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano
		Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión
No residencial con limitada articulación funcional	*Renovación Urbana*	*Renovación – Modalidad de Redesarrollo*
No residencial con deterioro urbanístico		*Renovación – Modalidad de Reactivación*
Mixta con conflicto por uso del suelo		*Renovación – Modalidad de Revitalización*
En proceso de desarrollo	*Desarrollo*	*Desarrollo en Suelo Urbano*
A desarrollar		*Desarrollo en Suelo de Expansión*
Para el soporte dotacional	*Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo*	
Para el soporte ambiental		

** Se excluyen del modelo dos subzonas: las áreas con alto valor urbanístico en su trazado (tratamiento Conservación nivel 2) y las áreas de desarrollo formal con valores urbanísticos en su trazado (tratamiento Consolidación nivel 4), dado que sus características morfológicas ya están representadas en otras subzonas incluidas en el modelo, tales como las mixtas con potencial de transformación o las predominantemente residenciales sin potencial de transformación.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.2. DEFINICIÓN TRATAMIENTOS URBANOS
Fuente: *DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.* *Los Tratamientos Urbanísticos se aplican a polígonos, entendidos como unidad mínima de planificación que incorpora barrios completos, sectores o partes de ellos.* ~~Según lo señalado en el Capítulo *Modelo de Ocupación* del presente Documento Técnico de Soporte los principales componentes y escenarios por ámbitos que orientan los procesos de ocupación y transformación del territorio municipal, y que se concretan en los Tratamientos urbanos son los definidos para los ámbitos Municipal, Borde Urbano, Ladera y Río.~~ ~~Las zonas homogéneas identificadas y que dan origen a los Tratamientos urbanos se clasifican de la siguiente manera:~~ ~~Tabla 18. Zonas Homogéneas y Tratamientos Urbanos.~~

9.4.3. Clasificación de los tratamientos urbanísticos ~~urbanos~~

DTS abordado: 9.4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANOS	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0009
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 9
DTS a modificar	9.4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANOS
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 232. - Categorías de tratamientos.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Las nuevas dinámicas asociadas a los efectos de la Pandemia, así como a las transformaciones vinculadas a procesos migratorios, valor del suelo, la nueva vocación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANOS	
	CTI, entre otros aspectos, hacen necesario revisar la clasificación de los tratamientos y armonizar las modalidades de Renovación Urbana definidas desde el marco normativo nacional.
Necesidad de Ajuste	Actualizar la clasificación de los tratamientos urbanísticos a la luz de la normativa nacional, en función de las modalidades de Renovación Urbana de Redesarrollo, Reactivación y Revitalización.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supra distritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
En general, se considera que la clasificación de los Tratamientos Urbanísticos definida desde del Acuerdo 48 de 2014 es coherente con las definiciones del marco normativo nacional, en tanto que los agrupa como determinaciones que permiten generar la norma urbanística diferenciada, de acuerdo con las características de cada zona. Asimismo, el Acuerdo incluye un tratamiento adicional denominado API, el cual tiene por objetivo fortalecer áreas con condiciones especiales de desarrollo –soporte del Sistema	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANOS

Público y Colectivo, que se deben mantener en el tiempo como elemento estratégico del sistema estructurante de ciudad. Por lo tanto, las categorías y niveles de tratamientos urbanísticos se conservan.

La principal acción de actualización y precisión en función de la clasificación recae sobre el tratamiento de Renovación Urbana, ya que, si bien el Acuerdo 48 de 2014 es coherente frente a la definición de este tratamiento, se deben incluir las definiciones de las modalidades de Redesarrollo, Reactivación y Revitalización establecidas en el artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS ~~URBANOS~~ *URBANÍSTICOS*

Para orientar el desarrollo del ~~La asignación y regulación normativa de los tratamientos urbanos en~~ Suelo Urbano y del *Suelo* de Expansión Urbana*, se determinan las* ~~realiza a partir de las~~ siguientes *6 categorías y 16 niveles de Tratamientos Urbanísticos,* ~~categorización: Desarrollo, Consolidación, Renovación Urbana, Conservación, Mejoramiento Integral y Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo,~~ estableciendo para cada uno de ellos, *sus definiciones, así como sus objetivos y posibilidades de desarrollo.* ~~modalidades y particularidades en cuanto a localización, asignación de usos, densidades, índices de edificabilidad y demás contenidos técnicos de planificación y gestión.~~

~~Tabla 19. Tratamientos urbanos por clase de suelo.~~

Tabla. Clasificación de los Tratamientos Urbanísticos

Categoría		Nivel	
1	**Conservación**	1	Conservación Urbanística
		2	Conservación de Entornos Modernos
		3	Conservación Zonas de influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional
2	**Consolidación**	4	Consolidación Nivel 1
		5	Consolidación Nivel 2
		6	Consolidación Nivel 3
		7	Consolidación Nivel 4
		8	Consolidación Nivel 5

DTS abordado: 9.4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANOS			
3	**Mejoramiento Integral**	9	Mejoramiento Integral en suelo urbano
		10	Mejoramiento Integral en suelo de expansión
4	**Renovación Urbana**	11	Redesarrollo
		12	Reactivación
		13	Revitalización
5	**Desarrollo**	14	Desarrollo en suelo urbano
		15	Desarrollo en suelo de expansión
6	**Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo**	16	Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Los Tratamientos ~~Urbanos~~ Urbanísticos se espacializan en el Mapa 22. Tratamientos Urbanos, protocolizado con el Plan de ordenamiento Territorial.

9.4.4. Codificación de los polígonos de tratamiento

DTS abordado: 9.4.4. CODIFICACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE TRATAMIENTO	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0010
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 9
DTS a modificar	9.4.4. CODIFICACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE TRATAMIENTO
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 232. - Categorías de tratamientos.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Las nuevas dinámicas asociadas a los efectos de la Pandemia, así como a las transformaciones vinculadas a procesos migratorios, valor del suelo, la nueva vocación CTI, entre otros aspectos, hacen necesario revisar la codificación de los tratamientos y armonizar las

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.4. CODIFICACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE TRATAMIENTO	
	modalidades de Renovación Urbana definidas desde el marco normativo nacional.
Necesidad de Ajuste	Actualizar la codificación de los tratamientos urbanísticos a la luz de la normativa nacional, en función de las modalidades de Renovación Urbana de Redesarrollo, Reactivación y Revitalización.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supra distritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste
En general, se considera que la definición actual del Acuerdo 48 de 2014 es coherente con las definiciones del marco normativo nacional, en tanto que los define como determinaciones que permiten generar la norma urbanística diferenciada, de acuerdo con las características de cada zona. Asimismo, el Acuerdo incluye un tratamiento adicional denominado API, el cual tiene por objetivo fortalecer áreas con condiciones especiales de desarrollo –soporte del Sistema Público y Colectivo, que se deben mantener en el tiempo como soporte del sistema

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.4. CODIFICACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE TRATAMIENTO

estructurante de ciudad. Por lo tanto, las categorías y niveles de tratamientos urbanísticos se conservan.

La principal acción de actualización y precisión recae sobre el tratamiento de Renovación Urbana, ya que, si bien el Acuerdo 48 de 2014 es coherente frente a la definición de este tratamiento, se deben incluir las definiciones de las modalidades de Redesarrollo, Reactivación y Revitalización establecidas en el artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Así mismo, se debe incluir la clasificación y codificación de estas modalidades en la estructura general de los Tratamientos Urbanísticos del Distrito Especial de Medellín.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.4.4. CODIFICACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE TRATAMIENTO *URBANÍSTICO*

~~Este código~~ *La codificación de los polígonos de tratamiento* está compuesta por la Zona o Corregimiento *donde se localiza, seguido por la categoría y el nivel del Tratamiento, así como por* un número consecutivo por *niveles de* tratamiento *urbanístico* que diferencia un polígono de otro.~~, así:~~

Por lo tanto, la codificación por zonas y corregimientos se asigna de la siguiente manera:

Tabla. ~~Tratamientos~~ *Codificación* por zona y corregimiento

ZONA / CORREGIMIENTO	CÓDIGO
Nororiental	Z1
Noroccidental	Z2
Centroriental	Z3
Centroccidental	Z4
Suroriental	Z5
Suroccidental	Z6
San Antonio de Prado	SA
San Cristóbal	SC
Altavista	AL

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

La codificación por nivel de Tratamiento Urbanístico se asigna tal y como se describe en la siguiente tabla.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.4. CODIFICACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE TRATAMIENTO

Tabla. Codificación por nivel de Tratamiento ~~Urbano~~ urbanístico (Nota: se incluye nombre de tabla y se actualiza la tabla).

NIVEL DELTRATAMIENTO ~~URBANO~~URBANÍSTICO	CÓDIGO
Conservación urbanística	C1
Conservación de Entornos Modernos	C2
Conservación en zonas de influencia de los BIC Nacional	C3
Consolidación Nivel 1	CN1
Consolidación Nivel 2	CN2
Consolidación Nivel 3	CN3
Consolidación Nivel 4	CN4
Consolidación Nivel 5	CN5
Mejoramiento Integral en Suelo Urbano	MI
Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión	MIE
Renovación – Modalidad de Redesarrollo	RED
Renovación – Modalidad de Reactivación	REA
Renovación – Modalidad de Revitalización	REV
Desarrollo en Suelo Urbano	D
Desarrollo en Suelo de Expansión	DE
Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo.	API

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

9.4.5. ~~Modificación~~ *Actualización y precisión* de polígonos de tratamiento del acuerdo ~~046~~ *48* de ~~2006~~ *2014* y definición de los nuevos polígonos.

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0011
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 9

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS	
DTS a modificar	9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS
Artículos que aplican en la modificación	N/A
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Los cambios físico-especiales experimentados en Medellín, la intensificación de su vocación turística, la oportunidad de impulsar nuevos modelos de gestión en sectores de renovación, así como imprecisiones en la delimitación de algunos polígonos, evidencia la necesidad de actualizar los tratamientos urbanísticos, garantizando siempre la coherencia entre norma y realidad territorial.
Necesidad de Ajuste	Actualizar los polígonos de tratamiento urbanístico, así como sus categorías, niveles y delimitación, con el fin de asegurar la coherencia con las condiciones actuales del territorio, así como garantizar el cumplimiento de su función como mecanismos de planificación que orientan la concreción del modelo de ocupación definido en el POT.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supra distritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS	
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

A partir del análisis de diferentes insumos que aportaron en la revisión y ajuste de mediano plazo de los Tratamientos, tales como las áreas de Conservación y sus Zonas de Influencia declaradas, los sectores de preservación urbanística y de arquitectura moderna, el estudio de las Zonas Morfológicas Homogéneas —ZMH — (2025) en suelo urbano y de expansión y sus recorridos de campo, los estudios de riesgo de detalle, los instrumentos de planificación complementaria adoptados, la actualización de los inventarios de espacio público y equipamientos colectivos existentes, la base catastral vigente, el análisis de variables asociadas al estado de los polígonos de Renovación y su gestión, entre otros insumos, se ratifica la necesidad de actualizar y precisar la asignación y delimitación de los polígonos de tratamiento definidos en el Acuerdo 48 de 2014.

Lo anterior, con el fin de responder a las dinámicas actuales del territorio, así como de garantizar la correcta y eficiente asignación de los tratamientos, entendidos como el medio para concretar las estrategias normativas que fomentan el crecimiento ordenado y sostenible de la ciudad, de acuerdo con la capacidad de soporte y las posibilidades de transformación de las diferentes Zonas Morfológicas Homogéneas.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.4.5 ~~MODIFICACIÓN~~ *ACTUALIZACIÓN Y PRECISIÓN* DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO ~~046~~ *48* DE ~~2006~~ *2014* Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS.

~~En la modificación~~ *La actualización y precisión* de los Tratamientos *Urbanísticos* ~~Urbanos se~~ tomar~~on~~ en consideración diferentes *insumos y variables que fueron evaluados y* ~~aspectos y criterios~~, ~~resultado de la evaluación de la situación actual realizado a los mismos y que se encuentr~~an detallados en el documento de *Insumos Técnicos de la*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS
revisión y ajuste de mediano plazo del Acuerdo 48 de 2014 – Tomo IIIB. ~~Evaluación y Seguimiento (Tomo IIId).~~ *En este sentido, los* ~~cambios~~ *ajustes* realizados dan respuesta *al diagnóstico de dichos insumos y variables analizados, de los cuales se resaltan los siguientes aspectos:* • *El modelo de ocupación propuesto por el Acuerdo 48 de 2014 define la delimitación de las Áreas de Intervención Estratégica —AIE—, como parte de las acciones territoriales requeridas para concretar los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial en corto, mediano y largo plazo. Estas áreas parten de la delimitación de los tratamientos urbanísticos, con el fin de agrupar las estrategias normativas para el desarrollo del territorio. Por lo tanto, la revisión, actualización y precisión de los polígonos en el suelo urbano toma como referencia la delimitación de las AIE, de tal manera que se conserve el área que agrupan, y se garantice la prevalencia del modelo de ocupación adoptado con el POT.* *Además, se retoma la base catastral actualizada a 2025 como elemento de referencia, así como la delimitación de la malla vial, la red hídrica, las franjas de densidad habitacional adoptadas con el Acuerdo 48 de 2014, entre otras variables descritas en el documento de Insumos Técnicos – Tomo IIIB.* • *Frente al* estado actual *del* ~~los~~ territorio~~s~~ en ~~los~~ *el* cual~~es~~ se ha *formulado y aplicado* ~~dado aplicación a~~ los instrumentos de planificación complementaria, como es el caso de los *Planes Parciales asociados a los polígonos de Renovación Urbana, se evaluó el* ~~dando cuenta del~~ *el grado nivel de ejecución de las diferentes unidades de gestión y de actuación, la conformación predial actual, los usos del suelo predominantes, la capacidad de soporte de cada polígono, el porcentaje de utilidad sobre las ventas en las unidades de actuación, la compensación con las obligaciones urbanísticas, los modelos de ocupación propuestos por los Planes Parciales adoptados, entre otras variables* ~~*y por consiguiente*, *en*~~ *dan cuenta de la transformación de los* ~~territorios~~ *polígonos* ~~que requerían del instrumento para su desarrollo~~. *En función de estas variables, así como del resultado del estudio de Zonas Morfológicas Homogéneas (ZMH) (2025) en suelo urbano y de expansión, se propuso la asignación del tratamiento de Renovación Urbana, en el marco de las modalidades de Redesarrollo, Reactivación y Revitalización definidas desde el Decreto Nacional 1077 de 2015.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS
• En relación con los Planes de Legalización y Regularización Urbanística, se ~~identificaron~~ *identificó el estado de* los polígonos de Mejoramiento Integral *en suelo urbano, así como el resultado de los estudios de riesgo de detalle,* ~~en los cuales se han adoptado y/o formulado~~, con el fin de *validar si* ~~priorizar~~ las acciones e intervenciones ~~necesarias~~ *propuestas* en esos territorios *aún son* ~~nos~~ *requeridas*. *Los polígonos de Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión se conservan en delimitación y asignación, ya que la revisión de mediano plazo del Plan no tiene el alcance de modificar la clasificación del suelo.* • También se ~~determinó~~ *evaluó* el estado de los polígonos en relación con los planteamientos urbanísticos ~~formulados~~ *y los Planes Maestros adoptados* en los polígonos APIs~~s~~, *así como aquellos polígonos que aún no cuenta con el instrumento de planificación complementaria adoptado. Además, se evaluó el inventario de los espacios públicos, los equipamientos colectivos existentes y los usos generales del suelo, con el fin de validar la delimitación de los polígonos API.* ~~entre otros. Según lo anterior, las áreas ejecutadas en planes parciales, dan origen a diferentes niveles de Consolidación y las que no presentan desarrollos, conservan el tratamiento con el cual fue adoptado el plan parcial.~~ • Así mismo, *y en línea con el análisis realizado desde* ~~según lo determinado~~ ~~en el capítulo~~ ~~sobre~~ el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble, se ~~definieron~~ *revisaron los* polígonos *de Conservación* y ~~se asignaron~~ sus diferentes niveles de tratamiento ~~de Conservación~~*, identificando la necesidad de precisar la delimitación de los polígonos en función de la delimitación de* ~~para las áreas~~ las Zonas de *I*nfluencia *declaradas* de los Bienes de Interés Cultural de la Nación. *Además, se evaluaron los "Sectores de Conservación Urbanística" -C2-, determinando la necesidad de ajustar su denominación, ya que estos sectores corresponden a las urbanizaciones de arquitectura moderna. Además, se evaluó el territorio, con el fin de actualizar el inventario de estas urbanizaciones.* ~~para las áreas y sectores de alto valor urbanístico, arquitectónico y paisajístico, así como a los sectores con características urbanísticas, morfológicas y paisajísticas que requieren ser preservadas.~~ A los sectores de preservación urbanística, se les ~~asignó~~ *conserva* el tratamiento de Consolidación *N*ivel 4*, y se precisa su*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS

delimitación, de acuerdo con las condiciones actuales de las manzanas que los conforman.

- *En cuanto a la categoría de Consolidación Nivel 1, 2, 3 y 5, se evaluó la forma de ocupación de algunos sectores, detectando que algunas de estas áreas no son consecuentes con el tratamiento o nivel de tratamiento asignado. En este sentido, es importante resaltar que tanto la capacidad de soporte, el potencial edificatorio existente, la forma de los desarrollos urbanísticos y constructivos (por ej. Urbanización en altura cerrada o abierta, urbanizaciones unifamiliares o familiares cerradas o abiertas, accesos vehiculares o peatonales a las viviendas, secciones de vías, entre otros), la topografía, el nivel socioeconómico de la población que los ocupa, entre otros aspectos, inciden en su redelimitación o asignación del nivel del mismo tratamiento.*

- *Frente a los polígonos de Desarrollo en suelo urbano, se evaluó su nivel de avance frente a la ejecución de los respectivos Planes Parciales, con el objetivo de validar su condición como área ya consolidada, o si por el contrario aún permanece áreas que requieren acciones asociadas a los procesos de urbanización, áreas de cesión y compensación mediante las respectivas obligaciones urbanísticas. Los polígonos de Desarrollo en Suelo de Expansión se conservan en cuanto a su delimitación y asignación, ya que la revisión de mediano plazo del Plan no tiene el alcance de modificar la clasificación del suelo.*

- ~~Para la definición de~~ *En relación con* los tratamientos en las zonas urbanas de los corregimientos, ~~se retomaron los tratamientos propuestos en los PEOCs y se~~ evaluó la delimitación de los polígonos a la luz de las actuales transformaciones de los territorios involucrados. ~~A los suelos que fueron incorporados al suelo urbano en los Corregimientos Altavista y San Cristóbal y a los nuevos suelos de expansión urbana identificados en el borde urbano nororiental les fue asignado el Tratamiento de Mejoramiento Integral, como se verá más adelante~~.

Producto *del análisis de los 386 polígonos adoptados con el Acuerdo 48 de 2014, y de todos los insumos descritos en los Insumos Técnicos – Tomo IIIB,* ~~los recorridos de campo realizados a 76 polígonos (ver Anexo 9 del presente Documento Técnico de Soporte Recorridos de campo – Análisis Perceptivo – Zonas Homogéneas y Tratamientos~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS

~~Urbanísticos Suelo Urbano y de Expansión)~~, se realizaron ajustes en sus delimitaciones, ya que al interior de un mismo polígono se encontraron *nuevas* formas de ocupación. ~~diferentes lo que~~

Esto conllevó a que *algunos polígonos* se subdividieran y redelimitarán, ~~estos polígonos~~ buscando ~~más~~ *la coherencia con los propósitos de los tratamientos, así como la actualización en las definiciones de las ZMH (2025),* en términos de la morfología, formas de ocupación, estructura urbana, etc., ya sea para conformar nuevos polígonos o para anexarlas a otros polígonos con las mismas características.

~~También se detectó que la forma de ocupación de algunos sectores no es consecuente con el tratamiento o nivel de tratamiento asignado cuando es de Consolidación; al hacer recorridos en polígonos ubicados en diferentes partes de la ciudad que tienen asignado el mismo nivel de consolidación se detectan situaciones muy diferentes en la forma de ocupación física. En este aspecto, es importante resaltar que tanto la pendiente del terreno, el nivel socioeconómico de la población que los ocupa y la forma de los desarrollos urbanísticos y constructivos (por ej. Urbanización en altura cerrada o abierta, urbanizaciones unifamiliares o familiares cerradas o abiertas, accesos vehiculares o peatonales a las viviendas, secciones de vías, entre otros), inciden en su delimitación.~~

~~Teniendo en cuenta las recomendaciones del documento de Evaluación y Seguimiento (Tomo IIId), se amplían los criterios para definir los niveles de consolidación, no sólo desde las variables dotación y densidad habitacional, sino que se recurre a la generación de otros niveles adicionales, en los cuales se incorporan criterios como la morfología, tipología de las edificaciones y de los conjuntos, si son manzanas compactas, torres aisladas, bandas aisladas, urbanización cerrada o abierta, elementos que fueron analizados durante los recorridos de campo. Al definir nuevos niveles de Consolidación, se responde desde los Tratamientos a las diferentes configuraciones urbanas identificadas en dichos recorridos y en el análisis cartográfico realizado como parte del proceso técnico de formulación.~~

En la siguiente tabla~~, y por zonas~~ se presentan las actualizaciones ~~ón~~ y precisiones ~~ón modificaciones~~ realizadas ~~a~~ en los polígonos de Tratamientos *Urbanísticos* ~~*Urbanos* contenidos en~~ *adoptados con* el Acuerdo ~~046~~ 48 de ~~2006~~ 2014, ~~lo~~ que conllevaron ~~ó~~ a una ~~la~~ redelimitación y nueva asignación *de niveles* ~~de nuevos tratamientos~~*, lo cual se refleja*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS

en ~~el~~ Más adelante se presenta el *m*apa de Tratamientos *Urbanísticos ~~Urbanos~~* propuesto~~s~~ *(ver numeral 9.4.12).*

Tabla. Propuesta de ~~Modificación~~ *actualización y precisión* de *los polígonos de* Tratamientos *en suelo urbano y de expansión* ~~y Nuevos Polígonos~~.

Tipo	Polígonos Acuerdo 48 de 2014	Descripción de las modificaciones o ajustes.
MI	**AL_MI_25**	Se conserva.
API	**RIO_API_62**	Se fracciona en 3 polígonos, de acuerdo con la subdivisión de los subámbitos del Área de Intervención Estratégica de Río Norte, Centro y Sur. Se realizan ajustes a la delimitación según malla vial, catastro y a los ajustes realizados en los polígonos colindantes.
CN1	**SA_CN1_22**	Se fracciona en 3 polígonos, debido a que el polígono SA_CN5_50 incrementa su área con nuevos desarrollos en altura. Este cambio en el polígono CN5 implica el fraccionamiento del polígono SA_CN1_22 en dos globos (uno conserva este código y el otro debe ser recodificado.
CN1	**SA_CN1_7**	Se conserva.
CN2	**SA_CN2_69**	Este polígono se elimina ya que el polígono SA_CN4_17 se ajusta y absorbe el área de este polígono CN2. Las manzanas quedan en la misma franja de densidad
CN3	**SA_CN3_23**	Se conserva.
CN3	**SA_CN3_24**	Se conserva.
CN3	**SA_CN3_25**	Se conserva.
CN4	**SA_CN4_17**	Se ajusta delimitación, incorporando manzanas completas. Esta nueva delimitación absorbe al polígono SA_CN2_69 (propuesta validada por el equipo de Patrimonio).
CN5	**SA_CN5_50**	Se incrementa su área con nuevos desarrollos en altura. Este cambio en el polígono CN5 implica el fraccionamiento del polígono SA_CN1_22 en dos globos.
CN5	**SA_CN5_51**	Se conserva.
CN5	**SA_CN5_52**	Se conserva.
CN5	**SA_CN5_53**	Se conserva.
D	**SA_D_10**	Se conserva.
D	**SA_D_12**	Se conserva.
D	**SA_D_13**	Se conserva.
D	**SA_D_14**	Se conserva.
D	**SA_D_15**	Se conserva.
D	**SA_D_18**	Se conserva.
D	**SA_D_8**	Se conserva.
D	**SA_D_9**	Se conserva.
D	**SA_DE_4**	Se conserva.
D	**SA_DE_5**	Se conserva.
API	**SC_API_64**	Se excluyen las áreas de baja mixtura, considerando delimitación de catastro, bien fiscal y suelo de protección. Los predios localizados en áreas de baja mixtura que se excluyen, y se incorporan a los polígonos Z2_Z4_MI_20 y Z4_MI_19. Equipo jurídico: definir sobre la posible derogatoria de la resolución de zonificación de este polígono.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
API	**SC_API_8**	Este polígono pasa su tratamiento a Consolidación Nivel 5, debido a que su área está asociada al desarrollo de la Urbanización Villas del Socorro (Bienes de uso público recibidos con el código URZ 2275 01L y Escritura Pública 743 de 2017.
CN2	**SC_CN2_70**	Se conserva con el tratamiento de CN2. Agrupa equipamiento de salud y predios por desarrollar. Este polígono está conformado por tres globos separados. Se sugiere crear un nuevo código para dos de los dos polígonos y la misma norma de edificabilidad actual.
CN3	**SC_CN3_20**	Se conserva.
CN3	**SC_CN3_21**	De acuerdo con los resultados del estudio de ZMHU (2025), se fracciona el polígono, donde una parte de su área se incorpora al polígono SC_CN4_16, CS_CN2_70 y a dos polígonos nuevos de Consolidación Niveles 2 y 3 (SC_CN2_NN4 y CS_CN3_NN4).
CN3	**SC_CN3_22**	De acuerdo con los resultados del estudio de ZMHU (2025), se fracciona el polígono, donde una parte de su área e incorpora al polígono SC_CN4_16. Además, una parte del polígono SC_CN2_70 se incorpora a este polígono.
CN3	**SC_CN3_41**	Se conserva.
CN4	**SC_CN4_16**	Se ajusta la delimitación, acogiendo puente que será declarado como Bien de Interés Cultural y las manzanas colindantes. Validar que los predios que se incorporan en el polígono CN4 se les asigne el aprovechamiento definido desde el Acuerdo 48 de 2014. Equipo de Espacio Público: revisar delimitación del EEP para ser excluido de la capa.
MI	**SC_MI_26**	Se incorporan predios localizados en áreas de baja mixtura que anteriormente estaban localizados en el polígono SC_API_64, como criterio de ajuste de los polígonos API (CBML: 60840050170, 60840050169, 60840050087, 60840050086, 60840050045, 60840050043, 60840050173, 60840050174, 60840050175, 60840050176). Se ajusta la delimitación, según malla vial y catastro.
API	**Z1_API_1**	Se ajusta la delimitación por los linderos de los lotes, eje de vía y AIE.
API	**Z1_API_2**	Se revisa con ZMHU y se acoge su propuesta, excluyendo los predios que están localizados en áreas de mixtura. Se revisan criterios de delimitación. Se revisan los bienes fiscales y se excluye una aparte del predio con CBML 03020660040, ya que éste no hace parte del bien fiscal y la delimitación del polígono de tratamiento estaba fraccionando el lote. Una parte del predio con CBML 03020660070 se excluye del polígono y se incorpora el total de su área al polígono Z1_CN3_2.
API	**Z1_API_3**	Se conserva. Se le comunica la alerta al equipo de Usos del Suelo para que excluya la franja en área de baja mixtura que pertenece a un andén.
API	**Z1_API_4**	Se ajusta la delimitación a eje de vía y catastro
API	**Z1_API_7**	Se conserva. Se revisan criterios de delimitación.
API	**Z1_Z3_API_9**	El batallón queda como un equipamiento independiente en el polígono API. Los equipamientos localizados en el lote con CBML 08020230026 y 08020230068 se incorporan al polígono Z1_CN2_8. Los equipamientos localizados en los lotes con CBML 03080510002 y 03080510003 se incorporan al polígono Z1_CN2_5, con el fin de independizar la planificación del Batallón de Infantería No. 10 Girardot. Esta decisión se responde a los requerimientos de este tipo de equipamientos de seguridad.
C3	**Z1_C3_1**	Se ajusta la delimitación del polígono, de acuerdo con la Zona de Influencia declarada por el a los requerimientos Ministerio de Cultura, Las Artes y Los Saberes, asociada al BIC Casa Museo Pedro Nel Gómez. Los predios que se incorporan debido a la delimitación de esta Zona de Influencia estaban anteriormente en el polígono Z1_CN2_6 (CBML 04130030024, 04130030025, 04130030023, 04130030026, 04130030022, 04130030027, 04130030028, 04130020022, 04130020023, 04130020020, 04130020018, 04130020044, 04130020017, 04130020016, 04130020014, 04130020048).

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
C3	**Z1_C3_2**	Se ajusta la delimitación del polígono, de acuerdo con la Zona de Influencia declarada por el a los requerimientos Ministerio de Cultura, las Artes y Los Saberes, asociada al BIC Templo El Calvario. El predio que se incorpora completamente al C3 estaba anteriormente en el polígono Z1_CN3_29 (CBML 04100040011.
C3	**Z1_C3_4**	Se ajusta la delimitación del polígono, de acuerdo con la Zona de Influencia declarada por el a los requerimientos Ministerio de Cultura, Las Artes y Los Saberes, asociada al BIC Universidad de Antioquia. Se excluyen los siguientes predios, ya que no hacen parte de la Zona de Influencia declarada: 04070190001, 04070180001 y 04070170001. Estos predios se incorporan al polígono Z1_R_9. Los siguientes predios se incorporan al polígono Z1_C3_4, ya que hacen parte de la Zona de Influencia declarada: 04070140001, 04070140002, 04070150001, 04070160013, 04070160014, 04070160015, 04070160001, 04070160012, 04070160011, 04070160002, 04070160009, 04070160003, 04070160008, 04070160004, 04070160019, 04070160006, 04070160005, 04070290021, 04070290009, 04070290022. Estos se excluyen del polígono Z1_R_9.
C3	**Z1_C3_5**	Se ajusta la delimitación del polígono, de acuerdo con la Zona de Influencia declarada por el de Ministerio de Cultura asociada al BIC Cementerio de San Pedro. Se excluyen los siguientes predios, ya que estos no hacen parte de la Zona declarada: 04080050039, 04080050038, 04080050033, 04080050032, 04080050031, 04080050030, 04080050029, 04080050028, 04080050027 y 04089990001. Estos predios están asociados a una vía y se incorporan al polígono Z1_R_9.
CN2	**Z1_CN2_1**	Se conserva. Se ajusta la delimitación a la malla vial y al Catastro. Se incorpora parte del predio con CBML 02070500048 que estaba siendo fraccionado por la delimitación del polígono. El estudio de ZMHU (2025) sugiere que este polígono se pase al tratamiento de Consolidación Nivel 3. No obstante, las condiciones actuales del polígono frente a su infraestructura de movilidad, accesibilidad, servicios, entre otros aspectos, sugieren acciones de dotación y no de mantenimiento de condiciones precarias. Se revisa el área que el estudio de ZMHU (2025) sugiere como MI. En taller con el equipo de UFIG se considera que el PLRU Nororiental parte baja atendería las necesidades de esta área.
CN2	**Z1_CN2_10**	Se conserva. Se ajusta a la malla vial
CN2	**Z1_CN2_2**	Se incorpora área del polígono Z1_MI_2 que pertenece al equipamiento Parque Biblioteca España (el cual está siendo fraccionado por los tratamientos). Se propone que todo este polígono pase a un tratamiento de CN3, según los resultados del estudio de ZMHU (2025). Se propone que conserve la misma densidad (200 viv/Ha) y que pase de 3 a 2 pisos, tomando como referencia la norma del polígono colindante Z1_CN3_1. Conserva la misma franja de densidad (media-baja).
CN2	**Z1_CN2_3**	Se conserva. Se propone cambio completo a tratamiento de CN3 desde el estudio de ZMHU (2025). No obstante, en taller técnico con la UFIG (20 de noviembre) se decide que las condiciones actuales del polígono no obedecen a un CN3, debido a al bajo nivel de accesibilidad y a que no se identifican tales condiciones de precariedad. Se ajusta la delimitación a la malla vial.
CN2	**Z1_CN2_4**	Se incorpora a este el polígono Z1_CN4_2, el cual tiene la misma norma urbanística (aprovechamientos). En este polígono de Consolidación Nivel 4 no se halla BIC ni LICBIC. Además, no se caracteriza por tener cualidades urbanísticas diferenciales. Además, se le incorpora el área del polígono Z1_API_4, el cual se suprimió. Se sugiere conservar la norma existente en el polígono Z1_CN2_4.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
CN2	**Z1_CN2_5**	Se incorporan los lotes que estaban localizados en el polígono Z1_CN4_1, con el fin de no fraccionar la manzana en dos polígonos (CBML: 04010200011, 04010130023, 04010130022, 04010130044, 04010130045, 04010130020, 04010130019, 04010130018, 04010130017, 04010130016, 04010130015, 04010130014, 04010130013, 04010130012, 04010130011, 04010130010, 04010130009, 04010130008, 04010130007). Estos predios no requieren del tratamiento de consolidación nivel 4 asociados a la morfología del Parque de Aranjuez. Se incorporan los siguientes lotes que estaban localizados en el polígono Z1_CN3_2, con el fin de no fraccionar la manzana en donde se ubican: 04010170013, 04010170014, 04010170015, 04010170017, 04010170016 y 04010170001. Se incorporan los siguientes predios localizados en el polígono Z1_Z3_API_9, ya que corresponden a equipamientos que se independizan del polígono API: 03080510002, 03080510003 y 03080510001. Se excluye el lote con CBML 03070010001, el cual responde a la morfología del polígono colindante Z1_CN2_8. Se incorporan las siguientes manzanas y lotes catastrales localizadas en el polígono Z1_CN3_6, ya que estas responden a las características del tratamiento de Consolidación Nivel 2, de acuerdo con el estudio de ZMHU (2025): Manzanas: 0308042, 0308035, 0308018, 0308052, 0308003, 0308053, 0308004, 0308017, 0308028, 0308027, 0308029, 0308034, 0308043, 0308044, 0308045, 0308032, 0308031, 0308033, 0308030, 0308013, 0308014, 0308015, 0308006, 0308007, 0308012, 0308011, 0308010, 0308009, 0308008. Lotes: 03080510005, 03080510004, 03080510006, 03080510007, 03080510008, 03080510009, 03080510010, 03080510011, 03080510012 y 03080510013. Se incorpora toda el área del lote con CBML 04130010093 para evitar su fraccionamiento por la delimitación de dos polígonos. Se ajusta a la malla vial y al catastro en general.
CN2	**Z1_CN2_6**	Se ajusta la delimitación del polígono, de acuerdo con la Zona de Influencia declarada por el existente Ministerio de Cultura, Las Artes y Los Saberes asociada al BIC Casa Museo Pedro Nel Gómez (polígono Z1_C3_1) Los predios que se excluyen y se incorporan al polígono de Conservación Nivel 3 son: CBML 04130030024, 04130030025, 04130030023, 04130030026, 04130030022, 04130030027, 04130030028, 04130020022, 04130020023, 04130020020, 04130020018, 04130020044, 04130020017, 04130020016, 04130020014, 04130020048.
CN2	**Z1_CN2_7**	Se conserva.
CN2	**Z1_CN2_8**	Se incorporan el lote con CBML 03070010001, el cual responde a la morfología del polígono. Este lote, asociado a un espacio público existente, estaba localizado en el polígono Z1_CN2_5. Se incorporan los siguientes predios localizados en el polígono Z1_Z3_API_9, ya que estos equipamientos se independizan del API y del Batallón de Infantería No. 10 Girardot: 08020230068, 08020230025, 08020230026, 08020230057, 08020230067, 08020230066, 08020230070, 08020230071.
CN2	**Z1_CN2_9**	Se conserva.
CN3	**Z1_CN3_1**	Se conserva. Si bien se propone que este polígono se pase a un tratamiento de MI desde el estudio de ZMHU (2025), en taller técnico con la UFIG (20 de noviembre de 2025) se decide que no es necesario, ya que desde el PLRU oriental parte baja se atenderían las necesidades de infraestructura de este polígono. Se ajusta la delimitación a la malla vial y se revisa la delimitación del catastro.
CN3	**Z1_CN3_2**	Se excluyen los siguientes predios localizados en el polígono, con el fin de no fraccionar la manzana en donde se ubican: 04010170013, 04010170014, 04010170015, 04010170017, 04010170016 y 04010170001. Estos predios se integran al polígono

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
		Z1_CN2_5. Se excluyen los siguientes predios localizados en el polígono, con el fin de no fraccionar la manzana en donde se ubican: 03020100012, 03020100011, 03020100010, 03020100009, 03020100008, 03020100007 y 03020100006. Estos predios se integran al polígono Z1_CN3_4.
CN3	**Z1_CN3_28**	De acuerdo con el estudio de ZMHU (2025), este polígono cambia a tratamiento CN2. Se ajusta su delimitación a malla vial. Los lotes con CBML 04130010093, 04120180001 y 04120180051 se incorporan al polígono Z1_CN2_5 para no ser fraccionados por la delimitación de dos polígonos. Conservaría la misma norma de aprovechamientos (240 viv/Ha - 3 pisos).
CN3	**Z1_CN3_29**	Cambia a tratamiento de CN2. Fuente: ZMHU. Conservaría la misma norma (240 viv/Ha - 3 pisos). Una parte del predio con CBML 04100040011, el cual estaba fraccionado por la delimitación de dos polígonos, se incorpora al polígono Z1_C3_2, por corresponder a la Zona de Influencia declarada por el Ministerio de Cultura, Las Artes y Los Saberes y asociada al BIC Templo El Calvario.
CN3	**Z1_CN3_3**	Se conserva y se ajusta delimitación a la malla vial y el catastro.
CN3	**Z1_CN3_39**	Se conserva. Si bien se propone que este polígono pase a ser un tratamiento de MI desde el estudio de ZMHU (2025). No obstante, en taller técnico con la UFIG (20 de noviembre de 2025), se decide que esta acción no es necesaria, ya que desde el PLRU Nororiental parte baja se podrán atender las necesidades de infraestructura de este territorio. Se ajusta la delimitación a la malla vial y el catastro.
CN3	**Z1_CN3_4**	Se incorporan los siguientes predios, con el fin de no fraccionar la manzana en donde se localizan: 03040320008, 03040320007, 03040320006, 03040320017, 03040320005, 03040320004, 03040320003, 03040320002, 03040320001, 03040320016, 03040320015. Estos predios hacían parte del polígono Z1_CN3_6. Se excluyen los siguientes predios, con el fin de no fraccionar la manzana en donde se ubican: 03040280029, 03040280028, 03040280030, 03040280031, 03040280044, 03040280043, 03040280033, 03040280034, 03040280036, 03040280035, 03040280037, 03040280041, 03040280038, 03040280042, 03040280001. Estos predios se incorporan al polígono Z1_CN3_6. Se incorporan los siguientes predios que estaban localizados en el polígono Z1_CN3_2, con el fin de configurar adecuadamente la delimitación del polígono: 03020100012, 03020100011, 03020100010, 03020100009, 03020100008, 03020100007 y 03020100006.
CN3	**Z1_CN3_6**	Se excluyen las siguientes manzanas y lotes catastrales, ya que estas responden a las características del polígono Z1_CN2_5, de acuerdo con el estudio de ZMHU (2025): Manzanas: 0308042, 0308035, 0308018, 0308052, 0308003, 0308053, 0308004, 0308017, 0308028, 0308027, 0308029, 0308034, 0308043, 0308044, 0308045, 0308032, 0308031, 0308033, 0308030, 0308013, 0308014, 0308015, 0308006, 0308007, 0308012, 0308011, 0308010, 0308009, 0308008. Lotes: 03080510005, 03080510004, 03080510006, 03080510007, 03080510008, 03080510009, 03080510010, 03080510011, 03080510012 y 03080510013. Se excluyen los siguientes predios, con el fin de no fraccionar la manzana en donde se localizan: 03040320008, 03040320007, 03040320006, 03040320017, 03040320005, 03040320004, 03040320003, 03040320002, 03040320001, 03040320016, 03040320015. Estos predios se incorporan al polígono Z1_CN3_4.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
		Se incorporan los siguientes predios, con el fin de no fraccionar la manzana en donde se ubican: 03040280029, 03040280028, 03040280030, 03040280031, 03040280044, 03040280043, 03040280033, 03040280034, 03040280036, 03040280035, 03040280037, 03040280041, 03040280038, 03040280042, 03040280001. Estos predios hacían parte del polígono Z1_CN3_4.
CN4	**Z1_CN4_1**	Se excluyen los siguientes lotes, con el fin de no fraccionar la manzana en dos polígonos (CBML: 04010200011, 04010130023, 04010130022, 04010130044, 04010130045, 04010130020, 04010130019, 04010130018, 04010130017, 04010130016, 04010130015, 04010130014, 04010130013, 04010130012, 04010130011, 04010130010, 04010130009, 04010130008, 04010130007). Estos predios no requieren del tratamiento de consolidación nivel 4 asociados a la morfología del Parque de Aranjuez y pasan al polígono hacían Z1_CN2_5.
CN4	**Z1_CN4_2**	Se incorpora al polígono Z1_CN2_4. Tienen la misma norma de altura. Este polígono CN4 no cuenta con la localización de BIC, LICBIC ni cualidades urbanísticas diferenciales.
MI	**Z1_MI_1**	Se conserva. Se ajusta a la malla vial.
MI	**Z1_MI_2**	Se excluyen los siguientes lotes pertenecientes al equipamiento Parque Biblioteca España, el cual hace parte del polígono Z1_CN2_2: 01010890065, 01010890061, 01010890005, 01010870040, 01010870046, 01010870038, 01010870039, 01010870005, 01010870033, 01010870002, 01010870001 y 01010170085.
MI	**Z1_MI_3**	Se conserva. Se excluyen los siguientes predios, con el fin de no fraccionar la manzana en la cual se localizan: 03021200038, 03021200037, 03021200036, 03021200048, 03021200047, 03021200046, 03021200039, 03021200027, 03021200028, 03021200026, 03021200023, 03021200049, 03021200050, 03021200044, 03021200041, 03021200045, 03021200042, 03021200017, 03021200043, 03021200016, 03021200015, 03021200003, 03021200002, 03021200001. Estos predios se incorporan al polígono Z1_MI_4. Se incorporan los siguientes predios, con el fin de no fraccionar la manzana en la cual se localizan: 03150010028, 03150010027, 03150010026, 03150010025, 03150010024, 03150010022, 03150010023, 03150010021, 03150010020, 03150010017, 03150010019, 03150010018, 03150010016, 03150010014, 03150010015, 03150010013 y una parte del área del predio 03129990001. Estos predios hacían parte del polígono Z1_MI_4.
MI	**Z1_MI_4**	Se conserva. Se incorporan los siguientes predios, con el fin de no fraccionar la manzana en la cual se localizan: 03021200038, 03021200037, 03021200036, 03021200048, 03021200047, 03021200046, 03021200039, 03021200027, 03021200028, 03021200026, 03021200023, 03021200049, 03021200050, 03021200044, 03021200041, 03021200045, 03021200042, 03021200017, 03021200043, 03021200016, 03021200015, 03021200003, 03021200002, 03021200001. Estos predios hacían parte de polígono Z1_MI_3. Se excluyen los siguientes predios, con el fin de no fraccionar la manzana en la cual se localizan: 03150010028, 03150010027, 03150010026, 03150010025, 03150010024, 03150010022, 03150010023, 03150010021, 03150010020, 03150010017, 03150010019, 03150010018, 03150010016, 03150010014, 03150010015, 03150010013 y una porción del predio 03129990001. Estos predios se incorporan al polígono Z1_MI_3. Se incorporan los siguientes predios, con el fin de no fraccionar la manzana en la cual se localizan: 03050370032, 03050370034, 03050370037, 03050370035,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
		03050370058, 03050370043, 03050370044, 03050370057, 03050370059, 03050370060, 03050370061, 03050370045, 03050370038, 03050370039, 03050370062, 03050370040, 03110030002 y 90080000048. Estos predios hacían parte del polígono Z1_MI_5. Se excluyen los siguientes predios, con el fin de no fraccionar la manzana en la cual se localizan: 03110020031, 03110020029, 03110020027, 03110020026, 03110020083, 03110020084, 03110020024, 03110020111, 03110020023, 03110020098, 03110020101, 03110020069, 03110020022, 03110020105, 03110020106, 03110020108, 03110020100, 03110020014, 03110020012, 03110010023, 03110010024, 03110010027, 03110010029, 03110010030, 03110010038, 03110010040, 03110010041, 03110010042, 03110010055, 03110010046, 03110010047, 03110010059. Estos predios pasan al polígono Z1_MI_5.
MI	**Z1_MI_5**	Se excluyen los siguientes predios, con el fin de no fraccionar la manzana en la cual se localizan: 03050370032, 03050370034, 03050370037, 03050370035, 03050370058, 03050370043, 03050370044, 03050370057, 03050370059, 03050370060, 03050370061, 03050370045, 03050370038, 03050370039, 03050370062, 03050370040, 03110030002 y 90080000048. Estos predios pasan al polígono Z1_MI_4. Se incorporan los siguientes predios, con el fin de no fraccionar la manzana en la cual se localizan: 03110020031, 03110020029, 03110020027, 03110020026, 03110020083, 03110020084, 03110020024, 03110020111, 03110020023, 03110020098, 03110020101, 03110020069, 03110020022, 03110020105, 03110020106, 03110020108, 03110020100, 03110020014, 03110020012, 03110010023, 03110010024, 03110010027, 03110010029, 03110010030, 03110010038, 03110010040, 03110010041, 03110010042, 03110010055, 03110010046, 03110010047, 03110010059. Estos predios hacían parte del polígono Z1_MI_4.
MI	**Z1_MIE_1**	Se conserva.
MI	**Z1_MIE_2**	Se conserva.
R	**Z1_R_1**	Se asigna la modalidad de Revitalización. Se tiene en cuenta la delimitación del AIE.
R	**Z1_R_10**	Se asigna la modalidad de Revitalización.
R	**Z1_R_2**	Se asigna la modalidad de Revitalización.
R	**Z1_R_3**	Se asigna la modalidad de Revitalización.
R	**Z1_R_4**	Se asigna la modalidad de Revitalización.
R	**Z1_R_5**	Se asigna la modalidad de Revitalización.
R	**Z1_R_6**	Se asigna la modalidad de Revitalización.
R	**Z1_R_7**	Se conserva en Renovación en la modalidad de Revitalización.
R	**Z1_R_8**	Se asigna la modalidad de Reactivación El modelo de ocupación conserva el trazado de las manzanas originales y la infraestructura existente.
R	**Z1_R_9**	Se asigna la modalidad de Reactivación. El modelo de ocupación adoptado por el Macroproyecto Río Centro conserva el trazado de las manazas originales y la infraestructura existente. Se incorporan los siguientes predios, ya que estos no hacen parte de la Zona de Influencia declarada asociada al polígono Z1_C3_4: 04070190001, 04070180001 y 04070170001. Los siguientes predios se excluyen, ya que hacen parte de la Zona de Influencia declarada asociada al polígono Z1_C3_4: 04070140001, 04070140002, 04070150001,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
		04070160013, 04070160014, 04070160015, 04070160001, 04070160012, 04070160011, 04070160002, 04070160009, 04070160003, 04070160008, 04070160004, 04070160019, 04070160006, 04070160005, 04070290021, 04070290009, 04070290022. Se incorporan los siguientes predios, ya que estos no hacen parte de la Zona de Influencia declarada asociada al polígono Z1_C3_5: 04080050039, 04080050038, 04080050033, 04080050032, 04080050031, 04080050030, 04080050029, 04080050028, 04080050027 y 04089990001.
CN4	**Z1_Z3_CN4_3**	Se conserva como está. Se ajusta, de acuerdo con la delimitación de la malla vial.
API	**Z2_API_48**	Se conserva. Se ajusta la delimitación al catastro y la malla vial. Se ajusta la delimitación, de acuerdo con la delimitación de la Zona de Influencia declarada por el Ministerio de Cultura, en relación con los Bienes de Interés Cultural (BIC) de la Faculta de Minas de la Universidad Nacional de Colombia. Por lo tanto, se excluye área que corresponde a una faja vial y pasan al polígono Z2_C3_3
API	**Z2_API_49**	Se ajustó la delimitación del área protegida enviada por el equipo ambiental. Se delimita por el área protegida y catastro. Unas áreas que hacen parte de los predios con CBML 07020010006 y 07020010007 del polígono Z2_CN4_14, se incorporan al API, para no partir dichos predios. Los predios ubicados al costado derecho, pasan a conformar un polígono nuevo de consolidación Nivel 3, ya que están encapsulados en polígonos de Renovación. Propuesta: asignar norma a este polígono, y ajustar delimitación de las franjas de densidad.
API	**Z2_API_5**	Se conserva. El jardín infantil es un bien fiscal y, actualmente, presenta una invasión. El Plan Maestro debe caracterizar ese proceso de invasión, que está en retiro de quebrada y suelo de protección y determinar acciones sobre dicha área. NOTA: priorización de API públicos para abordar estas problemáticas. - Se ajusta su delimitación por el predio con CBML 60120000247, incorporando un área que estaba localizada en el polígono Z2_CN3_16.
API	**Z2_API_50**	Se conserva. Se revisan criterios de delimitación
API	**Z2_API_51**	Se conserva. Han tenido iniciativa de propuestas con la Agencia APP.
API	**Z2_API_52**	Se conserva.
API	**Z2_API_53**	Se conserva.
API	**Z2_API_54**	Se excluye área de baja mixtura que corresponde al desarrollo de la Urbanización Palmares (U-9636 y CNML 07080020046 y 07080020003). Esta área se incorpora al polígono Z2_CN5_48.
API	**Z2_API_55**	Se conserva. Las áreas de alta y baja mixtura que se disponen en el polígono, corresponden a inconsistencias cartográficas; lo cual, se reporta al equipo de Usos de Suelo. Se ajusta por eje de vía, lote y AIE_Macroproyecto
API	**Z2_API_56**	El Parque Juanes de La Paz se incorpora al polígono Z2_CN2_58. Se realiza ajuste por eje de vía en el costado oriental del polígono, incorporando un área que antes pertenecía al polígono RIO_API_62. El Subsistema de Instrumentos de Planificación Complementaria definirá los criterios para la formulación mediante la zonificación de polígonos API.
API	**Z2_API_57**	Se conserva. Se ajusta a criterios de delimitación.
API	**Z2_API_58**	Se excluyen todos los predios localizados en área de baja mixtura, excepto los predios 1005090100024 y 1005090100025, pues estos, se encuentran encapsulados dentro del polígono API, en un área que tiene como destinación Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamiento, derivada de una compensación de áreas de cesión pública obligadas y adquirida por ISVIMED. Los predios del sur, localizados en áreas de baja mixtura, se incorporan al polígono Z2_CN2_62. Los predios del norte, localizados en áreas de baja mixtura, se incorporan

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
		al polígono Z2_CN2_61. Se revisan criterios de delimitación.
API	**Z2_API_59**	Se conserva y se ajuste según los criterios de delimitación general.
API	**Z2_API_60**	Se incorpora el bien fiscal completo que corresponde al Equipamiento Placas Polideportivas Girardot (lote con CBML 05090370001 y activo fijo EQR 431 L). Esta área, que se incorpora al API, se hallaba en el polígono Z2_CN2_64. Se excluyen predios que se hallan en área de baja mixtura y se incorporan al polígono Z2_CN2_64, Se revisan criterios de delimitación.
C2	**Z2_C2_3**	Se ajusta delimitación del polígono, de acuerdo con la conformación de las áreas libres de la Urbanización Tricentenario. Se incluye área completa del Nen de Usos Público URB505 011L, matrícula inmobiliaria 178382. Esta área hacía parte del polígono Z2_CN3_36.
C2	**Z2_C2_4**	Se ajusta la delimitación, incluyendo predios sobre el costado norte de la Avenida 80, los cuales conservan la misma arquitectura moderna de la Urbanización Altamira. CBML incluidos: 07090070006, 07100010001, 07100020001, 07100020002, 07100030001, 07100040001 y 07100040003. Estos predios hacían parte del polígono Z2_CN2_52.
C3	**Z2_C3_15**	Se ajusta la delimitación, de acuerdo con la delimitación de la Zona de Influencia declarada por el Ministerio de Cultura, en relación con los Bienes de Interés Cultural (BIC) del Templo de Nuestra señora de los Dolores, Una porción de su área de excluye y pasa al polígono Z2_CN5_44, le cual hace parte del lote con CBML 07170100047, que a su vez estaba siendo fraccionado por el polígono. Los predios con CBML 07170030098, 07170030110 y 07170030111 se incluyen completamente en el polígono Z2_C3_15, ya que estaba siendo fraccionados.
C3	**Z2_C3_3**	Se ajusta la delimitación, de acuerdo con la delimitación de la Zona de Influencia declarada por el Ministerio de Cultura, en relación con los Bienes de Interés Cultural (BIC) de la Faculta de Minas de la Universidad Nacional de Colombia. Las áreas incluidas hacían parte de los polígonos Z2_CN5_44 y Z2_API_48.
CN1	**Z2_CN1_20**	Pasa a ser tratamiento de CN5. Fuente: ZMHU. Conserva norma de aprovechamiento (300 viv/Ha y 2.5 IC)
CN2	**Z2_CN2_42**	Se conserva. El estudio de ZMHU lo sugiere como un polígono de Renovación por fuera del AIE del Río. Se tendrá en cuenta esta propuesta para la revisión de Largo plazo, frente a la ampliación del AIE del Río con nuevas áreas de Renovación sugeridas por el estudio de ZMHU. Para la revisión de mediano plazo se conserva como CN2. Se excluye un área que se incorpora al polígono Z2_CN2_44, debido a la nueva delimitación del polígono Z2_CN4_15 (El Jordán).
CN2	**Z2_CN2_43**	Se conserva. El estudio de ZMHU sugiere un cambio a CN5 en gran parte de su área; pero, al analizar las condiciones urbanísticas actuales, se considera pertinente que este territorio permanezca como un área de Consolidación Nivel 2, con actuaciones de dotación (capacidad de soporte baja). Lo anterior, debido a que, si bien hay un número importante de edificaciones en altura, aún se hallan predios por desarrollar que se mezclan con éstas.
CN2	**Z2_CN2_44**	Se conserva. Capacidad de soporte muy baja. Si bien, se identifican nuevos desarrollos, el polígono, en general, requiere una actuación de dotación de infraestructura pública y colectiva. Se le incorpora un área al polígono Z2_CN2_42, debido a la nueva delimitación del polígono Z2_CN4_15 (El Jordán).
CN2	**Z2_CN2_45**	Se conserva. Tiene aprovechamiento adicional en altura de un piso con su polígono colindante Z2_CN2_46; por lo tanto, se conserva, para no disminuir el aprovechamiento.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
CN2	**Z2_CN2_46**	Se conserva. Capacidad de soporte muy baja. Las áreas que el estudio de ZMHU sugiere como tratamiento de CN5, hacen parte de equipamientos y, por lo tanto, no se considera pertinente ajustar la delimitación del polígono.
CN2	**Z2_CN2_47**	Se conserva. El estudio de ZMHU sugiere un cambio a tratamiento de CN5 en gran parte de su área; pero, al analizar las condiciones urbanísticas actuales, se considera pertinente que este territorio permanezca como un área de Consolidación Nivel 2 con actuaciones de dotación. Lo anterior, debido a que, si bien hay un número importante de edificaciones en altura, aún existen predios por desarrollar que se mezclan con las edificaciones en altura.
CN2	**Z2_CN2_48**	Se conserva. El estudio de ZMHU sugiere un cambio a tratamiento de CN3; pero, al analizar las condiciones urbanísticas actuales, se considera pertinente que este territorio permanezca como un área de Consolidación Nivel 2 con actuaciones de dotación. Revisar la norma actual, ya que supera la densidad de 300 viv/Ha; aspecto no coherente con el criterio de franja definido en el artículo 275.
CN2	**Z2_CN2_49**	Se conserva. El estudio de ZMHU sugiere un cambio a Tratamiento de CN5 en gran parte de su área; pero, al analizar las condiciones urbanísticas actuales, se considera pertinente que este territorio permanezca como un área de Consolidación Nivel 2 con actuaciones de dotación. Lo anterior, debido a que, si bien, hay un número importante de edificaciones en altura, aún existen predios por desarrollar que se mezclan con las edificaciones en altura.
CN2	**Z2_CN2_50**	Se conserva. El estudio de ZMHU sugiere un cambio a CN5 en gran parte de su área, pero al analizar las condiciones urbanísticas actuales, se considere pertinente que este territorio permanezca como un área de Consolidación Nivel 2 con actuaciones de dotación. Lo anterior, debido a que, si bien hay un número importante de edificaciones en altura, aún se localizan predios por desarrollar que se mezclan con la localización de los desarrollos en altura.
CN2	**Z2_CN2_51**	Se conserva y se ajusta delimitación a la malla vial y el catastro.
CN2	**Z2_CN2_52**	Se conserva. El estudio de ZMHU sugiere pasar este polígono a un tratamiento de CN3; pero, al analizar sus condiciones urbanísticas actuales, este territorio debe permanecer en un nivel de consolidación 2, para realizar actuaciones de dotación. Se ajusta la delimitación, excluyendo predios sobre el costado norte de la Avenida 80, los cuales conservan la misma arquitectura moderna de la Urbanización Altamira. CBML excluidos: 07090070006, 07100010001, 07100020001, 07100020002, 07100030001, 07100040001 y 07100040003. Estos predios pasan al polígono Z2_C2_4.
CN2	**Z2_CN2_53**	Se conserva. El estudio de ZMHU sugiere pasar este polígono a un tratamiento de CN3; pero, al analizar sus condiciones urbanísticas actuales, este territorio debe permanecer en un nivel de consolidación 2, para realizar actuaciones de dotación.
CN2	**Z2_CN2_54**	Pasa a ser un tratamiento de CN5. Fuente: ZMHU. Un área se incorpora al polígono Z2_CN3_14.
CN2	**Z2_CN2_55**	Se conserva y se ajusta su delimitación, incluyendo el 100% del área del polígono Z2_CN3_15 y los predios del cotado oriental del polígono Z2_API_58.
CN2	**Z2_CN2_56**	Se conserva.
CN2	**Z2_CN2_57**	Se conserva.
CN2	**Z2_CN2_58**	Se incorpora el Parque Juanes de la Paz, el cual hacía parte del polígono Z2_API_56.
CN2	**Z2_CN2_59**	Se conserva y se ajusta su delimitación, excluyendo predios que hacen parte de la consolidación de la estación de Metrocable del Doce de Octubre. Estos predios pasan al polígono Z2_CN2_60.
CN2	**Z2_CN2_60**	Se conserva y se ajusta su delimitación, incluyendo predios que hacen parte de la consolidación de la estación de Metrocable del Doce de Octubre, Estos predios pasan al polígono Z2_CN2_59.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
CN2	**Z2_CN2_61**	Se conserva y se ajusta su delimitación, incluyendo predios que excluyendo hace parte del Urbanización Tejelo. Esto predios hacían parte del polígono Z2_API_58.
CN2	**Z2_CN2_62**	Se conserva.
CN2	**Z2_CN2_63**	Se conserva.
CN2	**Z2_CN2_64**	Se divide en dos polígonos CN2, uno de ellos conserva el código actual, y el otro debe asumir un nuevo código. Esta subdivisión se debe a la redelimitación del polígono Z2_API_60, ya que anteriormente estaba fraccionando un lote asociado a un equipamiento. La nueva configuración del API fracciona el polígono Z2_CN2_64.
CN2	**Z2_CN2_65**	Se conserva.
CN2	**Z2_CN2_66**	Se conserva.
CN2	**Z2_CN2_67**	Se fracciona el polígono Z2_CN2_67 en 3 polígonos (2 CN2 y 1 CN3). Fuente: ZMHU. Revisar norma del polígono Z2_CN_67, porque supera la densidad de la franja descrita en el artículo 275. Al polígono nuevo con tratamiento de CN3, se le debe asignar norma hasta 220 viv/Ha y definir altura máxima.
CN3	**Z2_CN3_13**	Se fracciona el polígono Z3_CN3_13, al excluir un área para generar un nuevo polígono con tratamiento de MI.
CN3	**Z2_CN3_14**	Se incorpora área del polígono Z2_CN2_54. Fuente: ZMHU.
CN3	**Z2_CN3_15**	Se ajusta delimitación para que los lotes con CBML 05090100026 al 05090100046 se incluyan en el polígono debido a que corresponden a área con mixtura y anteriormente estaban en el polígono Z2_API_58.
CN3	**Z2_CN3_16**	Se conserva. Si bien, el estudio de ZMHU sugiere que el polígono pase a un tratamiento de CN2, por su baja capacidad de soporte, no se considera pertinente este cambio. Se ajusta la delimitación por el predio con CBML 60120000247, excluyendo una parte de este predio que pertenece al polígono Z2_API_4
CN3	**Z2_CN3_17**	Se conserva. El estudio de ZMHU lo sugiere como un tratamiento de CN2; pero, al realizar el análisis detallado sobre las secciones de vías existentes y dotación de EP y EQ, no se considere pertinente, ya que este territorio hace parte de un proceso de urbanización de hace muchos años, que no cumple con todas las características para aumentar su densidad. Requiere actuación de generación de infraestructura pública y colectiva.
CN3	**Z2_CN3_18**	Se conserva y se ajusta su delimitación, incorporando todos a los predios de la manzana catastral 0610019. Estos predios hacían parte del polígono Z2_MI_24.
CN3	**Z2_CN3_36**	Se ajusta delimitación del polígono, de acuerdo con la conformación de las áreas libres de la Urbanización Tricentenario. Se excluye área del Bien de catastral Uso Público URB505 011L, matrícula inmobiliaria 178382. Esta área pasa al polígono Z2_C2_3.
CN3	**Z2_CN3_37**	Se conserva.
CN3	**Z2_CN3_38**	Pasa a ser tratamiento de CN2. Fuente: ZMHU. Conserva norma de aprovechamiento actual (250 viv/Ha y 3 pisos).
CN3	**Z2_CN3_40**	Se conserva.
CN4	**Z2_CN4_14**	Todo está dentro de la zona de influencia del área arqueológica del cerro. Se conserva como está; pero, se ajusta a la delimitación del polígono Z2_API_49 Cerro El Volador.
CN4	**Z2_CN4_15**	Se excluyen manzanas del costado oriental que corresponden a urbanizaciones al frente del Jordán - Pasan un Z2_CN5_44.
CN5	**Z2_CN5_44**	Se ajusta la delimitación del polígono, incorporando un área consolidada que pertenece al polígono Z2_CN4_15. Además, el polígono Z2_C3_15 se ajusta de acuerdo con la Zona de Influencia declarada por el Ministerio de las Artes, la Cultura y los Saberes- BIC Templo Nuestra Señora de Los Dolores; motivo por el cual, se incorpora una parte de este polígono, la cual, no está asociada a dicha Zona. Se ajusta de acuerdo con la malla vial y al catastro.
CN5	**Z2_CN5_45**	Se conserva y se ajusta su delimitación, incluyendo los lotes con CBML 60989990027 y 60980550021. Estas áreas estaban anteriormente en el polígono Z2_CN2_44.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
CN5	**Z2_CN5_46**	Se conserva.
CN5	**Z2_CN5_47**	Se conserva y se ajusta su delimitación a la malla vial.
CN5	**Z2_CN5_48**	Se incorpora el área de baja mixtura que corresponde al desarrollo de la Urbanización Palmares (U-9636 y CNML 07080020046 y 07080020003). Esta área estaba en el polígono Z2_API_54.
CN5	**Z2_CN5_49**	Se conserva.
D	**Z2_D_3**	Se conserva como Desarrollo. Aún hay predios por desarrollar.
D	**Z2_D_6**	Se conserva.
MI	**Z2_MI_21**	Se conserva.
MI	**Z2_MI_22**	Se conserva. Permanecen las condiciones de informalidad
MI	**Z2_MI_23**	Se conserva.
MI	**Z2_MI_24**	Se conserva.
R	**Z2_R_40**	Se asigna modalidad de Redesarrollo
R	**Z2_R_41**	Se asigna modalidad de Redesarrollo
R	**Z2_R_42**	Se asigna modalidad de Redesarrollo
R	**Z2_R_43**	Se asigna la modalidad de Redesarrollo Se incorpora el equipamiento de la policía como un AME y se elimina el polígono Z2_API_52
R	**Z2_R_44**	Se asigna la modalidad de Reactivación El modelo de ocupación conserva el trazado de las manzanas originales y la infraestructura existente. Se proponen espacios públicos dentro o en el centro de las manzanas.
R	**Z2_R_45**	Se asigna la modalidad de Redesarrollo
R	**Z2_R_46**	Se asigna la modalidad de Redesarrollo Las manzanas de Zenú son muy grandes. Se propone dejar todo en redesarrollo. El modelo no propone partir estas manzanas con vías, pero si requerirían una reurbanización.
R	**Z2_R_48**	Se asigna la modalidad de Redesarrollo. Hay API y el PP lo volvió dos Unidad de Actuación como parte de su adopción.
R	**Z2_R_49**	Se asigna modalidad de Redesarrollo. Tuvo procesos de legalización y regularización previo.
Z4_MI	**Z2_Z4_MI_20**	Se conserva y se ajusta su delimitación, incluyendo área que anteriormente estaba en el polígono SC_API_64 - API Loma Hermosa (corresponde a áreas de mixtura que debían ser excluidas del polígono API).
API	**Z3_API_1**	Se conserva.
API	**Z3_API_10**	Actualmente, está en formulación el Plan Maestro de este polígono. De acuerdo con el análisis realizado por el equipo POT, se define que el batallón de conforma como un API independiente (se acoge delimitación del AIE de Borde Nororiental). La delimitación toma como fuente el catastro. Esta decisión obedece a los talleres con equipo UFIG, en donde se considera que la presencia de los batallones, al tener una norma nacional diferencial, complejiza la formulación de un API con más equipamientos. Se aclara que una parte del batallón queda en el más polígono Z3_CN2_11, debido a la delimitación del AIE mencionada. La planta y la normal + el espacio público proyectado queda como el Z3_API_10, absorbiendo el Z3_API_11.
API	**Z3_API_11**	De acuerdo con los talleres realizados con el equipo de la UFIG, el área de esta API se incorpora al polígono Z3_API_10; por lo tanto, este polígono se elimina.
API	**Z3_API_12**	Se conserva. Este polígono parte un lote, pero no puede ajustarse ya que corresponde al límite de Macroproyecto. Se revisan criterios de delimitación.
API	**Z3_API_13**	Se conserva. Se agrega predio para no partir el equipamiento Casa Ancianos de La Presentación, localizado en el lote con CBML 08030150016 (esta área hacía parte del polígono Z3_CN2_11.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
API	**Z3_API_14**	Se excluyen los predios localizados en Área de Alta Mixtura y se conserva el resto del polígono. Dichos predios, se incorporan al polígono Z3_R_12.
API	**Z3_API_15**	Se conserva. Se ajusta según criterios de delimitación. No es posible pasar las áreas de alta mixtura porque polígonos colindantes son de Renovación y API del Río.
API	**Z3_API_16**	Se ajusta la delimitación a eje de vía
API	**Z3_API_17**	Se conserva y se ajusta según criterios de delimitación. Notas de la mesa POT. Zonificarlo a través de criterios.
API	**Z3_API_19**	Se conserva. Se revisa la delimitación, según criterios. Se amplía el área para toda la extensión del bien fiscal EQR 722L y lote con CBML 08090010224 (esta área se hallaba en el polígono Z3_CN3_5). Asentamiento en Bien Fiscal. El Distrito debe definir estrategias para abordar las actuaciones que se requieran para el reasentamiento. Se solicitaron determinantes y los formuladores están analizando si se quedan con el plan maestro vigente o si se formula uno nuevo.
API	**Z3_API_20**	Se conserva. Se ajusta según delimitación de catastro.
API	**Z3_API_21**	Se elimina y se incorpora al polígono Z3_CN2_17.
C1	**Z3_C1_1**	Se conserva. Se excluyen total o parcialmente los siguientes predios, ya que corresponden al intercambio vial de la estación Hospital; cuya área, se incorpora completamente, en el polígono Z1_R_9: 10019990046, 10019990047, 10019990048, 10019990049, 10019990037, 10019990038, 10019990039, 10019990040, 10019990041, 10019990042, 10019990043, 10019990044, 10019990045 y 10019990052. No hay aumento en aprovechamiento de estos predios, ya que corresponden a vías.
C2	**Z3_C2_1**	Se conserva
C3	**Z3_C3_10**	Se conserva.
C3	**Z3_C3_11**	Se ajusta la delimitación, al incorporar el área completa del lote con CBML 10160250013 y a la malla vial.
C3	**Z3_C3_12**	Se ajusta la delimitación, de acuerdo con la Zona de Influencia declarada por el Ministerio de las Artes, la Cultura y los Saberes. En este sentido, se incorporan todos los lotes de las siguientes manzanas, las cuales, hacían parte del polígono Z3_CN2_13: COBAMA 1016006, 1019026, 1019027, 1019024, 1019002, 1019001.
C3	**Z3_C3_13**	Se le une el BIC que está en el Z3_CN2_15 Se incorporan predios donde se construyó Colegio, que, al actualizar Catastro, si quedaría una parte en la zona de influencia del Ministerio de las Artes, la Cultura y los Saberes.
C3	**Z3_C3_14**	Se ajusta la delimitación del polígono, de acuerdo con la Zona de Influencia declarada por el Ministerio de las Artes, la Cultura y los Saberes, asociada al BIC Templo Sagrado Corazón de Jesús. Se incorpora el área completa de los predios con CBML 10080180001 y 10080130011, ya que estos se encontraban fraccionados por el polígono.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
C3	**Z3_C3_6**	Se ajusta la delimitación del polígono, de acuerdo con la Zona de Influencia declarada por el Ministerio de las Artes, la Cultura y los Saberes, asociada al BIC Hospital San Vicente de Paul. Se excluye el espacio público colindante con la Estación Universidad; el cual, se incorpora al polígono Z1_R_9. Se incorporan los siguientes predios, asociados a la Zona de Influencia declarada: 10030210006, 10030210007, 10030210008, 10030210009, 10030210010, 10030210011, 10030210012, 10030210013, 10030210014, 10030210015, 10030210016, 10030210017, 10030210018, 10030210019, 10030210020, 10030210002, 10030210001. Estos predios estaban localizados en el polígono Z3_R_12.
C3	**Z3_C3_7**	El polígono se redelimita de acuerdo con la Zona de Influencia Declarada por el Ministerio de las Artes, la Cultura y los Saberes; motivo por el cual, se incorporan los lotes con CBML 10190700031, 10190700004, 10190700003 y 10190700002.
C3	**Z3_C3_8**	Se redelimita el polígono, de acuerdo con la Zona de Influencia declarada por el Ministerio de las Artes, la Cultura y los Saberes. En este sentido, se excluye el área del predio con CBML 10100030002, ya que este se encontraba fraccionado por el polígono y el Z3_API_17. Además, se incorpora completamente, el predio con CBML 10070170041, ya que se encontraba fraccionado. Se ajusta la delimitación general, de acuerdo con la malla vial. Se aclara que el predio con CBML 10109990005 se encuentra fraccionado, pero este corresponde a una faja vial.
CN1	**Z3_CN1_1**	De acuerdo con los resultados del estudio de ZMHU (2025), este polígono se transforma en una Renovación en la modalidad de Reactivación.
CN1	**Z3_CN1_2**	De conformidad con los resultados del estudio de ZMHU (2025), se fracciona el polígono, con el fin de conformar un nuevo polígono de Renovación (Z3_R_NN1). Adicionalmente, el polígono Z3_CN4_4 se transforma; motivo por el cual, el polígono Z3_CN1_2 se redelimita, incorporando una parte de esta Consolidación Nivel 4. Finalmente, el polígono Z3_C3_7 se redelimita; motivo por el cual, se excluyen específicamente, los lotes con CBML 10190700031, 10190700004, 10190700003 y 10190700002.
CN2	**Z3_CN2_11**	Se excluye una parte del predio con CBML 08040070040, ya que está siendo fraccionado por la delimitación del polígono. Se excluye área del lote con CBML 08020230026; la cual, se incorpora al polígono Z1_CN2_8, con el fin de no fraccionar el predio con la delimitación del polígono. Una parte del predio con CBML 08030150016 se incorpora al polígono Z3_API_13, ya que corresponde a un equipamiento que está dentro de este polígono.
CN2	**Z3_CN2_12**	Se conserva. Se propone cambio completo a Tratamiento de CN3 desde el estudio de ZMHU; pero, en taller técnico con la UFIG (20 de noviembre), se decide que las condiciones actuales del polígono no obedecen a un tratamiento de CN3. Urbanización Colinas de enciso.
CN2	**Z3_CN2_13**	De acuerdo con los resultados del estudio ZMHU (2025), el polígono se transforma pasando a un tratamiento de Consolidación Nivel 1; además, se excluyen las siguientes manzanas que se incorporan al nuevo polígono de Renovación (Z3_R_NN1): COBAMA 1019045, 1019028, 1019023 y 1019003. Se ajusta la delimitación, de acuerdo con la Zona de Influencia declarada por el Ministerio de las Artes, la Cultura y los Saberes, asociada al polígono Z3_C3_12. En este sentido, se excluyen todos los lotes de las siguientes manzanas: COBAMA 1016006, 1019026, 1019027, 1019024, 1019002, 1019001. Se excluye el lote con CBML 10170280001, el cual pasa al polígono Z3_CN4_4 (BIC Orfanato San José).

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
CN2	**Z3_CN2_14**	De acuerdo con los resultados del estudio de ZMHU (2025) se requiere transformar el polígono de Renovación Z3_R_17; por lo tanto, las siguientes manzanas se incorporan al polígono Z3_CN2_14: COBAMA: 0809002, 0809003, 0809004, 0809005, 0906022, 0906010, 0906011, 0906012, 0906013 y parte de las manzanas 0809001 y 0809007.
CN2	**Z3_CN2_15**	Se conserva.
CN2	**Z3_CN2_16**	De acuerdo con los resultados del estudio de ZMHU (2025) se requiere transformar el polígono de Renovación Z3_R_17. Por lo tanto, las siguientes manzanas pasan de esta Renovación al polígono Z3_CN2_16: COBAMA: 0905034, 0905033, 0905032, 0906018, 0906017, 0906016, 0906015, 0906014, 0906023, 0906021, 090602009 El lote con CBML 09050280050 pasa al polígono Z3_CN5_4, el cual corresponde al Centro Comercial La Central.
CN2	**Z3_CN2_17**	Se conserva y se ajusta delimitación, incluyendo el 100% del área de los polígonos Z3_CN4_8 y Z3_API_21.
CN2	**Z3_CN2_18**	De acuerdo con los resultados del estudio de ZMHU (2025), se requiere ajustar la delimitación del polígono. Los lotes localizados en la manzana con COBAMA 0907025 se excluyen y se incorporan al polígono Z3_CN4_6; además, los lotes con CBML 09080240001, 09080230001, 09089990019 y 09080220001 se excluyen y se incorporan al polígono Z3_CN5_6. Finalmente, los lotes localizados en la manzana con COBAMA 0910013 y los lotes con CBML 09100010072, 09100010071, 09100010070, 09100010069, 09100010068 y 09100010071, se incorporan al polígono Z3_CN2_18 (anteriormente localizados en el polígono. Todos los lotes del polígono Z3_CN4_7 (Miraflores) se incorporan a este polígono.
CN2	**Z3_CN2_19**	Se les quitan dos porciones pertenecientes a procesos de urbanización consolidadas (fuente: ZMHU, activos fijos y capa de urbanizaciones). Estas dos porciones pasan a ser polígonos CN5. El polígono del costado occidental conservaría misma norma (100 viv/ha - 2 pisos). La urbanización del costado oriental debe ser evaluada para asignar edificabilidad). zona verde de urbanización Conjunto Residencial Reserva del Seminario pasa al polígono Z3_CN5_7 No modifican franja de densidad.
CN2	**Z3_CN2_20**	Se fracciona. Una parte se incorpora al polígono C3_CN5_6 y otra parte se incorpora al polígono Z3_CN2_19 (por motivos de morfología de los polígonos). Fuente: ZMHU.
CN2	**Z3_CN2_21**	Se excluye una porción que pasa a configurar un nuevo polígono con tratamiento de DE. Evaluar la norma aplicable a este nuevo polígono y ponerlo bajo consideración de los diferentes equipos técnicos. No tiene restricciones ambientales. Se delimita nuevo polígono por el catastro. Fuente: ZMHU.
CN3	**Z3_CN3_15**	De acuerdo con los resultados del estudio de ZMHU (2025) y los estudios de riesgo de detalle (amenaza alta por movimiento en masa), una parte del polígono se convierte en un nuevo polígono de mejoramiento Integral (Z3_MI_NN2). Además, una parte de las siguientes manzanas se incorpora al polígono: 0810001 y 0813014 (anteriormente, hacían parte del polígono Z3_R_17).
CN3	**Z3_CN3_31**	Se conserva como tratamiento de CN3 el costado norte. El costado sur pasa a ser un Tratamiento de CN2. Fuente: ZMHU.
CN3	**Z3_CN3_5**	De acuerdo con los resultados del estudio de ZMHU (2025), se fracciona el polígono de la siguiente manera: Se genera un nuevo polígono MI (Z3_MI_NN1). Esta decisión se apoya en la clasificación que realiza el estudio de riesgo de detalle (amenaza alta por movimiento en masa). Esto implica que el polígono original Z3_CN3_5 se fracciona en dos polígonos de Consolidación Nivel 3 (uno de ellos conserva el código existente) y un nuevo polígono MI.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
		Las siguientes manzanas son incorporadas; las cuales, pertenecían al polígono Z3_R_17: COBAMA 0810003, 0810004, 0810005, 0810008, y una gran parte de la manzana 0810001. Se aclara que la manzana con COBAMA 0905042 se fracciona, debido a que corresponde a una faja vial. Se aclara que los lotes con CBML 08040070003, 08040070007, 08040070004, 08040070005, 08040070006, 08040070010, 08040070009 y 08040070008 pertenecen a la Urbanización Alcazar de Sucre (Fuente: capa urbanizaciones y activos fijos 2025); no obstante, esta porción no es posible incorporarla al nuevo polígono Z3_CN5_NN1, ya que la delimitación del AIE no lo permite.
CN4	**Z3_CN4_4**	De acuerdo con los resultados del estudio de ZMHU (2025), este polígono se redelimita, disminuyendo su área; con el fin de conservar las manzanas que aún cuentan con características urbanas tradicionales. Las manzanas que se excluyen de este polígono se incorporan al polígono Z3_CN1_2. Además, se acoge el BIC localizado en elote con CBML 10170280001; el cual, estaba localizado en el polígono Z3_CN2_13 (Orfanato San José).
CN4	**Z3_CN4_5**	Se conserva. Barrio Bomboná: corresponde al sector de preservación urbanística del barrio Bomboná según el Acuerdo 23 de 2009. Actualmente contiene más de 20 inmuebles con valor arquitectónico en LICBIC. Por estos motivos, y para darle fuerza a la conservación de estos inmuebles, se propone mantener este polígono como CN4. Se ajusta según criterios de delimitación.
CN4	**Z3_CN4_6**	Se conserva. Los lotes localizados en la manzana con COBAMA 0907025 se incorporan completamente al polígono (una parte de esta manzana pertenecía a los polígonos Z3_CN2_16 y Z3_R_17.
CN4	**Z3_CN4_7**	Se une con el Z3_CN2_18 y se conserva la norma del 18.
CN4	**Z3_CN4_8**	Se incorpore al polígono Z3_CN2_17 y se conserva con la norma de aprovechamiento con altura de 4 pisos dada al polígono Z3_ CN2_17. Alerta equipo de Aprovechamientos. No subir aprovechamientos al polígono Z3_CN2_17.
CN5	**Z3_CN5_1**	Se conserva.
CN5	**Z3_CN5_10**	Se conserva y se ajusta su delimitación, excluyendo un área que hace parte de la urbanización Yerbabuena. Esta área pasa al polígono Z5_CN5_16.
CN5	**Z3_CN5_11**	Se conserva.
CN5	**Z3_CN5_2**	Se conserva.
CN5	**Z3_CN5_3**	Se conserva
CN5	**Z3_CN5_4**	De acuerdo con los resultados del estudio de ZMHU (2025), se requiere redelimitar el polígono, incorporando los lotes con CBML 09050280047 y 09050280032), anteriormente localizados en el polígono Z3_R_17, correspondientes a la Urbanización Santa María del Buen Aire (Fuente: base de datos activos fijos 2025 - Secretaría de Suministros y Servicios). Además, se incorpora el lote con CBML 09050280050, correspondiente al Centro Comercial La Central.
CN5	**Z3_CN5_5**	Se incorpora zona verde de la urbanización: fuente activos fijos y ZMHU. Misma franja de densidad.
CN5	**Z3_CN5_6**	Se excluye una parte que se incorpora al polígono Z3_CN2_18 (pasa de un aprovechamiento de 270 viv/Ha y 2.9 IC a 290 viv/Ha y 2.5 IC)
CN5	**Z3_CN5_7**	Se incorpora un área de la Urbanización Conjunto Residencial Reserva del Seminario; Fuente: Activos fijos.
CN5	**Z3_CN5_8**	Se conserva.
CN5	**Z3_CN5_9**	Se conserva.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
D	**Z3_D_1**	Se conserva.
MI	**Z3_MI_10**	Se conserva.
MI	**Z3_MI_11**	Se conserva.
MI	**Z3_MI_12**	Se conserva
MI	**Z3_MI_13**	Se conserva
MI	**Z3_MI_6**	Se conserva
MI	**Z3_MI_7**	Se conserva
MI	**Z3_MI_8**	Se conserva
MI	**Z3_MI_9**	Se conserva
MIE	**Z3_MIE_3**	Se conservan
MIE	**Z3_MIE_4**	Se conservan
R	**Z3_R_11**	Se asigna la modalidad de Reactivación. El modelo de ocupación conserva el trazado de las manzanas originales y la infraestructura existente. Se proponen espacios públicos dentro o en el centro de las manzanas.
R	**Z3_R_12**	Se asigna la modalidad de Revitalización. Se ajusta la delimitación del polígono, de acuerdo con la Zona de Influencia declarada por el Ministerio de las Artes, la Cultura y los Saberes; se excluye el espacio público colindante con la estación Universidad, el cual, se incorpora al polígono Z1_R_9. Se excluyen los siguientes predios asociados a la Zona de Influencia declarada: 10030210006, 10030210007, 10030210008, 10030210009, 10030210010, 10030210011, 10030210012, 10030210013, 10030210014, 10030210015, 10030210016, 10030210017, 10030210018, 10030210019, 10030210020, 10030210002, 10030210001. Estos predios se incorporan al polígono Z3_C3_6. Se incorporan predios ubicados en área de alta mixtura, localizados en la manzana 1003024 y que se localizaban en el polígono Z3_API_ 14.
R	**Z3_R_13**	Se asigna la modalidad de Revitalización.
R	**Z3_R_14**	Se asigna la modalidad de Reactivación. con propuesta de redelimitación. Se incorpora una porción al **Z3_CN1_1 (**fraccionar por Av. Colombia). Conservan los mismos aspectos normativos (400 viv/Ha y 5.0 IC) El modelo de ocupación conserva el trazado de las manzanas originales y la infraestructura existente. Se proponen espacios públicos dentro o en el centro de las manzanas.
R	**Z3_R_15**	Se asigna la modalidad de Reactivación. Decreto 1316 de 2007: el modelo de ocupación conserva el trazado de las manzanas originales y la infraestructura existente. Se proponen espacios públicos dentro de las manzanas. Se excluye el área de los lotes con CBML 10080180001 y 10080130011, ya que estos se encontraban fraccionados por el polígono. Estos lotes se incorporan al polígono Z3_C3_14. Además, se excluye la urbanización Los Libertadores (lotes con CBML 10080380002 y 10080380001) que pasa a ser un nuevo polígono de Conservación 2 - Urbanizaciones Modernas (Z3_C2_NN2). Se debe definir un régimen de transición en donde se indique que el área que pasa a ser C2, que es AME, se regirá por la nueva norma que defina el nuevo POT**.**
R	**Z3_R_16**	Se asigna modalidad de Reactivación.
R	**Z3_R_17**	De acuerdo con los resultados del estudio de ZMHU (2025), se requiere transformar el polígono; por lo tanto, las siguientes manzanas ubicadas en tratamiento de Renovación se incorporan al polígono Z3_CN2_14: COBAMA: 0809002, 0809003, 0809004, 0809005, 0906022, 0906010, 0906011, 0906012, 0906013 y parte de las manzanas 0809001 y 0809007.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
		Además, las siguientes manzanas pasan al polígono Z3_CN2_16: COBAMA: 0905034, 0905033, 0905032, 0906018, 0906017, 0906016, 0906015, 0906014, 0906023, 0906021, 0906020, 0906019, 0905039, 0905040, 0905041, 0905038. Los lotes con CBML 09050280047 y 09050280032, correspondientes a la Urbanización Santa María del Buen Aire (Fuente: base de datos activos fijos 2025 - Secretaría de Suministros y Servicios) se excluyen y pasan al polígono Z3_CN5_4. Las siguientes manzanas se excluyen, debido a que corresponden a una conformación urbanística asociada al polígono Z3_CN3_5: 0810003, 0810004, 0810005, 0810008, y una gran parte de la manzana 0810001. Se aclara que la manzana con COBAMA 0905042 se fracciona, debido a que corresponde a una faja vial. Una parte de las siguientes manzanas se excluyen y pasan al polígono Z3_CN3_15: 0810001 y 0813014. Los lotes localizados en la manzana con COBAMA 0907025 se excluyen y pasan al polígono Z3_CN4_6. La Resolución 145 de 2015 define la zonificación para la formulación del Plan Parcial. Sólo una porción del costado oriental queda en Renovación en la modalidad de Redesarrollo.
R	**Z3_R_18**	Se asigna modalidad de Reactivación.
R	**Z3_R_19**	Se asigna modalidad de Reactivación.
R	**Z3_R_20**	Se asigna la modalidad de Reactivación. Se fracciona por San Juan. La parte del norte se incorpora al tratamiento de Consolidación nivel 1, polígono Z3_CN1_2) en modalidad de Reactivación; tal y como está en el estudio de ZMHU
R	**Z3_R_21**	Se asigna la modalidad de Reactivación El modelo de ocupación conserva el trazado de las manzanas originales y la infraestructura existente. Se proponen espacios públicos dentro o en el centro de las manzanas.
Z5_C 2	**Z3_Z5_C2_2**	Se conserva y se ajusta su delimitación a la malla vial.
API	**Z6_API_40**	Se elimina el polígono API, ya que no cuenta con Plan maestro adoptado y el equipamiento Instituto Salesiano Pedro Justo Berrio se puede conservar a través de su incorporación al Uso Dotacional (lote con CBML 16170220095). Se incorpora al polígono Z6_CN3_9. Queda en la misma franja de densidad y se ajusta a la delimitación del AIE de Borde.
API	**Z4_API_41**	En formulación. Llega con la delimitación del Acuerdo 48 de 2014. Se ajusta la delimitación del lote con CBML 11100210005. Parte de este predio se hallaba antes en el polígono Z6_API_40 (esta API se elimina y se integra al polígono Z6_CN3_9).
API	**Z4_API_43**	Se conserva.
API	**Z4_API_44**	Se conserva. Se ajusta la delimitación para incorporar todo el predio con CBML 12080020094 (parte del predio se hallaba en el polígono Z4_CN5_33.
API	**Z4_API_45**	Se conserva. Se ajusta a criterios de delimitación.
API	**Z4_API_46**	Se ajusta su delimitación en el costado sur por eje de vía y no por eje de quebrada (está desactualizado). Dejar unos criterios de transitoriedad de las fajas que pasan del tratamiento API al polígono Z4_CN1_14 (los criterios quedan redactados de manera general).
API	**Z4_API_47**	El colegio queda en Z4_CN5_40. El Batallón queda como el API independiente.
API	**Z4_API_63**	Se ajusta según activos fijos, catastro y malla vial. Se debe dejar fraccionado unos bienes fiscales porque AIE así lo define.
C2	**Z4_C2_5**	Carlos C Restrepo. Se incorpora la Biblioteca Pública Piloto, el parque de Carlos C y lote de la Funeraria.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
C2	**Z4_C2_6**	Se recorta el costado sur por eje de vía, siguiendo delimitación de la ZMHU. Esta área se incorpora al polígono Z4_R_37 - Plan Parcial Naranjal. Preguntar si tiene implicaciones desde lo jurídico.
CN1	**Z4_CN1_12**	Se conserva.
CN1	**Z4_CN1_13**	Se conserva y se ajusta su delimitación a la malla vial, incorporando área que anteriormente estaba en el polígono Z4_CN4_12.
CN1	**Z4_CN1_14**	Se incorporan manzanas que hacán parte del polígono Z1_CN4_12 (San Joaquín).
CN1	**Z4_CN1_15**	Se conserva.
CN1	**Z4_CN1_18**	Se conserva.
CN1	**Z4_CN1_24**	Se conserva.
CN1	**Z4_CN1_25**	Se conserva. El estudio de ZMHU sugiere un área como CN2, pero por su capacidad de soporte en el umbral y condones urbanísticas se conserva todo en CN1
CN1	**Z4_CN1_27**	Se conserva. Mantiene sus características urbanísticas. El estudio de ZMHU sugiere dos manzanas con tratamiento de CN5; pero, aún se observan construcciones de dos pisos en predios con grandes áreas, los cuales, pueden desarrollarse con el aprovechamiento del polígono con tratamiento de CN1; especialmente, los que están sobre la Avenida Colombia.
CN1	**Z4_CN1_28**	Se conserva. Mantiene sus características urbanísticas.
CN2	**Z4_CN2_36**	Se conserva.
CN2	**Z4_CN2_37**	Se genera un nuevo polígono CN5. Fuente: ZMHU y activos fijos. El área restante del polígono Z4_CN5_37, se incorpora al polígono Z4_CN2_38; por lo tanto, el polígono Z4_CN2_37 se elimina. El área que se incorpora al polígono Z4_CN2_38 cambia su aprovechamiento, de 100 viv/Ha y 2 pisos a 120 viv/Ha y 3 pisos. **Segunda opción: al área que queda del polígono se le asigna el polígono Z4_CN2_37.**
CN2	**Z4_CN2_38**	Se incorpora área del polígono Z4_CN2_36
CN2	**Z4_CN2_39**	Se conserva.
CN2	**Z4_CN2_40**	Se elimina el polígono de renovación Z4_R_39 y se incorpora al polígono de CN2 y conserva el mismo IC, y la densidad baja de 330 viv/Ha a 300 viv/Ha.
CN2	**Z4_CN2_41**	Se excluye área del polígono Z4_CN2_41 y se crea un nuevo polígono con tratamiento de CN3. Fuente: ZMHU. Se sugiere que al nuevo polígono CN3 se le asigne 221viv/Ha, para no afectar franja (guardando coherencia con lo definido en el artículo 275), y definir Altura y/o IC.
CN3	**Z4_CN3_10**	Se conserva.
CN3	**Z4_CN3_11**	Se conserva.
CN3	**Z4_CN3_12**	Se conserva. El estudio de ZMHU sugiere una parte como CN2 pero por bu baja capacidad de soporte no se considera pertinente este cambio.
CN3	**Z4_CN3_30**	Se conserva. El estudio de ZMHU sugiere una parte como CN2 pero por bu baja capacidad de soporte no se considera pertinente este cambio.
CN4	**Z4_CN4_12**	Se ajustó delimitación y absorbe para San Joaquin (Z6_CN4_18).
CN4	**Z4_CN4_13**	Se conserva.
CN4	**Z4_CN4_18**	Se elimina como tratamiento de CN4. Una parte de las manzanas se incorporan al polígono Z4_CN4_12 hasta el parque de San Joaquín (que es LICBIC). Las manzanas restantes (no están originalmente en el plan de patrimonio - Acuerdo 23 de 2009); se incorporan al polígono Z4_CN1_14. Pasarían de 7 pisos (anexo 5) a una densidad de 300 viv/Ha y 2.8 de I.C.
CN5	**Z4_CN5_29**	Se conserva.
CN5	**Z4_CN5_30**	Se conserva
CN5	**Z4_CN5_31**	Se conserva.
CN5	**Z4_CN5_32**	Se conserva.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
CN5	**Z4_CN5_33**	Se ajusta la delimitación para excluir parte del predio con CBML 12080020094 (todo el predio pertenece al polígono Z4_API_44.
CN5	**Z4_CN5_34**	Desaparece. Se convierte en un polígono nuevo C2. Revisar norma para garantizar las mismas condiciones.
CN5	**Z4_CN5_35**	Se conserva
CN5	**Z4_CN5_36**	Se conserva y se ajusta delimitación a la malla vial y el catastro.
CN5	**Z4_CN5_37**	Se conserva.
CN5	**Z4_CN5_38**	Se conserva.
CN5	**Z4_CN5_39**	Se conserva.
CN5	**Z4_CN5_40**	Se conserva. Se ajusta la delimitación, incorporando los lotes con CBML 11140190021, 11140190008 y 11140190009 (equipamiento educativo que pertenecía al polígono Z4_API_47 Batallón Cuarta Brigada).
CN5	**Z4_CN5_41**	Se conserva. Se ajusta la delimitación a la malla vial, de tal manera que, una parte, se incorpora al polígono Z4_API_46.
CN5	**Z4_CN5_42**	Se conserva. Se ajusta la delimitación a la malla vial.
CN5	**Z4_CN5_43**	Se conserva.
MI	**Z4_MI_17**	Se conserva. Se ajusta la delimitación, de tal manera que no se fraccionen los lotes localizados en el perímetro del polígono.
MI	**Z4_MI_18**	Se conserva.
MI	**Z4_MI_19**	Se conserva.
R	**Z4_R_37**	Se asigna modalidad de Redesarrollo
R	**Z4_R_38**	Se asigna modalidad de Redesarrollo.
R	**Z4_R_39**	El polígono de Renovación se elimina y su área se incorpora al polígono Z4_CN2_40 (conserva el mismo IC, y la densidad baja de 330 viv/Ha a 300 viv/Ha).
API	**Z5_API_23**	Se conserva. Se ajusta a criterios de delimitación.
API	**Z5_API_24**	Se conserva. Se revisan criterios de delimitación.
API	**Z5_API_25**	Se conserva. Se ajusta la delimitación, de acuerdo con el catastro y eje de vías.
API	**Z5_API_27**	El API actual no incorpora la nueva edificación de la Clínica, la cual, se halla en el polígono Z5_CN5_19; por lo tanto, el predio con CBML 14210030044 que corresponde a la Clínica, se incorpora al API. Se acoge la delimitación dada por Catastro.
API	**Z5_API_28**	Un predio del polígono Z5_CN5_19 se fracciona y se incorpora al polígono Z5_API_28, para tomar todo el equipamiento del Colegio San José de Las Vegas. Una parte del polígono RIO_API_62 se fracciona por eje de vía (CR49) y esta parte se incorpora al polígono Z5_API_28. Se excluye una parte del costado norte ~~que hace parte~~ del Puente de la Calle 4 Sur y se incorpora al polígono RIO_API_62 Se revisan criterios de delimitación.
API	**Z5_API_29**	No se incorporarán los lotes propiedad del museo que están por fuera del API. Se revisan criterios de delimitación.
API	**Z5_API_30**	Está en proceso de formulación. Se conserva Se revisan criterios de delimitación
API	**Z5_API_69**	Se propone incorporar el tanque de EPM al parque lineal de la Frontera (CBML 14130050002). Acoger delimitación del estudio de ZMHU. El predio que se incorpora al API se hallaba en el polígono Z5_CN5_20.
CN3	**Z5_CN3_32**	Se excluyen dos predios que hacen parte de una urbanización y se incorporan al polígono Z5_CN5_16. Fuente: ZMHU, capas urbanizaciones y activos fijos.
CN3	**Z5_CN3_33**	Se conserva y se ajusta delimitación a la malla vial y el catastro.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
CN3	**Z5_CN3_34**	Se conserva y se ajusta delimitación a la malla vial y el catastro.
CN4	**Z5_CN4_9**	Propuesta: volver al polígono original del Acuerdo 23. Manzanas colindantes al parque y la iglesia, así como las manzanas de la Operación Urbana Especial de Palermo. Las manzanas restantes se agrupan en dos nuevos polígonos con tratamiento de CN1, de acuerdo con lo sugerido por el estudio de ZMHU. Alerta: equipo aprovechamientos debe asignar norma.
CN5	**Z5_CN5_12**	Se conserva.
CN5	**Z5_CN5_13**	Se conserva.
CN5	**Z5_CN5_14**	Se conserva.
CN5	**Z5_CN5_15**	Se conserva y se ajusta delimitación, incluyendo centro comercial Monterrey y falas viales asociadas a la red del Metro. Estas áreas estaban anteriormente en los polígonos RIO_API_62 y Z5_API_25.
CN5	**Z5_CN5_16**	Se conserva.
CN5	**Z5_CN5_17**	Se incorporan dos predios que estaban en el polígono Z5_CN3_32 que hacen parte de una urbanización. Fuente: ZMHU, capas urbanizaciones y activos fijos.
CN5	**Z5_CN5_18**	Se conserva.
CN5	**Z5_CN5_19**	El polígono Z5_API_27 actual no integra la nueva edificación de la Clínica; la cual, se incorpora al API (CBML 14210030044). Este predio se hallaba en el polígono Z5_CN5_19.
CN5	**Z5_CN5_20**	Se propone incorporar el tanque de EPM al parque lineal de la Frontera (CBML 14130050002). Acoger delimitación del estudio de ZMHU. El predio que se excluye se incorpora al polígono Z5_API_69.
D	**Z5_D_2**	Se conserva.
R	**Z5_R_22**	Se asigna modalidad de Reactivación.
R	**Z5_R_23**	Se asigna modalidad de Redesarrollo
R	**Z5_R_24**	Se asigna modalidad de Redesarrollo
R	**Z5_R_25**	Se asigna modalidad de Redesarrollo
R	**Z5_R_26**	Se asigna modalidad de Reactivación.
R	**Z5_R_27**	Se asigna modalidad de Reactivación
API	**Z6_API_18**	Se ajusta la delimitación, de acuerdo con el catastro, redelimitando por eje de vía. Una parte se incorpora al polígono Z6_CN1_23, pero, corresponde a una vía.
API	**Z6_API_31**	Se conserva y se ajusta su delimitación a la malla vial y el catastro.
API	**Z6_API_32**	En proceso de formulación. Se les dieron determinantes. Se conserva y se verifican criterios de delimitación.
API	**Z6_API_33**	Propuesta del METRO. Esta API se redelimita y se excluyen áreas del predio con CBML 15060010001; ya que estas, hacen parte de la Zona de Influencia Declarada del Aeropuerto (Z6_C3_16).
API	**Z6_API_34**	Se conserva y se revisan criterios de delimitación
API	**Z6_API_35**	Se hace precisión, ya que se estaban dejando por fuera, unas partes del lote del cerro, que se hallan en los polígonos Z6_R_35 y Z6_CN4_11. Se sugiere acogerse a la delimitación del área protegida y del catastro (tal cual, lo sugiere el estudio de ZHMU). Se incorpora un área que no tienen CBML RIO_API_62.
API	**Z6_API_36**	Se ajusta a catastro y eje de vía. Está en formulación. Se conserva.
API	**Z6_API_38**	Hay una faja que es de la urbanización que se halla en el polígono Z6_CN2_33. Fuente: activos fijos (URB856 002). Esta faja se excluye del API y se incorpora al polígono Z6_CN2_33, ¿así como toda el área del API que se clasifica como estructura ecológica

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
		y que bordea el polígono Z6_CN2_33. Al ser suelo de protección, este cambio no afecta que dicha área, tenga una norma de aprovechamiento.
API	**Z6_API_39**	Se conserva como está. Se ajusta por eje de vía y catastro.
API	**Z6_API_67**	Se conserva y verifican criterios de delimitación
API	**Z6_API_68**	Se excluye un área asociada al equipamiento y al predio con CBML 15060010001, el cual, se incorpora al polígono Z3_C3_16 - Aeropuerto -hace parte de la Zona de Influencia declarada-.
C2	**Z6_C2_7**	Se conserva y se ajusta su delimitación, incluyendo toda el área asociada a la Urbanización Nueva Villa de Aburrá. Las áreas que se incorporan estaban anteriormente en los polígonos Z6_CN5_28 y Z6_CN2_35.
C2	**Z6_C2_8**	Se conserva.
C3	**Z6_C3_16**	Aeropuerto. Se ajusta su delimitación, de acuerdo con la delimitación del PEMP vigente (2022). Se ajusta a eje de vías.
CN1	**Z6_CN1_10**	Se conserva.
CN1	**Z6_CN1_23**	Se conserva.
CN1	**Z6_CN1_29**	Se conserva.
CN1	**Z6_CN1_5**	Se conserva.
CN1	**Z6_CN1_6**	Se conserva.
CN1	**Z6_CN1_8**	Se conserva. El estudio sugiere un área como CN5, la cual, se evaluó como una posibilidad de incorporar al polígono colindante Z6_CN5_26; no obstante, la densidad del polígono CN1_8 es superior a la establecida para este; motivo por el cual, no se considera pertinente dicho ajuste.
CN2	**Z6_CN2_22**	Se conserva.
CN2	**Z6_CN2_23**	Se conserva.
CN2	**Z6_CN2_24**	Se convierte a Conservación Nivel 5. Fuente: ZMHU y activos fijos.
CN2	**Z6_CN2_25**	Se convierte a Conservación Nivel 5. Fuente: ZMHU y activos fijos.
CN2	**Z6_CN2_26**	Se conserva. El estudio de ZMHU sugiere un área como CN3, pero al evaluar sus condiciones urbanísticas, se considera pertinente conservar el tratamiento actual de CN1
CN2	**Z6_CN2_27**	Se conserva y se ajusta su delimitación a la malla vial.
CN2	**Z6_CN2_28**	Se conserva.
CN2	**Z6_CN2_29**	Se conserva.
CN2	**Z6_CN2_30**	¿Se conserva con tratamiento de CN2 y se incorpora al polígono Z6_CN3_35?, para configurar un sólo polígono. Las manzanas del polígono Z6_CN3_35 conservan la ~~misma~~ norma que tienen, ya que coincide con la del polígono Z6_CN2_30 con un aprovechamiento de 300 viv/Ha y 3 pisos. No cambian de franja de densidad. Se ajusta su delimitación respecto al polígono Z6_C3_16 (Aeropuerto).
CN2	**Z6_CN2_31**	Se conserva como CN2.
CN2	**Z6_CN2_32**	Se conserva como CN2.
CN2	**Z6_CN2_33**	Se conserva. Si bien, el estudio de ZMHU sugiere que el polígono tenga un tratamiento de CN5, las condiciones territoriales actuales, así como su baja capacidad de soporte, no reflejan un nivel de consolidación definitivo. Se requieren acciones de dotación.
CN2	**Z6_CN2_34**	Se conserva
CN2	**Z6_CN2_35**	Pasa a Consolidación Nivel 1. Capacidad de soporte en el umbral. Conservar aprovechamiento del polígono Z6_CN2_35.
CN3	**Z6_CN3_19**	Se conserva.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS		
CN3	**Z6_CN3_27**	Se conserva. El estudio de ZMHU sugiere pasar al tratamiento de CN2; pero, al evaluar sus condiciones urbanísticas, no se considera pertinente este cambio (deterioro funcional y de accesibilidad, además del mal estado de las viviendas).
CN3	**Z6_CN3_35**	Se elimina y se incorpora al polígono Z6_CN2_30. Las manzanas del polígono Z6_CN3_35, conservan la misma norma, ya que coinciden con la ~~del~~ polígono Z6_CN2_30 que presenta un aprovechamiento de 300 viv/Ha y 3 pisos.
CN3	**Z6_CN3_7**	Se conserva y se ajusta su delimitación, incluyendo área que estaba anteriormente en el polígono Z6_CN2_24.
CN3	**Z6_CN3_8**	Se incorpora área del polígono Z6_CN5_23. Fuente: ZMHU.
CN3	**Z6_CN3_9**	Se excluye área y se incorpora al polígono Z6_CN5_27, la cual, hace parte de proceso de urbanización. Fuente: ZMHU, activos fijos y capa de urbanizaciones. Se le incorpora área del polígono Z6_API_40, ¿el cual se elimina?, de acuerdo con los talleres técnicos realizados con el equipo de la UFIG. Si bien, el estudio de ZMHU sugiere que un área importante del polígono es un tratamiento de CN2, la capacidad de soporte del polígono es muy baja, y muchas de las secciones de las vías son pequeñas, lo cual, no permitiría aumentar el aprovechamiento del sector.
CN4	**Z6_CN4_10**	Se conserva.
CN4	**Z6_CN4_11**	Se conserva. Se excluye una parte que corresponde al predio con CBML 16210060002, el cual, se incorpora al polígono Z6_API_35.
CN5	**Z6_CN5_21**	Se conserva y se ajusta delimitación a la malla vial.
CN5	**Z6_CN5_22**	Se conserva; el estudio de ZMHU sugiere que gran parte del barrio Belén La Gloria, se convierta en CN2; sin embargo, las condiciones urbanísticas y la norma de aprovechamiento actual no son coherentes con la clasificación de consolidación nivel 5.
CN5	**Z6_CN5_23**	Se fracciona el polígono. Una parte se incorpora al polígono Z6_CN3_8, de acuerdo con lo sugerido por el estudio de ZMHU. El área que se incorpora al polígono Z6_CN3_8 pasa de un aprovechamiento de 100 Viv/Ha y 3 pisos a 100 viv/Ha y 2 pisos
CN5	**Z6_CN5_24**	Se conserva.
CN5	**Z6_CN5_25**	Se fracciona el polígono Z6_CN5_25. Una parte pasa a ser un nuevo polígono con tratamiento de CN2. Fuente: ZMHU (el nuevo polígono CN2 no se incorpora al colindante Z6_CN2_34 porque incrementa mucho ~~en~~ su aprovechamiento).
CN5	**Z6_CN5_26**	Se conserva
CN5	**Z6_CN5_27**	Se incorpora área del polígono Z6_CN3_9 que hace parte de proceso de urbanización. Fuente: ZMHU, activos fijos y capa de urbanizaciones.
CN5	**Z6_CN5_28**	Se ajusta la delimitación, de acuerdo con la conformación del polígono Z6_C2_7 - Urbanización de arquitectura moderna.
D	**Z6_D_16**	Se excluye parte del área, la cual, se incorpora al polígono Z6_MI_15. Fuente: ZMHU y activos fijos (parte del área donde está el asentamiento se ubica en un bien de uso público - USOZ 4831L destinado a OBRAS VIALES NUEVAS, LATERALES DE LA QUEBRADA ALTA VISTA. Georreferenciado según escritura pública 831 del 26/03/2015 Notaría 17 de Medellín base catastral. (DRB).
D	**Z6_D_17**	Se conserva
D	**Z6_D_4**	Se conserva.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.5. MODIFICACIÓN DE POLÍGONOS DE TRATAMIENTO DEL ACUERDO 046 DE 2006 Y DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS POLÍGONOS			
MI	**Z6_MI_14**	Se conserva y se ajusta delimitación, excluyendo áreas que corresponde a procesos de urbanización formal. Estás áreas pasan al polígono Z6_CN5_57.	
MI	**Z6_MI_15**	Se excluye área que se incorpora al polígono Z6_CN3_8, con el fin de poder incorporar un área del polígono Z6_CN5_23 al polígono Z6_CN3_8. Fuente: ZMHU. Se incorpora área del polígono Z6_D_16. Fuente: ZMHU y activos fijos (parte del asentamiento informal está sobre un bien de usos público).	
MI	**Z6_MI_16**	Se conserva.	
R	**Z6_R_28**	Se asigna modalidad de Redesarrollo.	
R	**Z6_R_29**	Se asigna modalidad de Redesarrollo	
R	**Z6_R_30**	Se asigna modalidad de Reactivación	
R	**Z6_R_31**	Se asigna modalidad de Redesarrollo	
R	**Z6_R_32**	Se asigna modalidad de Redesarrollo. Ajustar delimitación en el costado norte, para excluir predio de Metroplús que se circunscribe al API del Río.	
R	**Z6_R_33**	Se asigna modalidad de Redesarrollo	
R	**Z6_R_34**	Se asigna modalidad de Reactivación	
R	**Z6_R_35**	Se asigna modalidad de Reactivación. Se extrae un área que corresponde al predio 16210060002, el cual, está circunscrito al polígono Z6_API_35.	
R	**Z6_R_47**	Se asigna modalidad de Reactivación	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

9.4.6. Tratamiento *urbanistíco* de Conservación –C–

DTS abordado: 9.4.6. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (C)	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0012
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 9
DTS a modificar	9.4.6. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (C)
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 233. - Tratamiento de Conservación (C).
Sección 3 – Motivo de Revisión	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.6. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (C)	
Motivo de Revisión	Asociado a la gestión de la conservación del patrimonio cultural inmueble de Medellín, han surgido nuevas declaratorias, actualizaciones normativas (nacionales y locales) y avances en los enfoques de gestión del patrimonio, que exigen su integración en el proceso de revisión y ajuste de mediano plazo del POT.
Necesidad de Ajuste	Actualizar y precisar la definición y delimitación de los polígonos de Conservación del Distrito Especial de Medellín.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Patrimonio
¿Aplica normas supra distritales?	No
Nivel 3. Patrimonio cultural	• Resolución Nacional 013 de 2005 - Declaratoria como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional del Antiguo Palacio de la Gobernación de Antioquia. • Resolución Nacional 073 de 2001 - Por la cual se declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional El Cementerio San Lorenzo en el área correspondiente a los tres recintos. • Ley 74 de 1993 - Por medio de la cual se declara Monumento Nacional el Templo de la Parroquia del Calvario en el Barrio Campo Valdés. • Decreto Nacional 669 de 1954 - Por medio de la cual se declara Monumento Nacional la Casa donde nació el Prócer Don Francisco Antonio Zea. • Decreto Nacional 746 de 1996 - Por el cual se declara Monumento Nacional, el Conjunto de las Estaciones de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.6. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (C)	
	pasajeros del Ferrocarril en Colombia (Estación del Ferrocarril Villa). • Resolución Nacional 752 de 1998 - Declaratoria como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional del Templo del Sagrado Corazón de Jesús. • Resolución Nacional 795 de 1998 - Declaratoria como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional de la Iglesia de Nuestra Señora de la Candelaria. • Resolución Nacional 798 de 1998 - Declaratoria como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional el Edificio de la Biblioteca Central de la Universidad Nacional sede Medellín. • Resolución Nacional 1115 de 2013 - Por la cual se declara el Campus universitario de la Universidad de Antioquia (Chagualo) como Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional y se delimita su zona de influencia. • Resolución Nacional 1616 de 1999 - Por la cual se declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional el Cementerio San Pedro. • Resolución Nacional 1640 de 2004 - Por la cual se declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional la Casa Museo Pedro Nel Gómez. • Resolución Nacional 1686 de 2004 - Declaratoria como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional de: Catedral de Villanueva, Basílica Metropolitana de la Medellín, Iglesia de la Veracruz. • Resolución Nacional 1751 de 2000 - Por la cual se declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional los Edificios Carré y Vásquez. • Decreto Nacional 1756 de 1996 - Por el cual se declara como Monumento Nacional el Palacio Bellas Artes. • Resolución Nacional 1791 de 2000 - Por la cual se declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional la Iglesia de Nuestra Señora de los Dolores. • Resolución Nacional 1792 de 2000 - Por la cual se declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional la Ermita e Iglesia de Jesús Nazareno. • Decreto Nacional 1802 de 1995 - Por el cual se declara como Monumento Nacional, Inmuebles representativos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.6. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (C)	
	de la arquitectura moderna en Colombia: Aeropuerto EOH; Antiguo Palacio Municipal de Medellín; Estación el Bosque; Estación del Ferrocarril Medellín- Cisneros. • Decreto Nacional 2010 de 1996 - Por medio de la cual se declara Monumento Nacional el Hospital San Vicente de Paúl. • Resolución Nacional 2067 de 2013 - Por la cual se declara el conjunto arquitectónico San Ignacio, compuesto por el edificio San Ignacio, la iglesia de San Ignacio, el claustro de San Ignacio y la plazuela de San Ignacio (espacio público), conjunto localizado en el municipio de Medellín, Antioquia, bien de interés cultural del ámbito nacional y se delimita su zona de influencia.
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
A partir del análisis de diferentes insumos que aportaron en la revisión y ajuste de mediano plazo de los Tratamientos Urbanísticos, tales como las Zonas de Influencia declaradas de los Bienes de Interés Cultural —BIC— de ámbito nacional, el inventario actualizado de los BIC distritales, los sectores de preservación urbanística y de arquitectura moderna y su estado actual, la Lista Indicativa actualizada y vigente de los Bienes de Interés Cultural a declarar —LICBIC— los instrumentos de planificación complementaria adoptados, la base catastral vigente a 2025, entre otros insumos, se ratifica la necesidad de actualizar y precisar la definición, asignación y delimitación de los polígonos de tratamiento de Conservación definidos en el Acuerdo 48 de 2014.	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.6. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (C)
Lo anterior, con el fin de atender los previsto en las determinantes de ordenamiento territorial sobre la incorporación de las regulaciones sobre preservación del patrimonio cultural de la Nación —Artículo 10 de la Ley 388 de 1997, Ley de Ordenamiento Territorial, así como con la propósito de responder a las dinámicas actuales del territorio, y de garantizar la correcta y eficiente asignación de los tratamientos, entendidos como el medio para concretar las estrategias normativas que fomentan la preservación de los sectores de conservación en todos sus niveles.
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS
9.4.6. TRATAMIENTO *URBANISTÍCO* DE CONSERVACIÓN (C) Este tratamiento orienta y regula el desarrollo y la transformación física de *áreas* ~~zonas~~ o conjuntos de edificaciones con valor patrimonial, *histórico*, arquitectónico, urbanístico, y paisajístico, de áreas de influencia de los bienes de interés cultural de la nación y de *áreas* ~~zonas~~ con alto valor urbanístico asociado a entornos arquitectónicos modernos, con el fin de direccionar las acciones de manejo y las intervenciones que permitan su preservación, conservación, protección y recuperación. Se diferencian tres niveles de tratamiento de Conservación: • Tratamiento de Conservación ~~Patrimonial~~ *Urbanística* (C1). • Tratamiento de Conservación ~~Urbanística~~ *de los Entornos Modernos* (C2). • Tratamiento de Conservación en Zonas de Influencia de Bienes de Interés Cultural *del ámbito* Nacional (C3). **9.4.6.1. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ~~PATRIMONIAL~~ *URBANÍSTICA* –C1–** Se aplica a las *áreas* ~~zonas~~ localizadas en suelo urbano con alto valor urbanístico, *histórico*, arquitectónico y paisajístico, con el fin de orientar acciones que permitan la preservación, protección y recuperación de *estos* sectores, que cuentan con un conjunto de elementos *e inmuebles con valores* significativos o altamente *representativos* de la evolución de la cultura arquitectónica y urbanística de la ciudad. ~~con el fin de orientar *las* acciones que permitan la preservación protección y recuperación de sectores y la conservación de sus características.~~

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia

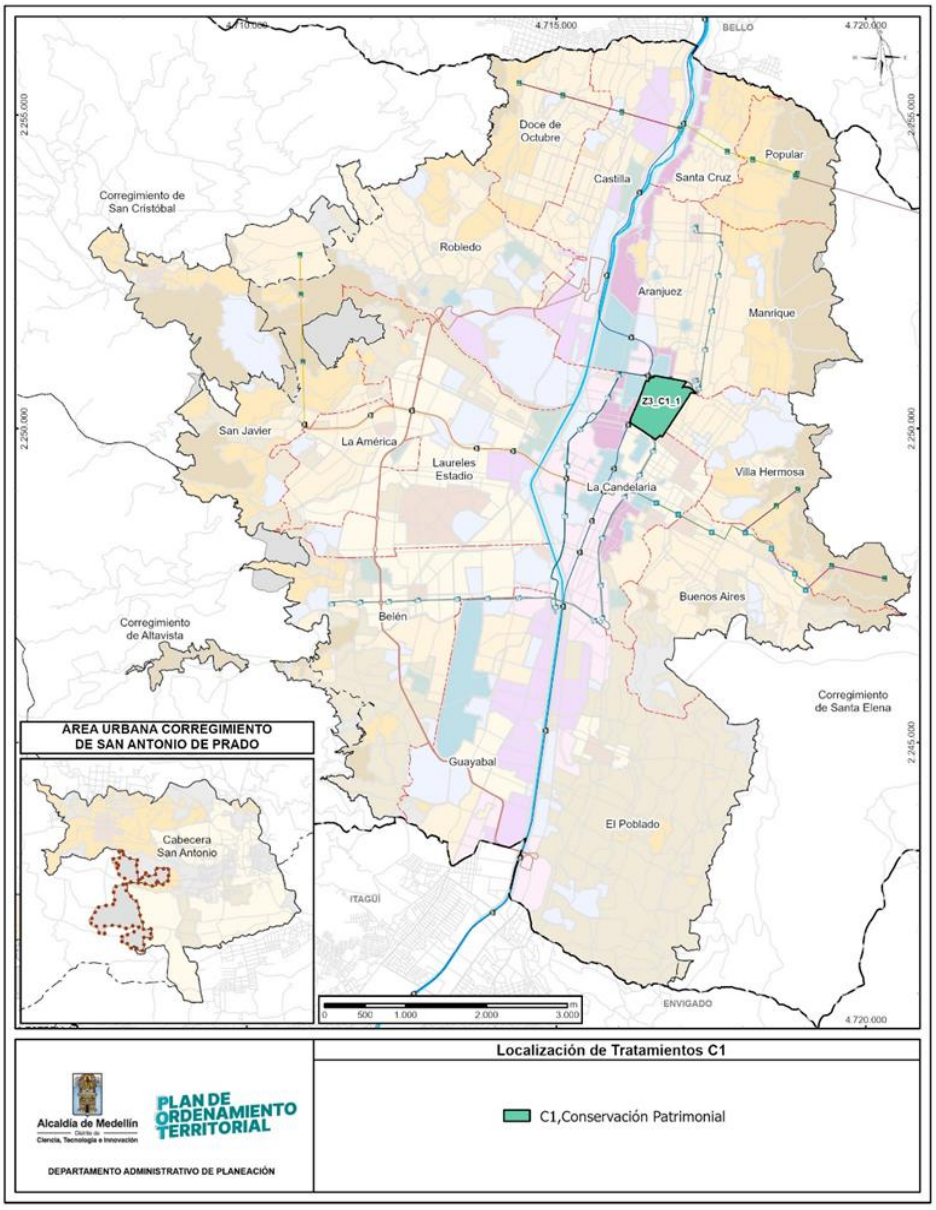
CO17/7740

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.6. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (C)	
El Tratamiento de Conservación ~~Patrimonial~~ *Urbanística se reglamenta mediante la formulación de un Plan Especial y Manejo y Protección —PEMP—, que define los aspectos de manejo físico-técnicos, socioculturales, administrativos, financieros y de divulgación, generando aprovechamientos y obligaciones, proyectos estratégicos y criterios de manejo específicos para el sector, teniendo en cuenta la homogeneidad de este tratamiento equivalente a sectores de interés cultural o sectores urbanos.* ~~establece diversas limitaciones a la transformación de la estructura física, de espacios naturales y espacios públicos de edificaciones singulares y de conjuntos construidos y sectores de interés patrimonial.~~ *Los nuevos sectores de Conservación Urbanística que se declaren deberán hacer parte de este tratamiento y deberán contar con PEMP al momento de su declaratoria.* ~~Por esta razón~~ *Dada la homogeneidad de estos sectores, las condiciones para su intervención generarán un menor aprovechamiento del suelo, razón por la cual* los propietarios de ~~terrenos~~ inmuebles *localizados al interior de este nivel de tratamiento* ~~calificados como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental~~, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento territorial, mediante la aplicación de diferentes mecanismos, tales como ~~compensaciones económicas~~, *asimilación de la estratificación*, transferencias de derechos de construcción y desarrollo *—aplicable a Bienes de Interés Cultural—, entre otros* beneficios y estímulos tributarios, según se establece en el ~~Capítulo~~ Subsistema de Financiación. ~~del presente Documento Técnico de Soporte~~. *Este nivel de tratamiento se considera como un área generadora de derechos de construcción.* *El numeral 8.3.7.14. del Documento Técnico de Soporte del POT establece los criterios de manejo que deben cumplir los Planes Especiales de Manejo y Protección aplicables a este nivel de tratamiento.* ~~Este tratamiento se le asigna al barrio Prado (polígono Z3_C1_1). La norma urbanística específica estará contenida en el Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP- que se formulará en el Macroproyecto de Río Centro.~~	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Polígono en Tratamiento de Conservación ~~Patrimonial~~ *Urbanística* –C1-.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla. Tratamiento de Conservación ~~Patrimonial~~ *Urbanística* (C1).

No.	CÓDIGO	~~TIPO~~	ÁREA (ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrios o Sector)
1	Z3_C1_1	~~C1~~	*60.9*	Prado ~~Centro~~
TOTAL			*60.9*	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

9.4.6.2. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ~~URBANÍSTICA~~ *DE LOS ENTORNOS MODERNOS* -C2-

Se aplica a las zonas con alto valor urbanístico asociado a entornos arquitectónicos modernos, que responden al tipo de morfología en la que una porción considerable de suelo es desarrollada unitariamente con un orden propio que no sigue la geometría de las tramas circundantes. Sus valores de conservación se derivan del equilibrio funcional logrado entre las estructuras del espacio público y privado, que se traducen en una armonía entre la capacidad de soporte del sector y la densidad de ocupación que actualmente presenta.

Estos sectores ~~y~~ ~~que deben~~ *deberán* conservarse, pues ofrecen calidades urbanas excepcionales para sus habitantes y para la ciudad, pese a las limitaciones para su crecimiento futuro.

~~Se trata de zonas que~~ *Las áreas de Conservación 2 (C2)* cuentan con un desarrollo urbanístico acorde con su capacidad de *albergar una población en condiciones óptimas de habitabilidad urbana* ~~soporte.~~ ~~razón por la cual, no es~~. *En este sentido,* la asignación del tratamiento ~~la que~~ *no* restringe o limita las posibilidades de transformación, sino el propio desarrollo que presenta el sector.

*P*or lo tanto, estos polígonos no se consideran áreas ~~emisoras~~ *generadoras* de derechos de construcción *y desarrollo* ni de compensaciones urbanísticas, *y la norma urbanística está definida en el capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas, de acuerdo con las condiciones en las que se desarrolló cada polígono.*

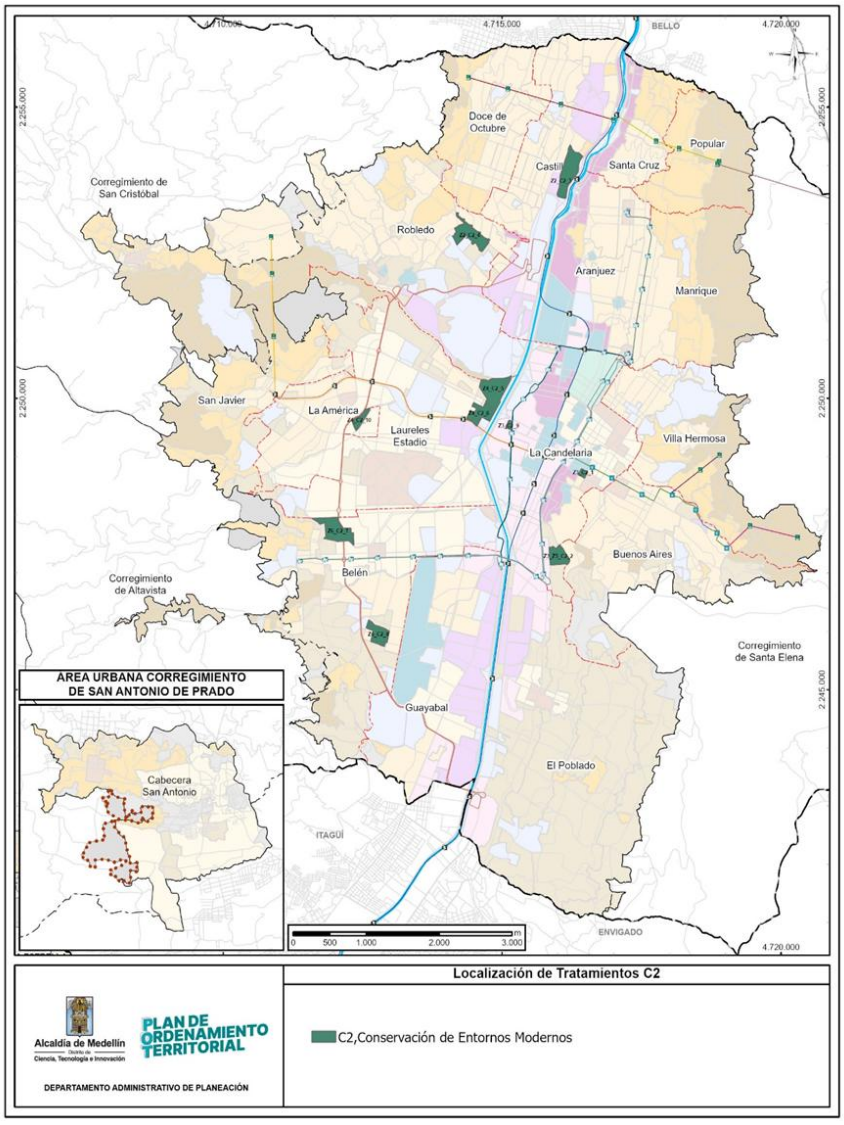
La asignación del tratamiento de Conservación 2 (C2) no restringe la posibilidad de efectuar mejoras estructurales y locativas en los inmuebles, las cuales, en todo caso, serán asumidas por los propietarios y autorizadas mediante la solicitud de la licencia urbanística correspondiente, sin la necesidad de formular y adoptar algún instrumento de planificación complementaria.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.6. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (C)

Este nivel de tratamiento se asigna a 10 polígonos, los cuales se presentan a continuación.

Figura. Polígono en Tratamiento de Conservación ~~Urbanística~~ *de los Entornos Modernos* –C2-.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.6. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (C)

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Tabla. Tratamiento de Conservación ~~Urbanística~~ *de los Entornos Modernos* (C2).

No.	CÓDIGO	~~TIPO~~	ÁREA (ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrios o Sector)
1	Z2_C2_3	~~C2~~	*18.4*	Tricentenario
2	Z2_C2_4	~~C2~~	*15.6*	Altamira
3	Z3_C2_1	~~C2~~	*1.5*	Torres de Bomboná
4	*Z3_C2_9*	~~C2~~	*1.1*	*Los Libertadores – Barrio Corazón de Jesús*
5	Z3_Z5_C2_2	~~C2~~	*9.2*	San Diego
6	Z4_C2_5	~~C2~~	*18.0*	Carlos E. Restrepo
7	Z4_C2_6	~~C2~~	*10.8*	Suramericana
8	*Z4_C2_10*	~~C2~~	*4.3*	*Los Pinos*
9	Z6_C2_7	~~C2~~	*16.8*	*Nueva* Villa *del* Aburrá
10	Z6_C2_8	~~C2~~	*9.7*	Rafael Uribe Uribe
TOTAL			*105.3*	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

9.4.6.3. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN EN ZONAS DE INFLUENCIA DE BIENES DE IINTERÉS CULTURAL *DEL ÁMBITO* NACIONAL -C3-.

Se aplica a los contextos circundantes o próximos de un inmueble declarado como Bien de Interés Cultural de la Nación –en adelante BIC–N-, necesarios para ~~resaltarlo y protegerlo~~ *la protección de los valores culturales que sustentaron la declaratoria*. *Este tratamiento se asigna de acuerdo con la delimitación de las Zonas de Influencia de los BIC-N, cuya competencia es del Ministerio de la Cultura, Las Artes y Los Saberes*. ~~dota a la Administración Municipal del instrumento normativo para el manejo de las áreas de influencia de BIC-N; cuya expedición es competencia del Ministerio de Cultura.~~

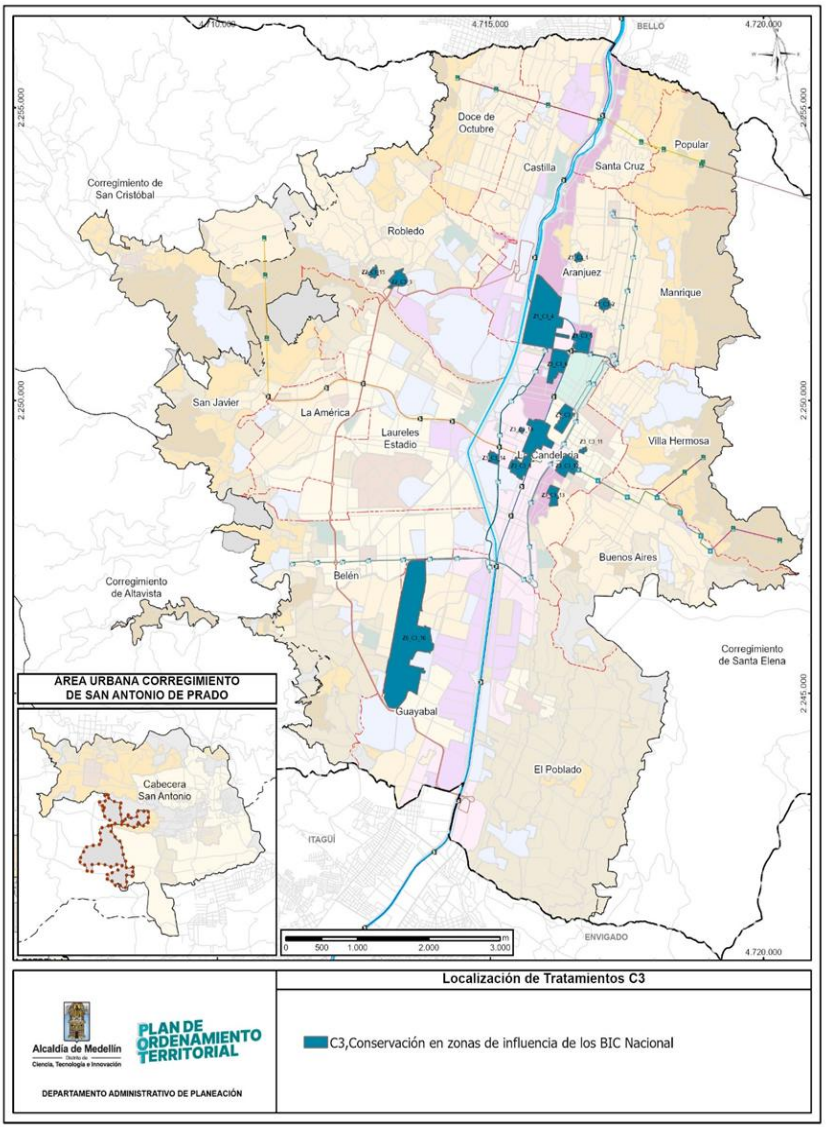
El objetivo de este nivel de Tratamiento es orientar las intervenciones de estos polígonos y asegurar su integración al contexto urbano que lo rodea, en equilibrio entre conservación y desarrollo. *Por lo tanto, no es la asignación del tratamiento de conservación C3 el que define las posibilidades de densificación o desarrollo, sino la norma urbanística establecida por medio de los instrumentos de planificación complementaria, de acuerdo a la interacción entre valoración cultural, la vocación del territorio, la sostenibilidad financiera y el concepto de paisaje histórico.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.6. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (C)
El numeral 8.3.7.14. del Documento Técnico de Soporte del POT establece los criterios de manejo para este tratamiento, entre los que se establece la base para la aplicación del instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, la cual podrá modificarse mediante los instrumentos de planificación complementaria formulados, en los que se deberá concluir sobre la compensación producto de un menor aprovechamiento del suelo. ~~*Las áreas de influencia de los BIC N se presentan en la siguiente Tabla:*~~ *Los polígonos a los cuales se les asignan este tratamiento son los siguientes:*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Polígonos en Tratamiento de Conservación - Zonas de influencia de Bienes de Interés Cultural Nacional – C3-.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Tabla. Listado Bienes Declarados BIC-N Conservación 3 - Zonas de influencia de Bienes de Interés Cultural Nacional.

No.	CÓDIGO	ÁREA (ha)	BIEN DE INTERÉS NACIONAL DE REFERENCIA Y SU ZONA DE INFLUENCIA	RESOLUCIÓN DECLARATORIA ZONA DE INFLUENCIA BIC-N
1	Z1_C3_1	1.8	Casa Museo Pedro Nel Gómez	Resolución 2236 de 2008
2	Z1_C3_2	3.4	Templo Parroquial El Calvario - Campo Valdés	
3	Z1_C3_4	60.2	Universidad de Antioquia- Estación El Bosque	Resolución 1115 de 2013
4	Z1_C3_5	9.8	Cementerio San Pedro	Resolución 2236 de 2008
5	Z2_C3_3	6.9	Edificios M3 y M5, Facultad de Minas Universidad Nacional	
6	Z2_C3_15	2.3	Templo de Nuestra Señora de los Dolores – Robledo	
7	Z3_C3_6	14.0	Conjunto Hospital San Vicente de Paúl	
8	Z3_C3_7	8.9	Catedral Metropolitana y Parque Bolívar	
9	Z3_C3_8	30.1	Conjunto Núcleo Originario Centro Tradicional y Conjunto Guayaquil.	
10	Z3_C3_10	0.7	Casa Natal Francisco Antonio Zea	
11	Z3_C3_11	1.0	Palacio de Bellas Artes	
12	Z3_C3_12	9.2	Conjunto arquitectónico de San Ignacio	
13	Z3_C3_13	5.2	Cementerio San Lorenzo	
14	Z3_C3_14	3.3	Templo del Sagrado Corazón de Jesús	
15	Z6_C3_16	120.8	Aeropuerto Olaya Herrera	
TOTAL		277.4		

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

~~El objetivo de este tratamiento es orientar las intervenciones que se realicen sobre el territorio, el espacio público y las edificaciones que son objeto de aplicación de la norma nacional para la protección de los bienes con este tipo de declaratoria, localizados en el municipio de Medellín. Por lo tanto, no es a asignación del tratamiento la que define las posibilidades de densificación o desarrollo, sino la norma nacional expedida para cada caso mediante acto administrativo del Ministerio de Cultura. Sin embargo, acá se establecen normas supletorias para los mismos; este tratamiento llena un vacío referido a la contradicción existente entre la norma general de ciudad y la de estas zonas de influencia pues no se tenía claridad sobre su naturaleza y normativa.~~

~~Tabla 25. Tratamiento de Conservación - Zonas de influencia de Bienes de Interés Cultural Nacional –C3-.~~

Mientras no exista un PEMP del ámbito Nacional o un instrumento de planificación complementaria adoptado para un polígono C3, este se desarrollará de acuerdo a con la tabla de aprovechamientos y cesiones públicas consignada en el presente documento,

DTS abordado: 9.4.6. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (C)
así como con los criterios de manejo establecidos para zonas de influencia desde el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble. *Los Planes Especiales de Manejo y Protección adoptados por el Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes, se aplicarán como norma de superior jerarquía.* ~~Son 15 polígonos de Conservación C3. La trasferencia de derechos de construcción y desarrollo para los Bienes de Interés Cultural –BIC-*N*- y sus zonas de influencia, será reglamentada en el marco de la formulación del macroproyecto.~~ ~~El macroproyecto en el cual encuentren localizados los polígonos con tratamiento de Conservación 3 deberá generar la norma específica de edificabilidad de los inmuebles comprendidos en las zonas de influencia de los BIC-*N*. Nacionales, la cual deberá ser sometida a consideración del Ministerio de Cultura para su adopción definitiva.~~

9.4.7. Tratamiento *urbanístico* de Consolidación –CN–.

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0025
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 9
DTS a modificar	9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 234. - Tratamiento de Consolidación (CN).
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Los polígonos clasificados como de Consolidación han experimentado cambios significativos en sus dinámicas de uso del suelo, densificación, movilidad y equipamientos durante la última década, lo que ha generado tensiones

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN	
	entre las condiciones actuales del entorno construido y las normas que regulan su desarrollo.
Necesidad de Ajuste	Actualizar y precisar los polígonos de Consolidación, con el fin de garantizar una norma urbanística que viabilice un desarrollo equilibrado, y se articule con enfoques de Desarrollo Orientado al Transporte, el cuidado y bienestar de los habitantes, así como con un Acuerdo Social que incentiva la cultura de la legalidad.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supra distritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Teniendo en cuenta la capacidad de soporte, la densidad poblacional, el estado del Sistema Público y Colectivo, la morfología, la tipología de edificaciones y la configuración urbana en general, se definen cinco niveles dentro de la categoría de Consolidación, las cuales responde a las diferentes acciones que deben desplegarse en el territorio para garantizar un desarrollo equilibrado y coherente con el modelo de ocupación de ciudad que se plantea desde el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) (nivel 1 –CN1–	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN	
Mantenimiento, nivel 2 –CN2– **Dotación**, nivel 3 –CN3– **Generación**, nivel 4 –CN4– **Cualificación** y nivel 5 –CN5– **Regulación**). Estos niveles responden a las estrategias territoriales que van articuladas con la norma urbanística —densidad habitacional, altura permitida, índices de ocupación y construcción, intensidades de uso, obligaciones urbanísticas, norma volumétrica—, así como a las directrices frente a la gestión, tales como los instrumentos de planificación complementarias, de gestión y financiación. En conclusión, los cinco niveles de Consolidación son un elemento fundamental del modelo de ocupación adoptado por el POT, motivo por el cual deben conservarse. Finalmente se resalta que, aun cuando los resultados del estudio de Zonas Morfológicas Homogéneas (2025) fueron coincidentes con la mayoría de los polígonos de Consolidación, se requiere actualizar y precisar la delimitación de algunos polígonos, así como los niveles asignados, debido a las trasformaciones territoriales identificadas durante los últimos años, tanto desde la ejecución de nuevas infraestructuras (espacio público, equipamientos, vías), así como al desarrollo urbanístico vinculados a procesos de licenciamiento, o de construcciones sin licencia urbanística. Así mismo, se identificó la necesidad de actualizar la definición del Tratamiento de Consolidación Nivel 4, de tal manera que de incluyan criterios normativos frente a las posibilidades de intervención en este tipo de territorios de preservación urbanística. Lo anterior, debido a que se realiza un ajuste en el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble, trasladando todos los aspectos normativos de esta categoría de Consolidación al Sistema de Ocupación del POT.	
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS	
9.4.7. TRATAMIENTO *URBANÍSTICO* DE CONSOLIDACIÓN –CN-. *Esta categoría se aplica a zonas morfológica homogéneas con tendencia a un desarrollo formal*. Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo y a ~~corregir~~ *disminuir* el déficit *de infraestructura* que afecta su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta *el potencial y capacidad de crecimiento.* ~~las condiciones de saturación a futuro~~. En general, se propiciará el *mantenimiento,* la generación, *y el control* ~~dotaciones de~~ *del* espacio público, *los* equipamientos *colectivos*, la infraestructura ~~vial y~~ *de* movilidad *y de los servicios públicos*,	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN

con el fin de lograr *un* equilibrio funcional entre las estructuras *públicas y privadas.* ~~del espacio público y privado.~~ *Lo anterior* ~~que~~ se traducen en ~~una armonía~~ *un equilibrio* entre la capacidad de soporte del sector y *la norma urbanística permitida,* ~~densidad~~ ~~de ocupación que actualmente presenta o que se llegare a presentar a futuro~~ en virtud de la concreción del modelo de ocupación del Plan.

El desarrollo de los predios ubicados al interior de ~~las zonas a las cuales se les asigna~~ este tratamiento se podrá *realizar predio a predio* ~~de forma individual~~, acorde con *la norma urbanística asignada, así como con las* ~~los aprovechamientos, densidades, y~~ metas de espacio público, equipamientos y movilidad*, determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial.*

Según la capacidad de soporte, ~~la densidad poblacional, las dotaciones públicas, la morfología,~~ *la* tipología de las *construcciones* ~~edificaciones~~ ~~y de los conjuntos~~, y las diferentes configuraciones urbanas identificadas en el territorio, se identifican *cinco* ~~5~~ niveles al interior de esta categoría, así:

- Consolidación nivel 1.- CN1- Mantenimiento.
- Consolidación nivel 2 – CN2- ~~Dotación~~. *Adecuación*.
- Consolidación nivel 3 – CN3- Generación.
- Consolidación nivel 4 –CN4- Cualificación.
- Consolidación nivel 5 –CN5- Regulación.

9.4.7.1. *TRATAMIENTO DE* CONSOLIDACIÓN NIVEL 1 -CN1-. ~~ORDENACIÓN Y~~ MANTENIMIENTO.

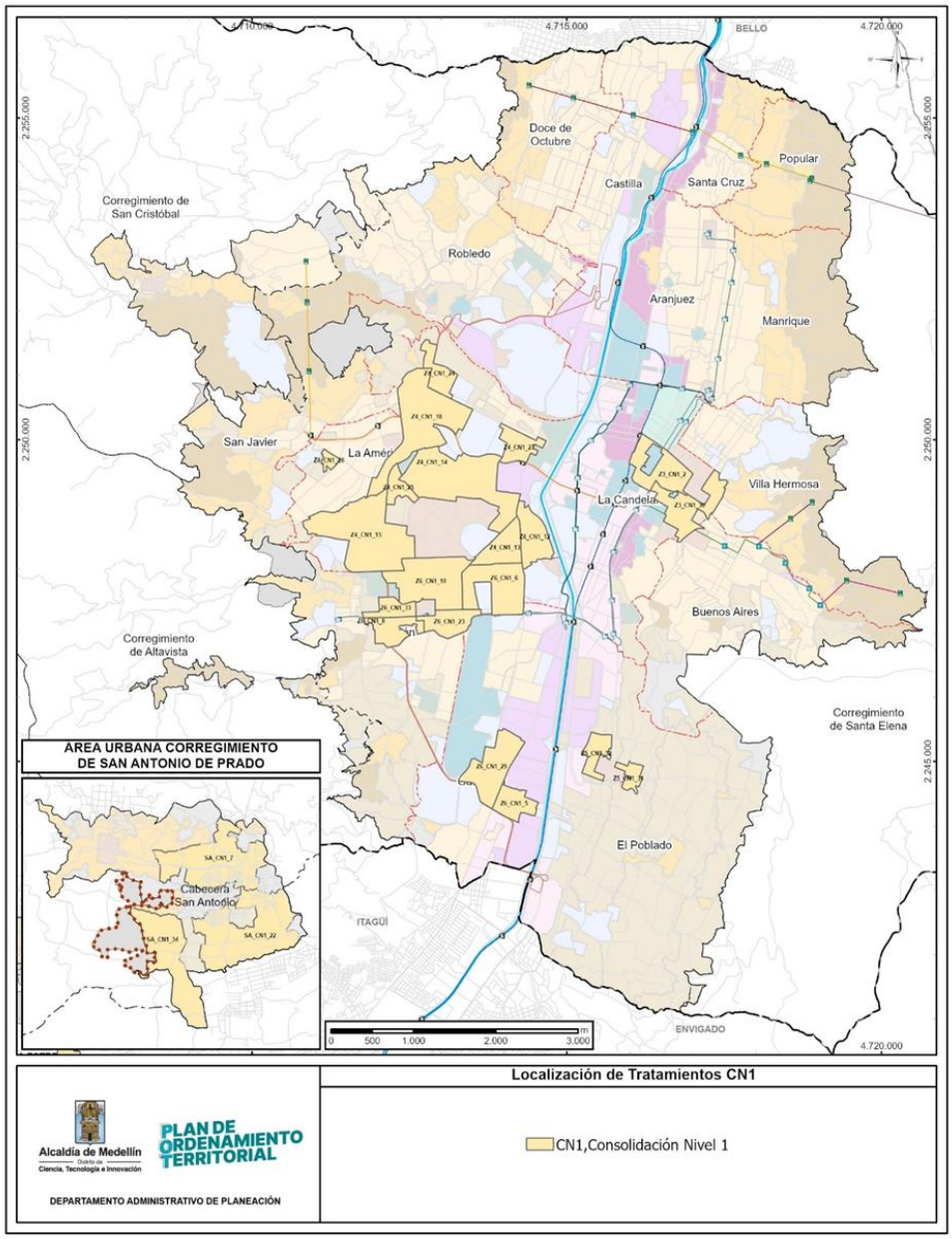
Corresponde a *las zonas mixtas con potencial de transformación por sustitución; es decir, que corresponde* ~~sectores~~ ~~del~~ *al* suelo urbano que presentan una morfología predial ~~y urbana~~, *así como una* ocupación y densificación acorde con el modelo de ocupación definido en el Plan. *Además, presentan* ~~y con~~ una *adecuada* dotación de espacio público, equipamientos e infraestructura vial y de servicios públicos. ~~adecuada~~. ~~La mayoría de los sectores a los cuales se les asigna este nivel de tratamiento,~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN
Estas zonas tienen la posibilidad de ~~redensificarse~~ *crecimiento* mediante el desarrollo constructivo de predios que aún no han *superado* ~~aprovechado el suelo de acuerdo con~~ los aprovechamientos e intensidad de usos determinados en este *P*lan *de Ordenamiento Territorial*, *así como de* ~~y de igual~~ ~~forma~~ lograr la dotación de espacio público, ~~y~~ equipamientos, *infraestructura de movilidad y de servicios públicos* requeridos para la nueva población *que puede* albergar. El objetivo es ~~cualificar~~ mantener, y ~~ordenar~~ *orientar* el desarrollo urbanístico, de acuerdo con *el potencial edificatorio del territorio* y de los requerimientos *dotacionales* ~~del sector respectivo~~ *que generen los nuevos desarrollos, los cuales* ~~La generación de las nuevas dotaciones que se requieran por el proceso de densificación tales como espacios públicos u otras infraestructuras,~~ se lograrán*,* principalmente*,* mediante cumplimiento de obligaciones urbanísticas, *el licenciamiento de los aprovechamientos potenciales sin ejecutar* ~~y constructivas,~~ y la compra de derechos de construcción *de las zonas receptoras. Además, se podrán concretar acciones orientadas a fortalecer el Sistema Público y Colectivo mediante intervenciones a cargo de las entidades públicas, o por intervención asociada público–privada.* *Algunos polígonos de Consolidación Nivel 1 son zonas receptoras de derechos de construcción, de conformidad con lo establecido en el capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas, y determinados en el Mapa 29 —Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo—. Este nivel de tratamiento se asigna a 23 polígonos, los cuales se presentan a continuación.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Polígonos en Tratamiento de Consolidación Nivel 1 -CN1-.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN

~~El objetivo es cualificar, mantener y ordenar el desarrollo urbanístico, de acuerdo con los requerimientos del sector respectivo. La generación de las nuevas dotaciones que se requieran por el proceso de densificación tales como espacios públicos u otras infraestructuras, se logrará principalmente mediante cumplimiento de obligaciones urbanísticas y constructivas, y la compra de derechos de construcción.~~

~~Algunos polígonos de consolidación nivel 1 son zonas receptoras de derechos de construcción de conformidad con lo establecido en el Capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones Urbanas.~~

Tabla. Tratamiento de Consolidación Nivel 1 (CN1).

No.	CÓDIGO	~~TIPO~~	ÁREA (ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrio o Sector)
	~~Z2_CN1_20~~	~~CN1~~	~~23,106~~	~~La Pilarica~~
	~~Z3_CN1_1~~	~~CN1~~	~~14,590~~	~~Guayaquil San Benito~~
1	Z3_CN1_2	~~CN1~~	*45.3*	Centro Tradicional
2	*Z3_CN1_30*	~~CN1~~	*50.5*	*Boston*
3	*Z4_CN1_12*	~~CN1~~	*36.1*	Los Conquistadores
4	Z4_CN1_13	~~CN1~~	*32.5*	Los Conquistadores
5	Z4_CN1_14	~~CN1~~	*118.7*	San Joaquín, Bolivariana, Lorena
6	Z4_CN1_15	~~CN1~~	*124.3*	Las Acacias, La Castellana, Simón Bolívar, Santa Teresita
7	Z4_CN1_18	~~CN1~~	*108.5*	Estadio, Calasanz, La Floresta, La América
8	Z4_CN1_24	~~CN1~~	*23.3*	Los Colores, Ferrini
9	Z4_CN1_25	~~CN1~~	*15.5*	Lorena, Los Pinos
10	Z4_CN1_27	~~CN1~~	*24.7*	Suramericana y parte de Carlos E. Restrepo
11	Z4_CN1_28	~~CN1~~	*5.7*	Campo Alegre, El Danubio
12	*Z5_CN1_31*	~~CN1~~	*11.7*	*El Poblado*
13	*Z5_CN1_32*	~~CN1~~	*20.3*	*Manila, Astorga*
14	Z6_CN1_5	~~CN1~~	*24.8*	Cristo Rey
15	Z6_CN1_6	~~CN1~~	*62.0*	Fátima, Rosales
16	Z6_CN1_8	~~CN1~~	*26.4*	La Palma
17	Z6_CN1_10	~~CN1~~	*79.8*	Miravalle, Los Almendros, Rosales
18	Z6_CN1_23	~~CN1~~	*28.4*	Granada
19	Z6_CN1_29	~~CN1~~	*55.3*	Cristo Rey, Campo Amor
20	*Z6_CN1_33*	~~CN1~~	*17.9*	*Belén*
21	SA_CN1_7	~~CN1~~	*64.0*	San Antonio de Prado
22	SA_CN1_22	~~CN1~~	*76.7*	San Antonio de Prado
23	*SA_CN1_34*	~~CN1~~	*52.4*	*San Antonio de Prado*
TOTAL			*1.04,8*	

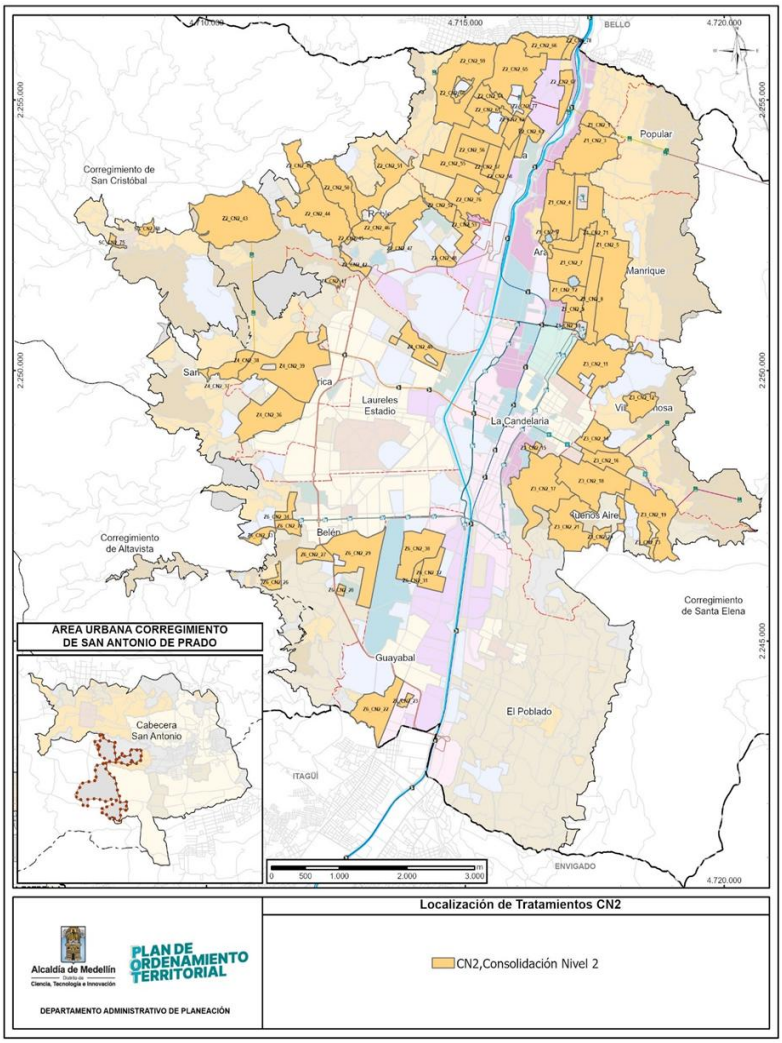
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN
~~Los polígonos a los cuales se les asignó el tratamiento Consolidación nivel 1 son 20.~~ **9.4.7.2. *TRATAMIENTO DE* CONSOLIDACIÓN NIVEL 2 -CN2-. ~~DOTACIÓN~~ *ADECUACIÓN*** *Corresponde a las zonas mixtas con potencial de transformación por sustitución y/o adición, caracterizadas por ser áreas con desarrollo estable y una dotación media del sistema público y colectivo –vías, espacio público, equipamientos y servicios públicos–. Por lo tanto, e*n estos sectores se pretende ~~regular~~ *adecuar* la transformación de áreas urbanizadas, *con el fin de incrementar su nivel de* ~~para~~ ~~posibilitar~~ ~~su~~ dotación *y fortalecer el Sistema Público y Colectivo*, *promover una* densificación media-alta ~~moderada~~, *así como la* ~~y~~ adaptación de las construcciones a las necesidades de la ciudad, salvaguardando *siempre* ~~en todo caso~~ el modelo de ocupación definido en el Plan. *La dotación requerida en este nivel de tratamiento podrá ser concretada mediante diferentes mecanismos, tales como el cumplimiento de obligaciones urbanísticas y constructivas, por intervenciones a cargo de las entidades públicas, o por intervención asociada público–privada. Lo anterior, de acuerdo con las necesidades de cada polígono.* *Algunos de los polígonos de Consolidación Nivel 2 son receptores de derechos de construcción y desarrollo, de conformidad con lo establecido en el capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas, y determinados en el Mapa 29 —Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo. En consecuencia, los titulares de licencia podrán comprar derechos adicionales de construcción, según se describe en el Subsistema de Financiación.* *Este nivel de tratamiento se asigna a 71 polígonos, los cuales se presentan a continuación.* Figura. Polígonos en Tratamiento de Consolidación Nivel 2 –CN2-.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

~~Los terrenos que se someten a este tratamiento tienen la posibilidad de obtener licencia de construcción en todas sus modalidades. Las normas volumétricas de este tratamiento definirán la relación entre la densificación proyectada y la conformación de espacios libres al interior del predio producto de los aislamientos contra predios vecinos y de los retrocesos contra el espacio público, garantizando que las construcciones que se~~

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN

~~desarrollen cuenten adecuadas condiciones de habitabilidad como iluminación, ventilación, servidumbre y demás.~~

~~Las dotaciones necesarias se obtendrán mediante la intervención asociada público-privada, por parte de los constructores en cumplimiento de obligaciones urbanísticas y constructivas o a cargo de las entidades públicas, dependiendo de la conformación de la zona homogénea y las características socioeconómicas de la población que la habita.~~

~~Algunos de estos polígonos son receptores de derechos de construcción y desarrollo. En consecuencia, los titulares de licencia podrán comprar derechos adicionales de construcción, según se describe en el Capítulo Subsistema de Financiación del presente Documento Técnico de Soporte.~~

~~Los polígonos a los cuales se les asignó el tratamiento de Consolidación nivel 2 son 69.~~

Tabla. Tratamiento de Consolidación Nivel 2 (CN2).

No	CÓDIGO	~~TIPO~~	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrio o Sector)
1	Z1_CN2_1	~~CN2~~	*17.0*	Andalucía
	~~Z1_CN2_2~~	~~CN2~~	~~7,166~~	~~Santo Domingo Savio No.1~~
2	Z1_CN2_3	~~CN2~~	*69.2*	Villa Niza, Villa del Socorro, Moscú No.1, La Rosa
3	Z1_CN2_4	~~CN2~~	*60.6*	San Isidro, Aranjuez
4	Z1_CN2_5	~~CN2~~	*156.0*	Berlín, La Piñuela, Las Esmeraldas, Las Granjas, Campo Valdés No.1, Santa Inés
5	Z1_CN2_6	~~CN2~~	*7.3*	Aranjuez
6	Z1_CN2_7	~~CN2~~	*52.4*	Miranda, Brasilia, Campo Valdés No.1, Las Esmeraldas
7	Z1_CN2_8	~~CN2~~	*37.0*	Campo Valdés No.1, Campo Valdés No.2, El Pomar, Manrique Central No.1, Manrique Central*No*.2.
8	Z1_CN2_9	~~CN2~~	*16.6*	San Pedro, Manrique Central No.1
9	Z1_CN2_10	~~CN2~~	*2.8*	Manrique Central No.1
10	*Z1_CN2_71*	~~*CN2*~~	*21.4*	*Las Esmeraldas, Brasilia y Miranda*
11	*Z1_CN2_72*	~~*CN2*~~	*18.1*	*Manrique Central No.1, San Pedro, Campo Valdés No.1 y Brasilia.*
12	Z2_CN2_42	~~CN2~~	*8.6*	San Isidro, Aranjuez
13	Z2_CN2_43	~~CN2~~	*131.4*	Berlín, La Piñuela, Las Esmeraldas, Las Granjas, Campo Valdés No.1, Santa Inés
14	Z2_CN2_44	~~CN2~~	*87.5*	Aranjuez
15	Z2_CN2_45	~~CN2~~	*2.3*	Miranda, Brasilia, Campo Valdés No.1, Las Esmeraldas
16	Z2_CN2_46	~~CN2~~	*28.0*	Campo Valdés No.1, Campo Valdés No.2, El Pomar, Manrique Central No.1, Manrique Central*No*.2,
17	Z2_CN2_47	~~CN2~~	*40.1*	San Pedro, Manrique Central No.1
18	Z2_CN2_48	~~CN2~~	*9.8*	Manrique Central No.1

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN				
19	Z2_CN2_49	~~CN2~~	*26.7*	San Isidro, Aranjuez
20	Z2_CN2_50	~~CN2~~	*54.7*	Berlín, La Piñuela, Las Esmeraldas, Las Granjas, Campo Valdés No.1, Santa Inés
21	Z2_CN2_51	~~CN2~~	*54.4*	Aranjuez
22	Z2_CN2_52	~~CN2~~	*17.7*	Miranda, Brasilia, Campo Valdés No.1, Las Esmeraldas
23	Z2_CN2_53	~~CN2~~	*21.1*	Campo Valdés No.1, Campo Valdés No.2, El Pomar, Manrique Central No.1, Manrique Central*N*o.2.
	~~Z2_CN2_54~~	~~CN2~~	~~8,833~~	~~Picacho, Aures No.2~~
24	Z2_CN2_55	~~CN2~~	*76.0*	Pedregal, Girardot, La Esperanza, Castilla, Kennedy
25	Z2_CN2_56	~~CN2~~	*25.8*	La Esperanza y parte de Castilla
26	Z2_CN2_57	~~CN2~~	*14.2*	Castilla
27	Z2_CN2_58	~~CN2~~	*23.0*	Castilla
28	Z2_CN2_59	~~CN2~~	*107.3*	Doce de Octubre No.1, Doce de Octubre No.2, Santander, Pedregal
29	Z2_CN2_60	~~CN2~~	*7.2*	Doce de Octubre No.1, Doce de Octubre No.2
30	Z2_CN2_61	~~CN2~~	*24.0*	Pedregal, Girardot
31	Z2_CN2_62	~~CN2~~	*14.7*	Girardot
32	Z2_CN2_63	~~CN2~~	*17.6*	Belalcázar, Tricentenario
33	Z2_CN2_64	~~CN2~~	*15.8*	Boyacá, Girardot, Pedregal
34	Z2_CN2_65	~~CN2~~	*80.2*	Florencia, Tejelo, Pedregal, Boyacá
35	Z2_CN2_66	~~CN2~~	*33.8*	Florencia, Las Brisas
36	Z2_CN2_67	~~CN2~~	*17.6*	Toscana, Héctor Abad Gómez
37	*Z2_CN2_76*	~~CN2~~	*7.0*	*Toscana*
38	*Z2_CN2_77*	~~CN2~~	*52.8*	*Francisco Antonio Zea, Alfonso López y Córdoba*
39	*Z2_CN2_78*	~~CN2~~	*9.5*	*Girardot y Boyacá*
40	Z3_CN2_11	~~CN2~~	*87.3*	La Mansión, Villa hermosa, San Miguel
41	Z3_CN2_12	~~CN2~~	*23.9*	Los Mangos
	~~Z3_CN2_13~~	~~CN2~~	~~62,605~~	~~Los Ángeles, Boston, La Candelaria, Bomboná No.1~~
42	Z3_CN2_14	~~CN2~~	*26.3*	Sucre
43	Z3_CN2_15	~~CN2~~	*4.3*	Bomboná No.1, Barrio Colón
44	Z3_CN2_16	~~CN2~~	*28.0*	Caicedo, Alejandro Echavarría, Buenos Aires, Miraflores
45	Z3_CN2_17	~~CN2~~	*95.6*	Las Palmas, El Salvador, Gerona
46	Z3_CN2_18	~~CN2~~	*75.6*	Buenos Aires, Miraflores, La Milagrosa, Gerona
47	Z3_CN2_19	~~CN2~~	*87.1*	Alejandro Echavarría, Los Cerros El Vergel, Bomboná No.2, Barrios de Jesús
48	Z3_CN2_20	~~CN2~~	*11.0*	Cataluña
49	Z3_CN2_21	~~CN2~~	*58.3*	Loreto, Asomadera No. 1
50	*Z3_CN2_73*	~~CN2~~	*4.3*	*Bomboná No.2*
51	Z4_CN2_36	~~CN2~~	*71.9*	EL Danubio, La América, Barrio Cristóbal, Santa Mónica
52	Z4_CN2_37	~~CN2~~	*2.4*	Eduardo Santos, Antonio Nariño, El Salado
53	Z4_CN2_38	~~CN2~~	*21.9*	San Javier No.1, San Javier No.2
54	Z4_CN2_39	~~CN2~~	*116.0*	La América, Los Alcázares, Santa Lucía, La Floresta, EL Danubio, Campo Alegre, San Javier No.1, San Javier No.2
55	Z4_CN2_40	~~CN2~~	*2.0*	Cuarta Brigada, Los Colores

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN

56	Z4_CN2_40	~~CN2~~	*30.1*	El Pesebre, Calasanz Parte Alta, Ferrini
57	Z4_CN2_41	~~CN2~~	*3.6*	EL Danubio, La América, Barrio Cristóbal, Santa Mónica
58	Z6_CN2_22	~~CN2~~	*52.0*	La Colina
59	Z6_CN2_23	~~CN2~~	*3.8*	Guayabal
	~~Z6_CN2_24~~	~~CN2~~	~~43,193~~	~~El Rincón, La Hondonada~~
	~~Z6_CN2_25~~	~~CN2~~	~~7,799~~	~~Área de Expansión de Belén Rincón~~
60	Z6_CN2_26	~~CN2~~	*9.1*	Altavista
61	Z6_CN2_27	~~CN2~~	*16.2*	La Gloria, Altavista
62	Z6_CN2_28	~~CN2~~	*2.9*	Las Playas
63	Z6_CN2_29	~~CN2~~	*81.0*	San Bernardo, Las Playas
64	Z6_CN2_30	~~CN2~~	*50.0*	Santa Fe
65	Z6_CN2_31	~~CN2~~	*5.4*	Santa Fe
66	Z6_CN2_32	~~CN2~~	*26.2*	Santa Fe
67	Z6_CN2_33	~~CN2~~	*10.0*	Las Violetas
68	Z6_CN2_34	~~CN2~~	*10.3*	Betania
	~~Z6_CN2_35~~	~~CN2~~	~~18,605~~	~~Belén, Los Alpes~~
69	*Z6_CN2_74*	~~CN2~~	*10.9*	*Los Alpes*
	~~SA_CN2_69~~	~~CN2~~	~~6,414~~	~~Cabecera Urbana San Antonio de Prado~~
70	SC_CN2_70	~~CN2~~	*5.5*	Cabecera Urbana San Cristóbal
71	*SC_CN2_75*	~~CN2~~	*3.3*	Cabecera Urbana San Cristóbal
TOTAL			*2.503,5*	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

9.4.7.3. *TRATAMIENTO DE* CONSOLIDACIÓN NIVEL 3 -CN3-. GENERACIÓN.

Corresponde a las zonas mixtas con potencial de transformación por adición, caracterizadas por ser ~~Corresponde a aquellos sectores o~~ áreas urbanizadas que presentan una precaria capacidad de soporte, *lo cual* ~~que~~ se refleja en el déficit crítico ~~de indicadores~~ de espacio público, equipamientos *colectivos*, servicios públicos ~~y densidad~~ *e infraestructura* vial. ~~la cual deberá ser mejorada generando espacio y equipamientos públicos, así como otras cargas locales.~~

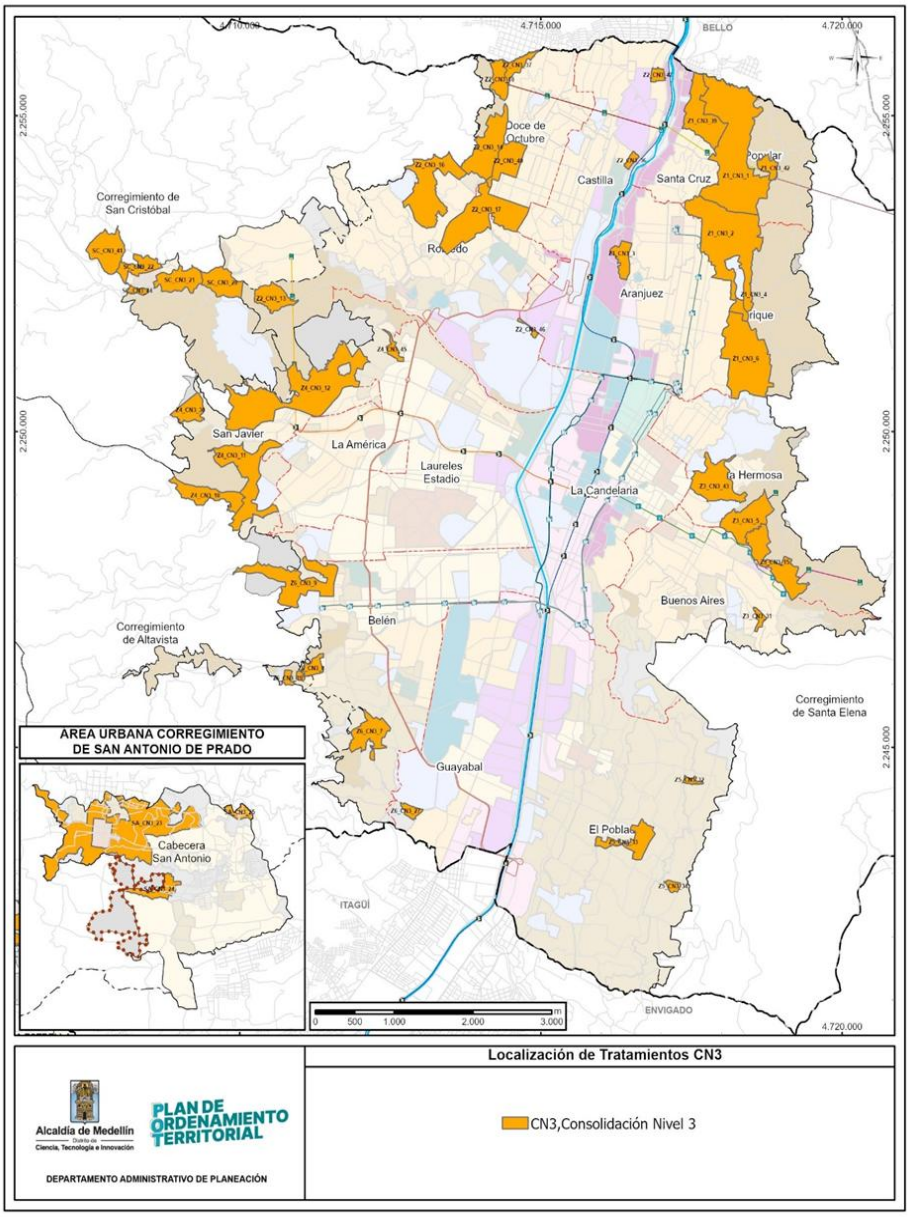
El objetivo ~~de desarrollo~~ en estas zonas es *suplir las necesidades del territorio, mediante la generación de espacios públicos, equipamientos colectivos, así como de los componentes de la sección vial y de la red de servicios públicos*, ~~estas carencias~~ priorizando ~~sus necesidades de acuerdo con la zona homogénea y sus~~ *los* requerimientos específicos *de cada polígono*, propendiendo por el aumento de las metas ~~actuales y~~ ~~en~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN
dotaciones *definidas por el Plan, así como promoviendo una densificación baja y media-baja.* ~~*y controlando los procesos de densificación*~~. *La dotación requerida en este nivel de tratamiento podrá ser concretada mediante diferentes mecanismos, tales como el cumplimiento de obligaciones urbanísticas y constructivas, por intervenciones a cargo de las entidades públicas, o por intervención asociada público–privada. Lo anterior, de acuerdo con las necesidades de cada polígono.* *Este nivel de tratamiento se asigna a 43 polígonos, los cuales se presentan a continuación.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura Polígonos en Tratamiento de Consolidación Nivel 3 –CN3-.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN

~~Las dotaciones necesarias se podrán obtener mediante la intervención asociada público – privada, por parte de los constructores en cumplimiento de obligaciones urbanísticas y constructivas, o a cargo de las entidades públicas, dependiendo de la conformación de la zona homogénea y las características socioeconómicas de la población que la habita~~.

~~En el tratamiento de Consolidación Nivel 3, se podrán aplicar los diferentes instrumentos de planificación y gestión, asociados a procesos de legalización y regularización urbanística.~~

~~Los polígonos a los cuales se les asignó este tratamiento son 41.~~

Tabla. Tratamiento Consolidación Nivel 3 (CN3).

No.	CÓDIGO	~~TIPO~~	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrio o Sector)
1	Z1_CN3_1	~~CN3~~	*143.4*	Playón de Los Comuneros, La Isla, Popular, Santo Domingo Savio No.1, Granizal, Moscú no.2, San Pablo
2	Z1_CN3_2	~~CN3~~	*105.3*	Villa Guadalupe, San Pablo, La Salle, Las Granjas
3	Z1_CN3_3	~~CN3~~	*12.2*	Bermejal - Los Álamos
4	Z1_CN3_4	~~CN3~~	*5.4*	San Martín de Porres
5	Z1_CN3_6	~~CN3~~	*78.2*	Santa Inés, EL Raizal, Manrique Oriental, Versalles No.1
	~~Z1_CN3_28~~	~~CN3~~	~~21,376~~	~~Miranda, Brasilia, Las Esmeraldas~~
	~~Z1_CN3_29~~	~~CN3~~	~~18,116~~	~~Brasilia, Campo Valdés No.1, Manrique Central No.1, San Pedro~~
6	Z1_CN3_39	~~CN3~~	*39.4*	Playón de Los Comuneros, La Frontera, Pablo VI, La Francia
7	*Z1_CN3_42*	~~*CN3*~~	*7.8*	*Santo Domingo Savio No.1*
8	Z2_CN3_13	~~CN3~~	*18.6*	Santa Margarita
9	Z2_CN3_14	~~CN3~~	*41.1*	Picachito, Picacho
10	Z2_CN3_15	~~CN3~~	*5.1*	Girardot
11	Z2_CN3_16	~~CN3~~	*56.0*	Aures No.1, Aures No.2
12	Z2_CN3_17	~~CN3~~	*67.6*	Kennedy, El Diamante, Bello Horizonte
13	Z2_CN3_18	~~CN3~~	*13.3*	El Triunfo, Progreso No.2, Mirador del Doce
14	Z2_CN3_36	~~CN3~~	*3.0*	Balcones del Jardín
15	Z2_CN3_37	~~CN3~~	*9.3*	Doce de Octubre No.1
	~~Z2_CN3_38~~	~~CN3~~	~~52,833~~	~~Francisco Antonio Zea, Alfonso López, Córdoba~~
16	Z2_CN3_40	~~CN3~~	*23.2*	Picacho
17	*Z2_CN3_46*	~~*CN3*~~	*1.7*	*Barrio Cerro El Volador*
18	*Z2_CN3_47*	~~*CN3*~~	*4.4*	*Toscana*
19	Z3_CN3_5	~~CN3~~	*33.4*	Enciso, Los Mangos, El Pinal
20	Z3_CN3_15	~~CN3~~	*38.1*	La Libertad, Villatina
21	Z3_CN3_31	~~CN3~~	*3.5*	Bomboná No.2
22	*Z3_CN3_43*	~~*CN3*~~	*36.8*	*Enciso, La Ladera*

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN

23	Z4_CN3_10	~~CN3~~	*25.1*	EL Corazón
24	Z4_CN3_11	~~CN3~~	*53.5*	Veinte de Julio, Betania, El Corazón
25	Z4_CN3_12	~~CN3~~	*119.7*	Antonio Nariño, EL Socorro, La Pradera, Metropolitano, Juan XXIII La Quiebra, Santa Rosa de Lima, Calazans Parte Alta
26	Z4_CN3_30	~~CN3~~	*15.1*	Eduardo Santos
27	*Z4_CN3_45*	~~*CN3*~~	*5.0*	*Calasanz Parte Alta, Ferrini*
28	Z5_CN3_32	~~CN3~~	*2.5*	El Tesoro
29	Z5_CN3_33	~~CN3~~	*21.3*	Los Naranjos, Alejandría
30	Z5_CN3_34	~~CN3~~	*3.3*	Los Balsos No.1
31	Z6_CN3_7	~~CN3~~	*25.3*	El Rincón
32	Z6_CN3_8	~~CN3~~	*8.9*	Altavista
33	Z6_CN3_9	~~CN3~~	*51.2*	Las Violetas, Las Mercedes, Los Alpes
34	Z6_CN3_19	~~CN3~~	*3.0*	Altavista
35	Z6_CN3_27	~~CN3~~	*4.9*	La Colina
	~~Z6_CN3_35~~	~~CN3~~	~~42,789~~	~~Trinidad~~
36	SA_CN3_23	~~CN3~~	*84.1*	Cabecera Urbana San Antonio de Prado
37	SA_CN3_24	~~CN3~~	*7.8*	Cabecera Urbana San Antonio de Prado
38	SA_CN3_25	~~CN3~~	*4.0*	Cabecera Urbana San Antonio de Prado
39	SC_CN3_20	~~CN3~~	*22.5*	Cabecera Urbana San Cristóbal
40	SC_CN3_21	~~CN3~~	*22.6*	Cabecera Urbana San Cristóbal
41	SC_CN3_22	~~CN3~~	*15.0*	Cabecera Urbana San Cristóbal
42	SC_CN3_41	~~CN3~~	*28.4*	Travesías
43	*SC_CN3_44*	~~*CN3*~~	*3.1*	*Cabecera Urbana San Cristóbal*
TOTAL			*1.273,1*	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

9.4.7.4. *TRATAMIENTO DE* CONSOLIDACIÓN NIVEL 4 -CN4-. CUALIFICACIÓN.

Corresponde a ~~los sectores del Suelo Urbano~~ *las zonas* caracterizadas por contener una estructura urbana que presenta valores urbanísticos en su trazado, morfología predial, volumetría, perfil urbano de alturas y/o vegetación significativa, y ejemplos representativos de un momento importante de la historia y el desarrollo del *Distrito.* ~~municipio~~. ~~Se les permite una densificación moderada, que propenda por la conservación del paisaje urbano del sector, para lo cual se deberán cumplir con las normas establecidas en las fichas que para tal efecto se encuentran en el Anexo 5 del Acuerdo que adopta el presente ajuste al POT —Áreas con restricción de alturas: Polígonos en Consolidación Nivel 4—.~~

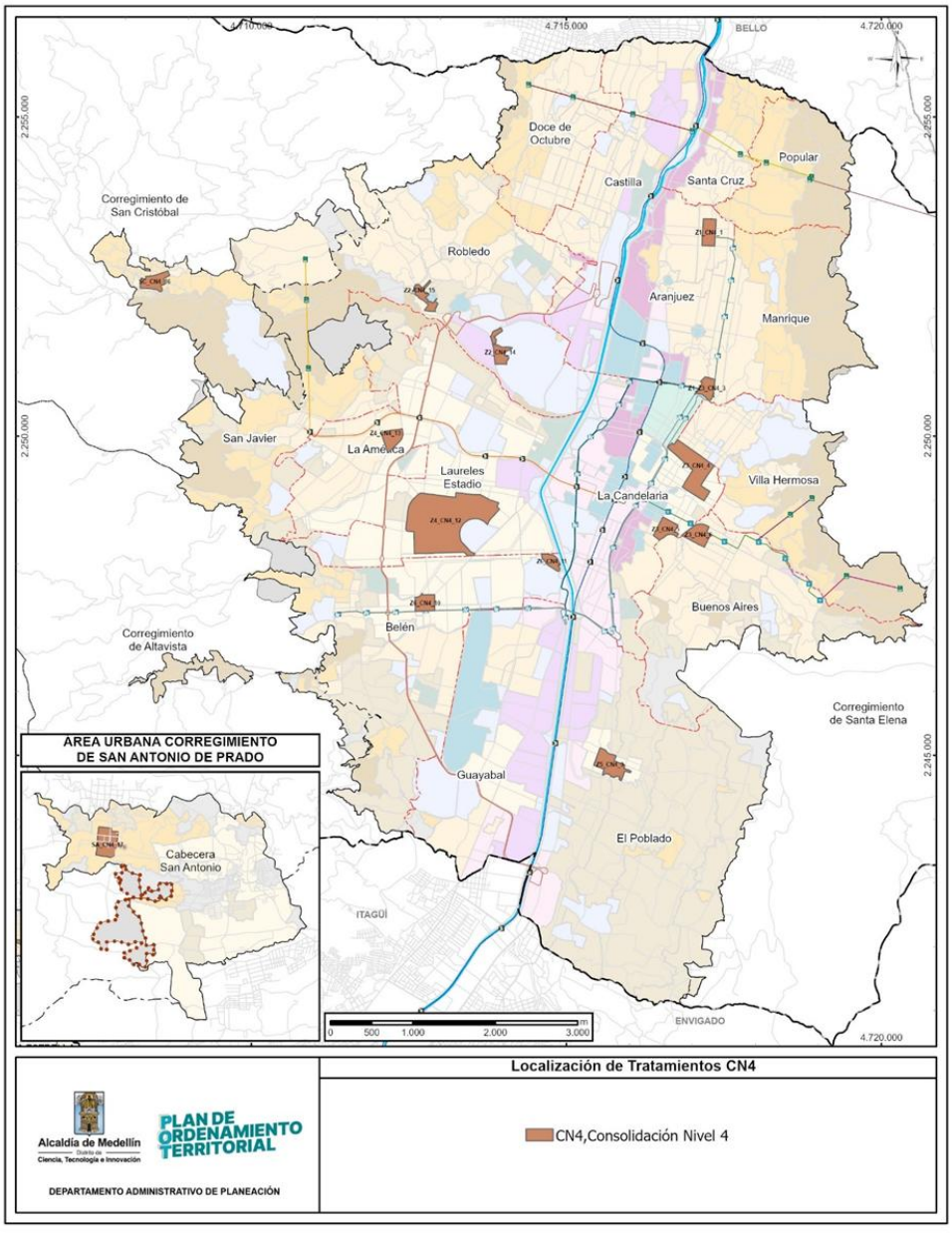
El objetivo de este tratamiento es *propender por la conservación del paisaje urbano,* cualificar los valores y rasgos urbanísticos, *y la prevalencia de* la estructura del espacio

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN
público y la tipología de la arquitectura ~~prevalentes~~; su potencial de desarrollo será regulado y controlado ~~con~~ *mediante las* norma~~s~~ ~~urbanísticas~~ ~~de aprovechamientos~~ ~~y de usos~~ *definida en el capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones del Plan*, orientada~~s~~ a que las actuaciones urbanísticas *se* armonicen con los valores de estos sectores. *Por lo tanto, se permite una densificación media – baja a media – alta, y se deberá cumplir con las normas establecidas en las fichas contenidas en el Anexo 5 del Acuerdo* —Áreas con restricción de alturas: Polígonos en Consolidación Nivel 4—. *Además, se busca garantizar una apropiada* ~~garantizando la~~ relación de las edificaciones y el espacio público a nivel de primer piso, ~~el tratamiento~~ la adecuada *intervención* ~~adecuado~~ ~~de todas~~ *de* las fachadas de la*s edificaciones* ~~edificación~~ ~~como aporte a la cualificación del paisaje urbano~~, *así como el respeto de los elementos del patrimonio cultural inmueble cuando estén presentes en estos sectores.* *Los predios al interior de este nivel de Consolidación deberán observar los criterios de manejo de los BIC y LICBIC definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.* ~~en armonía con el entorno~~, ~~y el respeto de~~ *los* ~~elementos del patrimonio cultural inmueble cuando estén presentes en estos sectores.~~ *s.* ~~Son 18 los polígonos a los cuales se les asignó este tratamiento.~~ ~~Algunos de estos polígonos~~ *El polígono Z4_CN4_12* ~~sones~~ receptor~~es~~ de derechos de construcción y desarrollo, *de conformidad con lo establecido en el* ~~según se describe en el~~ capítulo Aprovechamientos y Obligaciones *Urbanísticas,* ~~Urbanas del presente Documento Técnico de Soporte,~~ *y determinado en el Mapa 29 —Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo. En consecuencia, los titulares de licencia podrán comprar derechos adicionales de construcción, según se describe en el Subsistema de Financiación.* *Este nivel de tratamiento se asigna a 14 polígonos, los cuales se presentan a continuación.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 23. Polígonos en Tratamiento de Consolidación Nivel 4 –CN4-.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN

~~El objetivo de este tratamiento es cualificar los valores y rasgos urbanísticos, la estructura del espacio público y la tipología de la arquitectura prevalentes; su potencial de desarrollo será regulado y controlado con normas urbanísticas, de aprovechamientos y de usos, orientadas a que las actuaciones urbanísticas armonicen con los valores de estos sectores, garantizando la relación de las edificaciones y el espacio público a nivel de primer piso, el tratamiento adecuado de todas las fachadas de la edificación como aporte a la cualificación del paisaje urbano, las alturas en armonía con el entorno y el respeto de elementos del patrimonio cultural inmueble cuando estén presentes en estos sectores. Son 18 los polígonos a los cuales se les asignó este tratamiento.~~

Tabla. Tratamiento de Consolidación Nivel 4 (CN4).

No	CÓDIGO	~~TIPO~~	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrio o Sector)
1	Z1_CN4_1	~~CN4~~	*8.4*	Berlín
	~~Z1_CN4_2~~	~~CN4~~	~~6,421~~	~~Aranjuez~~
2	Z1_Z3_CN4_3	~~CN4~~	*6.8*	Manrique
3	Z2_CN4_14	~~CN4~~	*7.8*	San Germán
4	Z2_CN4_15	~~CN4~~	*6.3*	Robledo
5	Z3_CN4_4	~~CN4~~	*27.5*	Boston - Los Ángeles
6	Z3_CN4_5	~~CN4~~	*7.9*	Bomboná
7	Z3_CN4_6	~~CN4~~	*9.5*	Buenos Aires
	~~Z3_CN4_7~~	~~CN4~~	~~5,601~~	~~Miraflores~~
	~~Z3_CN4_8~~	~~CN4~~	~~9,256~~	~~El Salvador~~
8	Z4_CN4_12	~~CN4~~	*95.7*	Laureles
9	Z4_CN4_13	~~CN4~~	*7.7*	La Floresta
	~~Z4_CN4_18~~	~~CN4~~	~~15,783~~	~~Conquistadores~~
10	Z5_CN4_9	~~CN4~~	*13.4*	Poblado
11	Z6_CN4_10	~~CN4~~	*7.6*	Belén
12	Z6_CN4_11	~~CN4~~	*4.6*	Cerro Nutibara
13	SC_CN4_16	~~CN4~~	*8.3*	San Cristóbal
14	SA_CN4_17	~~CN4~~	*8.4*	San Antonio de Prado
TOTAL			*219.8*	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

~~Algunos de estos polígonos son receptores de derechos de construcción y desarrollo, según se describe en el Capítulo Aprovechamientos y Obligaciones Urbanas del presente Documento Técnico de Soporte.~~

9.4.7.5. *TRATAMIENTO DE* CONSOLIDACIÓN NIVEL 5 (CN5). REGULACIÓN.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN

Corresponde a *las zonas predominantemente residencial sin potencial de transformación, caracterizadas por ser* ~~los sectores del suelo urbano~~ *áreas* de desarrollo formal que ya utilizaron gran parte del potencial *edificatorio* ~~de aprovechamiento~~ que les ~~había~~ *ha* sido asignado por norma. *En este nivel de Consolidación se localizan los desarrollos que cumplieron con las obligaciones definidas en las licencias mediante las cuales se ejecutaron los proyectos constructivos, así como la entrega y dotación de las áreas de cesión correspondientes. También se localizan las áreas totalmente desarrolladas provenientes de los planes parciales.*

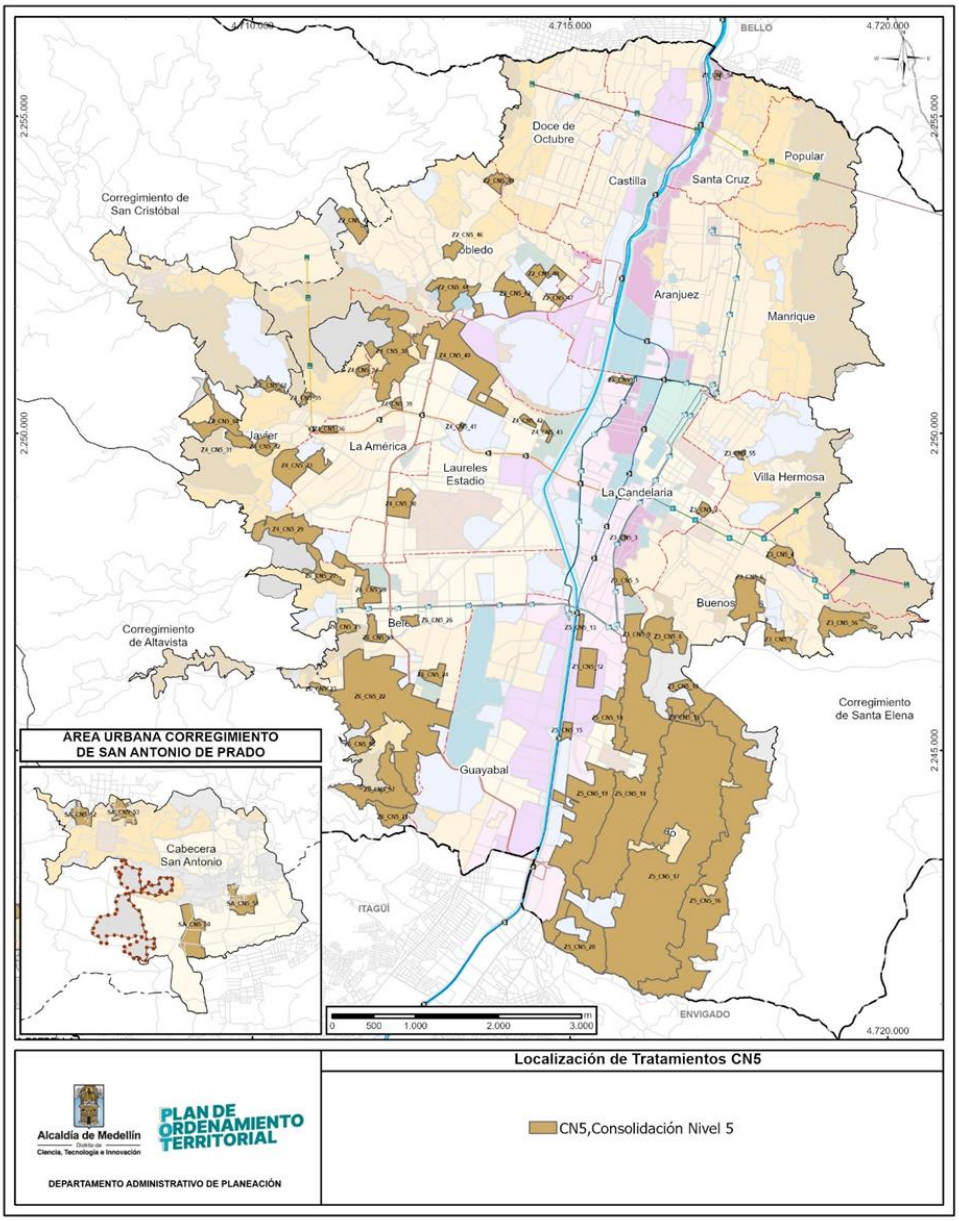
Debido a que estas zonas cuentan con bajo potencial de desarrollo, se deben realizar acciones de regulación y control, a fin de no superar su capacidad de soporte. Por lo tanto, el ~~El~~ objetivo ~~de en~~ estas zonas es mejorar las condiciones actuales de su estructura urbana, propendiendo por *el mantenimiento, mejoramiento, recuperación y restitución* ~~la cualificación ambiental~~ de los espacios públicos, *los* equipamientos *colectivos* y *la infraestructura vial existente,* ~~vías, que los articulan con el resto de la ciudad y~~ *así como por* ~~garantizar~~ la preservación de las zonas verdes privadas al interior de estos desarrollos ~~en condición de coberturas vegetales y libres de construcciones~~, dado que muchas de ellas constituyen áreas de oportunidad para la Red de Conectividad Ecológica.

Los predios al interior de este nivel de Consolidación que no estén desarrollados y que no estén o se hayan estado sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal y que no sean multifamiliares se le aplicará el aprovechamiento básico asignado al respectivo polígono y definido en el capítulo de Aprovechamiento y Obligaciones Urbanísticas. ~~Sólo se asignará un aprovechamiento básico para los predios no desarrollados siempre que no estén o hayan estado sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal y que no sean multifamiliares.~~

Este nivel de tratamiento se asigna a 61 polígonos, los cuales se presentan a continuación.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Polígonos en Tratamiento de Consolidación Nivel 5 –CN5-.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN

~~Se aplica a los predios que cumplieron con las obligaciones definidas en las licencias mediante la ejecución de las obras aprobadas en las mismas y la entrega y dotación de las cesiones correspondientes.~~

~~Se aplica también a las unidades de gestión totalmente desarrolladas, de los planes parciales localizados en suelo urbano.~~

~~El objetivo de estas zonas es mejorar las condiciones actuales de su estructura urbana, propendiendo por la cualificación ambiental de los espacios públicos, equipamientos, vías, que los articulan con el resto de la ciudad y garantizar la preservación de las zonas verdes privadas al interior de estos desarrollos en condición de coberturas vegetales y libres de construcciones, dado que muchas de ellas constituyen áreas de oportunidad para la Red de Conectividad Ecológica.~~

~~Sólo se asignará un aprovechamiento básico para los predios no desarrollados siempre que no estén o hayan estado sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal y que no sean multifamiliares.~~

~~Son 53 los polígonos a los cuales se les asignó este Tratamiento.~~

Tabla 30. Tratamiento de Consolidación Nivel 5 (CN5).

No	CÓDIGO	~~TIPO~~	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrio o Sector)
1	*Z1_CN5_54*		*1.2*	*Playón de Los Comuneros*
2	Z2_CN5_44	~~CN5~~	*24.7*	Palenque, Robledo, Facultad de Minas
3	Z2_CN5_45	~~CN5~~	*12.3*	~~Plan Parcial~~ Pajarito ~~Unidad de Actuación P_UAU 7~~
4	Z2_CN5_46	~~CN5~~	*6.0*	Aures No.1
5	Z2_CN5_47	~~CN5~~	*4.1*	Bosques de San Pablo, EL Progreso
6	Z2_CN5_48	~~CN5~~	*10.0*	Altamira
7	Z2_CN5_49	~~CN5~~	*7.0*	Aures No.2
8	*Z2_CN5_62*	~~*CN5*~~	*23.1*	*La Pilarica*
9	Z3_CN5_1	~~CN5~~	*2.8*	~~Planes Parciales Paseo Sevilla y Torres de la Fuente~~ *El Chagualo*
10	Z3_CN5_2	~~CN5~~	*3.4*	Boston
11	Z3_CN5_3	~~CN5~~	*0.6*	Torres San Sebastián
12	Z3_CN5_4	~~CN5~~	*10.0*	Loyola
13	Z3_CN5_5	~~CN5~~	*7.3*	San Diego
14	Z3_CN5_6	~~CN5~~	*27.5*	Cataluña
15	Z3_CN5_7	~~CN5~~	*12.8*	Bomboná No.2, Cataluña

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN				
16	Z3_CN5_8	~~CN5~~	*25.9*	Asomadera No.1~~, Plan Parcial Asomadera Unidad de Actuación AS_UAU 9~~
17	Z3_CN5_9	~~CN5~~	*18.5*	San Diego, Castropol
18	Z3_CN5_10	~~CN5~~	*25.0*	Asomadera No. 3
19	Z3_CN5_11	~~CN5~~	*7.0*	Asomadera No. 2
20	*Z3_CN5_55*	~~*CN5*~~	*1.6*	*La Ladera*
21	*Z3_CN5_56*	~~*CN5*~~	*27.7*	*Barrios de Jesús*
22	Z4_CN5_29	~~CN5~~	*32.1*	Betania
23	Z4_CN5_30	~~CN5~~	*14.9*	Las Acacias, Lorena
24	Z4_CN5_31	~~CN5~~	*6.6*	El Salado
25	Z4_CN5_32	~~CN5~~	*6.5*	San Javier No.1, Veinte de Julio
26	Z4_CN5_33	~~CN5~~	*29.4*	Campo Alegre, Belencito
	~~Z4_CN5_34~~	~~CN5~~	~~4,992~~	~~Los Pinos~~
27	Z4_CN5_35	~~CN5~~	*2.3*	La Loma, La Pradera
28	Z4_CN5_36	~~CN5~~	*2.6*	Santa Lucía
29	Z4_CN5_37	~~CN5~~	*3.1*	Santa Rosa de Lima
30	Z4_CN5_38	~~CN5~~	*55.3*	Calazans Parte Alta, Los Alcázares
31	Z4_CN5_39	~~CN5~~	*2.7*	Los Alcázares, Santa Lucía
32	Z4_CN5_40	~~CN5~~	*69.4*	Los Colores, San Germán, Cuarta Brigada, *Ferrini*. ~~PP Parque de los Colores, PP Invatex~~
33	Z4_CN5_41	~~CN5~~	*0.8*	Bosques de San Pablo, EL Progreso
34	Z4_CN5_42	~~CN5~~	*2.5*	Carlos E. Restrepo
35	Z4_CN5_43	~~CN5~~	*2.6*	Carlos E. Restrepo
36	*Z4_CN5_60*	~~*CN5*~~	*21.4*	*Antonio Nariño, Eduardo Santos, El Salado*
37	Z5_CN5_12	~~CN5~~	*16.5*	*Villa Carlota* ~~Plan Parcial de Simesa, 18 Unidades de Actuación ejecutadas~~
38	Z5_CN5_13	~~CN5~~	*3.0*	*Barrio Colombia* ~~Plan Parcial Argos, Edificio Bancolombia~~
39	Z5_CN5_14	~~CN5~~	*22.6*	~~Parte de~~ Villa Carlota, Castropol y Lalinde
40	Z5_CN5_15	~~CN5~~	*4.0*	*Manila, Patio Bonito* ~~Centro Comercial Monterey~~
41	Z5_CN5_16	~~CN5~~	*230.5*	~~La Asomadera No. 2, Asomadera No. 3,~~ Altos del Poblado, El *Tesoro*, ~~Plan parcial La Cumbre,~~ Los Naranjos, Los Balsos No. 1, San Lucas ~~y Plan Parcial de San Lucas~~
42	Z5_CN5_17	~~CN5~~	*428.9*	Las Lomas No.1, Las Lomas No.2, La Florida, El Tesoro, Alejandría, Los Naranjos, Los Balsos No.2, Los Balsos No.1, *El Castillo,* ~~Plan Parcial Loma de Los González~~ y San Lucas
43	Z5_CN5_18	~~CN5~~	*212.1*	Castropol, Lalinde, Las Lomas No. 1, La Florida, Alejandría, Los Balsos No.2, El Castillo
44	Z5_CN5_19	~~CN5~~	*116.5*	Patio Bonito, Aguacatala, ~~Parte de~~ Santa María de los Ángeles
45	Z5_CN5_20	~~CN5~~	*44.2*	El Diamante No. 2
46	Z6_CN5_21	~~CN5~~	*15.6*	La Hondonada
47	Z6_CN5_22	~~CN5~~	*173.9*	La Gloria, La Loma de Los Bernal, La Mota, *Diego Echavarría, El Rincón* ~~Plan Loma de los Bernal, Plan Parcial Ciudadela Rincón Unidades C_R_UG 2, 3, 4, 5~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.7. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN –CN

48	Z6_CN5_23	~~CN5~~	*3.3*	Altavista
49	Z6_CN5_24	~~CN5~~	*8.3*	Las Playas
50	Z6_CN5_25	~~CN5~~	*6.0*	Los Alpes, La Palma
51	Z6_CN5_26	~~CN5~~	*3.3*	La Palma, Belén
52	Z6_CN5_27	~~CN5~~	*11.2*	Las Mercedes
53	Z6_CN5_28	~~CN5~~	*18.7*	La Castellana, Las Mercedes, Nueva Villa del Aburrá, Belén
54	*Z6_CN5_57*	~~*CN5*~~	*44.2*	*El Rincón, La Hondonada*
55	*Z6_CN5_58*	~~*CN5*~~	*7.8*	*Área de Expansión Belén Rincón*
56	*Z6_CN5_59*	~~*CN5*~~	*7.9*	*La Palma*
57	SA_CN5_50	~~CN5~~	*13.1*	San Antonio de Prado
58	SA_CN5_51	~~CN5~~	*8.2*	San Antonio de Prado
59	SA_CN5_52	~~CN5~~	*4.8*	San Antonio de Prado
60	SA_CN5_53	~~CN5~~	*4.9*	San Antonio de Prado
61	*SC_CN5_61*	~~*CN5*~~	*5.1*	*San Cristóbal*
TOTAL			*1.925,2*	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

~~Los lotes con potencial de desarrollo se identifican de acuerdo con los siguientes criterios, los cuales se detallan en el Tomo II del presente Documento Técnico de Soporte.~~

~~· Lotes no construidos~~

~~· Lotes que a pesar de estar afectados por zonas de alto riesgo no mitigable o retiros de quebrada, tienen la posibilidad de realizar desarrollos constructivos en su área útil, cumpliendo con las normas asignadas al respectivo polígono en la tabla de Aprovechamientos y Cesiones públicas.~~

~~· Lotes que no hayan sido sometidos a reglamento de propiedad horizontal.~~

~~· Lotes que no estén localizados al interior de procesos de urbanización identificados como legalmente cerrados.~~

~~· Lotes con altura menor o igual a 4 pisos.~~

~~· Lotes que no hagan parte de los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y de Equipamientos Colectivos.~~

~~Lotes que no estén identificados como espacio público proyectado.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9.4.8. Tratamiento de mejoramiento integral –MI–

DTS abordado: 9.4.8. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL –MI	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0013
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 9
DTS a modificar	9.4.8. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL –MI
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 235. - Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI).
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Los profundos cambios sociales y físicos que ha experimentado Medellín en la última década, la mayoría de ellos asociados a dinámicas de crecimiento urbano informal, la expansión de la borde urbano rural, así como a los impactos del cambio climático, hacen necesaria una revisión de polígonos clasificados como Mejoramiento Integral.
Necesidad de Ajuste	Actualizar y precisar la definición y delimitación de los polígonos de Mejoramiento Integral, con el fin de armonizar la realidad del territorio con sus posibilidades de transformación, articulando el enfoque del cuidado y bienestar de los habitantes y el POT como Acuerdo Social que incentiva la cultura de la legalidad.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.8. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL –MI	
¿Aplica normas supra distritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	

Este tipo de tratamiento en suelo urbano se caracteriza por contar con 26 polígonos, los cuales conservan una coherencia con la delimitación de la “Subzona predominantemente residencial con desarrollo incompleto e inadecuado”, la cual responde a la morfología de áreas que requieren acciones de generación y mejoramiento integral, especialmente desde el Sistema Público y Colectivo y el Subsistema Habitacional (estudio Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas UPB, 2025).

A partir de la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial desde 2014, se ha identificado que los estudios de riesgo de detalle permiten distinguir entre riesgo mitigable y no mitigable, lo cual debe reflejarse en la regulación urbanística y las posibilidades de aprovechamiento. El riesgo mitigable, definido en el Decreto Distrital 265 de 2022, contempla intervenciones que no requieren reasentamiento, a diferencia del riesgo no mitigable, que sí lo demanda, como establece el artículo 59 del Acuerdo 48 de 2014.

En este sentido, se identifica la necesidad de articular lo dispuesto en esta normativa, así como en los *estudios básicos de amenaza por movimientos en masa, inundación y avenidas torrenciales, para la inclusión de la gestión del riesgo en la revisión del POT del distrito especial de ciencia, tecnología e innovación de Medellín”*, y sus implicaciones en las zonas morfológicas homogéneas y la delimitación del tratamiento de Mejoramiento Integral.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.8. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL –MI	
Frente al tratamiento de Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión –MIE–, se realiza una reflexión frente a la definición de la norma nacional, ya que el artículo **2.2.1.1** del Decreto Nacional 1077 de 2015, *Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio,* establece que el Tratamiento Urbanístico de Mejoramiento Integral está circunscrito al Suelo Urbano. No obstante, **estos suelos de expansión para el mejoramiento están definidos en el artículo 13 del Acuerdo 48 de 2014, el cual no es sujeto de ajuste en el proceso de revisión de mediano plazo del POT**. La evaluación de estos cuatro polígonos de expansión que ya cuentan con procesos de urbanización debe ser abordada en el proceso de revisión y ajuste de largo plazo del POT, así como el tratamiento y el instrumento de planificación complementaria mediante el cual deba desarrollarse.	
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS	
9.4.8. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL –MI-. Este tratamiento corresponde a las zonas *morfológica* homogéneas identificadas como "~~Áreas~~ ~~*de*~~ *predominantemente residencial con d*esarrollo *i*ncompleto e *i*nadecuado", ubicadas en suelo urbano y en expansión, donde se localizan los asentamientos ~~humanos~~ en condición ~~de marginalidad~~ *inequidad territorial frente a la conformación y dotación urbana, así como a las condiciones de* ~~y~~ segregación socioespacial. Estas zonas se caracterizan por~~ albergar en los cuales se~~ concentrar población en situación crítica de pobreza ~~al margen de las oportunidades del desarrollo~~, con limitaciones de acceso *a la infraestructura básica,* ~~los bienes y servicios públicos esenciales, como la educación y la salud dando lugar a las bajas condiciones de vida de los habitantes~~ *lo cual se expresa en la precariedad del hábitat y la baja condición de vida de los habitantes en donde se conjugan, total o parcialmente, las siguientes características:* ~~Los desequilibrios urbanos en las zonas de desarrollo incompleto e inadecuado se expresan en la precariedad del hábitat en donde se conjugan total o parcialmente las siguientes características:~~ • Procesos de ocupación y construcción irregular e inadecuada ~~de barrios~~. • Deterioro crítico del medio ambiente.	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.8. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL –MI

- Localización de población en retiros de corrientes naturales de agua y zonas de alto riesgo no mitigable.
- Desarticulación al Sistema Público y Colectivo y sus redes de servicios.
- Carencias en servicios públicos domiciliarios, especialmente agua y saneamiento básico.
- Insuficiente y baja calidad del espacio público.
- ~~Carencias~~ Déficit en equipamientos colectivos. ~~y bajo acceso a los servicios de educación, salud, recreación y deporte~~.
- Inadecuadas condiciones de habitabilidad y baja calidad estructural de las viviendas. ~~clasificadas en estrato socioeconómico 1 y 2.~~
- Déficit de vivienda, insalubridad y hacinamiento crítico.
- Irregularidad en la tenencia de la tierra.
- *Carencia en vías de acceso, conectividad y una reducida movilidad.*

El objetivo en este nivel de tratamiento es transformar integralmente las áreas con desarrollo incompleto e inadecuado en territorios urbanos seguros, habitables, ambientalmente sostenibles e integrados al sistema urbano y metropolitano, promoviendo el acceso equitativo de su población a bienes y servicios a través de la presencia de equipamientos colectivos, espacios públicos, y mediante procesos de mitigación del riesgo, fortalecimiento de la conectividad territorial, mejoramiento integral del hábitat y la legalización y regularización urbanística.

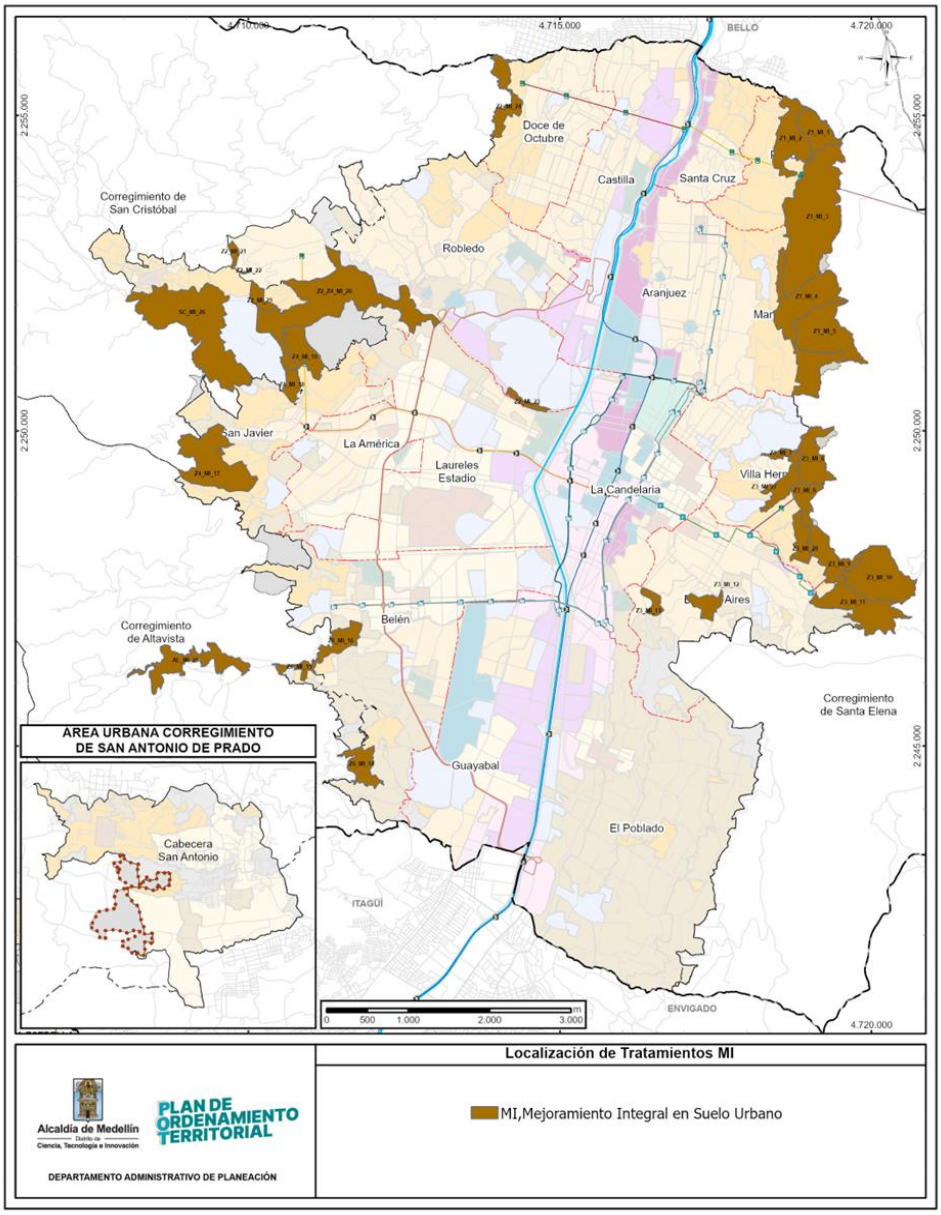
Mientras la Administración *Distrital* ~~Municipal~~ expide el acto administrativo que determine las acciones de regularización urbanística, ~~en concordancia con lo dispuesto en las normas nacionales, para el área de planificación~~ se permitirá el desarrollo lote a lote, de acuerdo con los aprovechamientos definidos en el ~~presente ajuste al~~ *Plan de Ordenamiento Territorial,* siempre ~~que~~ *y cuando* los lotes y construcciones no se localicen en zonas de alto riesgo no mitigable o *en zonas con* ~~condiciones~~ *condición* de riesgo, *no se encuentren en suelo de protección*, retiros a quebrada *o rondas hídricas*, *retiros*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.8. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL –MI	
obligatorios, líneas de alta tensión, o que se requieran para la ejecución de obras de infraestructura, espacio público o equipamientos. *Los polígonos de Mejoramiento Integral localizados en Suelo de Expansión Urbana se desarrollarán mediante Planes Parciales, tal y como lo indica el artículo 13 del POT*. ~~Los planos y las tablas en los que se presenta el Tratamiento de Mejoramiento integral, se presentan~~ *Esta categoría de Tratamiento se asigna a 33 polígonos, los cuales se presentan a continuación y separados por los dos niveles — 29 polígonos de Mejoramiento* Integral en suelo urbano *(MI) y 4 polígonos de Mejoramiento Integral* en **–** ~~MI- y~~ suelo de expansión *(*MIE*)—.*	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Polígonos ~~en Tratamiento~~ de Mejoramiento Integral en Suelo Urbano –MI-.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.8. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL –MI

~~Son 26 los polígonos de Mejoramiento Integral en Suelo Urbano.~~

Tabla. Tratamiento *de* Mejoramiento Integral en Suelo Urbano –MI-.

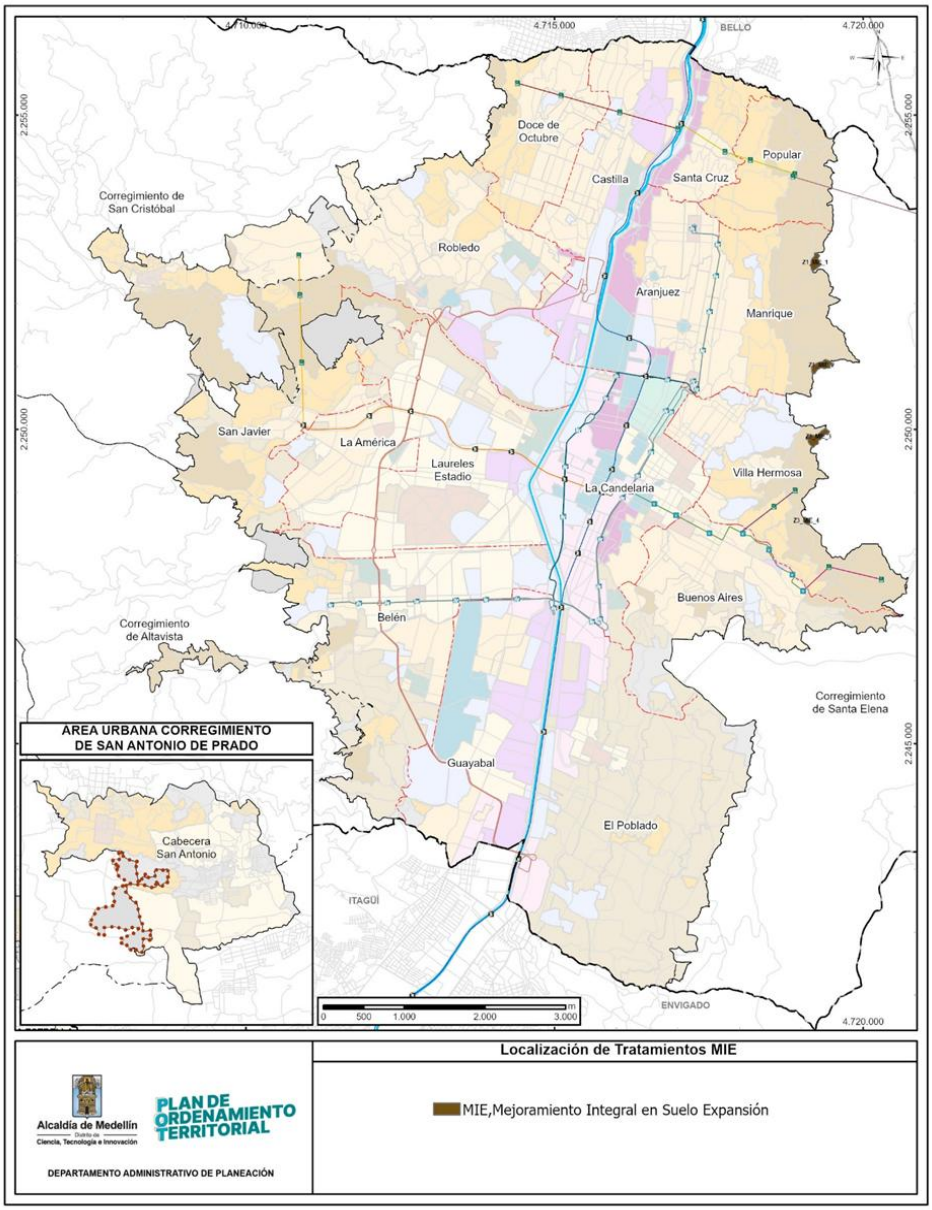
No.	CÓDIGO	~~TIPO~~	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrio o Sector)
1	Z1_MI_1	~~MI~~	*26.4*	Santo Domingo Savio No.2
2	Z1_MI_2	~~MI~~	*43.4*	Santo Domingo Savio No. 1
3	Z1_MI_3	~~MI~~	*150.0*	La Avanzada, La Esperanza No. 2, Carpinelo, Aldea Pablo VI, El Compromiso, San José de La Cima No. 1, San José de La Cima No. 1, María Cano Carambolas
4	Z1_MI_4	~~MI~~	*96.1*	Oriente, Versalles No. 2 y partes de Las Granjas, Santa Inés, El Raizal y San José de La Cima No. 2.
5	Z1_MI_5	~~MI~~	*59.2*	La Cruz
6	Z2_Z4_MI_20	~~MI~~	*139.9*	Olaya Herrera
7	Z2_MI_21	~~MI~~	*4.0*	Pedregal Bajo
8	Z2_MI_22	~~MI~~	*0.4*	La Aurora
9	Z2_MI_23	~~MI~~	*5.7*	Nueva Villa de La Iguaná
10	Z2_MI_24	~~MI~~	*25.4*	Mirador del Doce
11	*Z2_MI_29*	~~MI~~	*9.6*	*Santa Margarita*
12	Z3_MI_6	~~MI~~	*34.3*	Llanaditas
13	Z3_MI_7	~~MI~~	*4.8*	Los Mangos
14	Z3_MI_8	~~MI~~	*16.9*	Trece de Noviembre
15	Z3_MI_9	~~MI~~	*30.6*	San Antonio - Villatina
16	Z3_MI_10	~~MI~~	*67.0*	Villa Turbay, Villa Lilliam, La Sierra y Las Estancias.
17	Z3_MI_11	~~MI~~	*56.2*	Las Estancias, Barrio de Jesús, Ocho de Marzo y Juan Pablo II.
18	Z3_MI_12	~~MI~~	*13.7*	Medellín sin Tugurios
19	Z3_MI_13	~~MI~~	*7.4*	Trincheras y Candamo
20	*Z3_MI_27*	~~MI~~	*20.8*	*Los Mangos, El Pinal, Trece de Noviembre*
21	*Z3_MI_28*	~~MI~~	*17.4*	*La Libertad, Villatina*
22	Z4_MI_17	~~MI~~	*72.1*	El Salado - Nuevos Conquistadores
23	Z4_MI_18	~~MI~~	*10.5*	Altos de La Virgen
24	Z4_MI_19	~~MI~~	*28.8*	Juan XXIII La Quiebra
25	Z6_MI_14	~~MI~~	*21.8*	EL Rincón
26	Z6_MI_15	~~MI~~	*7.3*	Altavista
27	Z6_MI_16	~~MI~~	*19.9*	Altavista
28	AL_MI_25	~~MI~~	*42.7*	La Perla, San Francisco, Altavista Central, El Consejo 1
29	SC_MI_26	~~MI~~	*137.6*	La Loma
TOTAL			*1.169,7*	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.8. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL –MI	
~~Los polígonos de Mejoramiento Integral localizados en Suelo de Expansión Urbana, que se desarrollarán mediante Planes Parciales de Mejoramiento Integral, son 4 y son los siguientes:~~	

Figura. Polígonos ~~en Tratamiento~~ de Mejoramiento Integral en Suelo de *E*xpansión –MIE-.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Tabla. Tratamiento *de* Mejoramiento Integral en Suelo de *E*xpansión –MIE-.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.4.8. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL –MI				
No.	**CÓDIGO**	**~~TIPO~~**	**ÁREA (Ha)**	**LOCALIZACIÓN (Parte del Barrio o Sector)**
1	Z1_MIE_1	~~MIE~~	*2.8*	María Cano Carambolas
2	Z1_MIE_2	~~MIE~~	*3.5*	Versalles No. 2
3	Z3_MIE_3	~~MIE~~	*4.1*	Llanaditas
4	Z3_MIE_4	~~MIE~~	*0.6*	~~Pinares de Oriente o~~ Trece de Noviembre
TOTAL			*10.9*	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

9.4.9. Tratamiento *Urbanístico* de Renovación Urbana ‑R-.

DTS abordado:9.4.9. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA –R	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0026
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 9
DTS a modificar	9.4.9. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA –R
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 236. - Tratamiento de Renovación Urbana. (R)
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	El tratamiento de Renovación vigente en el Acuerdo 48 de 2014 se basa en una concepción unificada y centrada principalmente en el redesarrollo físico del tejido construido y subutilizado. Sin embargo, el Decreto Nacional 1077 de 2015 define modalidades de renovación que reconoce diferentes intensidades, objetivos y escalas de intervención.
Necesidad de Ajuste	Actualizar y precisar el tratamiento de Renovación Urbana, con el fin de integrar las modalidades de Redesarrollo, Reactivación y Revitalización, asegurando

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.4.9. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA –R	
	la coherencia normativa y habilitando nuevos instrumentos de gestión que impulsen la concreción del modelo de ocupación definido desde el POT.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supra distritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Este tipo de tratamiento en suelo urbano se caracteriza por contar con 48 polígonos de Renovación, los cuales se asocian a las “zonas deterioradas o en conflicto funcional y/o en transformación”. Estas zonas responden a la morfología de áreas que requieren acciones de reurbanización o de intervenciones de transformación que impulsen la redensificación, la sana mezcla de usos, el fortalecimiento de las condiciones ambientales y de equidad social y, en algunos casos, de las cualidades dotacionales. El Decreto 1077 de 2015, establece tres modalidades de renovación: Redesarrollo, Revitalización y Reactivación. En el contexto del Acuerdo 48 de 2014, Medellín aplica el tratamiento de Renovación Urbana específicamente bajo la modalidad de Redesarrollo, de acuerdo con lo dispuesto en la norma nacional. Esta modalidad se aplica entonces en zonas que requieren cambios estructurales mediante un modelo de gestión asociativa. No	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.4.9. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA –R

obstante, la heterogeneidad de estas áreas ha generado retos diferenciales para su transformación.

En este sentido, la revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) representa la oportunidad de incorporar las tres modalidades de renovación definidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015—Redesarrollo, Reactivación y Revitalización—, cada una con diferentes enfoques de planificación y gestión.

A partir del análisis de las modalidades de renovación, y retomando las propuestas presentadas desde la formulación de los Macroproyectos del Río, se desarrolló una herramienta de análisis que permitió identificar las principales características de los polígonos que conforman el tratamiento de Renovación.

De esta manera, se realizó un análisis multivariable, teniendo en cuenta la morfología o conformación predial, el avance en la gestión de los planes parciales y sus unidades de actuación, la capacidad de soporte (2025), el estudio de Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas (2025), el potencial edificatorio en función de la densidad habitacional actual vs la densidad normativa, los usos predominantes, resultados de las simulaciones financieras, el cumplimiento de obligaciones urbanísticas, entre otros aspectos.

Este diagnóstico también se alimentó de los aportes realizados por las diferentes dependencias trasversales a la planificación y gestión de estos polígonos (EPM, ISVIMED, Metro de Medellín, EDU, así como las secretarías de Gestión y Control Territorial, General y Suministros y Servicios.

Como resultado de este ejercicio, se propuso la asignación de las modalidades, identificando 49 polígonos, en donde 20 corresponden a la modalidad de Redesarrollo, 18 a Reactivación y 11 a Revitalización.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.4.9. TRATAMIENTO *URBANÍSTICO* DE RENOVACIÓN URBANA –R-.

Este tratamiento se asigna a las zonas *morfológicas* homogéneas *urbanas* identificadas como zonas *con limitada articulación funcional o con deterioro urbanístico, así como zonas mixtas con conflictos por usos del suelo*., ~~Deterioradas o en Conflicto Funcional y/o en Transformación~~. *El objetivo en esta categoría de tratamiento es promover acciones* ~~cuyas~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.4.9. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA –R

~~determinaciones están~~ encaminadas a *transformar y* recuperar ~~y/o~~ ~~transformar~~ las áreas urbanizadas que presentan procesos de *subutilización,* deterioro físico, social y ambiental, *y que a su vez cuentan con potencial edificatorio y una localización estratégica asociada, principalmente, al Ámbito del Río.* ~~que tienen grandes potencialidades de edificación y se encuentran subutilizadas con respecto al Modelo de Ocupación.~~

La localización de la mayoría de las zonas de Renovación Urbana representa entonces un papel fundamental en la consolidación del modelo de ocupación definido desde el POT, ya que son las áreas en donde se concreta el principio del crecimiento hacia adentro del Distrito, a través de la regeneración, densificación y consolidación del Área de Intervención Estratégica del Río y sus subámbitos Norte, Centro y Sur. Lo anterior, bajo del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios, la protección a moradores, así como del enfoque del Desarrollo Orientado al Transporte —DOT—.

Además, parte de las áreas de Renovación Urbana se localizan también en la Centralidad Metropolitana, cuya transformación permitirá la recuperación de una zona estratégica del Valle de Aburrá, así como el incremento en el nivel de competitividad del Distrito, la cual se enmarca en la generación de ciencia, tecnología e innovación.

~~Asimismo,~~ *En este sentido, este tratamiento orienta las estrategias para regular* ~~corresponde a la regulación de las zonas en las cuales se requiere efectuar~~ *la transformación de* ~~sustitución de~~ ~~las~~ estructuras urbanas y arquitectónicas, *con el fin de potenciar su ocupación mediante la densificación racional de la vivienda, así como de la localización de otras actividades que promuevan el uso eficiente y sostenible del territorio.* ~~la modificando la configuración de los predios, privados y/o del espacio público mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos.~~

~~En el municipio, se pretende generar un cambio en el patrón urbanístico presente en estas zonas; se trata entonces de promover importantes transformaciones en zonas que cumplen un papel fundamental en la consolidación del Modelo de Ocupación propuesto por el Plan y en el cumplimiento de los objetivos del mismo permiten efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización y regeneración que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.4.9. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA –R

~~De esta manera, se busca que aprovechando su localización estratégica en la ciudad y sus excelentes condiciones de infraestructura de servicios públicos y de movilidad, se promuevan procesos de intensificación y diversificación de la utilización del suelo y de las construcciones, a fin de lograr, entre otros fines, el mejoramiento integral de vida de los moradores, el aprovechamiento intensivo del suelo, la racional densificación y mezcla de usos, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales.~~

~~En todo caso, la Renovación Urbana deberá respetar el derecho de permanencia de las actividades industriales existentes, para lo cual se consagra éste, como principio rector de este tratamiento, junto con el de protección de moradores, los cuales se aplican en los términos que se describen en el Capítulo sobre AIE del presente Documento Técnico de Soporte.~~

~~En este tratamiento se integran tanto las zonas con cambio de patrón como las zonas de Redesarrollo. Las zonas que reciben este tratamiento, se localizan principalmente en el ámbito Río, y en áreas de la Centralidad Metropolitana o sus alrededores, razón por la cual, su renovación se considera fundamental, pues permitirá a partir de la solución paulatina de sus conflictos funcionales y de su adecuada articulación al resto de la ciudad, la recuperación global de la zona más importante de ésta y por ende un beneficio de carácter metropolitano de gran incidencia para la productividad y competitividad de Medellín.~~

Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de Redesarrollo, Reactivación y Revitalización, tendiendo en cuenta los siguientes criterios.

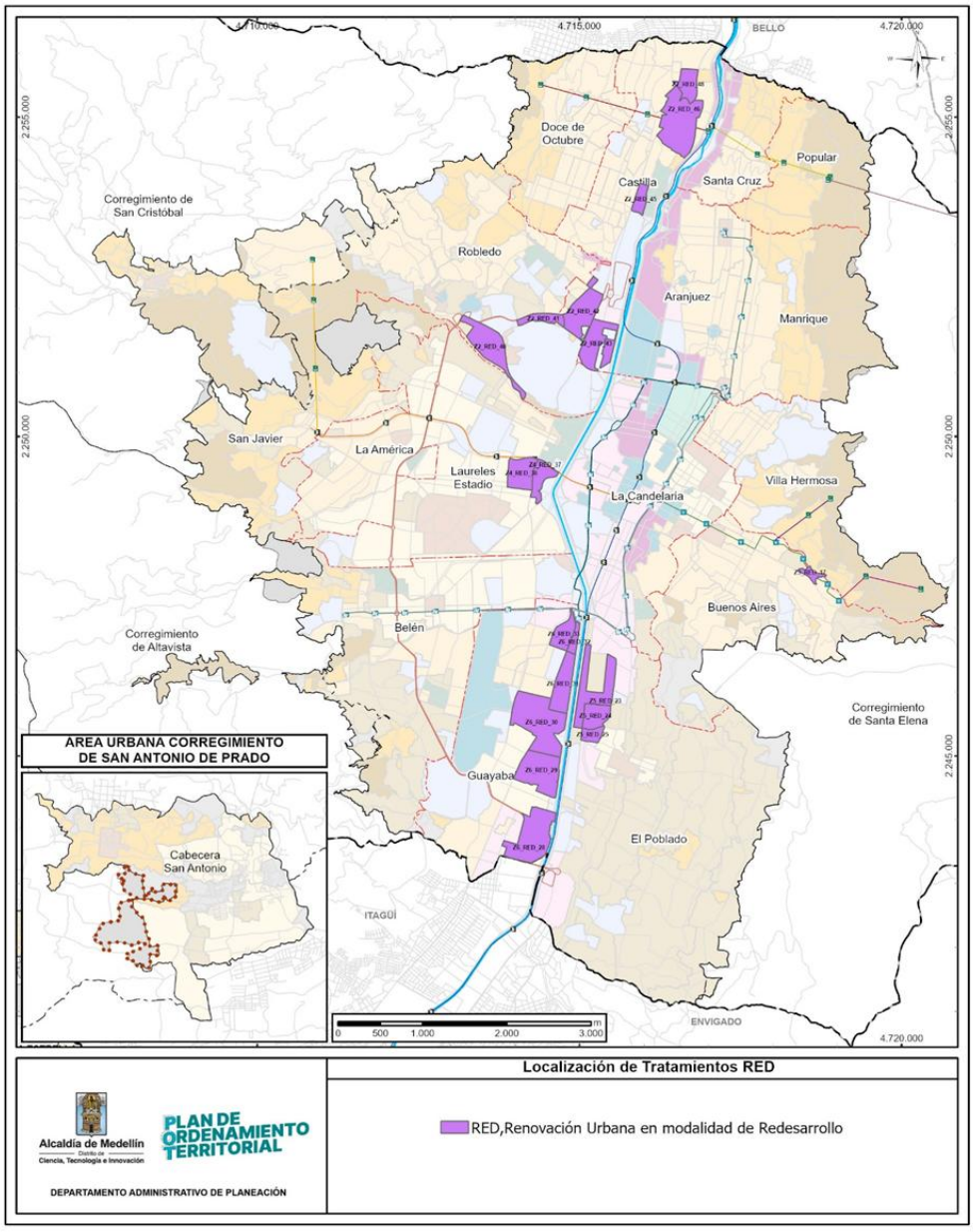
> ***Modalidad de Redesarrollo (RED):*** *se entiende por Redesarrollo, las áreas con limitada articulación urbanística y funcional. Estas zonas se caracterizan por una subutilización del suelo, que requieren ser transformadas a través de procesos de reurbanización. Lo anterior, con el fin configurar una morfología urbana adecuada y funcional que permita promover procesos de alta densificación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública, así como su articulación con el entorno. Además, se debe impulsar la generación de espacios públicos, equipamientos, servicios públicos y una red vial que garanticen una capacidad de soporte sostenible.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.4.9. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA –R
Mediante esta modalidad se establecen las directrices generales para orientar y regular la edificabilidad, la intensidad de usos, así como los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas, los cuales se constituyen en determinantes para la formulación del Plan Parcial, el cual, es el instrumento de planificación complementaria a través del cual se desarrolla esta modalidad. *La aplicación del Redesarrollo implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, así como la consolidación Sistema Público y Colectivo, de acuerdo con las necesidades derivadas de la densidad habitacional asignada a cada polígono, así como de los usos del suelo y las características ambientales de la zona. Además, implica la formulación de estrategias sociales para atender las necesidades de los grupos sociales localizados en el territorio.* *Los polígonos de Redesarrollo conservan la numeración original adoptada con el Acuerdo 48 de 2014, y se adapta su codificación a la sigla RED. Esta modalidad de Renovación se asigna a 20 polígonos, los cuales se presentan a continuación.* ~~Las operaciones o proyectos de~~ urbana ~~a realizar en estos sectores se gestionarán en el marco del Proyecto estratégico del Río, y se ejecutarán mediante el instrumento de planificación *complementaria* del *P*lan Parcial y a través de mecanismos de gestión asociada, que estarán formulados y adoptados en los Macroproyectos, con el fin de obtener condiciones espaciales y ambientales de alta calidad y desarrollar políticas sociales con los habitantes de la zona, con cargo a los incrementos de suelo generados por los cambios de usos y los mayores aprovechamientos que efectivamente, permiten los procesos de renovación, mediante la aplicación del instrumento Venta de derechos de construcción y desarrollo.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Polígonos *de Renovación* en ~~Tratamiento~~ *la modalidad de Redesarrollo* ~~Renovación Urbana~~ *—RED—*



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla. Polígonos ~~Tratamiento~~ de Renovación ~~Urbana~~ *en la modalidad de Redesarrollo —RED—.*

No.	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte de barrio o sector)
1	Z2_RED_40	30.9	San Germán
2	Z2_RED_41	9.0	Barrio Cerro El Volador
3	Z2_RED_42	28.1	El Progreso
4	Z2_RED_43	27.4	Caribe
5	Z2_RED_45	7.6	Tricentenario
6	Z2_RED_46	47.6	Plaza de Ferias, Boyacá, Girardot
7	Z2_RED_48	13.2	Las Brisas
	~~Z2_RED_49~~	~~5.6~~	~~Córdoba, Alfonso López~~
8	Z3_RED_17	4.1	Alejandro Echavarría
9	Z4_RED_37	13.0	Naranjal, San Joaquín
10	Z4_RED_38	19.0	Naranjal
11	Z5_RED_23	30.8	Villa Carlota
12	Z5_RED_24	14.1	Villa Carlota
13	Z5_RED_25	6.6	Manila
14	Z6_RED_28	41.0	Guayabal
15	Z6_RED_29	34.7	Cristo Rey
16	Z6_RED_30	54.0	Campo Amor
17	Z6_RED_31	22.1	Santa Fe
18	Z6_RED_32	4.7	Santa Fe
19	Z6_RED_33	13.1	Trinidad
TOTAL		426.7	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Modalidad de Reactivación (REA): *se entiende por Reactivación, las áreas con deterioro urbanístico, caracterizadas por una tener una conformación predial altamente fragmentada, así como por albergar una alta intensidad de actividades económicas y sectores con una baja calidad y vitalidad urbanística. Esta modalidad impulsa la transformación a través de procesos de redensificación y promoción de la sana mezcla de usos. Lo anterior, con el objetivo de promover la recuperación de áreas urbanas consolidadas que han perdido vitalidad social y funcional, así como de equilibrar la actividad residencial y elevar las condiciones de habitabilidad y seguridad del territorio.*

Mediante esta modalidad se establecen las directrices generales para orientar y regular la intensidad de usos, así como los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas, los cuales se constituyen en determinantes para promover una mayor

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.4.9. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA –R

edificabilidad a la existente, siempre que la infraestructura de vías, servicios públicos, espacio público y equipamientos lo permita.

Además, se busca estimular la renovación a través de la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales, tales como antejardines, zonas verdes asociadas a la red vial, nuevos espacios públicos y equipamientos, así como la recuperación de fachadas y la intervención y generación de edificaciones mediante aislamientos y retrocesos requeridos para garantizar condiciones óptimas habitabilidad. Estas intervenciones deberán promover la permanencia de la población residente y de las actividades económicas y productivas.

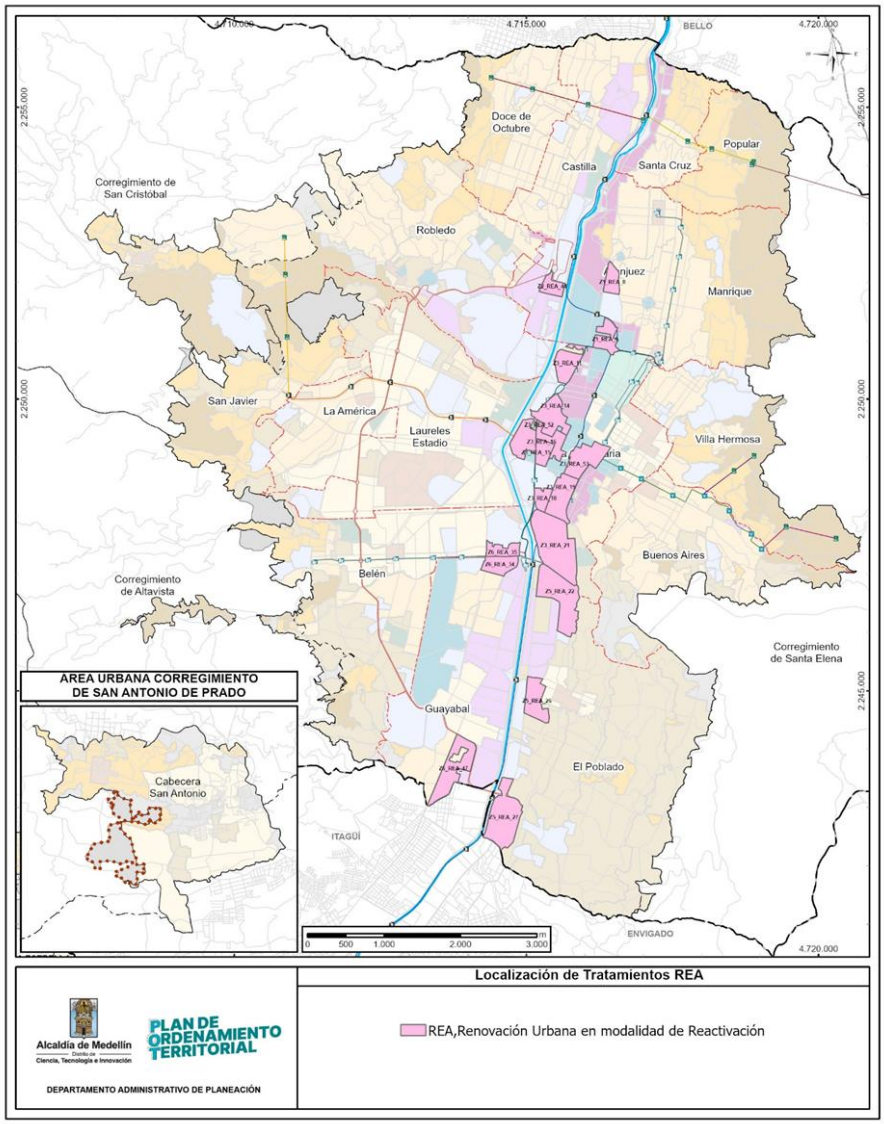
El desarrollo de los polígonos de Reactivación se permitirá mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de Plan Parcial. Los criterios a tener en cuenta para la intervención de estos polígonos se encuentran definidos en el capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas, así como desde el Subsistema de Planificación Complementaria.

Los polígonos de Renovación adoptados con el Acuerdo 48 de 2014 que pasan a la modalidad de Reactivación conservan la numeración original adoptada con el Acuerdo, y se adapta su codificación a la sigla REA. Adicionalmente se generan dos polígonos nuevos de Reactivación, de conformidad con el resultado del estudio de Zonas Morfológicas Homogéneas (2025), así como del análisis de las variables definidas en la fase de Insumos Técnicos.

Esta modalidad de Renovación se asigna a 18 polígonos, los cuales se presentan a continuación.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Polígonos de Renovación en la modalidad de Reactivación —REA—.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Tabla. Polígonos de Renovación en la modalidad de Reactivación —REA—.

No.	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte de barrio o sector)
1	Z1_REA_8	10.8	Miranda
2	Z1_REA_9	15.7	Sevilla

DTS abordado:9.4.9. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA –R

3	Z2_REA_44	10.3	Caribe
4	Z3_REA_11	20.3	El Chagualo
5	Z3_REA_14	25.5	San Benito
6	Z3_REA_15	20.9	Corazón de Jesús
7	Z3_REA_16	10.8	Guayaquil
8	Z3_REA_18	9.3	Calle Nueva
9	Z3_REA_19	26.2	Barrio Colón
10	Z3_REA_21	62.4	Perpetuo Socorro
11	Z3_REA_NN1	27.0	La Candelaria, Guayaquil, Barrio Colón
12	Z3_REA_NN2	14.4	Guayaquil, San Benito
13	Z5_REA_22	47.7	Barrio Colombia
14	Z5_REA_26	22.1	Patio Bonito
15	Z5_REA_27	46.0	Santa María de Los Ángeles
16	Z6_REA_34	15.9	Tenche
17	Z6_REA_35	11.7	Tenche, Cerro Nutibara
18	Z6_REA_47	35.2	Guayabal
TOTAL		432.4	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Modalidad de Revitalización: *se entiende por Revitalización, las áreas mixtas con conflicto por usos del suelo, caracterizadas por una tener una alto deterioro físico, funcional y social, así como por albergar la concentración de actividades económicas que requieren sustitución. El objetivo de esta modalidad es impulsar la transformación de la estructura urbana y arquitectónica mediante la generación de espacios públicos, equipamientos colectivos, el mejoramiento de red vial y de servicios públicos domiciliarios, así como del mayor y mejor aprovechamiento del suelo.*

Esta modalidad impulsa la renovación a través de procesos de densificación y promoción de la sana mezcla de usos, mediante intervenciones que promuevan el mejoramiento del entorno y de las edificaciones, así como de mecanismos que faciliten la permanencia de aquellos propietarios que así lo decidan.

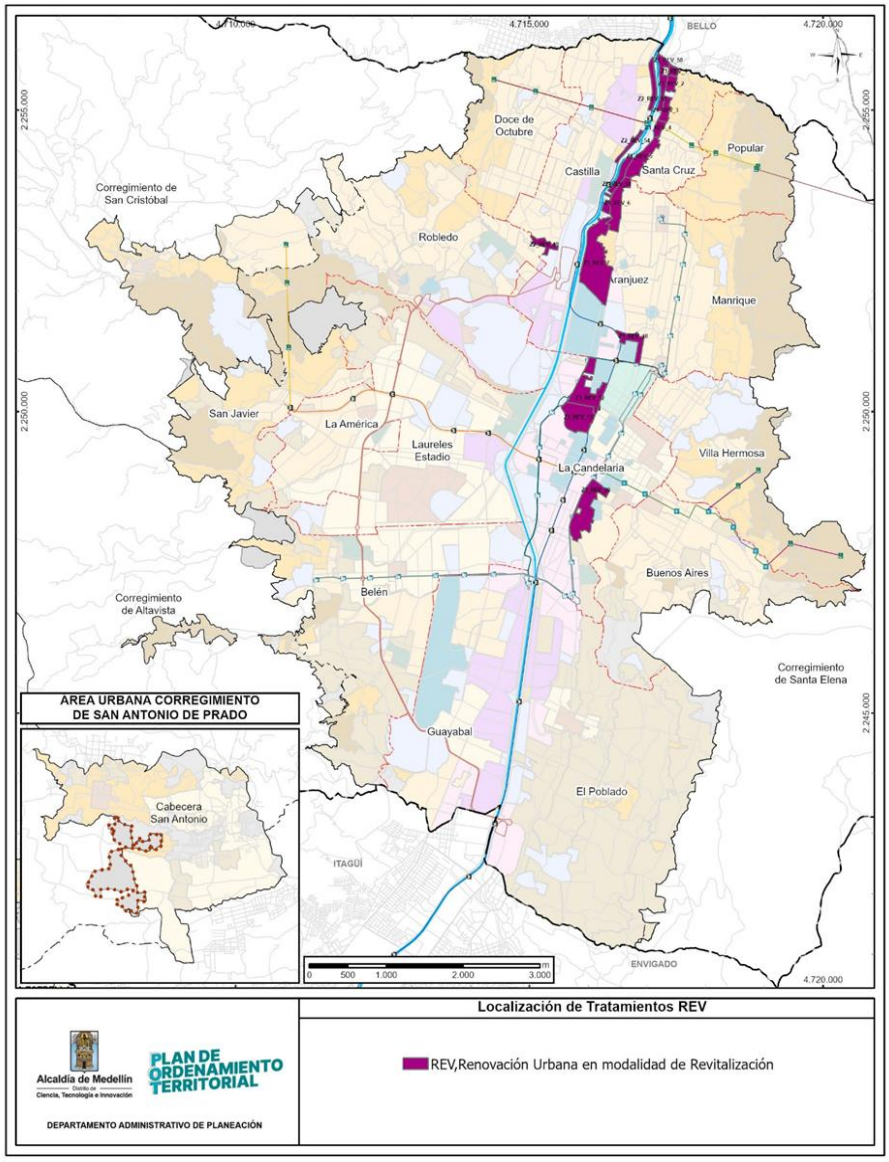
Mediante esta modalidad se establecen las directrices generales para orientar y regular la intensidad de usos, así como los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas, los cuales se constituyen en determinantes para promover una mayor edificabilidad a la existente, en equilibrio con el fortalecimiento del Sistema Público y Colectivo.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.4.9. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA –R
En los polígonos de Reactivación se permitirá el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción o mediante las determinantes que se definan desde el respectivo Plan Parcial. Los criterios a tener en cuenta para la intervención de estos polígonos se encuentran definidos en el capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas, así como desde el Subsistema de Planificación Complementaria. *Los polígonos de Renovación adoptados con el Acuerdo 48 de 2014 que pasan a la modalidad de Revitalización conservan la numeración original adoptada con el Acuerdo, y se adapta su codificación a la sigla REV.* *Esta modalidad de Renovación se asigna a 16 polígonos, los cuales se presentan a continuación.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Polígonos de Renovación en la modalidad de Revitalización —REV—.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Tabla. Polígonos de Renovación en la modalidad de Revitalización —REV—.

No.	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte de barrio o sector)

DTS abordado:9.4.9. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA –R			
1	Z1_REV_1	2.6	Playón de Los Comuneros
2	Z1_REV_2	4.0	La Frontera
3	Z1_REV_3	5.3	La Francia
4	Z1_REV_4	3.6	Andalucía
5	Z1_REV_5	13.6	Santa Cruz
6	Z1_REV_6	15.3	Palermo
7	Z1_REV_7	46.9	Moravia
8	Z1_REV_10	8.7	San Pedro
9	Z1_REV_50	9.3	Playón de los Comuneros
10	Z1_REV_51	9.7	Santa Cruz / La Rosa
11	Z2_REV_49	5.6	La Candelaria
12	Z2_REV_54	3.5	Héctor Abad Gómez / Belalcázar
13	Z2_REV_55	6.1	Toscana
14	Z3_REV_12	22.8	Jesús Nazareno
15	Z3_REV_13	21.2	Estación Villa
16	Z3_REV_20	27.4	Barrio Colón, Las Palmas, San Diego
TOTAL		205.79	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

9.4.10. Tratamiento *Urbanístico* de Desarrollo -D-.

DTS abordado:9.4.10. TRATAMIENTO DE DESARROLLO –D	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0027
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 9
DTS a modificar	9.4.10. TRATAMIENTO DE DESARROLLO –D
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 237. - Tratamiento de Desarrollo (D).
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Los polígonos clasificados con tratamiento de Desarrollo presentan procesos de transformación morfológicas del

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.4.10. TRATAMIENTO DE DESARROLLO –D	
	territorio, evidenciándose procesos de ocupación espontánea y consolidación informal que limitan el cumplimiento de los objetivos de dicho Tratamiento.
Necesidad de Ajuste	Actualizar la definición de los polígonos de Desarrollo y revisar su delimitación, a partir de estado de avance de sus planes parciales, con el fin de armonizar la norma con las dinámicas reales del territorio, y garantizar coherencia entre el tratamiento y la morfología actual.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supra distritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Este tipo de tratamiento en suelo urbano se caracteriza por contar con 21 polígonos en suelo urbano y de expansión, los cuales se asocian a las “Subzonas en proceso de desarrollo”. Estas áreas responden a la morfología de áreas que requieren acciones de transformación urbanística ubicados principalmente en los ámbitos de borde, en donde es necesaria una articulación al Sistema Público y Colectivo y el Subsistema Habitacional (estudio Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas UPB, 2025).	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.4.10. TRATAMIENTO DE DESARROLLO –D
A partir de la implementación del POT desde 2014, se ha identificado que solo se han adelantado en seis (6) de los quince (15) polígonos de Desarrollo en Suelo Urbano (D) definidos desde el Acuerdo 46 de 2006, los cuales se mantienen vigentes en el marco del Acuerdo 48 de 2014 y que se encuentran actualmente en proceso de ejecución. Además, se identificó que en algunos de estos 15 polígonos hay áreas que se caracterizan por contar con una morfología predominantemente residencial y con desarrollos incompletos e inadecuados, ya que se sugiere la presencia de asentamientos con procesos de ocupación y edificación irregulares o precarios. Por otra parte, se ha identificado que dos de los seis polígonos de Desarrollo en Suelo de Expansión (DE) han formulado su respectivo Plan Parcial. Debido al estado de formulación y ejecución todos los polígonos de Desarrollo, estos se conservan desde du delimitación y alcance. Frente al tratamiento de Desarrollo en Suelo de Expansión –DE–, se resalta que **estas áreas están definidas en el artículo 13 del Acuerdo 48 de 2014, el cual no es sujeto de ajuste en el proceso de revisión de mediano plazo del POT**. La evaluación de estos 21 polígonos debe ser abordada en el proceso de revisión y ajuste de largo plazo del POT, con el fin de determinar su evolución frente a la concreción de los planes parciales correspondientes. Lo anterior permitirá definir su posible actualización como zonas de consolidación, así como su inclusión al suelo urbano, en el caso de los polígonos de desarrollo en suelo Expansión.
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS
9.4.10. TRATAMIENTO *URBANÍSTICO* DE DESARROLLO –D-. Este tratamiento corresponde a las zonas *morfológicas* homogéneas identificadas como ~~"Áreas Urbanizables o Construibles"~~ *"en proceso de desarrollo"* localizadas en suelo urbano y de expansión. Con este tratamiento se definen las condiciones de ~~desarrollo~~ *transformación para dos tipos de áreas* ~~de zonas de expansión~~ que no están incorporadas a la malla urbana y presentan oportunidades para ello en el horizonte *de la implementación* del POT: *las que están previstas para permitir el* ~~de acuerdo con las previsiones de~~ crecimiento de la ciudad, *así como las que están* ~~También se aplica a lotes~~ localizadas al interior del suelo urbano y, ~~por lo tanto,~~ *que cuentan con la posibilidad de*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.4.10. TRATAMIENTO DE DESARROLLO –D

ser urbanizadas y dotadas con nueva ~~posibilidades de dotación de~~ infraestructura. ~~pero que no han sido urbanizados o construidos.~~

El objetivo de este tratamiento se centra en la planificación sostenible de las zonas donde se proyecta el crecimiento del Distrito en el largo plazo, a través de la optimización de recursos urbanos y de la integración eficiente con el entorno existente. Estas áreas representan la oportunidad para impulsar el crecimiento urbano ordenado, inclusivo y resiliente, atendiendo tanto las necesidades actuales como las proyecciones futuras de la población y la infraestructura.

Será requisito para el desarrollo de los ~~predios~~ *inmuebles* localizados dentro de ~~los~~ *estos* polígonos ~~a los cuales se les asigne este tratamiento~~, la formulación y *adopción* ~~aprobación~~ del plan parcial, cuya área de planificación mínima será la correspondiente a la totalidad del polígono, teniendo en cuenta las condiciones de la zona en la cual se inscribe, y cumpliendo con las normas sobre cesiones y obligaciones de espacio público, equipamientos, infraestructuras y densidades definidos en el *POT* ~~Plan~~.

Los ~~predios~~ inmuebles ~~sometidos~~ *localizados en el* ~~al~~ tratamiento de *D*esarrollo ~~se sujetarán~~ *estarán sujetos* a *lo dispuesto en el respectivo* ~~las previsiones del respectivo~~ plan parcial, ~~o de la unidad de actuación, los cuales definirán~~ *el cual definirá* los ámbitos de distribución equitativa de las cargas y beneficios, *así como* ~~y~~ las condiciones para el desarrollo y financiación de la~~s~~ infraestructura~~s~~ viale~~s~~, ~~de~~ servicios públicos domiciliarios*, espacio público, áreas libres privadas de uso común,* ~~área verdes y recreativas~~ y equipamientos *colectivos* y la calificación y programación de suelo para atender las necesidades de vivienda.

Las Áreas de Manejo Especial —AME— que sean identificadas al interior de estos polígonos deberán tenerse en cuenta en la formulación del Plan Parcial, para efectos de vincularlos dentro del planteamiento urbanístico general y a los nuevos desarrollos.

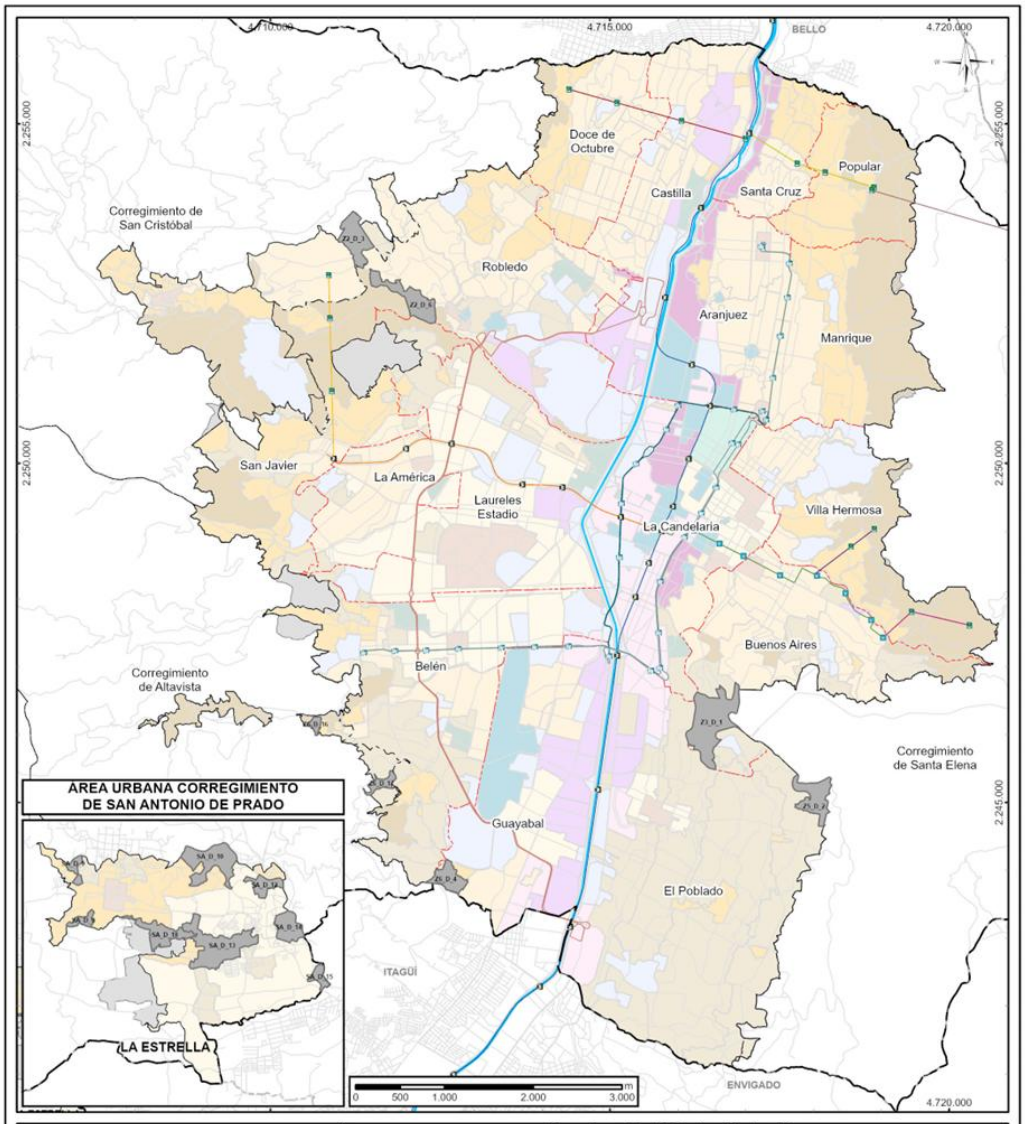
Los inmuebles ~~Los predios que se encuentren~~ al interior de ~~estas~~ *estos* ~~áreas o~~ polígonos no podrán desarrollarse hasta que el Plan Parcial sea adoptado.

9.4.10.1. *TRATAMIENTO DE* DESARROLLO EN SUELO URBANO –D-.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.4.10. TRATAMIENTO DE DESARROLLO –D
El objetivo *específico de* ~~principal~~ ~~del~~ *este nivel de* tratamiento~~, en este caso,~~ ~~será~~ *es promover* la efectiva articulación *funcional* de los *inmuebles* ~~predios~~ a desarrollar *en suelo urbano* con la malla urbana existente, de manera que los nuevos proyectos *optimicen el uso del suelo y garanticen el acceso equitativo a servicios públicos, infraestructura vial, espacio público y equipamientos colectivos, bajo un enfoque de sostenibilidad ambiental, equidad social y resiliencia. La dotación de estos polígonos se concretará mediante el cumplimiento de* ~~se integren efectivamente a la ciudad~~ ~~y realicen sus~~ *las respectivas obligaciones urbanísticas definidas en el Plan Parcial,* ~~cesiones y~~ ~~dotaciones~~ en función de la consolidación futura de sectores urbanos *compactos y con altos niveles de habitabilidad urbana,* ~~con excelente calidad~~ y cumpliendo con *las* metas *establecidas en el POT.* ~~de dotación de espacio público, vías, equipamientos y servicios públicos acorde con la nueva población~~. *Los polígonos de Desarrollo en Suelo Urbano se localizan en los las Áreas de Intervención Estratégica —AIE— de Borde Suroriental y San Antonio de Pardo, así como en la Transversalidad La Iguaná.* Los ~~Hacen parte de los~~ Macroproyectos *de estas AIE podrán formular los planes parciales de Desarrollo en Suelo Urbano. No obstante, los planes parciales de los polígonos podrán ser formulados y adoptados, aun cuando el respectivo Macroproyecto no se encuentre adoptado.* ~~de Borde, pero para los polígonos que a la fecha no tengan adoptado su respectivo plan parcial, en el caso de que no se encontrarán formulados los Macroproyectos, estos podrán ser formulados y adoptados independientemente.~~ *Este nivel de tratamiento se asigna a 15 polígonos, los cuales se presentan a continuación.* ~~Son 15 polígonos.~~ **Figura. Polígonos ~~en~~ ~~Tratamiento~~ de Desarrollo –D-**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.4.10. TRATAMIENTO DE DESARROLLO –D

Fuente: *DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.*

Tabla. Tratamiento Desarrollo en Suelo Urbano –D-

No.	CÓDIGO	~~TIPO~~	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte de Barrio o Sector)
1	Z2_D_3	~~D~~	*21.3*	Pajarito
2	Z2_D_6	~~D~~	*23.2*	Fuente Clara
3	Z3_D_1	~~D~~	*49.3*	La Asomadera
4	Z5_D_2	~~D~~	*21.4*	Altos del Poblado
5	Z6_D_4	~~D~~	*13.6*	La Colina
6	Z6_D_16	~~D~~	*3.2*	Altavista
7	Z6_D_17	~~D~~	*6.2*	Belén Rincón
8	SA_D_8	~~D~~	*2.8*	San Antonio de Prado
9	SA_D_9	~~D~~	*2.9*	San Antonio de Prado zona central
10	SA_D_10	~~D~~	*16.8*	San Antonio de Prado zona central
11	SA_D_12	~~D~~	*5.3*	San Antonio de Prado
12	SA_D_13	~~D~~	*21.8*	El Vergel
13	SA_D_14	~~D~~	*8.2*	San Antonio de Prado
14	SA_D_15	~~D~~	*3.1*	San Antonio de Prado
15	SA_D_18	~~D~~	*9.9*	La Florida
TOTAL			*209*	

Fuente: *DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.*

9.4.10.2. *TRATAMIENTO DE* DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA –DE-.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

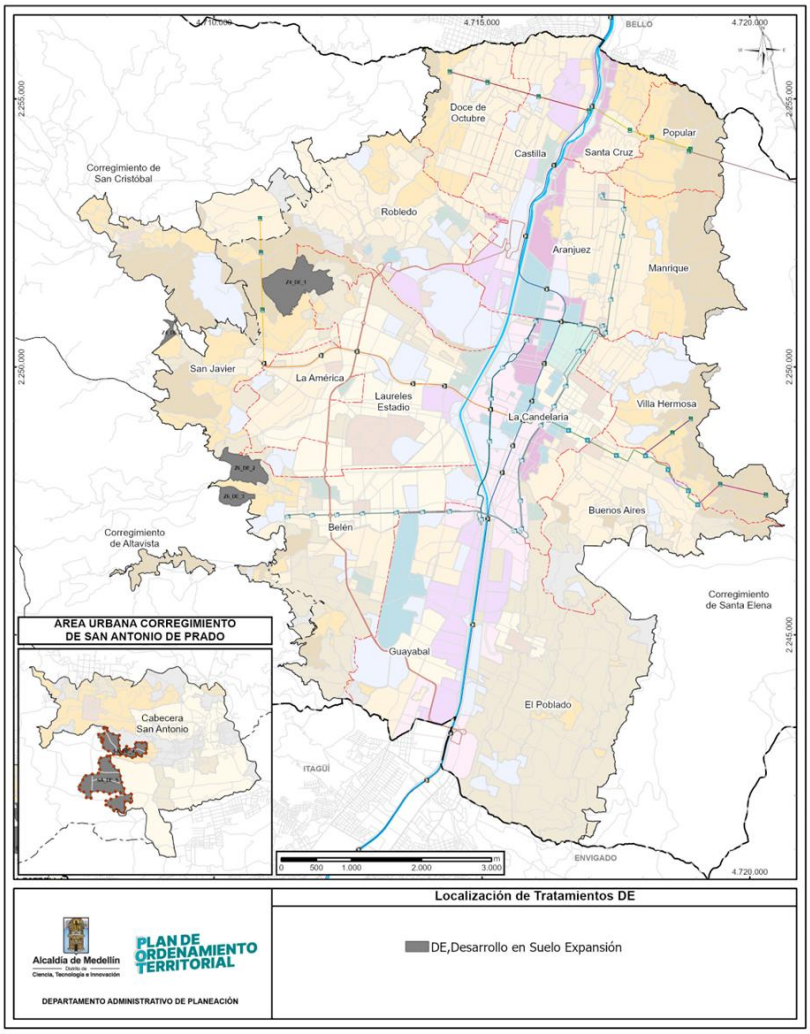
DTS abordado:9.4.10. TRATAMIENTO DE DESARROLLO –D
El objetivo *específico* ~~principal~~ de este *nivel de* tratamiento es habilitar *la transformación y desarrollo de* ~~para el uso urbano~~ los ~~lotes~~ *inmuebles* localizados en suelo de expansión, *asegurando el crecimiento compacto, la sana mezcla de usos y la adecuada articulación con la infraestructura urbana existente. Además, se deberá promover el principio del Desarrollo Orientado al Transporte —DOT—, garantizando la conectividad y la accesibilidad para todos los sectores de la población, facilitando la integración a sistemas de transporte masivo, así como a la red de movilidad motorizada y no motorizada.* En este sentido, estos polígonos DE deben ser dotados de la infraestructura *para la prestación* de servicios públicos *domiciliarios, así como de infraestructura vial* ~~y accesibilidad en términos de vías~~ ~~transporte~~, espacios públicos y equipamientos *colectivos*, acordes con las metas establecidas en el ~~presente ajuste al~~ POT. De igual forma que las áreas localizadas en suelo urbano, *la dotación de estos polígonos se concretará mediante el cumplimiento de las respectivas obligaciones urbanísticas definidas en el Plan Parcial,* ~~los nuevos proyectos se deben integrar efectivamente a la ciudad y realizar sus respectivas cesiones y dotaciones~~ en función de la *futura* consolidación ~~futura~~ de sectores urbanos ~~con excelente calidad~~ *que se desarrollan con un enfoque de crecimiento urbano equilibrado, sostenible e incluyente.* *Los polígonos de Desarrollo en Suelo de Expansión se localizan en los las Áreas de Intervención Estratégica —AIE— de Borde Suroccidental y de San Antonio de Prado. Los Macroproyectos de estas AIE podrán formular los planes parciales de Desarrollo en Suelo de Expansión. No obstante, los planes parciales de los polígonos podrán ser formulados y adoptados, aun cuando el respectivo Macroproyecto no se encuentre adoptado.* *Este nivel de tratamiento se asigna a 6 polígonos, los cuales se presentan a continuación.* ~~Las Áreas de Manejo Especial que sean identificadas al interior de los polígonos a los cuales se les asignó el tratamiento de desarrollo, deberán tenerse en cuenta en la formulación del plan parcial para efectos de vincularlos a los nuevos desarrollos proyectados en su propuesta urbanística, fundamentalmente en lo que se refiere a la ubicación de los equipamientos del espacio público y el trazado de las infraestructuras viales y para servicios públicos.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.4.10. TRATAMIENTO DE DESARROLLO –D
~~En los casos de predios urbanizables o construibles aislados, localizados dentro de cualquiera de los polígonos con otros tratamientos urbanísticos establecidos por el POT, su urbanización y/o construcción se realizará aplicando las normas correspondientes a dichos procesos, respetando las directrices generales de desarrollo de la zona en la cual se localizan.~~ **Figura. Polígonos ~~en Tratamiento~~ de Desarrollo en Suelo de Expansión –DE-**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.4.10. TRATAMIENTO DE DESARROLLO –D



Fuente: *DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.*

~~Los lotes que por su área y localización dentro de la estructura del POT, ya sea por la clasificación del suelo u otro factor determinado, presenten partes de su extensión en dos o más polígonos cuya normativa o condiciones para su desarrollo sean diferentes,~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.4.10. TRATAMIENTO DE DESARROLLO –D

~~deberán respetar los objetivos y políticas fundamentales de desarrollo definidos desde el presente plan y los criterios de manejo para cada área donde se encuentre parte del lote.~~

~~Los polígonos con tratamiento de desarrollo en suelo de expansión, hacen parte de los Macroproyectos de Borde. Los respectivos planes parciales podrán formularse y adoptarse por el macroproyecto o de manera independiente. Son 6 polígonos.~~

Tabla. Tratamiento *de* Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana (DE)

No.	CÓDIGO	~~TIPO~~	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte de Barrio o Sector)
1	Z4_DE_1	~~DE~~	*72.9*	Altos de Calasanz
2	Z4_DE_7	~~DE~~	*5.1*	Eduardo Santos
3	Z6_DE_2	~~DE~~	*32.1*	El Noral
4	Z6_DE_3	~~DE~~	*15.8*	Las Mercedes
5	SA_DE_4	~~DE~~	*12.0*	La Florida
6	SA_DE_5	~~DE~~	*26.4*	La Florida
TOTAL			*164.4*	

Fuente: *DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.*

~~En los casos de los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, los planes y normas que orienten y regulen cualquier actuación de urbanización o construcción deberán señalar el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios, derivados de la correspondiente actuación, tal como lo prevé el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y las normas complementarias.~~

Tabla. Tratamiento *de* Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana (DE)

DTS abordado:9.4.10. TRATAMIENTO DE DESARROLLO –D				
No.	**CÓDIGO**	**~~TIPO~~**	**ÁREA (Ha)**	**LOCALIZACIÓN (Parte de Barrio o Sector)**
1	Z4_DE_1	~~DE~~	*72.9*	Altos de Calasanz
2	Z4_DE_7	~~DE~~	*5.1*	Eduardo Santos
3	Z6_DE_2	~~DE~~	*32.1*	El Noral
4	Z6_DE_3	~~DE~~	*15.8*	Las Mercedes
5	SA_DE_4	~~DE~~	*12.0*	La Florida
6	SA_DE_5	~~DE~~	*26.4*	La Florida
TOTAL			*164.4*	

Fuente: *DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.*

~~En los casos de los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, los planes y normas que orienten y regulen cualquier actuación de urbanización o construcción deberán señalar el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios, derivados de la correspondiente actuación, tal como lo prevé el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y las normas complementarias.~~

9.5. Modelo multipropósito

DTS abordado:9.5. MODELO MULTIPROPÓSITO	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0138
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.5. MODELO MULTIPROPÓSITO
Artículos que aplican en la modificación	N/A
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	*Limitaciones para evaluar de manera integral los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas definidos*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5. MODELO MULTIPROPÓSITO	
	en el POT, dado que no incorpora la totalidad de las variables normativas que inciden en la ocupación y el desarrollo volumétrico de los predios, lo que dificulta formular de manera articulada las disposiciones normativas, la capacidad del territorio y los efectos sobre los desarrollos constructivos.
Necesidad de Ajuste	*Actualizar y precisar el modelo como instrumento técnico para informar y soportar las decisiones del ordenamiento territorial, particularmente en lo relacionado con la formulación y ajuste de la norma general urbana y su articulación con la norma volumétrica, de manera que contribuya a orientar los aprovechamientos urbanísticos en coherencia con el modelo de ocupación de ciudad definido en el POT.*
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Se evidenció que el modelo multi propósito presenta limitaciones para evaluar de manera integral los efectos de la regulación urbanística sobre el territorio, en tanto no incorporan de forma articulada la totalidad de las variables normativas definidas en el POT que inciden en la ocupación, el aprovechamiento y las obligaciones urbanísticas.	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5. MODELO MULTIPROPÓSITO
En consecuencia, se hace necesario actualizar y precisar el modelo, con el fin de integrar las variables normativas y territoriales definidas en el POT y fortalecer su uso como herramienta técnica para soportar la formulación y el ajuste de la norma general urbana, contribuyendo a orientar los aprovechamientos urbanísticos en coherencia con el modelo de ocupación de ciudad, la capacidad de soporte del territorio y las posibilidades de desarrollo de los predios que actualmente cuentan con potencial de transformación en el Distrito.
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS
9.5. Modelo Multipropósito Para el año 2013, el Departamento Administrativo de Planeación con el propósito de llevar a cabo la ~~presente~~ revisión y ajuste de largo plazo al Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, elaboró como uno de sus instrumentos de seguimiento y evaluación para la planificación territorial, un modelo denominado “Multipropósito” cuyo objetivo es cumplir con dos funciones fundamentales para el diagnóstico y formulación de la normatividad y por consiguiente para la evaluación de la misma: (i) determinar la capacidad de soporte del territorio bajo condiciones adecuadas de habitabilidad en lo referente a espacio público, equipamientos, movilidad y condiciones de sostenibilidad ambiental y (ii) determinar la viabilidad financiera de proyectos inmobiliarios simulados para los lotes con potencial de desarrollo, en función de las normativas establecidas, además de las condiciones de precios y de costos del mercado inmobiliario. Con tal propósito, se diseñó un aplicativo en el paquete estadístico R compuesto de dos partes, una primera que tiene en cuenta aspectos sobre el equilibrio del territorio para que la población actual y futura pueda vivir en condiciones adecuadas de habitabilidad denominado Modelo de Capacidad de Soporte, y una segunda que explica aspectos financieros y urbanísticos de la norma identificada como Modelo de Simulación Financiera. *En la presente revisión y ajuste de mediano plazo del POT potencia el módulo financiero mediante la incorporación de un modelo de simulación normativa, que toma como insumos principales la base de lotes potenciales actualizados, la tabla de normas o reglas su aplicación, el diccionario de variables y las fórmulas de cálculo de los indicadores. A partir*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5. MODELO MULTIPROPÓSITO

de estos insumos, el sistema ejecuta un flujo de procesamiento que comprende la carga y normalización de datos, la evaluación de las reglas normativas para cada lote, el cálculo de los indicadores y la consolidación y visualización de resultados para el análisis territorial.

Figura Proceso del motor del modelo de simulación normativa



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2026

Este fortalecimiento permite contar con un módulo más robusto para analizar de manera sistemática los efectos de la regulación urbanística, integrando de forma articulada los indicadores normativos definidos en el POT. De esta manera, se consolida una herramienta técnica transparente, trazable y reproducible que mejora el soporte para la toma de decisiones en la formulación y ajuste de la norma general urbana y en la orientación de los aprovechamientos urbanísticos en el territorio.

~~Los aspectos metodológicos y técnicos del modelo en sus dos partes, se encuentran ampliamente desarrollados en el Tomo II - Metodología.~~ Sobre el texto que se presenta a continuación, cabe aclarar que incluye una versión resumida de la metodología con énfasis en algunas modificaciones introducidas durante la etapa de Formulación, así como

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5. MODELO MULTIPROPÓSITO
los resultados obtenidos a partir de la simulación de los aspectos normativos propuestos durante la misma etapa.

9.5.1. Modelo de capacidad de soporte

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE
Artículos que aplican en la modificación	N/A
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	*Desactualización de los insumos e indicadores utilizados para evaluar la relación entre los aprovechamientos urbanísticos, las obligaciones derivadas del desarrollo y la capacidad de soporte del territorio, lo que limita el análisis integral de los efectos de la regulación urbanística. Esta situación adquiere mayor relevancia en un contexto de expansión demográfica urbana y cambios en la dinámica inmobiliaria y en el valor del suelo, que plantean retos para materializar el modelo de ocupación de ciudad definido en el POT.*
Necesidad de Ajuste	*Actualizar y precisar el módulo de capacidad de soporte del Distrito Especial de Medellín, a partir de los resultados de los insumos de seguimiento y evaluación del POT y de su proceso de revisión, como herramienta para informar y soportar las decisiones del ordenamiento territorial, especialmente frente a la formulación de una norma general urbana que fomente la concreción del modelo de ocupación de ciudad.*
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Se identificó la necesidad de actualizar y fortalecer el módulo de capacidad de soporte mediante la incorporación de un modelo de simulación normativa que integre los indicadores y variables definidos en el POT, permitiendo evaluar de manera sistemática los efectos de la regulación urbanística y mejorar el soporte técnico para la formulación y ajuste de la norma general urbana.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.5.1. MODELO DE CAPACIDAD DE SOPORTE

La capacidad de soporte de un territorio está explicada por la población máxima que éste puede y podrá albergar bajo condiciones adecuadas (habitabilidad y calidad de vida) de espacio público, equipamientos y movilidad, entre otros componentes, de acuerdo con un escenario prospectivo para un horizonte de planificación de mediano y largo plazo. En el ordenamiento del territorio se debe concebir una ciudad que atienda las demandas de vivienda, equipamiento, espacio público, infraestructura para la movilidad de forma que se garantice condiciones que permitan una ciudad sostenible e incluyente. Una alternativa es establecer estos requerimientos como metas a conseguir en el mediano y/o largo plazo, dadas como estándares de suelo por habitante, que apuntan hacia la definición de las densidades habitacionales que podría soportar el territorio.

Como lo muestra (Camagni, 2005), estos elementos son de gran preponderancia no sólo para aumentar el bienestar de los individuos, sino también son una pieza clave para mejorar la competitividad y la eficiencia de las empresas establecidas, llegando a ser un eslabón clave para atraer nuevas actividades y empresas. Así mismo, garantizan un desarrollo espacial adecuado, en los cuales los recursos del suelo y el medio ambiente, son el quehacer de la política pública en temas de ordenamiento territorial.

Para la etapa de Formulación *de la revisión del largo plazo del POT en 2014,* fue necesaria la implementación de un conjunto de mejoras al modelo de Capacidad de Soporte que permitiera conocer las implicaciones que tendrá la nueva normativa, *las cuales se consideran vigentes para esta revisión del mediano plazo del POT y serán objeto de revisión y ajuste en el largo plazo*. Para esto, se debió definir y redefinir en el modelo en su parte diagnóstica, los siguientes aspectos:

Una meta de espacio público local y general que se define con base en las propuestas de los componentes de *Áreas de Intervención Estratégica –AIE-*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE
y del *Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro*. Bajo la propuesta metodológica que se tiene, se realiza un análisis que permite conocer cómo queda la configuración de espacios públicos en la ciudad, destacándose los corredores que formarían en el Río y los Bordes. Abolir estándares de metros cuadrados por habitante para otros usos (comercio, servicios e industria). Sin embargo, para el propósito de la mezcla de usos, se definió una proporción ideal de mezcla de usos del suelo, basada en los porcentajes de mezcla explicadas en los Capítulos **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** *Usos Generales del Suelo Urbano* y **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** *Aprovechamientos y Obligaciones Urbanas*, las cuales inciden en el suelo potencial para desarrollo de los lotes según las intensidades de mezcla. Para alcanzar este propósito, el diseño de la nueva norma pretende generar un equilibrio entre viviendas y otros usos, por medio de la definición de índices que garanticen el consumo de las densidades y reserven una proporción de la edificabilidad para las actividades de comercio, servicios e industria. Se propusieron escenarios prospectivos que dieran cuenta del estado del territorio, utilizando el suelo potencial de desarrollo para satisfacer condiciones de habitabilidad para la población futura. Se realizaron un conjunto de gráficos y mapas donde es factible visualizar cómo es la interacción entre la oferta y la demanda de la población. La primera definida por la población que podría albergar según la capacidad de soporte y la segunda delimitada por la población proyectada por parte del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y el Plan Director Bio 2030 (Alcaldía de Medellín, AMVA y URBAM, 2011). Se evalúo un índice de capacidad de soporte, este se compone por cuatro dimensiones –dotación, acceso, cobertura y ambiente– siendo un instrumento que permite observar las condiciones del territorio de forma global. De acuerdo con los dos puntos anteriores, se realiza un contraste de la capacidad de soporte de la población (oferta versus demanda) contra las condiciones de habitabilidad urbanas de la ciudad (índice de capacidad de soporte). Esto dio cuenta de dónde hay mayor o menor capacidad de soporte, y bajo qué condiciones de habitabilidad urbana (índice de

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

capacidad de soporte) sería recibida esa población, lo que permite dar lineamientos de política para el diseño de la norma.

Se ajustó el análisis del mercado inmobiliario para entender mejor los efectos de la norma, como son: cómo se distribuiría la población, cuántas viviendas nuevas se realizarían, cuántos metros cuadrados en otros usos se generan y cuánto sería el recaudo estimado en obligaciones urbanísticas.

Se adiciona un análisis de relocalización de empresas. Se comprende que la capacidad de soporte solo estudia cómo quedaría configurada la ciudad en términos urbanos, sin embargo, no se sabe cómo puede impactar el POT al desarrollo económico, donde, una forma de verlo es evaluar cómo afectan tanto variables económicas como urbanas la posible migración de empresas.

~~Con estos cambios, se puede encauzar la política pública en mejorar las condiciones urbanas en los polígonos y/o AIE que carecen de una dotación urbana adecuada, armonizando la llegada de nueva población con los aprovechamientos asignados, haciendo viables dichas intervenciones en condiciones de equilibrio~~.

Su enfoque permite armonizar la llegada de nueva población con las condiciones urbanas existentes, priorizando los polígonos y Áreas de Intervención Estratégica con menor dotación y asegurando normas urbanísticas viables, equilibradas y orientadas al mejoramiento integral del territorio. Asimismo, el módulo facilita el seguimiento del POT mediante indicadores claros y una herramienta técnica que vincula normas, proyecciones y condiciones reales del suelo.

En resumen, a partir de un aplicativo potente, versátil y sencillo se evalúan las disposiciones normativas sobre aprovechamientos (densidades, índices de construcción y alturas) y obligaciones (cesiones de suelo, construcción de vías y equipamientos). ~~Adicionalmente, se puede obtener un sistema de indicadores que permita el seguimiento del POT.~~

~~Este capítulo se divide en seis partes incluida esta introducción. En la segunda se explica a grandes rasgos, la metodología utilizada. En la tercera se muestran los resultados de la línea base y futuros. En la cuarta se hace un análisis sobre atractividad inmobiliaria. En la quinta se hace un análisis de relocalización de empresas. Finalmente se entregan unas conclusiones.~~

- **~~9.5.1.1.~~ MÉTODO.**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

A continuación, se presenta la metodología para determinar la capacidad de soporte del territorio. Se incluye la información fuente y base. Sobre este apartado cabe aclarar que presenta una versión resumida de la metodología y algunas modificaciones metodológicas de la etapa de formulación que se enfatizan en el actual documento. ~~Para visualizar su forma extendida remítase al Tomo II – Metodología.~~

Se valida la metodología definida en la formulación del Acuerdo 48 de 2014, con el fin de comparar los resultados obtenidos en ese momento con los generados en 2024. Adicionalmente, se ajustó la estructura conceptual para unificar el lenguaje y garantizar una interpretación clara y precisa de la información representada.

En consecuencia, el módulo de Capacidad de Soporte se estructura en cinco componentes que al sumarse conforman el Índice de Capacidad de Soporte. Estos cinco componentes son relevantes para estimar las condiciones de habitabilidad: amenidades, facilidades urbanísticas, movilidad, ambiente y accesibilidad.

~~9.5.1.1.1.~~ Información fuente y base.

En la siguiente tabla se resume los datos que se utilizan como insumos para determinar la capacidad de soporte de la ciudad de Medellín. En su parte superior, se puede observar el nombre de la variable, su símbolo, su unidad de medida, su información de fuente y respectiva definición. Igualmente, hay una discriminación por categorías de la información, norma del polígono, número de viviendas e inventario de usos del suelo.

Se validan ~~Para la Formulación del POT se redefinieron~~ los estándares de ciudad sobre espacio público, equipamientos, vías y otros usos, *definidos en la formulación del Acuerdo 48 de 2014 y los cuales se consideran vigentes hasta la revisión del Largo Plazo de POT,* procediendo de la siguiente forma:

- **Espacio público**: se definieron desde los Capítulos de *AIE* y *Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro*, unos suelos proyectados de espacio público local y general para la ciudad (Áreas de Intervención Estratégica –AIE- y Ladera). Igualmente, se planteó una destinación del 18% de los suelo potenciales de desarrollo a las AIE de La Iguana, Río y Santa Elena para espacio público local. De acuerdo con esta información, se define el estándar de ciudad y por AIE de espacio público local y general al año 2030.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

Equipamientos: Medellín es una ciudad que durante los últimos años ha tenido una gran apuesta a la generación de equipamientos de calidad. Debido a lo anterior, se establece un estándar de equipamientos para la población entrante de dos metros cuadrados por habitante, que sumado a los equipamientos actuales pueden mantener una tendencia adecuada de dicho estándar.

Vías: para mantener la sostenibilidad del territorio se propone en el Acuerdo cambiar o invertir la jerarquización de los agentes componentes de la movilidad en el que se priorizan las vías de la siguiente forma: primero los peatones a través de vías exclusivas para peatonales, bulevares, alamedas, etc.; la segunda son las ciclorrutas, las cuales deben estar diseñadas para uso exclusivo de los ciclistas y que pueda propiciar condiciones de accesibilidad para su utilización; la tercera son los medios de trasporte masivo que permitan romper fronteras para el desplazamiento de largas distancias de los ciudadanos; la cuarta es el transporte de carga, que es necesario para llevar los diferentes productos que necesita una ciudad y; por último se encuentra los automóviles privados. Por tanto, se propone un estándar de vías diferenciado, asignando el 12% del suelo del área del polígono para borde, 18% para ladera y 25% para río.

Otros usos: se ha propuesto generar una mayor mixtura en la ciudad. Este es un componente discrecional que depende de dinámicas económicas que la normativa no puede establecer exclusivamente, debido a las formas urbanas policéntricas que caracterizan a las ciudades. Sin embargo, la normativa si puede permitir la coexistencia de usos, (para ello se están definiendo unos Protocolos Ambientales y Urbanísticos que permitan este objetivo) además, como se mencionó antes, se diseñó una norma en los que los índices propicien construcción conjunta de vivienda y otros usos.

En el proceso de actualización de la información, para la revisión del mediano plazo del POT, se realizó un análisis detallado de la estructura que soporta el Modelo y la reconstrucción de las bases de datos que sirven como insumo para la ejecución de los diferentes códigos. Esta actualización permitió revisar su funcionamiento y realizar los ajustes necesarios para su correcto despliegue.

A continuación, se presentan los datos utilizados como insumo para la estimación de la capacidad de soporte del Distrito Especial de Medellín.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla. Información fuente y base para el modelo de capacidad de soporte por polígono.

Nombre indicador	Símbolo	Unidad de medida	Fuente de información	Definición del indicador
Densidad de la norma básica	D_Nk	Viviendas por hectárea	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.	Es la cantidad de unidades de vivienda por hectárea neta que puede soportar un territorio.
Densidad de la norma adicional	D_Nk_Ad	Viviendas por hectárea	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.	Es la cantidad de unidades de vivienda adicionales por hectárea neta que puede soportar un territorio.
Índice de construcción norma básica	IC_N	Índice	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.	Es la cifra que, multiplicada por el área neta del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir. Esta cifra varía según la densidad asignada para la zona de tratamiento en la cual se ubica el desarrollo.
Altura norma básica	H_N	Pisos	DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.	Distancia vertical de un cuerpo respecto a la tierra o a cualquier otra superficie tomada como referencia, de acuerdo a la norma se define 3,5 metros entre pisos para uso residencial.
Viviendas totales	NumV_Tot	Número	EPM, Empresas Públicas de Medellín.	Son el total de viviendas localizadas en el perímetro urbano de la ciudad de acuerdo a los puntos de prestación de servicios públicos de EPM.
Población total	Pob_Tot	Número	DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística.	Es el total de población localizada en el perímetro urbano de la ciudad.
Población de 00 a 04 años	Pob0_4	Número	DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística.	Es la población de 0 a 4 años localizada en el perímetro urbano de la ciudad.
Población de 05 a 14 años	Pob5_14	Número	DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística.	Es la población de 5 a 14 años localizada en el perímetro urbano de la ciudad.
Población de 15 a 29 años	Pob15_29	Número	DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística.	Es la población de 15 a 29 años localizada en el perímetro urbano de la ciudad.
Población de 30 a 59 años	Pob30_59	Número	DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística.	Es la población de 30 a 59 años localizada en el perímetro urbano de la ciudad.
Población de 60 y más años	Pob60_M	Número	DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística.	Es la población de 60 y más años localizada en el perímetro urbano de la ciudad.
Área del polígono	AP	Hectáreas	DAP, Departamento Administrativo de Planeación.	Superficie comprendida dentro del polígono de tratamiento o área bajo estudio (AIE, barrio o comuna)
Área neta	AN	Hectáreas	DAP, Departamento Administrativo de Planeación.	Es el suelo total de la desagregación territorial respectiva menos el suelo en espacio público, equipamientos y vías.
Densidad habitacional	D_Rk	Viviendas por hectárea	DAP, Departamento Administrativo de Planeación; EPM, Empresas Públicas de Medellín.	Mide la cantidad de viviendas con base en el número de puntos de prestación de servicios públicos de EPM dividido por el área neta.
Densidad poblacional	D_RP	Habitantes por hectárea	DAP, Departamento Administrativo de Planeación; EPM, Empresas Públicas de Medellín y DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística.	Mide la cantidad de población que habita un territorio especifico dividido por el área neta.
Densidad habitacional	ID_C	Índice	DAP, Departamento Administrativo de Planeación;	Es la relación entre la cantidad de viviendas actuales comparada con la cantidad de viviendas que permite la norma. Un valor por encima de 1 señala posibles

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE				
versus densidad de la norma			*EPM, Empresas Públicas de Medellín.*	*desbordamientos de la norma en el desarrollo de viviendas en un territorio.*
Suelo total	*X_Total*	*Metros cuadrados*	*Subsecretaría de Catastro de Medellín.*	*Son los metros cuadrados totales de suelo urbanizado, en donde en dicho suelo puede haber vivienda, comercio, servicios, industria, lotes, áreas comunes, recreación, espacio público, equipamientos y vías. Es de aclarar que este indicador solo es contabilizada la información de la Subsecretaría de Catastro.*
Metros cuadrados construidos totales	*m2c_Total*	*Metros cuadrados construidos*	*Subsecretaría de Catastro de Medellín.*	*Es la sumatoria de los metros cuadrados construidos en vivienda, comercio, servicios, industria, equipamientos (catastro), recreación (catastro), lotes y demás.*
Metros cuadrados construidos en vivienda	*m2c_V*	*Metros cuadrados construidos*	*Subsecretaría de Catastro de Medellín.*	*Son los metros cuadrados construidos en vivienda (Uso Desenglobe 1).*
Construcciones con cualificación adecuada para la habitabilidad	*Cal_PSupM*	*Porcentaje*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación y Subsecretaría de Catastro.*	*Es la proporción de las construcciones que obtuvieron una calificación superior a 47 puntos en relación a las construcciones que obtuvieron cualquier calificación.*
Viviendas que se encuentran en los lotes potenciales de desarrollo	*N_RV*	*Número*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación y Subsecretaría de Catastro.*	*Es la agregación de los lotes por polígono de las viviendas que se hallan en el suelo potencial de desarrollo.*
Densidad habitacional del suelo potencial de desarrollo	*D_SPD*	*Viviendas por hectárea*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación y Subsecretaría de Catastro.*	*Mide la cantidad de viviendas construidas en predios identificados con uso residencial que se encuentran en el suelo potencial de desarrollo dividido por el área del polígono.*
Densidad habitacional del suelo potencial de desarrollo versus la densidad de la norma	*ID_SPD*	*Índice*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación y Subsecretaría de Catastro.*	*Es la relación entre la cantidad de viviendas actuales comparada con la cantidad de viviendas que permite la norma en el suelo identificado como potencial de desarrollo.*
Suelo espacio público local	*X_EPLoc*	*Metros cuadrados*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.*	*Son los metros cuadrados del espacio público local efectivo que fue clasificado de segundo orden o local en el Acuerdo 48 de 2014 -Plan de Ordenamiento Territorial- artículo 70, según su tamaño y escala. Este es de carácter permanente según el Decreto 1504 de 1998 en su artículo 12, conformado por parques, plazas o plazoletas y zonas verdes.*
Suelo espacio público general	*X_EPGen*	*Metros cuadrados*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.*	*Son los metros cuadrados del espacio público general efectivo clasificado de primer orden o general en el Acuerdo 48 de 2014 -Plan de Ordenamiento Territorial- artículo 70, según su tamaño y escala. Este es de carácter permanente según el Decreto 1504 de 1998 en su artículo 12, conformado por parques, plazas o plazoletas y zonas verdes.*
Espacio público local efectivo por habitante	*m2habEPL*	*Metros cuadrados por habitante*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de*	*Mide los metros cuadrados de espacio público local efectivo por habitante en los que confluyen elementos arquitectónicos y naturales para la satisfacción de necesidades colectivas. Para su cálculo, los metros*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE				
			Seguimiento Estratégico al POT.	*cuadrados de espacio público general en cada desagregación geográfica dividido por el número de habitantes calculado para cada desagregación geográfica.*
Déficit espacio público local efectivo	*defX_EPL*	*Metros cuadrados por habitante*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.*	*Son los metros cuadrados faltantes para alcanzar el estándar de ciudad en espacio público local efectivo, un valor de 0 indica que hay cero déficit de acuerdo a la meta propuesta (4 metros cuadrados por habitante).*
Espacio público efectivo por habitante	*m2habEPLG*	*Metros cuadrados por habitante*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.*	*Mide los metros cuadrados de espacio público local y general efectivo por habitante en los que confluyen elementos arquitectónicos y naturales para la satisfacción de necesidades colectivas. Para su cálculo, los metros cuadrados de espacio público general en cada desagregación geográfica dividido por el número de habitantes calculado para cada desagregación geográfica.*
Déficit espacio público efectivo	*defX_EPLG*	*Metros cuadrados por habitante*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.*	*Son los metros cuadrados faltantes para alcanzar la meta de espacio público local y general efectivo definida en el Acuerdo 48 de 2014 –Plan de Ordenamiento Territorial- en el Artículo 74 para obtener en el largo plazo un indicador de espacio público efectivo urbano de 7 m²/habitante. Si el valor es 0 indica que no hay déficit con respecto a la meta propuesta.*
Densidad de espacio público efectivo	*D_EP*	*Cantidad EP/Ha*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.*	*Es la relación entre el número de espacios públicos efectivos locales y generales y el área neta del polígono de tratamiento (Ha). Esta relación muestra la oferta de espacios públicos que pueden haber en una desagregación geográfica especifica, donde una mayor oferta de espacios, implica la atención de un mayor número de poblaciones para el desarrollo de actividades funcionales, simbólicas y lúdicas.*
Suelo de equipamiento de educación	*X_EQEd*	*Metros cuadrados*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.*	*Corresponde a los metros cuadrados de suelo destinados a equipamientos de educación de acuerdo al inventario realizado por el Departamento Administrativo de Planeación.*
Suelo de equipamiento de salud	*X_EQSal*	*Metros cuadrados*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.*	*Corresponde a los metros cuadrados de suelo destinados a equipamientos de salud de acuerdo al inventario realizado por el Departamento Administrativo de Planeación.*
Suelo de equipamiento de recreación	*X_EQRec*	*Metros cuadrados*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.*	*Corresponde a los metros cuadrados de suelo destinados a equipamientos de recreación de acuerdo al inventario elaborado por el Departamento Administrativo de Planeación.*
Suelo de equipamiento orden local	*X_EQLoc*	*Metros cuadrados*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.*	*Corresponde a los metros cuadrados de suelo destinados a equipamientos clasificado local de acuerdo al inventario realizado por el Departamento Administrativo de Planeación.*
Suelo de equipamientos de orden general	*X_EQGen*	*Metros cuadrados*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de*	*Corresponde a los metros cuadrados de suelo destinados a equipamientos clasificado general de acuerdo al inventario realizado por el Departamento Administrativo de Planeación.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE				
			Seguimiento Estratégico al POT.	
Equipamiento de educación por habitante	*m2habEQE*	*Metros cuadrados por habitante*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.*	*Son los metros cuadrados de suelo de equipamientos (orden local y general) educativos por habitante. Para el caso del suelo de orden general es sumado y distribuido de acuerdo con la participación poblacional en el perímetro urbano.*
Equipamiento de salud por habitante	*m2habEQS*	*Metros cuadrados por habitante*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.*	*Son los metros cuadrados de suelo de equipamientos (orden local y general) en salud por habitante. Para el caso del suelo de orden general es sumado y distribuido de acuerdo con la participación poblacional en el perímetro urbano.*
Equipamiento de recreación por habitante	*m2habEQR*	*Metros cuadrados por habitante*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.*	*Son los metros cuadrados de suelo de equipamientos (orden local y general) en recreación por habitante. Para el caso del suelo de orden general es sumado y distribuido de acuerdo con la participación poblacional en el perímetro urbano.*
Equipamiento de orden local por habitante	*Ind_EQL*	*Metros cuadrados por habitante*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.*	*Son los metros cuadrados de suelo de equipamiento de orden local por habitante.*
Equipamiento de orden local y general por habitante	*Ind_EQLG*	*Metros cuadrados por habitante*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.*	*Son los metros cuadrados de suelo de equipamientos de orden local y general por habitante. Para su calculo, los metros cuadrados de equipamiento de orden general en el área urbana son distribuidos en cada desagregación geográfica según el valor global (ciudad) obtenido de este indicador y de acuerdo a la población.*
Déficit de equipamiento de orden local y general	*defX_EQ*	*Metros cuadrados por habitante*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.*	*Son los metros cuadrados faltantes para alcanzar el estándar de ciudad en equipamiento de orden ocal y general, un valor de 0 indica que hay cero déficits de acuerdo a la meta propuesta.*
Densidad de equipamiento de orden local y general	*D_EQ*	*Cantidad EQ/Ha*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Unidad de Seguimiento Estratégico al POT.*	*Es la relación entre el número de equipamientos de orden local y general, y el área neta en hectáreas definido en la desagregación geográfica bajo análisis. Esta relación muestra la oferta de equipamiento que puede haber, donde una mayor oferta de equipamientos implica la atención de un mayor número de poblaciones para el desarrollo de actividades, ya sea educativas, de salud, deportivas y demás.*
Construcciones en condiciones topográficas accesibles	*Viv_CTA*	*Porcentaje*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación; Subsecretaría de Catastro.*	*Es la proporción de las áreas construidas en los lotes asociados a condiciones topográficas accesibles y las áreas construidas en los lotes totales según el Código de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF). En este caso, se esperaría que este tenga un valor creciente si se viene cumpliendo la propuesta del POT sobre tener un crecimiento hacia adentro.*
Cobertura Vías Peatonales	*Cob_Vpea*	*Porcentaje*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación; Subsecretaría de Catastro.*	*Es la proporción de las áreas de los lotes asociados a las Vías Peatonales en relación a las totales según el Código de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF).*
Cobertura de las ciclorrutas	*Cob_CicR*	*Porcentaje*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación;*	*Es la proporción de los metros cuadrados construidos de los lotes que se encuentran a 500 metros de los trayectos de las ciclorrutas con respecto a los metros cuadrados*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE				
			SIF, Secretaría de Infraestructura Física.	*construidos totales. A partir de este indicador se reconoce el grado de aglomeración de un territorio, al incorporar los metros cuadrados construidos.*
Cobertura del Sistema Integrado de Transporte	*Cob_SIT*	*Porcentaje*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación; Metro de Medellín.*	*Es la división de los metros cuadrados construidos de los lotes que se encuentran a 500 metros de las estaciones del Sistema Integrado de Transporte y los metros cuadrados construidos totales. Este indicador toma en cuenta el grado de aglomeración de un territorio, al incorporar los metros cuadrados construidos.*
Pasajeros movilizados en transporte público colectivo	*PasajTPM*	*Pasajeros promedio por día*	*Secretaría de Movilidad de Medellín.*	*Mide el número de pasajeros movilizados por las distintas rutas de buses o transporte público colectivo formal en Medellín.*
Indicador de vías	*Ind_Via*	*Porcentaje*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación; SIF, Secretaría de Infraestructura Física.*	*Son los metros cuadrados de vías dividido por el área neta.*
Déficit de vías	*defX_Via*	*Porcentaje*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación; SIF, Secretaría de Infraestructura Física.*	*Son los metros cuadrados faltantes para alcanzar el estándar de ciudad en vías, un valor de 0 indica que hay cero déficits.*
Vías en buen y excelente estado	*Via_BE*	*Porcentaje*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación; Subsecretaría de Catastro.*	*Es la proporción de los metros cuadrados de suelo de los lotes con Estado de la malla vial en buen y excelente estado en relación con total según el Código de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF)*
Cobertura Vías Principales	*Cob_Vpri*	*Porcentaje*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación; Subsecretaría de Catastro.*	*Es la proporción de metros cuadrados de suelo de los lotes asociados a las Vías Principales en relación a las áreas de los lotes totales según el Código de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF).*
Capacidad vehicular de las vías	*CapVeh*	*Número*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación; SIF, Secretaría de Infraestructura Física.*	*Es la cantidad de vehículos que puede soportar las vías en la ciudad, evaluándose aspectos como el ancho, el sentido y número de calzadas. Para este cálculo es usada la propuesta metodológica del Manual de Vías Urbanas de German Arboleda.*
Cobertura de Acueducto	*Cob_Acue*	*Porcentaje*	*Subsecretaría de Servicios Públicos.*	*Porcentaje de predios residenciales que cuentan con una conexión legal al servicio de acueducto con Empresas Públicas de Medellín o con alguno de los pequeños prestadores legales que operan en el municipio.*
Cobertura de Alcantarillado	*Cob_Alca*	*Porcentaje*	*Subsecretaría de Servicios Públicos.*	*Porcentaje de predios residenciales que cuentan con una conexión legal al servicio de alcantarillado con Empresas Públicas de Medellín o con alguno de los prestadores legales que operan en el municipio.*
Cobertura de Aseo	*Cob_Aseo*	*Porcentaje*	*Subsecretaría de Servicios Públicos.*	*Porcentaje de predios residenciales con acceso al servicio de recolección de residuos sólidos.*
Contaminación per-cápita	*CO2Per*	*CO2 per-cápita por área*	*DANE, Departamento Administrativo Nacional de Estadística.*	*Es la división entre la contaminación por persona ajustado por el área geográfica especifica. El valor asumido es 1,6 de toneladas de CO2 por habitante*
Intensidad energética	*IntEnerhab*	*(kw/h)/hab*	*Superintendencia de Servicios Públicos - Sistema único de Información de Servicios Públicos (SUI), MinHacienda - Formulario Único Territorial, DANE - Cuentas Económicas.*	*Mide la relación entre el consumo de energía (incluye energía electricidad, gas y gasolina) en kilovatios hora, respecto a la población total. Es de mencionar que para lograr la conversión a kilovatios hora del gas que está en metros cúbicos se usó el factor 11,7. En tanto, para la gasolina, la Unidad de Planeación Minero-Energética (UPME) ya tiene unas tablas de equivalencia.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE				
Intensidad en el uso del agua per-cápita	*IntAguahab*	*Metros cúbicos por habitante*	*Superintendencia de Servicios Públicos - Sistema Único de Información de Servicios Públicos (SUI), DANE - proyecciones de población.*	*Mide el consumo de agua (residencial o no residencial) por habitante. Este refleja la presión ejercida o intensidad en el uso de los recursos hídricos en un territorio.*
Componente: Facilidades urbanísticas	*FU_ICS*	*Índice (0-100)*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación.*	*Este es uno de los componentes del índice de capacidad de soporte que da cuenta de cómo se viene desarrollando y transformando inmobiliariamente la ciudad. Para su medición son utilizados dos indicadores: densidad real versus la densidad normativa y, calidad de los predios. Este es medido en una escala de 0 a 100, siendo 100 el valor máximo.*
Componente: Amenidades	*Amen_ICS*	*Índice (0-100)*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación.*	*Es uno de los componentes del índice de capacidad de soporte, a partir del cual se establece las condiciones de habitabilidad que tiene la ciudad. Para su medición son usados indicadores asociados a espacio público, equipamientos y vías. Este es medido en una escala de 0 a 100, siendo 100 el valor máximo.*
Componente: Movilidad	*Mov_ICS*	*Índice (0-100)*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación.*	*Es un componente del índice de capacidad de soporte, a través de este es medida la conectividad o movilidad que tiene la población para desplazarse según la saturación de vehículos (medido como la cantidad de parqueaderos por cada 1.000 habitantes), cercanía a vías principales y al sistema integrado de transporte. Este es medido en una escala de 0 a 100, siendo 100 el valor máximo.*
Componente: Accesibilidad	*Acc_ICS*	*Índice (0-100)*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación.*	*Es uno de los componentes del Índice de capacidad de soporte, por medio del cual son relacionadas las características topográficas de la ciudad, acceso a servicios públicos y estado de las vías. Este es medido en una escala de 0 a 100, siendo 100 el valor máximo.*
Componente: Ambiente	*Amb_ICS*	*Índice (0-100)*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación.*	*Es uno de los componentes del Índice de capacidad de soporte, a través de este es medida una representación parcial de la actividad humana sobre los recursos aire, agua y energía, esto es logrado bajo la definición de cuantas toneladas de CO2 genera cada habitante y la intensidad en el uso de la energía y el agua. Este es medido en una escala de 0 a 100, siendo 100 el valor máximo.*
Índice de Capacidad de Soporte	*ICS*	*Índice (0-100)*	*DAP, Departamento Administrativo de Planeación.*	*Es entendido como la capacidad que tiene un territorio en albergar a la población bajo una propuesta multidimensional. Este agrupa cinco componentes, a saber –Facilidades urbanísticas, Amenidades, Movilidad, Accesibilidad y Ambiente–. Este es medido en una escala de 0 a 100, siendo 100 el valor máximo de capacidad de soporte.*

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE						
Variable	**Símbolo**	**Unidades de Medida**	**Información Fuente**	**Fuente**	**Suministra**	**Descripción**
INFORMACIÓN DE LA NORMA PARA CADA POLÍGONO						
Área del Polígono	AP_i	Hectárea	Acuerdo 46 de 2006 geodatabase Corporativa	Unidad de Ordenamiento Territorial	OSMI	Área del suelo que comprende una unidad básica al momento de normatizar de acuerdo a su clasificación
Densidades Norma	$D_{N,k,i}$ D_Nk	Viviendas/ Hectárea				Es la cantidad de unidades de vivienda por hectárea neta que puede soportar un territorio dentro de un polígono
Índice de construcción norma	$IC_{N,i}$	Índice				Es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir. Esta cifra varía según la densidad asignada para la zona de tratamiento en la cual se ubica el desarrollo.
Altura norma	$H_{N,i}$	Pisos				Distancia vertical de un cuerpo respecto a la tierra o a cualquier otra superficie tomada como referencia, de acuerdo a la norma se define como 3,5 metros entre pisos para uso residencial. Para otros usos véase Decreto 409 de 2007.
Norma espacio público vivienda	$N_{EPv,i}$	m^2/Habitante				Las obligaciones urbanísticas están dadas por la cesión de suelo para espacio público.
Norma espacio público otros usos	$N_{EPot,i}$	m^2/100 metros				Las obligaciones urbanísticas están dadas por la cesión de suelo para espacio público.
Índice de ocupación áreas de baja mixtura menores a 2000 m^2	$IO_{ABMmn2k,i}$	Índice				Índice de ocupación para la categoría área de baja mixtura para proyectos menores a 2000m^2
Índice de ocupación áreas de baja mixtura mayores 2000 m^2	$IO_{ABMmy2k,i}$	Índice				Índice de ocupación para la categoría áreas de baja mixtura para proyectos mayores a 2000 m^2
% Norma espacio público área neta	$\%N_{EPAN,i}$	Porcentaje Área Neta				Porcentaje del área neta destinada
NÚMERO DE VIVIENDAS						
Número de viviendas estrato j = 1, …,6	$NoVE_{j,i}$	Número de viviendas	Instalaciones de energía residencial más	Empresas Públicas de Medellín	OSMI	Número de viviendas según el estrato socio-económico j y polígono i en el que se halle.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE						
			otros servicios			
INVENTARIO DE SUELOS POR USOS						
Suelo residencial	$X_{v,t}$	Hectárea	Inventario catastral actualizado	Subsecretaria de Catastro	OSMI	Suelo con destinación residencial.
Suelo industrial	$X_{I,t}$	Hectárea				Suelo con destinación industrial
Suelo múltiple	$X_{M,t}$	Hectárea				Suelo con destinación comercio y servicios
Suelo equipamiento educación	$X_{EQEd,t}$	Hectárea		Unidad Taller de Espacio Publico		Suelo con equipamientos en educación
Suelo equipamiento salud	$X_{EQSal,t}$	Hectárea				Suelo con equipamientos en salud
Suelo equipamiento recreación	$X_{EQRec,t}$	Hectárea				Suelo con equipamientos en recreación
Suelo espacio público local	$X_{EPLoc,t}$	Hectárea				Suelo con espacio público local (no incluye zonas verdes (movilidad y hidrográficas)
Suelo espacio público general	$X_{EPGen,t}$	Hectárea				Suelo con espacio público general
Suelo vías	$X_{Vias,t}$	Hectárea		Secretaría de Obras Públicas		Suelo en vías
INVENTARIO DE SUELOS POTENCIAL DE DESARROLLO POR USOS						
Suelo lotes urbanizables	$X_{LUrb,t}$	Hectárea	Inventario catastral actualizado	Subdirección de Catastro	OSMI	Suelo en lotes urbanizables (0811)
Suelo redensificación residencial	$X_{Rv,t}$	Hectárea				Suelo potencial de desarrollo con destinación residencial de acuerdo a metodología Subdirección de Ordenamiento.
Suelo redensificación múltiple	$X_{RM,t}$	Hectárea				Suelo potencial de desarrollo con destinación comercio y servicios de acuerdo a metodología Subdirección de Ordenamiento.
Suelo redensificación industria	$X_{RI,t}$	Hectárea				Suelo potencial de desarrollo con destinación industrial de acuerdo a metodología Subdirección de Ordenamiento.
Número de viviendas en el suelo potencial de desarrollo	$NoV_{SPD,t}$	Número				Es la agregación de los lotes por polígono de la cantidad de viviendas que se hallan en los lotes con potencial para desarrollo.
Área bruta del suelo potencial de desarrollo	$AB_{SPD,t}$	Hectárea				Es la agregación de los lotes por polígono del área construida en hectáreas que pertenecen al suelo potencial de desarrollo.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

SUELO PLANIFICADO						
D, DE	$TTOF_i$	Carácter	Acuerdo 46 de 2006 geodata base Corporativa	DAP	OSMI	Corresponde a las zonas homogéneas identificadas como áreas urbanizables o construibles localizadas en suelo urbano o de expansión, se clasifican por el tipo de tratamiento: Desarrollo (D) y Desarrollo en suelo de expansión (DE).
API	$InstPlanif_i$	Carácter				Las áreas para la preservación de infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo son aquellas ubicadas en suelo urbano, rural o de expansión, ocupados o destinados para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial y que forman parte del sistema estructurante de la ciudad.
Zona	$Zona_i$	Carácter				Corresponde a la agrupación por comunas de la ciudad en una clasificación de 6 zonas. Para este modelo se contempla la Zona 5 como de manejo especial en cuanto a normas.

Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.

En la siguiente tabla se encuentran las variables habitantes por vivienda según el estrato, y a nivel general, actual y futuro, y datos sobre medio ambiente. En ésta se pueden observar los valores definidos para tales ítems, unidades de medida y descripción.

Tabla 1. Información a nivel de ciudad para modelación de capacidad de soporte.

PARÁMETRO	SÍMBOLO	VALOR	UNIDADES	DESCRIPCIÓN
HABITANTES POR VIVIENDA				
Habitantes por vivienda Estrato 1	$HVivE_1$	4,12	habitante/ vivienda	Encuesta de Calidad de Vida del año 2012.
Habitantes por vivienda Estrato 2	$HVivE_2$	3,87		
Habitantes por vivienda Estrato 3	$HVivE_3$	3,62		
Habitantes por vivienda Estrato 4	$HVivE_4$	3,14		
Habitantes por vivienda Estrato 5	$HVivE_5$	2,97		
Habitantes por vivienda Estrato 6	$HVivE_6$	2,91		
Habitantes por Vivienda General (Línea Base)	h	**3,62**		Asumido para población en Línea Base.
Habitantes por Vivienda General (Año final)	h_F	**3,62**		Asumido para población futura (obligaciones).

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE				
~~Generación de toneladas de carbono por persona~~	~~CO_{per}~~	~~1.6~~	~~Ton/año/persona~~	~~Son las toneladas métricas americanas de carbono que genera una persona por año. Este dato es según las Naciones Unidas UNFCCC~~
~~Generación de toneladas de carbono por construcción~~	~~CO_{const}~~	~~0.5~~	~~Ton/m^2 construido~~	~~Son las toneladas métricas americanas de carbono que genera construir un metro cuadrado de una edificación. Este dato es según el Departamento Nacional de Planeación de Colombia.~~

~~Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

- **9.5.1.1.2. Suposiciones.**

En la fase diagnostica se determinaron un conjunto de supuestos para el modelo de capacidad de soporte con línea base de 2012 y horizonte de planeación hasta 2030. Durante la fase de formulación se revaluaron y/o mantuvieron los siguientes componentes:

Se cambiará el carácter de cada polígono como una entidad “auto-contenida”, donde, si bien es la unidad mínima de análisis en el ordenamiento territorial, también se reconoce que unidades de actuación como las AIE pueden ser mejores indicadoras para el estado actual y esperado de la ciudad en variables de equilibrio como espacio público, equipamientos y vías.

Se simularon los polígonos a desarrollar por planes parciales.

Se consideran los equipamientos básicos sociales como son educación, salud, recreación y deportes, se incluyeron además los de seguridad, movilidad, entre otros.

El análisis incluye el suelo urbano de las 16 comunas y las cabeceras de San Antonio de Prado, San Cristóbal y Altavista.

Se establece para este ejercicio, que en los polígonos API no se podrán destinar viviendas en el futuro.

La población de la línea base por polígono, corresponde a un estimativo basado en un análisis espacial que permitió extrapolar la población de los barrios a los polígonos.

En porcentaje de suelo (áreas) destinado a movilidad, están incluidas las áreas dedicadas a andenes y zonas verdes asociadas a la movilidad.

Las nuevas viviendas, resultantes de la aplicación de los aprovechamientos dentro del modelo; se destinan así: (i) primero para la población ubicada actualmente en el suelo residencial a Re densificar, garantizando la reposición de las unidades de vivienda existentes y (ii) posteriormente para la nueva población demandante de unidades de vivienda.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- **~~9.5.1.1.3.~~ Metodología especifica del Modelo de Capacidad de Soporte.**

El desarrollo metodológico del modelo se realiza en cinco fases:

En la primera, se hace el cálculo de un conjunto de indicadores y variables urbanas como son:

Espacio público (indicador, déficit y requerimiento).
Equipamientos (indicador, déficit y requerimiento).
Vías (indicador, déficit y requerimiento).
Otros usos (incluye comercio y servicios, e industria) (indicador).
Área neta.
Densidad (incluye la real y suelo potencial).
Densidad real versus densidad de la norma.
Suelo potencial para desarrollo.
Población suelo potencial para desarrollo.
Población fija.
Suelo nuevo teórico.

Para detalles adicionales sobre estos indicadores remítase al Anexo 1 del presente Documento Técnico de Soporte *Ficha metodológica de indicadores de diagnóstico* del POT de Medellín.

En la segunda, a partir de los indicadores calculados, se calcula la capacidad de soporte futura por polígonos de tratamiento y AIE, como son:

Población nueva.
Población nueva después de reasentar la población del suelo potencial para desarrollo.
Capacidad de soporte de los habitantes.
Número de viviendas nuevas.
Indicador de espacio público local futuro.
Indicador de equipamientos futuro.
Indicador de vías futuro.
Indicador de otros usos.
Obligaciones en metros cuadrados de espacio público por habitante en uso residencial.
Obligaciones en metros cuadrados construibles de equipamiento en uso residencial.
Suelo en metros cuadrados de espacio público para otros usos.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

Construcción en metros cuadrados construibles de equipamiento para otros usos.
Indicador de suelo espacio público para año final.
Indicador de suelo equipamientos para año final.

En la tercera fase, es calculado el índice de Capacidad de Soporte de la situación del territorio actual y futura. Este permite dar cuenta de la configuración del territorio en temas ambientales, facilidades urbanísticas y movilidad en la ciudad. ~~En la siguiente figura se puede observar la composición de este índice.~~

El módulo se estructura en cinco componentes que al sumarse conforman el Índice de Capacidad de Soporte. Estos cinco componentes son relevantes para estimar las condiciones de habitabilidad respecto a las amenidades, facilidades urbanísticas, movilidad, ambiente y accesibilidad:

- *Amenidades: Es el componente con mayor peso dentro del índice y se calcula a partir del promedio de los indicadores de espacio público efectivo por habitante, suelo destinado a equipamientos por habitante y porcentaje de área destinada a vías. Su estimación presenta alta sensibilidad frente al crecimiento poblacional, ya que el aumento de habitantes reduce los indicadores por habitante. Adicionalmente, el indicador de porcentaje de vías tiene el mismo peso que el espacio público y los equipamientos, lo que tiende a disminuir la estimación de la capacidad de soporte.*

- *Movilidad (18 %): Se calcula a partir de la cobertura del sistema integrado de transporte, la cobertura de ciclorrutas, la relación de predios asociados a vías principales y la cantidad de parqueaderos por habitante. Este componente también reduce la estimación de la capacidad de soporte, principalmente por el crecimiento poblacional registrado en los últimos años, que afecta los indicadores de cobertura del transporte y la disponibilidad de parqueaderos por habitante.*

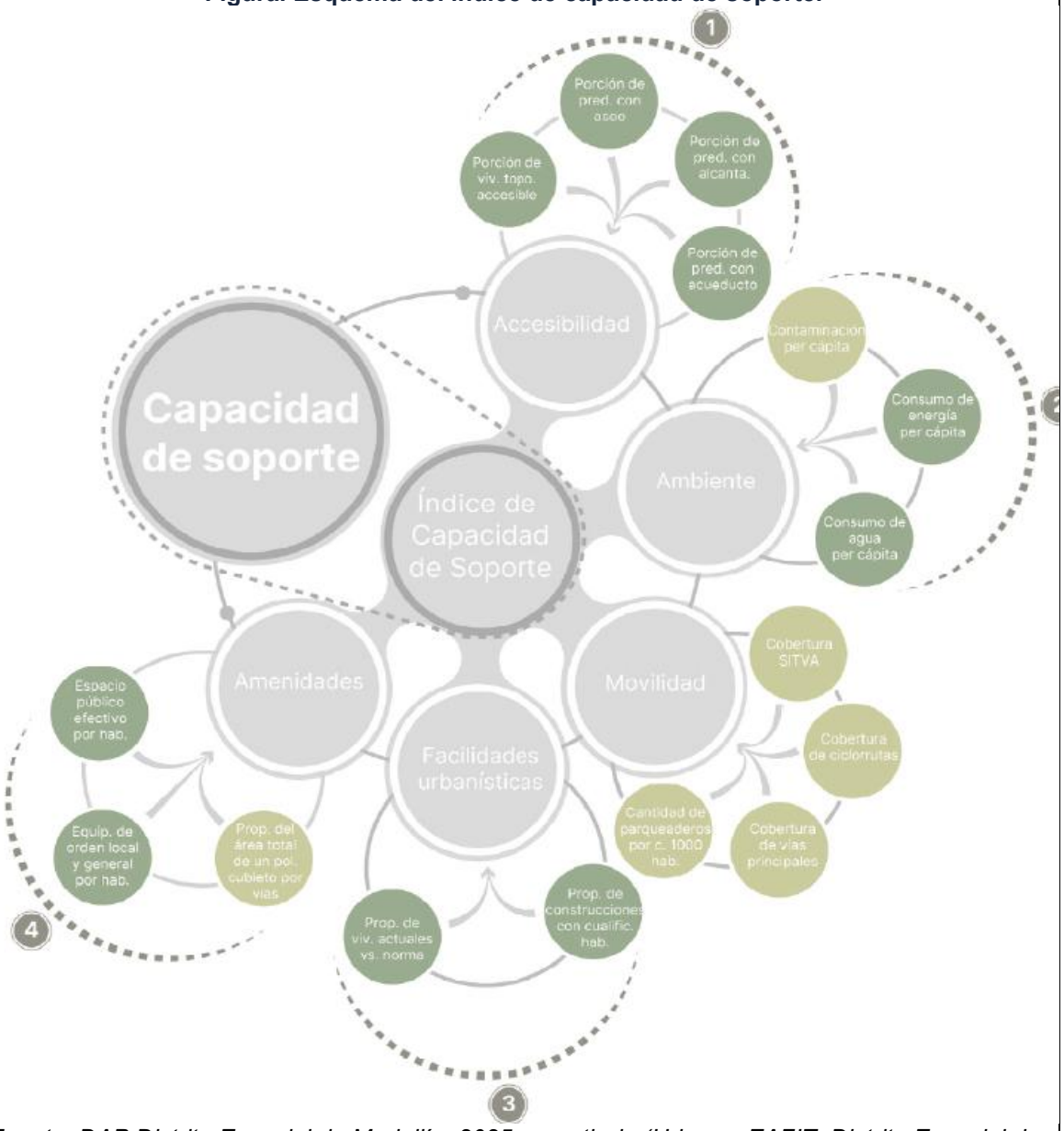
- *Accesibilidad (18 %): Considera la proporción de viviendas con topografía accesible y la cobertura de servicios públicos de aseo, acueducto y alcantarillado. Las estimaciones con información a 2024 evidencian condiciones críticas especialmente en los bordes urbano-rurales, lo que incide negativamente en la capacidad de soporte de estos territorios.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE
• *Ambiente (9 %): Se calcula a partir de las emisiones per cápita, el consumo de agua y el consumo de energía. El aumento de estos indicadores en los últimos años ha contribuido a disminuir la estimación de la capacidad de soporte.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Esquema del índice de capacidad de soporte.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025, a partir de (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

~~Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

En la cuarta, se calcula el punto de quiebre en el que la población futura según *Capacidad de Soporte* es inferior a la proyectada. A través de esta variable se puede conocer cuál es la dinámica de la oferta y la demanda del territorio, donde se puede observar las condiciones por polígono asumiendo que el crecimiento de la población es determinada por la participación de la población en cada polígono.

Aquí es importante mencionar, que varios fenómenos podrían modificar la ubicación de la población en la ciudad:

- La dinámica del mercado inmobiliario se asume debería cambiar, debido a: el agotamiento de algunos polígonos cuya dinámica inmobiliaria ha sido atractiva en los últimos años;
- El cambio de la normativa sobre áreas y frentes mínimos que tenía congelada una parte importante de la ciudad;
- Cambios de los usos del suelo, en los cuales se habilitará en gran parte de la ciudad una mayor mixtura.
- Liberación de suelo para vivienda que sólo estaba destinado para industria;
- Por último y más importante, la realización de los macroproyectos estratégicos, que traen consigo nuevos espacios públicos, equipamientos y vías de calidad.

Por este motivo, en la quinta, se realiza un análisis de atractividad inmobiliaria. Este permite conocer de acuerdo a un conjunto de variables, como estos cambios normativos modifican las preferencias de las familias sobre su localización, el recaudo en obligaciones por AIE, la generación de vivienda VIP, realización de otros usos y la población ubicada en el territorio por AIE a 2030. Para alcanzar este objetivo se utiliza un modelo de regresión logística multinomial, este tiene como principal fortaleza, la de poder explicar la demanda heterogénea del mercado inmobiliario.

Para efectuar este ejercicio se establecen los siguientes lineamientos:

- Se toma como variable respuesta o variable a ser explicada, las 10 Áreas de Intervención Estratégica, a saber: BUR Noroccidental, BUR Nororiental, BUR San Antonio de Prado, BUR Suroccidental, BUR Suroriental, Transversalidad La Iguaná, Río Centro, Río Norte, Río Sur y Transversalidad Santa Elena. Así como el resto del territorio municipal asociado al ámbito Ladera.

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

Como variables explicativas que permiten conocer lo atractivo que es un territorio, se utiliza: el precio del metro cuadrado, el estrato socioeconómico, temas de atractividad como los indicadores de espacio público, equipamientos y características físico-espaciales de la ubicación (estado de las vías, topografía, jerarquía).

Se incluyen dentro de la "bolsa de la ciudad" todos los lotes potenciales de desarrollo, los cuales se van consumiendo aleatoriamente año a año colocando como tope en cada año las proyecciones de población Bio2030. Aquí se asume que:

- Se mantiene la composición de habitantes por vivienda por estrato de 2012 extraídos de la Encuesta de Calidad de Vida de Medellín.
- El desarrollo de viviendas anual es de un 60% para los estratos 1, 2 y 3 y de 40% para los estratos 4, 5 y 6, y se supone que los estratos asignados a cada lote en la base catastral no se modifican.
- Se considera la edificación de viviendas de interés prioritario (VIP) como viviendas adicionales orientadas a contrarrestar el déficit habitacional, en los polígonos con tratamiento de desarrollo y renovación.
- Con ese tope de población no se consideran los ciclos de la economía que pueden modificar la dinámica inmobiliaria.

Cabe advertir, que este análisis pretende dar ciertos lineamientos de política pública de cómo se podría comportar el mercado inmobiliario en la ciudad de Medellín, más no reflejar una realidad del futuro.

A lo largo de la implementación del POT, se realizaron diversos ajustes y modificaciones a la estructura de dicho índice, pasando de cuatro a cinco dimensiones, así: facilidades urbanísticas, amenidades, movilidad, accesibilidad y AMBIENTE.

Este índice se estima mediante la suma de los cinco componentes, donde facilidades urbanísticas tiene peso del 25 %, amenidades del 30 %, movilidad del 18 %, accesibilidad del 18 % y ambiente del 9 %. Cada componente tiene un peso que se asigna por metodología PCA (Análisis por Componentes Principales). Además, este índice se presenta a escala de Áreas de Intervención Estratégica —AIE— y de polígonos de tratamiento, con el fin de realizar una lectura territorial general y una más específica.

9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

- **~~9.5.2.1.~~ SITUACIÓN DEL TERRITORIO ACTUAL Y ESPERADA**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

Para hacer este análisis se desarrollan tres tópicos importantes para el análisis, como son: (i) la configuración del espacio público, equipamientos y vías; (ii) análisis de densidades reales versus normativas; e (iii) índice de capacidad de soporte, suelo potencial de desarrollo y población que podría llegar.

Con estos temas se examinan los desafíos que tendrá que resolver el presente POT, como son:

- Configuración del espacio público, equipamientos y vías en la parte urbana de la ciudad de Medellín.
- Densidades normativas inferiores a las reales en el Acuerdo 046 de 2006, mostrando una incapacidad de los polígonos de auto-renovarse.
- Un crecimiento hacia los bordes en la ciudad, lo que está configurando un modelo de ocupación insostenible.
- Población proyectada superior a la que podría albergar el territorio, mostrando la imposibilidad en algunos territorios de recibir población nueva.
- Unidades del territorio sobre-pobladas que requieren ser intervenidas para garantizar su sostenibilidad.
- Porciones del territorio con condiciones dotacionales ideales, pero con restricciones normativas para desarrollarse.

En general, el índice de capacidad de soporte del territorio se mide en una escala de 1 a 100, donde 100 representa la mayor capacidad. En términos prácticos, valores entre 70 y 100 indican que el territorio cuenta con buenas condiciones para soportar procesos de desarrollo urbano.

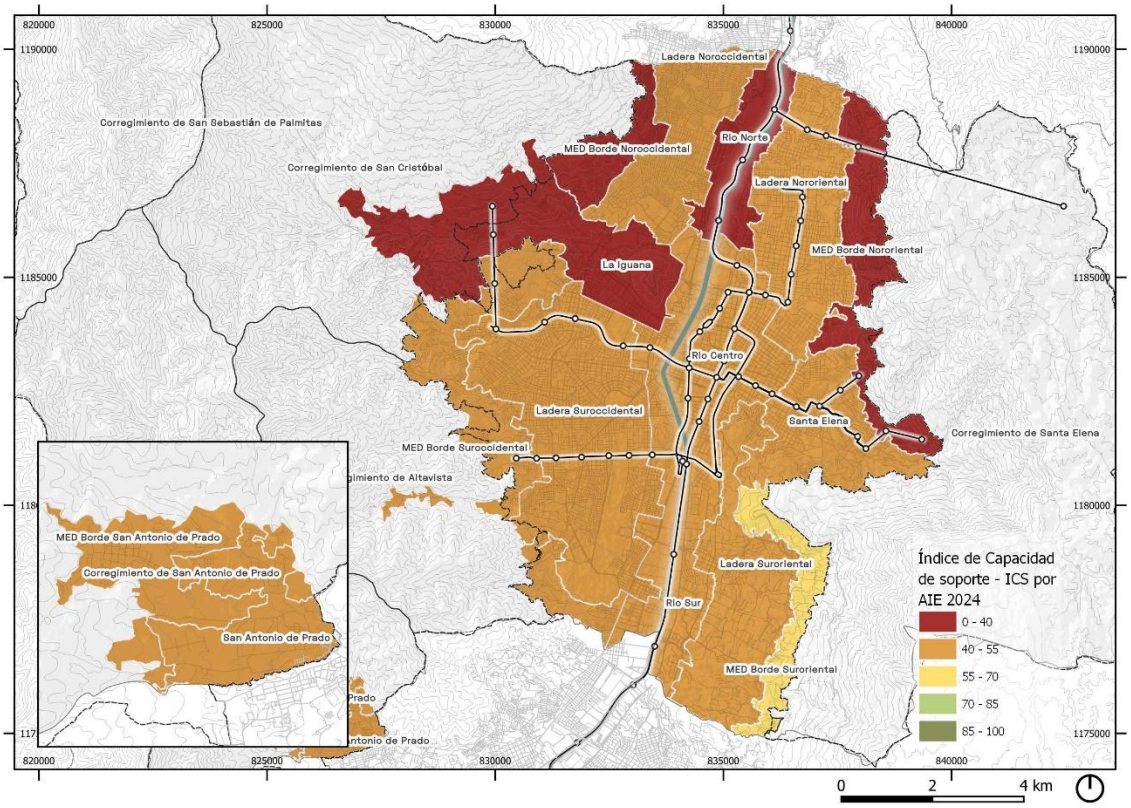
No obstante, en un modelo de planificación que se basa en el reparto equitativo de cargas y beneficios, el análisis de la capacidad de soporte no solo permite identificar dónde existen mejores condiciones para el desarrollo, sino también orientar dónde es posible activar procesos edificatorios que contribuyan a redistribuir cargas urbanísticas. A través de estos desarrollos es posible generar cesiones para espacio público, equipamientos y otros elementos urbanos, ya sea en el mismo sector o mediante compensaciones en otras áreas de la ciudad que presentan mayores necesidades.

En este sentido, los polígonos de tratamiento o AIE con capacidades de soporte ubicadas entre 40 y 100 presentan condiciones favorables para adelantar estrategias de gestión e intervención del suelo que potencien el desarrollo habitacional. Esto permite, además de atender la demanda de vivienda, generar aportes urbanísticos que contribuyan a mejorar las condiciones de sectores con menores niveles de capacidad de soporte.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

Figura. Capacidad de soporte por AIE, 2024



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Al analizar la información por Áreas de Intervención Estratégica, se observa que una parte importante del Distrito presenta niveles de capacidad de soporte que, aunque no siempre corresponden a condiciones óptimas, sí permiten activar estrategias de gestión del suelo orientadas a promover procesos de transformación urbana.

Cuando el análisis se realiza a escala de polígono, se identifican condiciones aún más favorables en algunos sectores del territorio, especialmente en el corredor del río y en la zona centro-occidental, donde se concentran polígonos con mejores niveles de capacidad de soporte. En general, predomina un rango entre 55 y 85 lo que indica que existen

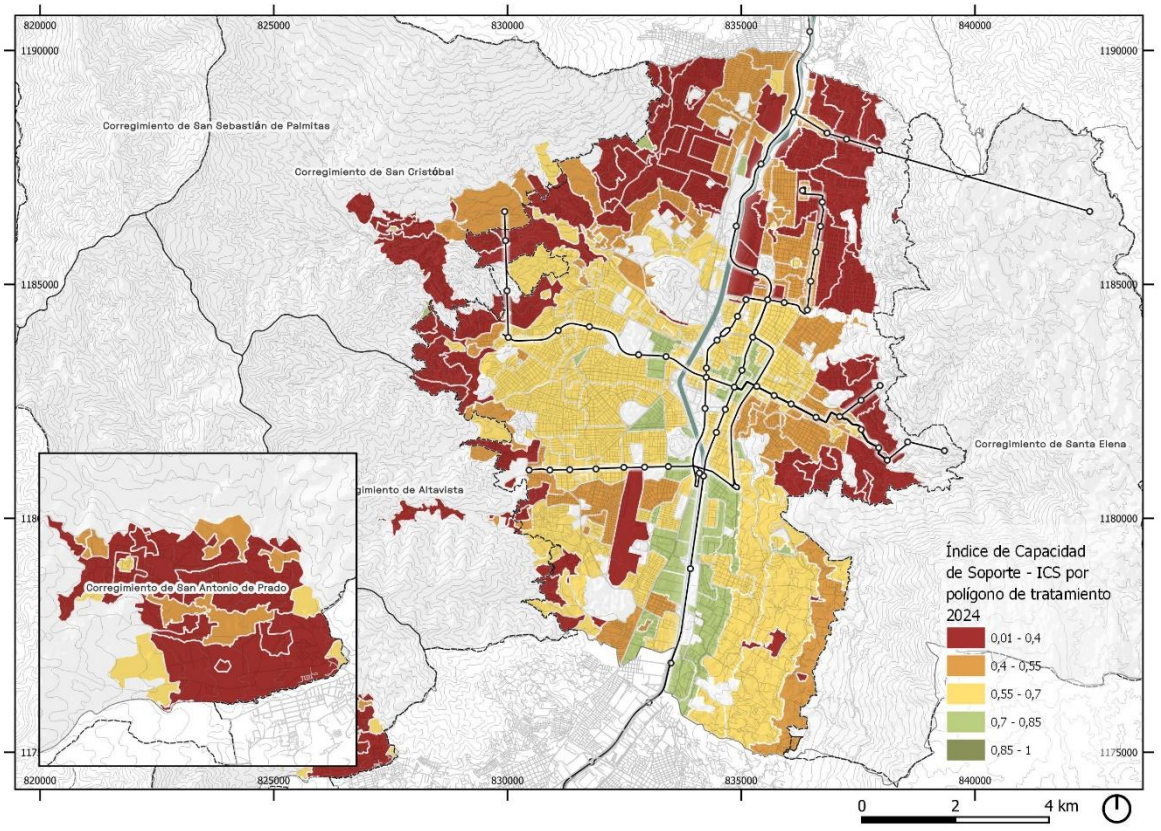
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

oportunidades para consolidar procesos de desarrollo urbano mediante instrumentos de gestión del suelo y mayores aprovechamientos edificatorios.

Por su parte, hacia el norte del Distrito predominan valores más bajos, entre 0 y 40 lo que evidencia la necesidad de priorizar intervenciones orientadas a mejorar las condiciones urbanas y territoriales. En estos sectores, las estrategias deberán enfocarse en fortalecer los elementos que incrementan la capacidad de soporte del territorio, con el fin de estabilizar estas áreas y reducir las presiones urbanísticas existentes.

Figura. Capacidad de soporte por Polígonos de tratamientos urbanísticos, 2024



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

En conclusión, el análisis de la capacidad de soporte evidencia la necesidad de orientar el crecimiento urbano hacia aquellos sectores donde existen mejores condiciones para

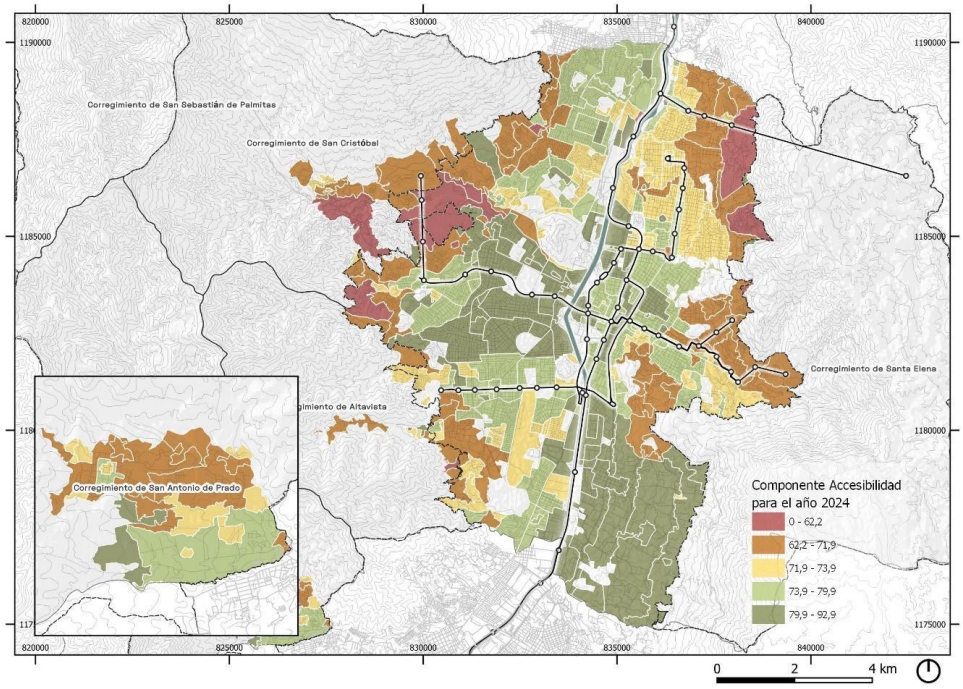
DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

soportar procesos de densificación y transformación, al tiempo que se generan mecanismos que permitan redistribuir las cargas urbanísticas en beneficio de los sectores con mayores déficits. De esta manera, esta revisión del mediano plazo POT, busca fortalecer los instrumentos de gestión e intervención del suelo para que el desarrollo urbano no solo responda a la demanda de vivienda, sino que también contribuya a mejorar las condiciones urbanas del territorio, garantizando un desarrollo más equilibrado y sostenible para el Distrito.

- ***Componente 1. Accesibilidad (cobertura de servicios públicos del territorio)***

Busca determinar la cobertura de servicios públicos del territorio. Se estima mediante el promedio aritmético de los valores estandarizados del porcentaje de cobertura de acueducto, alcantarillado, aseo y viviendas con topografía accesible.

Figura. Índice de Accesibilidad por polígonos de tratamiento (2024) metodología del MMP 2014



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Se observa que los polígonos localizados en la zona suroriental, así como en parte de la ladera occidental y del centro oriental y occidental, presentan las mejores condiciones en términos de cobertura de servicios públicos. Esta situación se confirma con los informes emitidos por Empresas Públicas de Medellín (EPM), en los cuales se señala que, para los servicios de energía y gas, existe capacidad para soportar incrementos en las densidades habitacionales, de acuerdo con los topes establecidos en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial, particularmente en aquellos polígonos que podrían ser susceptibles de mayores densidades en el marco de la revisión del POT.

Según el informe de "Disponibilidad del servicio público de energía para la revisión de mediano plazo del acuerdo 48 de 2014, actualmente, el sistema eléctrico que atiende al Distrito de Medellín cuenta con 19 subestaciones y 287 circuitos de 13,2 kV. La mayoría de las subestaciones operan con niveles de cargabilidad inferiores al 70%, lo que permite mantener condiciones adecuadas de confiabilidad y respaldo ante contingencias, aunque algunas presentan niveles entre el 70% y el 80%.

De acuerdo con el aumento de densidades potencial en la actualización del POT, se estima demanda adicional aproximada de 471,5 MW. Si bien la validación con la infraestructura eléctrica actual evidencia algunas limitaciones en subestaciones y circuitos específicos, EPM cuenta con proyectos de inversión en curso orientados a fortalecer el sistema y atender la demanda proyectada en el corto y mediano plazo, lo que permitiría soportar el incremento de densidades planteado.

Por otro lado, el informe de "Evaluación de la capacidad de las redes de distribución de gas natural por red de EPM para la atención de la demanda resultante de la revisión de mediano plazo del POT del Distrito de Medellín", de identifico que en su mayoría es posible prestar el servicio con las nuevas densidades propuestas en la revisión de mediano plazo del POT (polígonos viables). Por otra parte, en 3 de ellos localizados en el corredor del rio norte, no es viable prestar el servicio (polígonos no viables), ya que se encuentran sujetos a restricciones relacionadas con riesgos del terreno, franjas de retiro de quebrada, franjas de retiro de vías nacionales, franjas de retiro de vías férreas, o una combinación de las anteriores.

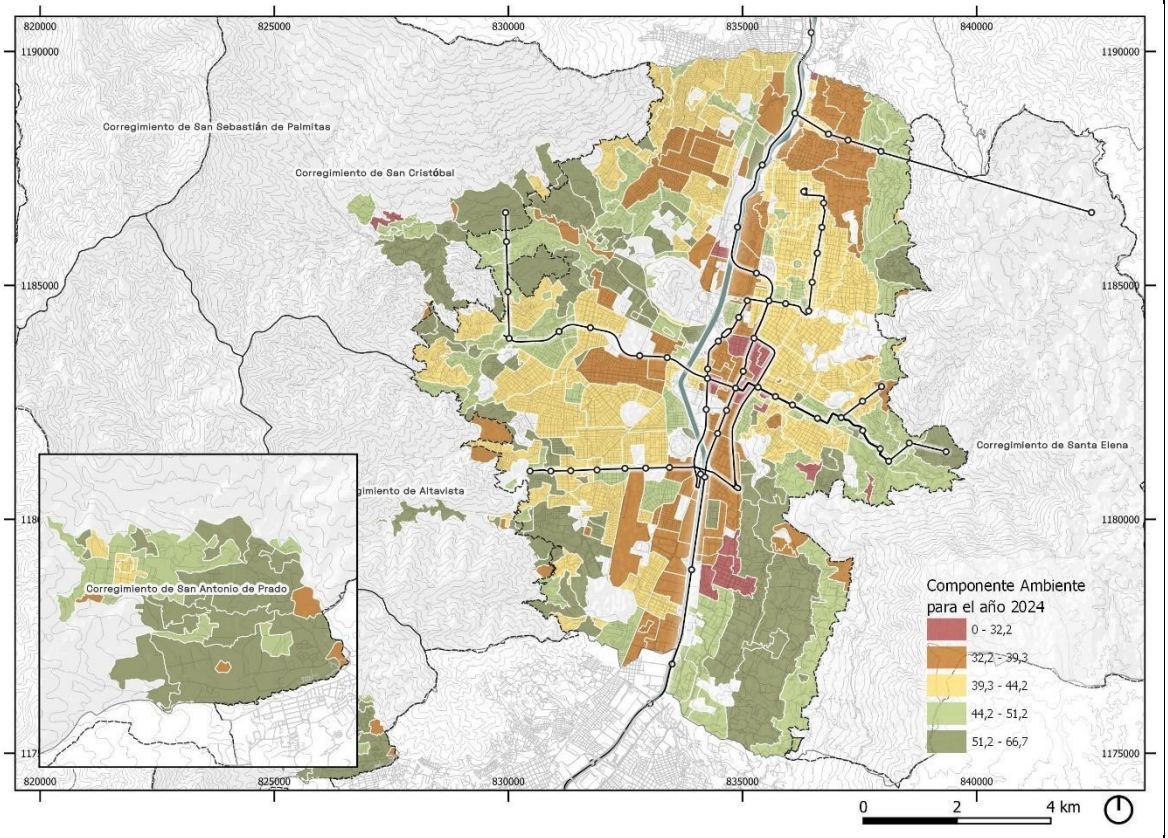
- ***Componente 2. Ambiente***

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

Este componente busca determinar las condiciones ambientales de los territorios. Se estima mediante el promedio aritmético de los valores estandarizados de la cobertura de consumo de agua per cápita, consumo de energía per cápita, contaminación per cápita.

Figura. Componente Ambiente por polígonos de tratamiento (2024) sin ajustar la metodología del MMP 2014



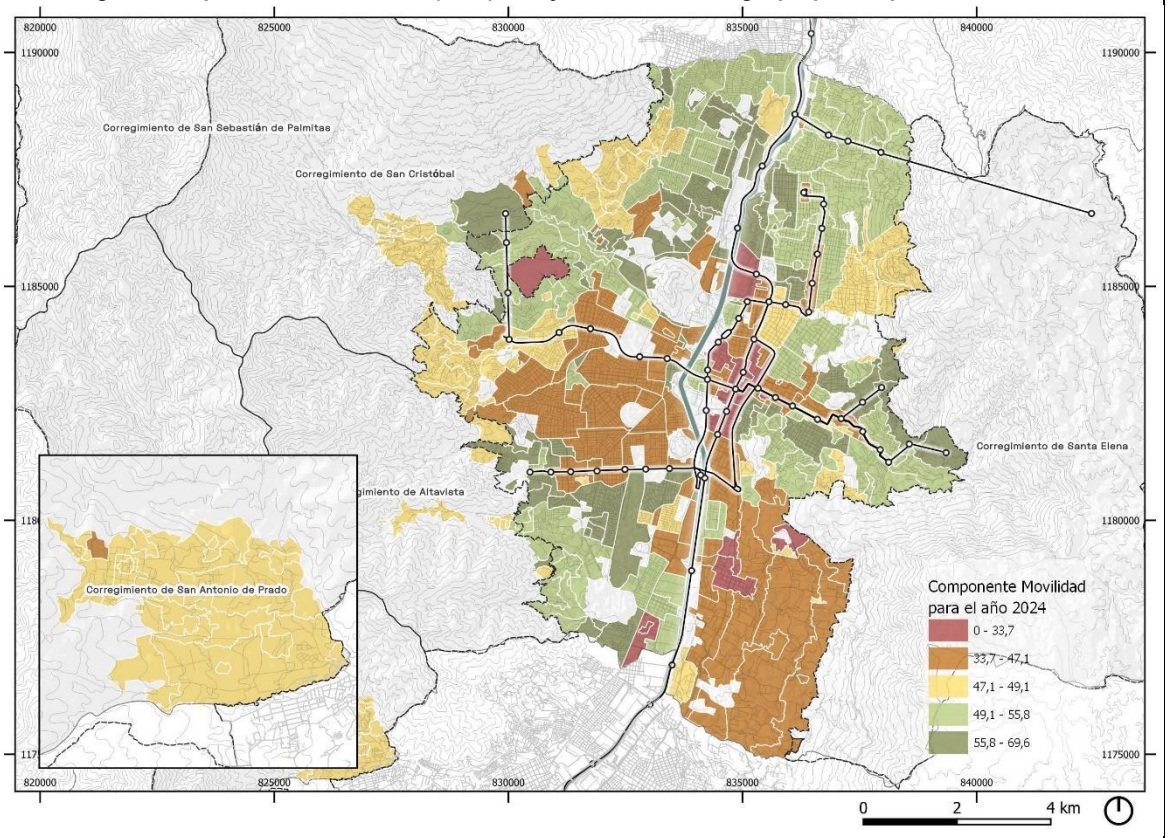
Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Se observa que los polígonos localizados en la zona suroriental y en el borde centro occidental, presentan las mejores condiciones en términos de cobertura de servicios, reflejadas en indicadores de consumo per cápita de agua, energía y niveles de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE
contaminación. El borde nororiental también registra valores similares; sin embargo, estos indicadores no necesariamente reflejan las condiciones reales de población y densidad. *Esta situación se asocia a las características del suelo y a la presencia de asentamientos desarrollados por fuera de la norma urbanística, donde el acceso y consumo de los servicios no es continuo ni plenamente formalizado, lo que puede generar distorsiones en la lectura del indicador frente a la presión real sobre las infraestructuras y la capacidad de soporte del territorio.* ○ ***Componente 3. Movilidad*** *Este indicador Busca determinar la conectividad física de los territorios. Se estima mediante el promedio aritmético de los valores estandarizados de la cobertura de SITVA, la cobertura de ciclorrutas, los lotes asociados a las vías principales y el número de parqueaderos por vivienda y en otros usos.*

Figura. Componente de Movilidad (2024) sin ajustar la metodología propuesta por el MMP 2014



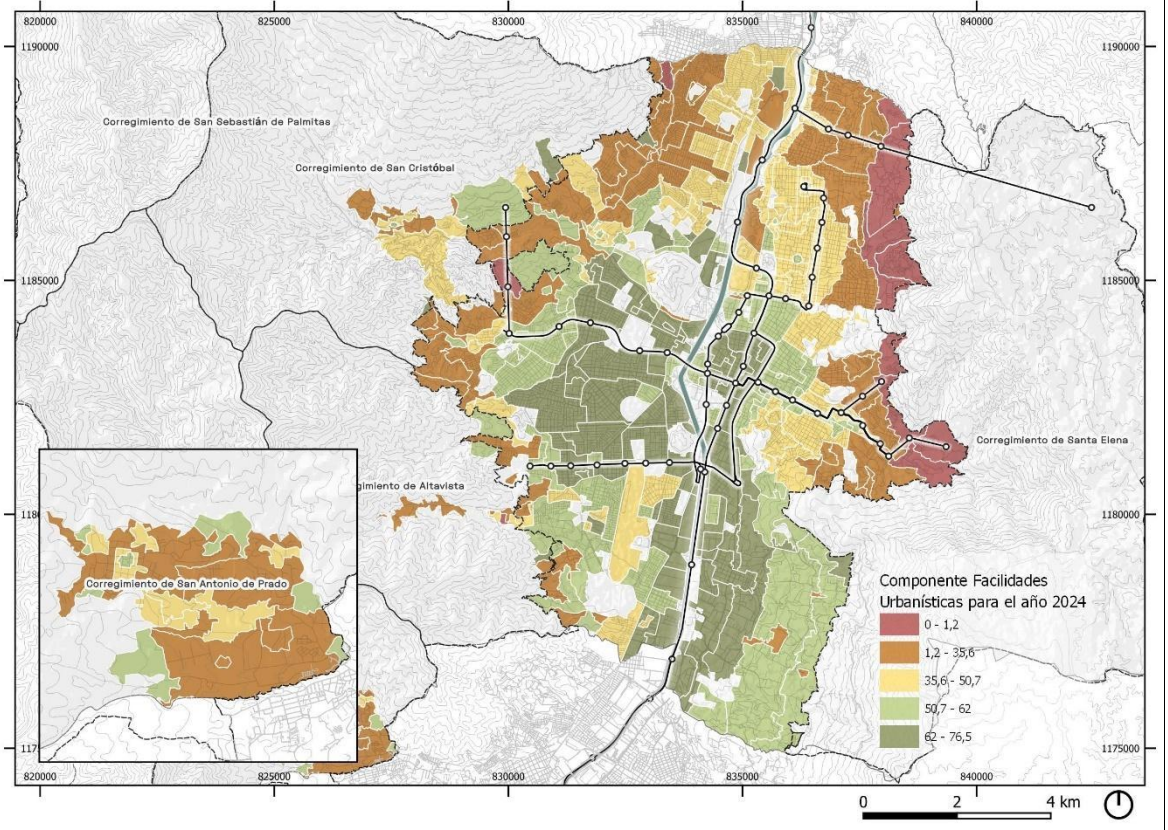
Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

- ***Componente 4 – Facilidades Urbanísticas***

Para su medición se establece una relación entre el número de viviendas que hay en un polígono y el número de viviendas que posibilita la norma según la densidad permitida (básica y adicional), adicional a la cantidad de construcciones con condiciones adecuadas para la habitabilidad en un polígono de tratamiento determinado.

En este sentido, se observa que la lectura del índice de facilidades urbanísticas para 2024 indica que las mejores condiciones y oportunidades de desarrollo se localizan en los Ámbitos de Río Centro y Río Sur, así como en las Ladera Suroriental y Suroccidental. En contraste, la Transversalidad Santa Elena, los Ámbitos del Norte y el suelo urbano de San Antonio de Parado presentan los índices más bajos frente a su capacidad edificatoria.

Figura. Índice de Facilidades Urbanísticas por polígonos de tratamiento (2024) sin ajustar el MMP original



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

- **~~9.5.2.1.1.~~ *Componente 5. Amenidades* (Espacio público, equipamientos y vías)**

Establece las facilidades que tiene la ciudad para ofrecer condiciones de habitabilidad en lo que respecta al espacio público, equipamientos y vías. Se estima mediante el promedio aritmético de los valores estandarizados del indicador de espacio público por habitante, el indicador de equipamientos por habitante y la proporción del polígono cubierto por vías.

Una de las grandes apuestas del POT es la habilitación de espacio público local y general. Reconociendo la importancia que tiene para una ciudad contar con lugares para el disfrute

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

de sus habitantes, con espacios públicos de calidad para el encuentro, descanso y esparcimiento, además de ser una pieza clave para la sostenibilidad ambiental del territorio.

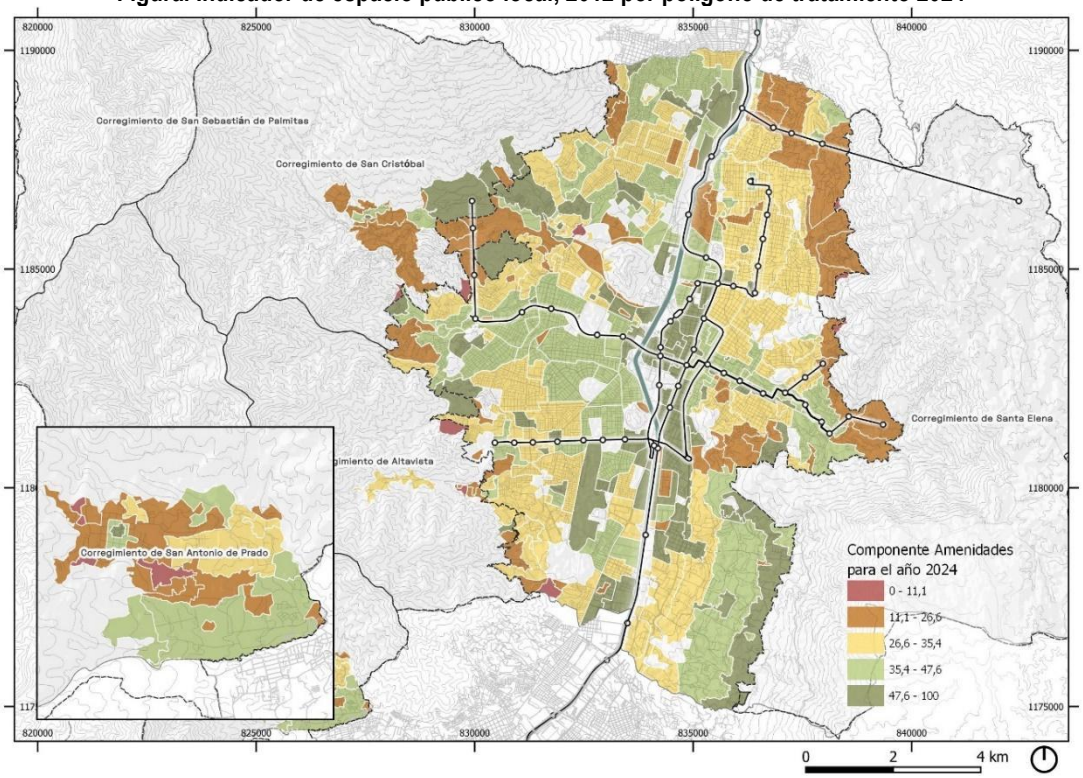
En la siguiente figura se observa el resultado del indicador de espacio público local a *2024* ~~2012,~~ donde se *observa que los polígonos localizados en la Ladera y Borde Suroriental, así como en Río Centro y parte de la Ladera Suroccidental, presentan las mejores condiciones en términos de dotación de amenidades, asociadas a la presencia de importantes infraestructuras de movilidad, espacio público y equipamientos metropolitanos.*

Por su parte, los polígonos ubicados en la Ladera y Borde Nororiental, el Borde Suroccidental y parte del suelo urbano de San Antonio de Prado registran los índices más bajos de amenidades.

~~en este caso muy pocas AIE satisfacen el estándar de los cuatro (4) metros cuadrados por habitante (m^2/hab), exceptuando las AIE de la Iguaná, del Río Sur y del BUR Suroriental.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Indicador de espacio público local~~, 2012~~ por polígono de tratamiento 2024



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

~~Nota: se incluye el suelo de espacio público que se halla en polígonos de expansión definidos en el Acuerdo, pero no se incluye suelo de áreas verdes para la movilidad e hidrográficas.~~

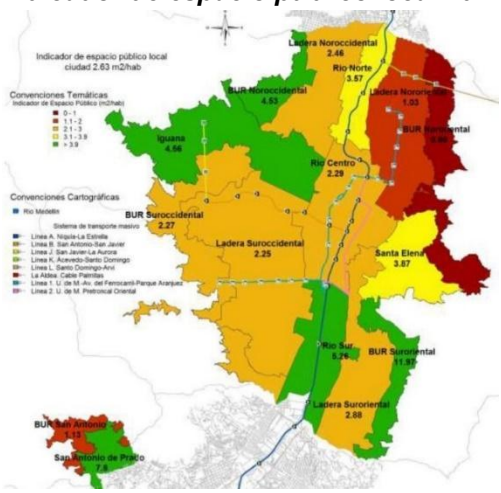
~~Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

Este ejercicio evidencia mejoras en la dotación de espacio público de esparcimiento y encuentro local en el Ámbito Río Norte, que pasa de 3,57 m² por habitante a superar la meta de 4,00 m² establecida para 2030. De igual forma, el Ámbito de la Ladera Suroriental registra un incremento al pasar de 2,88 m² a más de 3,00 m² por habitante.

Estos resultados pueden asociarse tanto a la generación de nuevos espacios públicos como a la incorporación de un inventario más actualizado y preciso respecto al disponible en 2014. En términos generales, las condiciones territoriales se mantienen similares, destacándose la necesidad de fortalecer la capacidad de soporte en la Zona Nororiental mediante una mayor dotación de espacios públicos efectivos.

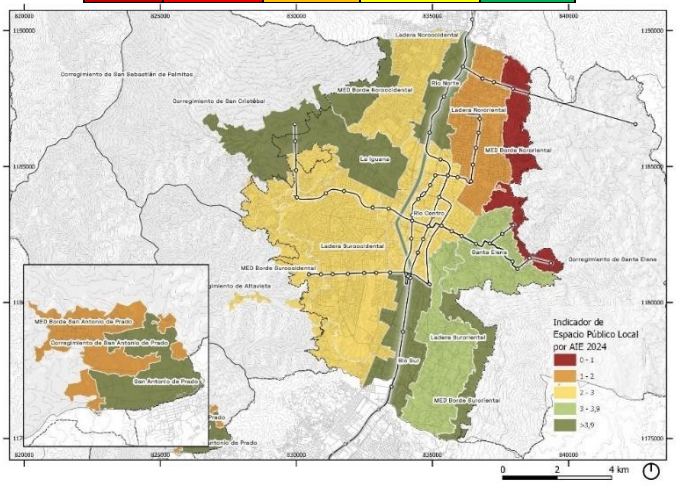
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Indicador de espacio público local 2012 y 2024



m^2 de espacio público local por habitante 2012

0 -1	1.1 - 2	2.1 - 3	3.1 – 3.9	>3.9



m^2 de espacio público local por habitante 2024

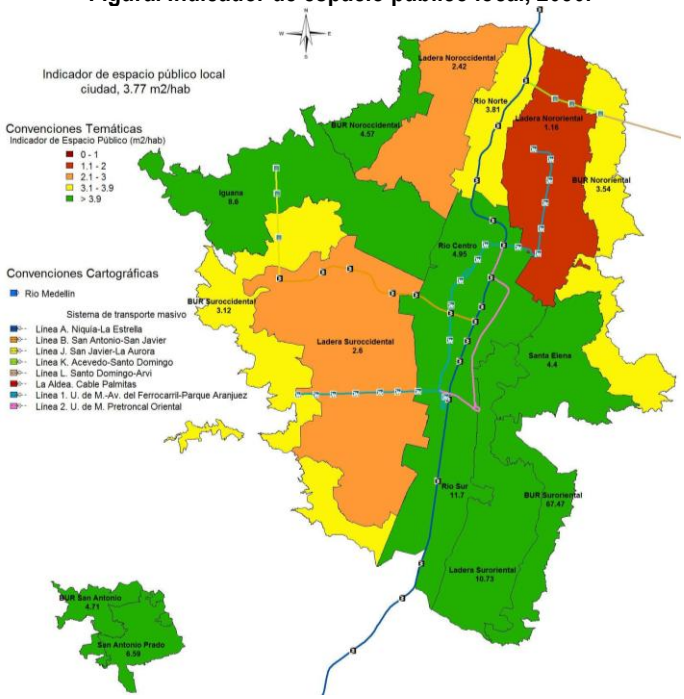
0 -1	1.1 - 2	2.1 - 3	3.1 – 3.9	>3.9

Fuente: (Alcaldía de Medellín, 2014) y (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE
De acuerdo con los mapas anteriores, entre 2012 y 2024 se evidencia una disminución del indicador de m² de espacio público efectivo total (local + general) en el Ámbito de Río Centro, que pasa de 10,86 m² por habitante a menos de 4,00 m² por habitante. Una tendencia similar se presenta en el Ámbito de la Transversalidad La Iguaná, donde el indicador desciende de 11,57 m² por habitante a valores inferiores a 8,00 m² por habitante, situación asociada principalmente al incremento de la población en estos territorios. *En contraste, los Ámbitos de la Ladera Nororiental y Río Sur registran un aumento del indicador de espacio público efectivo total por habitante.* Para el año 2030, *a partir del cálculo de la población basado en las proyecciones de Bio2030 y su distribución por AIE mediante el modelo de probabilidad de elección descrito en la metodología,* se espera que este indicador de espacio público LOCAL en la parte urbana de la ciudad pase de 2,63 m^2/hab a 3,84 m^2/hab. Este es un gran avance, ya que se propenderá por mejores condiciones de vida para la ciudadanía. Además, es de importancia entender que la delimitación de las AIE no es una restricción para que un ciudadano que por ejemplo habite en la Ladera Nororiental pase a utilizar el espacio público del Río Norte o el BUR Nororiental. Así mismo, en las Laderas no se está incluyendo el espacio público que generarían los polígonos objeto de Planes de Legalización y Regularización Urbanística, en el espacio público proyectado, lo que podría mejorar el valor de este indicador.

Figura. Indicador de espacio público local, 2030.



Nota: no se incluye suelo de áreas verdes para la movilidad e hidrográficas.
Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.
~~Nota: se incluye el suelo de espacio público que se halla en polígonos de expansión definidos en el Nuevo Acuerdo, pero no se incluye suelo de áreas verdes para la movilidad e hidrográficas.~~

~~En relación con el espacio público local y general en la parte urbana de la ciudad, en las siguientes dos figuras, se puede observar su situación actual y futura. Aquí se visualiza que el indicador de espacio público local y general es de 3,75 m^2/hab en el año 2012 y, se plantea habilitar para 2030 en un escenario muy optimista 9,11 m^2/hab. En este punto es importante mencionar que en el Capítulo del *Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro*, se estableció como estándar 7 m^2/hab para 2030, que si bien es un indicador inferior al escenario más optimista, es un valor importante para lograr el equilibrio en la ciudad, ya que con este resultado casi se duplica el indicador de espacio público local y general actual.~~

~~**Figura 35. Indicador de espacio público local y general, 2012.**~~

~~Nota: se incluye el suelo de espacio público que se halla en polígonos de expansión definidos en el Acuerdo, pero no se incluye suelo de áreas verdes para la movilidad e hidrográficas.~~

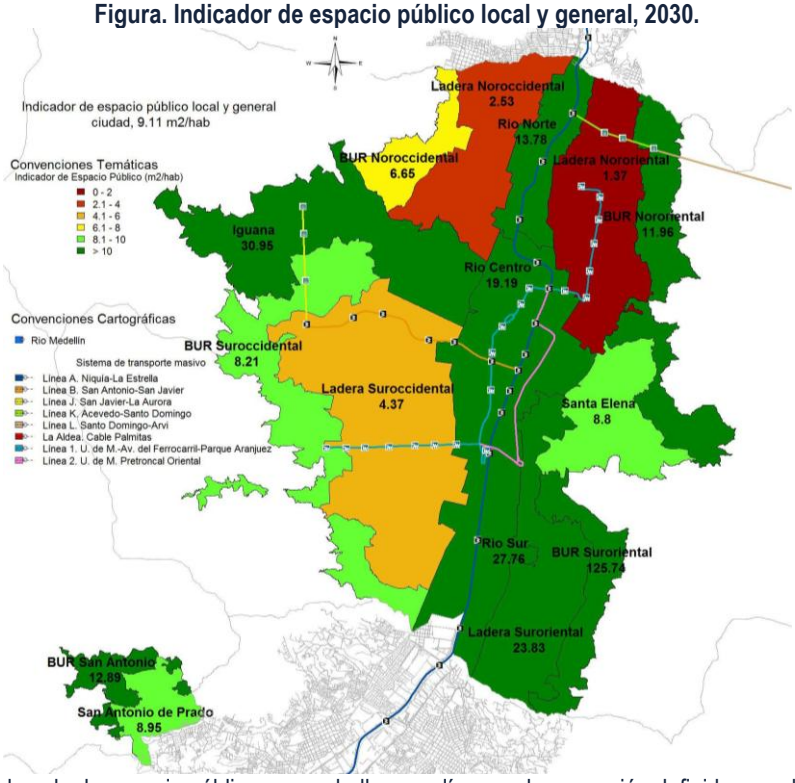
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

~~Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

De este resultado se debe destacar la ~~futura~~ habilitación de espacio público que se genera con los Macroproyectos del Río. Según (Camagni, 2005), la consecución de espacios públicos de este tipo trae consigo efectos de red que permiten efectos globales en la espacialidad del territorio, que hacen posible la articulación de entidades de actuación de gran escala que tienen mayores efectos en el revertimiento de procesos territoriales desordenados, los cuales tienen sus mayores secuelas en el largo plazo. Además, se esperarían cambios positivos para los bordes urbano y rural. Estos son neurálgicos para la sostenibilidad ambiental de la ciudad, al actuar como reguladores de la expansión del territorio.

Figura. Indicador de espacio público local y general, 2030.



~~Nota: se incluye el suelo de espacio público que se halla en polígonos de expansión definidos en el Nuevo Acuerdo, pero no se incluye suelo de áreas verdes para la movilidad e hidrográficas~~.

Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.

Nota: se incluye el suelo de espacio público que se halla en polígonos de expansión definidos en el Nuevo Acuerdo, pero no se incluye suelo de áreas verdes para la movilidad e hidrográficas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

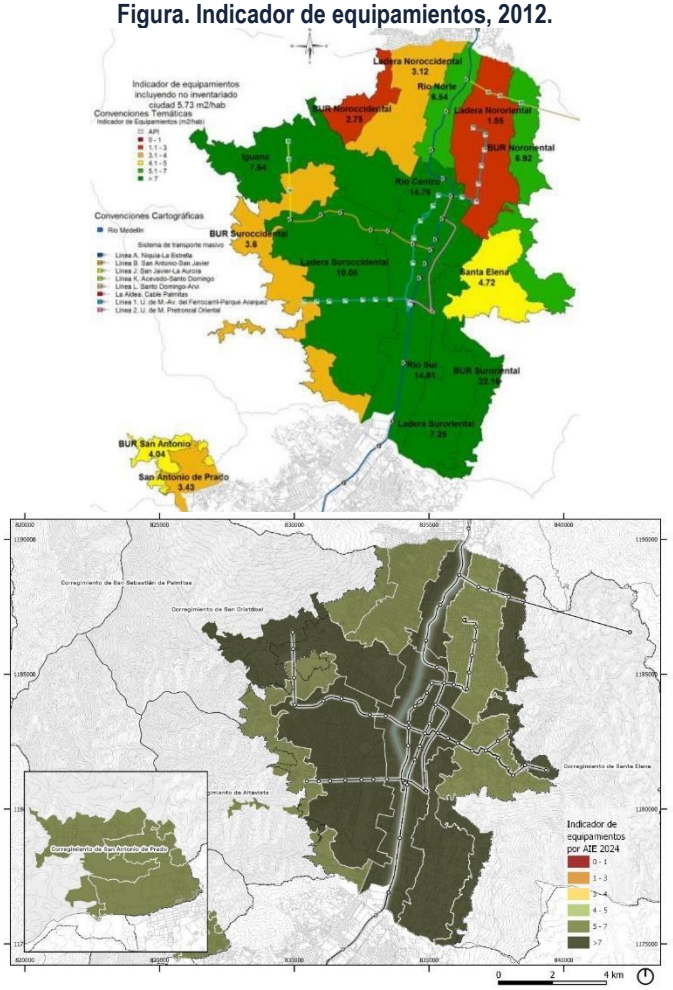
Por otro lado, *el suelo destinado a equipamientos colectivos, entre 2012 y 2024 se evidencia un avance generalizado, ya que la mayoría de los Ámbitos Territoriales incrementaron el indicador de m² de equipamientos por habitante, cuya meta es de 5,00 m². Se destaca el mejoramiento de la infraestructura dotacional en las Laderas y Bordes Nororiental y Noroccidental, así como en el Borde Suroccidental. Este comportamiento se explica en gran medida por la actualización del inventario de equipamientos realizada desde 2014, que permitió incorporar nuevas precisiones y ajustes cartográficos en la medición de este indicador. ~~los~~* ~~equipamientos en la ciudad durante los últimos años, han tenido un crecimiento considerable. El objetivo principal de su construcción ha sido primordialmente la inclusión de la población más vulnerable, lo que ha posibilitado:~~

- ~~**Colegios de alta calidad y bibliotecas**: los cuales han permitido una mayor inclusión de toda la ciudadanía para el aprendizaje y el disfrute bajo condiciones ideales. También se deben incluir las universidades como espacios para la generación de conocimientos, debate de ideas y cambios sociales.~~
- ~~**Hospitales y clínicas**: a través de estos equipamientos se ha propendido por la implementación de políticas de competitividad que hagan más atractivos estos lugares, hasta el punto de tener en la ciudad un clúster importante de salud en el cual el uso de hospitales y clínicas es realizado por parte de nacionales y extranjeros.~~
- ~~**Lugares para la recreación**: con la construcción de estos equipamientos se ha proporcionado por el disfrute de los medellinenses, pero más aún se ha potencializado la ciudad como un referente de eventos deportivos nacionales e internacionales.~~
- ~~**Equipamientos de seguridad**: la seguridad es un tema neurálgico para las ciudades, por esta razón se han hecho grandes esfuerzos para la mejora y la construcción de nuevos centros de seguridad.~~
- ~~**Equipamientos en movilidad**: aquí la Administración tiene una gran apuesta en la concreción de una ciudad que se conecte con un sistema de transporte público masivo de calidad, reflejo de esto es el Metro, Metroplús y próximamente el tranvía de Ayacucho, que traerán consigo grandes beneficios en tiempos de viaje, comodidad y facilidad en el desplazamiento.~~

En la siguiente figura se puede visualizar este fenómeno, en el cual el indicador de equipamientos muestra una ciudad que tiene una alta dotación, que supera en la mayoría de las AIE los 5 m^2/hab como fue propuesto en el Acuerdo 046 de 2006.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Indicador de equipamientos, 2012.



m² de equipamiento por habitante 2012

0 -1	1,1 – 3	3,1 - 4	4,1 – 5	5,1 – 7	>7

m² de equipamiento por habitante 2024

0 -1	1,0 – 3	3,0 – 4	4,0 – 5	5,0 – 7	>7

Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025) y (Alcaldía de Medellín, 2014)

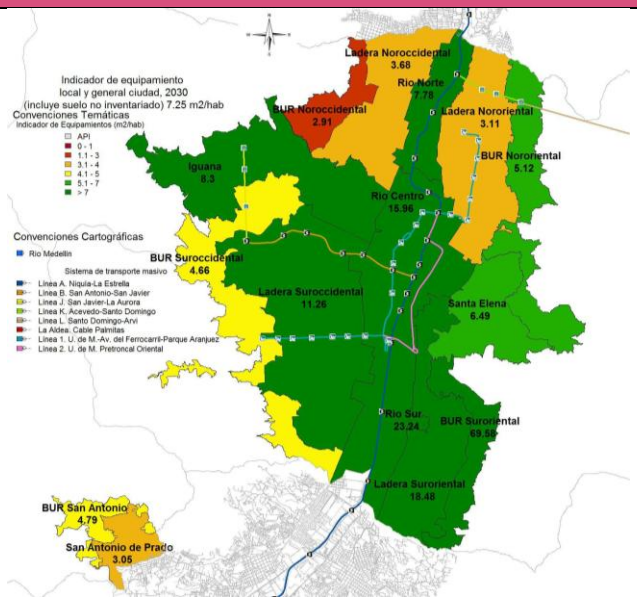
Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica -DAP-, 2014.

Para 2030, en la siguiente figura se observa la evolución esperada para este indicador, observándose que la ciudad se mantiene con un buen estándar, en el que mejora la Ladera Nororiental.

Figura. Indicador de equipamientos, 2030.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE



Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.

Por su parte, la movilidad es un eslabón clave de las ciudades al permitir el traslado de personas y productos por medio de los diferentes medios de transporte. Según (Wegener, 2004), el uso del suelo y el transporte son dos componentes co-determinados que permite una mejor planificación del uso del suelo, al ofrecer condiciones de accesibilidad para la realización de actividades de trabajo, estudio, recreación y deporte.

Por este motivo, se definió un estándar de vías que garantice una buena configuración del territorio en el tema de movilidad, es así, como se ha propendido por tener unos estándares heterogéneos según el AIE a la que se refiera, en este caso se tiene como objetivo desincentivar el uso del automóvil pero sin obviarse la necesidad que tienen las vías principales para la ciudad, por lo que se propone un estándar del 12% del área bruta del suelo dedicada a la movilidad en los bordes 18% en Ladera y ejes transversales y, 25% en Río.

A partir del ejercicio comparativo entre los resultados de 2012 y 2024, se concluye que la cobertura de suelo destinado a vías frente al área bruta de los Ámbitos Territoriales mantiene condiciones similares. Los mayores déficits se presentan en el Borde Suroriental y la Ladera, seguidos por la Transversalidad de La Iguaná. En términos generales, los

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

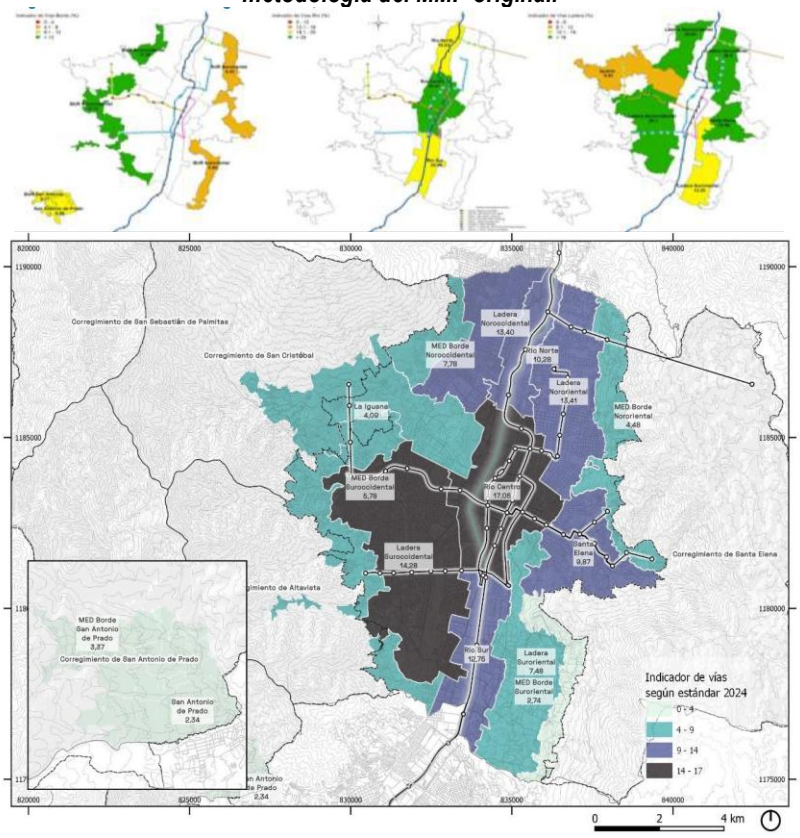
ámbitos de borde registran los indicadores más bajos de m² destinados a vías públicas, situación que coincide con los déficits identificados en espacio público efectivo.

Estas condiciones refuerzan la necesidad de una mirada integral sobre los bordes, mediante estrategias de gestión orientadas a fortalecer estos territorios, que concentran tanto los mayores déficits dotacionales como las densidades habitacionales más altas del Distrito.

~~En la siguiente figura se observa el indicador de vías para el año 2012. Aquí, las laderas son las que mayor cumplimiento tienen sobre el estándar propuesto con excepción de la Ladera Suroriental. En tanto, el AIE del Río, muestra la necesidad de mejorar este indicador principalmente en Río Norte Sobre el borde, se encuentran resultados heterogéneos, en los que aún hay que hacer mayores esfuerzos para alcanzar un nivel adecuado de vías.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. ~~**Indicador de vías según estándar, 2012.**~~ ***Indicador de vías estimado por AIE (2024) sin ajustar la metodología del MMP original.***



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025) y (Alcaldía de Medellín, 2014)

~~Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

En términos generales, para 2024 se mantiene la tendencia a la disminución del Índice de Capacidad de Soporte (ICS) en la mayoría de los polígonos. No obstante, los valores más altos continúan concentrándose en los polígonos de Renovación del corredor del río —principalmente en los ámbitos Río Sur y algunos sectores de Río Centro—, lo que evidencia condiciones favorables para soportar mayores aprovechamientos urbanísticos.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

Por su parte, los polígonos de la Ladera Suroriental muestran una mejora en su índice, pasando de bajo a medio, lo que sugiere un margen de capacidad para el aumento de densidades. En contraste, los polígonos del norte mantienen bajos niveles de capacidad de soporte, lo que refuerza la necesidad de priorizar allí acciones de mejoramiento urbano y fortalecimiento de las dotaciones.

- **~~9.5.2.1.2.~~ Densidades reales versus normativas**

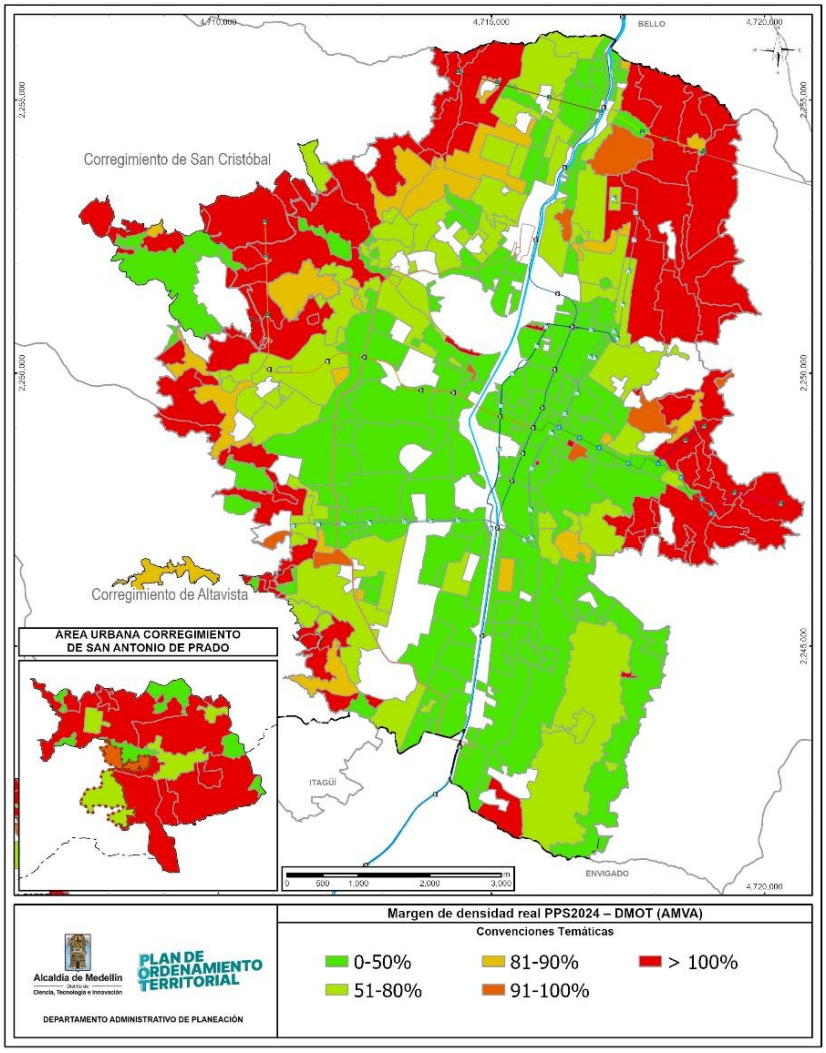
Las densidades habitacionales en las ciudades juegan un papel importante para poder "desarrollar un sistema de asentamientos ordenado y bien estructurado y una forma urbana apropiada a la hora de determinar la eficiencia y la competitividad del territorio y el bienestar general de la población" (Camagni, 2005), pág. 262). Es ineludible que las diferentes ciudades puedan albergar a toda la población entrante, pero siempre bajo la premisa de que haya una sostenibilidad urbana en la cual puedan satisfacerse sus necesidades de espacios públicos, equipamientos y movilidad.

En ~~la ciudad~~ *el distrito especial* de Medellín para lograr este propósito se reconoce que la cercanía al río y el eje transversal puede ofrecer las mejores condiciones dotacionales para cubrir las necesidades de la población actual y entrante. Por esta razón, la premisa del ~~nuevo Acuerdo~~ *POT,* es la de ofrecer las mayores densidades a la parte central de la ciudad y en el corredor transversal e ir disminuyendo dicha densidad a medida que se acerca más al borde.

En la siguiente figura se muestra cómo es el comportamiento de la densidad real versus la densidad de la norma. En este caso, se presenta para la parte del río el rango más bajo que va de 0 a 0,5 indicando que los lotes ubicados en un polígono con ese rango pueden duplicar, triplicar, cuadruplicar, su capacidad actual en términos de unidades de vivienda, presentándose de este modo un mayor potencial de re desarrollarse para dicho suelo.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Densidad real versus ~~densidad~~ de la norma definida por las DMOT. AMVA , por polígono de tratamiento, 2012.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Adicional al anterior análisis, en la siguiente figura se observa la relación densidad real para los lotes potenciales de desarrollo versus la normativa. En este mapa es factible observar que en la mayoría de los polígonos los lotes potenciales se encuentran en el rango de 0 a 0,5, mostrando grandes oportunidades de redesarrollo.

~~**Figura 41. Densidad real del suelo potencial de desarrollo versus densidad de la norma por polígono de Tratamiento, 2012.**~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

~~Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

- **~~9.5.2.1.3.~~ Índice de capacidad de soporte, suelo potencial de desarrollo y población proyectada.**

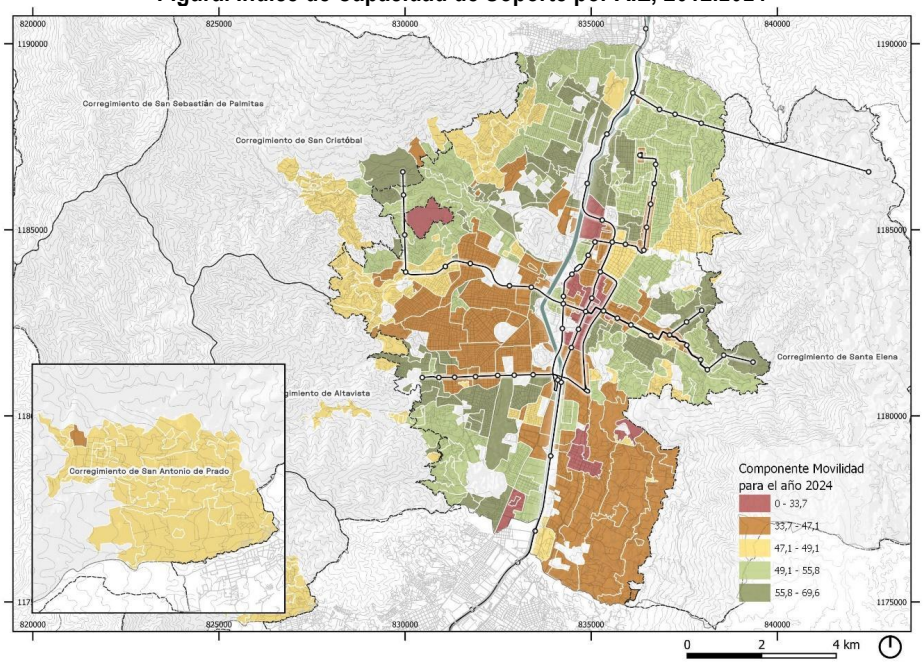
El índice de capacidad de soporte está compuesto por un conjunto de dimensiones que permiten entender la configuración y los desafíos de un territorio para llegar a un equilibrio urbano. Para su análisis en la ciudad de Medellín, se cuenta con cuatro dimensiones –dotación, accesibilidad, cobertura y ambiente–. Éstas permiten entender de mejor forma como las diferentes variables pueden aportarle al bienestar de la población en temas urbanos explicado en un valor

En la siguiente figura se puede visualizar el índice de capacidad de soporte por AIE. En este caso, para el año ~~2012~~ se advierte que los territorios que se hallan mejor configurados son el Río Centro, el Río Sur, la Ladera Suroccidental y BUR Suroriental. En tanto, la parte norte de la ciudad muestra un bajo valor y, por tanto, indica los mayores esfuerzos que se deben hacer para alcanzar un equilibrio urbano en esa parte de la ciudad.

Un componente que puede potencializar estos territorios, son los Macroproyectos que propenden por una renovación urbana en diferentes áreas de la ciudad, *adicional a las estrategias de intervención y gestión del suelo definidas en la presente revisión del POT,* ~~. Así mismo, la propuesta de la red de movilidad que hará posible un trasporte multimodal más eficiente al poder habilitar más vías peatonales, ciclorrutas y puntos de interconexión del sistema de transporte.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Índice de Capacidad de Soporte por AIE, ~~2012.~~2024



Fuente: (Alcaldía de Medellín, 2014) y (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

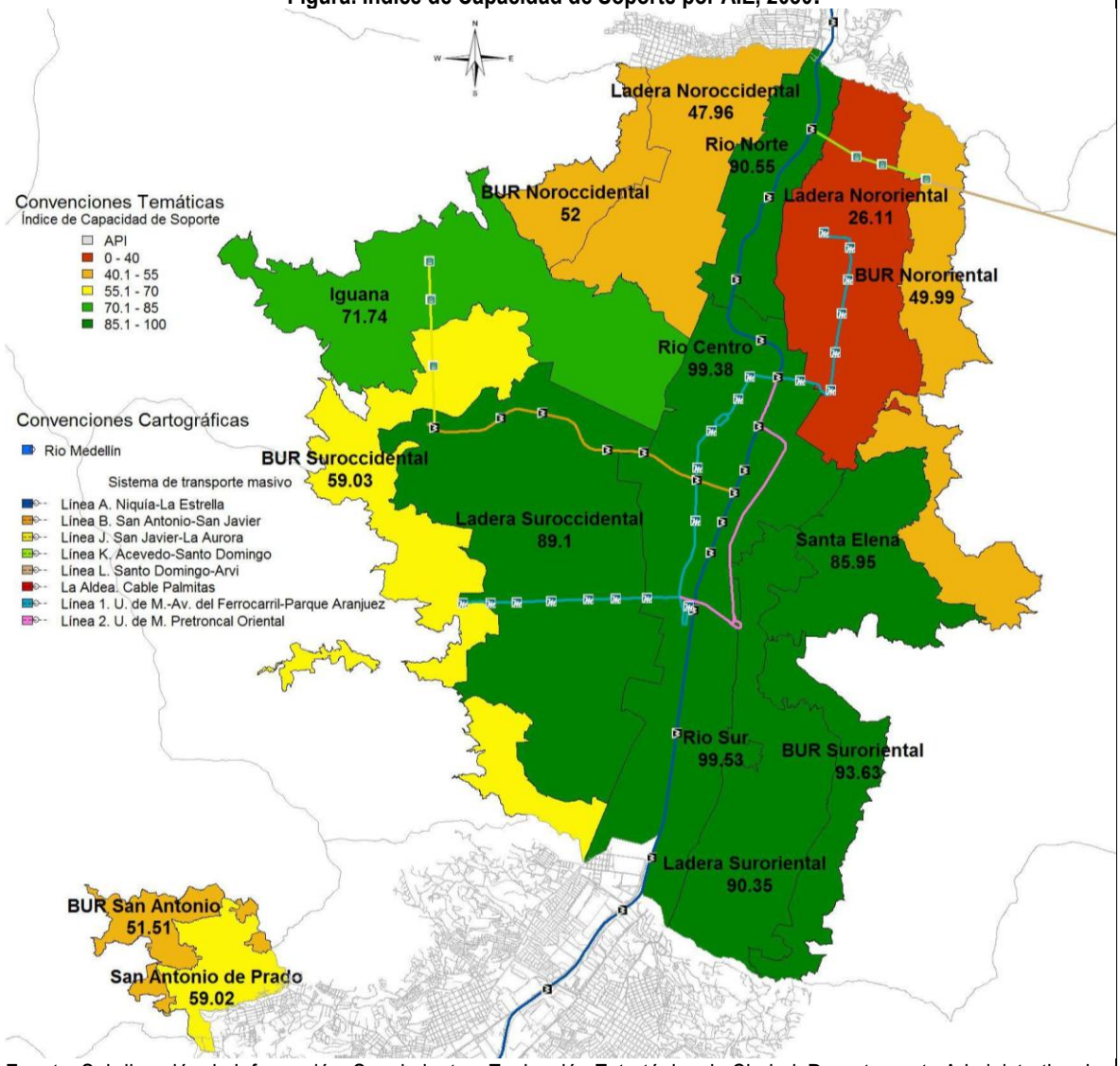
~~Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

De lo mencionado anteriormente, en la siguiente figura se puede observar cómo podría quedar configurado el territorio al año 2030 bajo las condiciones proyectadas de construcción de espacio público, equipamientos y vías. En este caso se visualiza que en la mayoría de AIE, se presenta un avance significativo, en la que se destaca el BUR Nororiental y Río Norte, presentándose una subida superior a 40 puntos básicos.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

Figura. Índice de Capacidad de Soporte por AIE, 2030.



Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.

~~Por otro lado, cuando se observa la participación del suelo potencial de desarrollo por polígono de tratamiento en el siguiente mapa, se puede visualizar que las mayores oportunidades se ubican en la parte centro sur de la ciudad, mostrando con ello que se~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

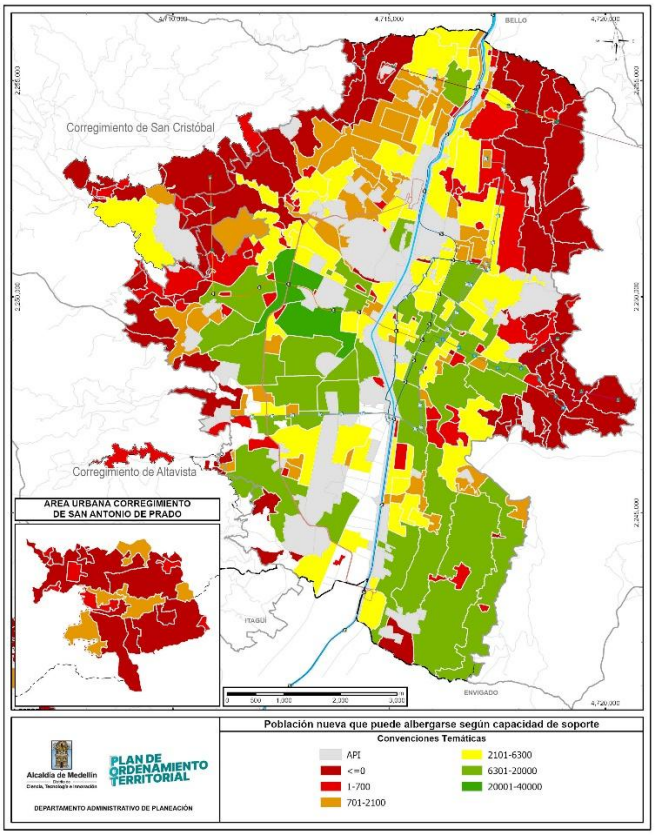
~~puede favorecer un desarrollo de mayor intensidad. Igualmente, en algunos polígonos de Río Centro, Río Sur y la Ladera Suroccidental muestran grandes potencialidades de redensificación, ya que presentan una participación que está entre el 23 y 25 por ciento del su territorio.~~

~~**Figura 44. Participación por polígono del suelo potencial de desarrollo por polígono de tratamiento, 2012.**~~

~~Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

Finalmente, en la siguiente figura, se puede visualizar la población nueva que puede albergar el territorio según su capacidad de soporte. De acuerdo con esto, es factible una asociación positiva entre el índice de capacidad de soporte y la proyección de población entrante, lo que muestra la coherencia de la norma, en la que, si bien se debe procurar por albergar la mayor cantidad de población, esto debe darse bajo condiciones urbanas adecuadas en términos de espacios públicos, equipamientos y sistemas de transporte público accesibles.

Figura. Población nueva que puede albergar la ciudad según capacidad de soporte por polígono de tratamiento.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2026

~~Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

~~En la siguiente figura se describe el horizonte de la capacidad de soporte en habitantes, que es la interacción entre oferta y demanda, aquí se puede ver que para la mayoría de polígonos de tratamiento la capacidad de soporte se mantiene después de 2030, como horizonte de largo plazo del Plan de Ordenamiento.~~

~~**Figura 46. Horizonte de la capacidad de soporte de habitantes por polígono de tratamiento.**~~

~~Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

- ***Lotes con Potencial de Desarrollo***

El Módulo de Lotes Potenciales de Desarrollo (LPD) se incorpora al Modelo Multipropósito como insumo principal para el módulo de Simulación Financiera. Su identificación se realiza mediante un procesamiento cartográfico a partir de la capa de lotes elaborada por la Subdirección de Catastro, actualizada con información correspondiente al año 2023.

Con el fin de mejorar la precisión del módulo de Lotes Potenciales de Desarrollo (LPD), en el proceso de revisión del POT se actualizaron y ajustaron los criterios de sustracción definidos en 2014. Estos cambios responden principalmente a tres aspectos: (i) la actualización de inventarios oficiales de espacio público, equipamientos y bienes protegidos; (ii) la incorporación de nuevas determinantes normativas y proyectos estratégicos del Distrito; y (iii) la precisión metodológica para identificar predios que, por sus condiciones físicas, jurídicas o urbanísticas, no presentan potencial de desarrollo.

La siguiente tabla presenta el comparativo entre los criterios aplicados en 2014 y los definidos en la actualización, los cuales permiten depurar la base de lotes e identificar con mayor precisión aquellos predios que efectivamente cuentan con condiciones para procesos de desarrollo o transformación urbana.

Como criterios de sustracción se precisaron y ajustaron los definidos por el acuerdo 418 de 2014, de la siguiente forma:

- ***Lotes destinados a espacio público de esparcimiento y encuentro, existentes o proyectados (inventarios actualizados a 2025).***
  se excluyen los lotes localizados en áreas destinadas a espacio público efectivo existente, según la cartografía oficial actualizada en 2025. Este criterio se mantiene frente a la metodología anterior. Adicionalmente se excluyen los lotes localizados en áreas destinadas a espacio público proyectado, de acuerdo con los planos protocolizados del Acuerdo 48 de 2014 y sus ajustes.

- ***Lotes destinados a equipamientos colectivos (inventarios actualizados a 2025).***
  se excluyen los lotes que coinciden con áreas destinadas a equipamientos colectivos, de acuerdo con la cartografía oficial actualizada en 2025 por el equipo de revisión del POT. Este criterio se mantiene respecto a la metodología anterior, incorporando la información más reciente.

- ***Predios con edificaciones superiores a cinco (5) pisos.***

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

se excluyen los lotes con edificaciones superiores a cinco pisos. Este criterio se ajusta respecto a la metodología anterior, reconociendo que en edificaciones de menor altura pueden existir oportunidades de redensificación.

- ***Predios sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal (RPH) con alturas mayores a 5 pisos y/o con más de 10 matrículas inmobiliarias (base catastral 2023).***
  se excluyen los predios sometidos a RPH que presenten alturas mayores a cinco pisos y cuenten con más de diez matrículas inmobiliarias, con base en la información de la base jurídica catastral 2023. Este criterio se ajusta frente a la metodología anterior, al permitir identificar predios con baja complejidad jurídica y mayor viabilidad para procesos de desarrollo.

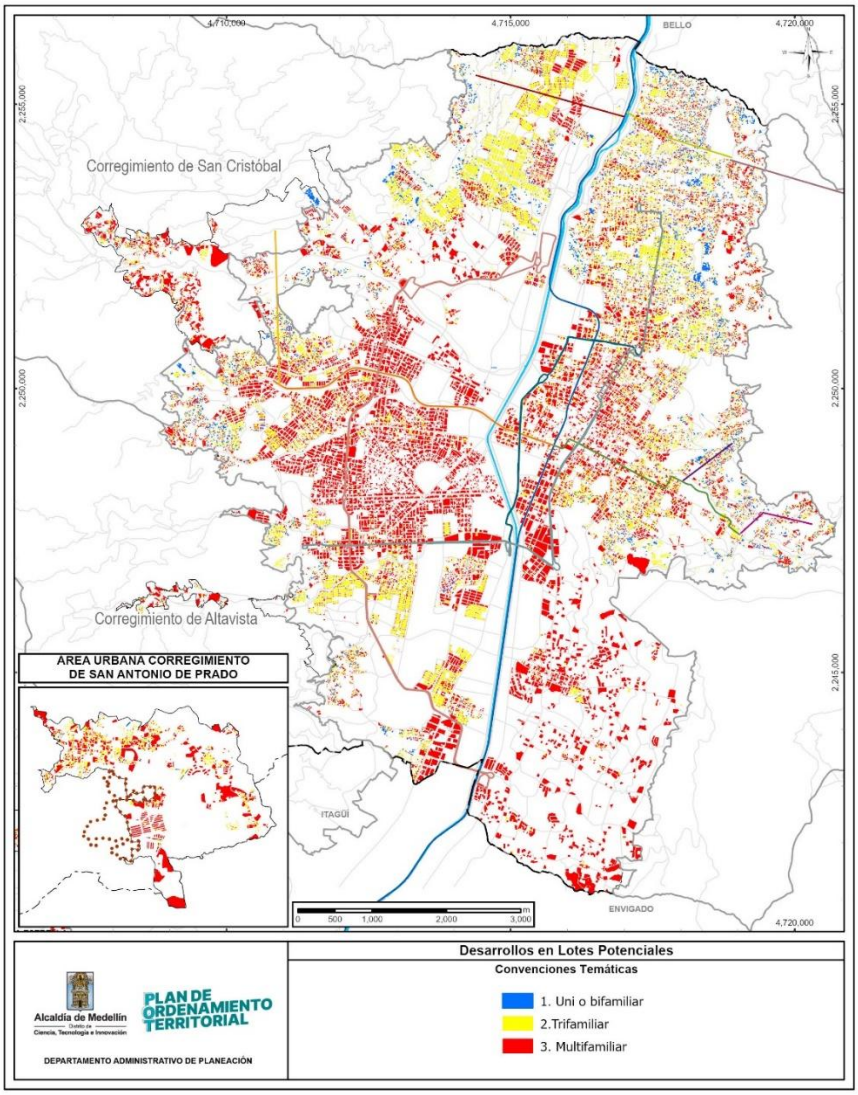
- ***Predios localizados en suelo de protección o con condiciones físicas que limitan su desarrollo, incluyendo predios menores a 60 m² y sin frente directo a vía.***
  se excluyen los lotes ubicados totalmente en suelo de protección y aquellos parcialmente localizados en esta categoría cuya área útil restante sea inferior a 60 m² y no cuente con frente directo a vía. Este criterio se ajusta respecto a la metodología anterior para mejorar la precisión del análisis.

- ***Bienes de Interés Cultural (inventarios 2021, 2023 y 2024).***
  se excluyen los predios que coinciden con Bienes de Interés Cultural de ámbito distrital o nacional, conforme a lo establecido en el Decreto Municipal 593 de 2021 y en las Resoluciones 202350102514 de 2023 y 202450055741 de 2024.}

- ***Predios adquiridos o proyectados para adquisición en el área de influencia del proyecto Metro de la 80 (2025)****.*
  se excluyen los lotes adquiridos o en proceso de adquisición dentro del área de influencia del proyecto Metro de la 80, según información suministrada por el Metro de Medellín y gestionada por el equipo técnico del DAP. Este criterio se incorpora como nuevo en la metodología.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Lotes potenciales por posibilidades de construcción de vivienda



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Como resultado de la actualización metodológica y de la depuración de la base predial, se identificaron aproximadamente 108.451 lotes con potencial de desarrollo en 2024, sin considerar los polígonos de renovación urbana. Esta estimación refleja una ligera disminución frente a los 118 mil lotes identificados en 2014, asociada principalmente a la

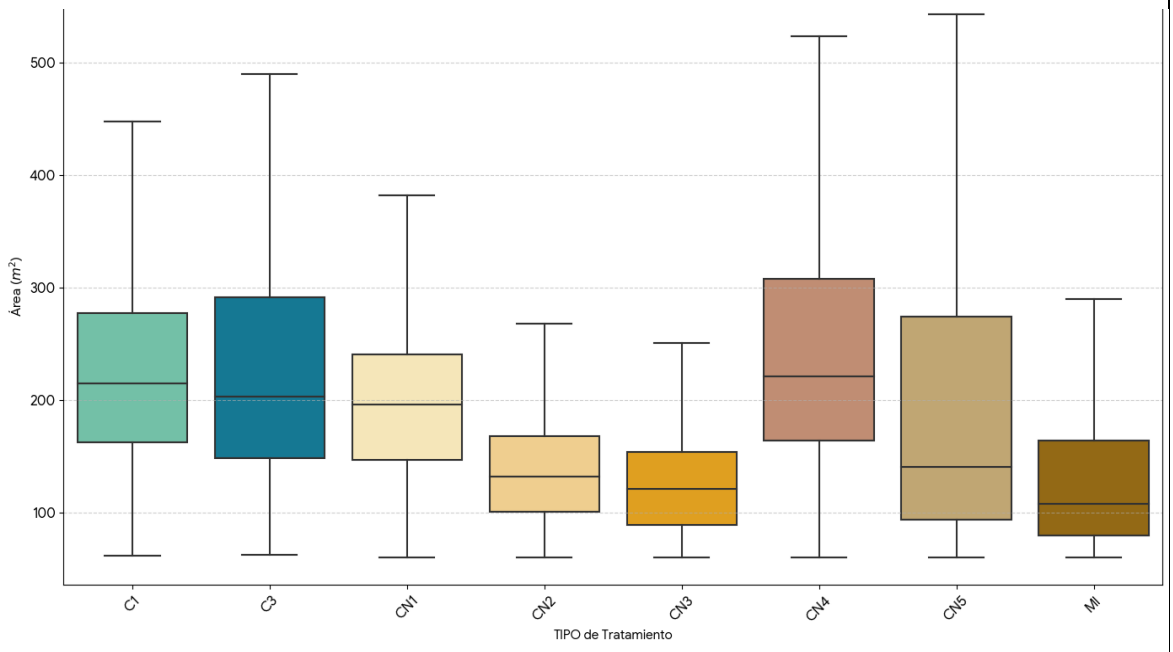
DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

incorporación de nuevos criterios de exclusión y a la actualización de los inventarios territoriales.

En términos territoriales, el potencial de desarrollo se concentra principalmente en los tratamientos de consolidación (CN1, CN2, CN3, CN4 y CN5), donde predominan tanto desarrollos multifamiliares como procesos de densificación predio a predio, mientras que en sectores como Río Norte prácticamente no se identifican lotes disponibles para desarrollo individual.

Asimismo, la actualización metodológica permitió incorporar predios con condiciones específicas de viabilidad, como aquellos con porciones por fuera del suelo de protección o inmuebles bajo régimen de propiedad horizontal de baja altura, lo que mejora la precisión en la identificación del suelo efectivamente susceptible de transformación urbanística.

Figura. Distribución de áreas por tipo de lote



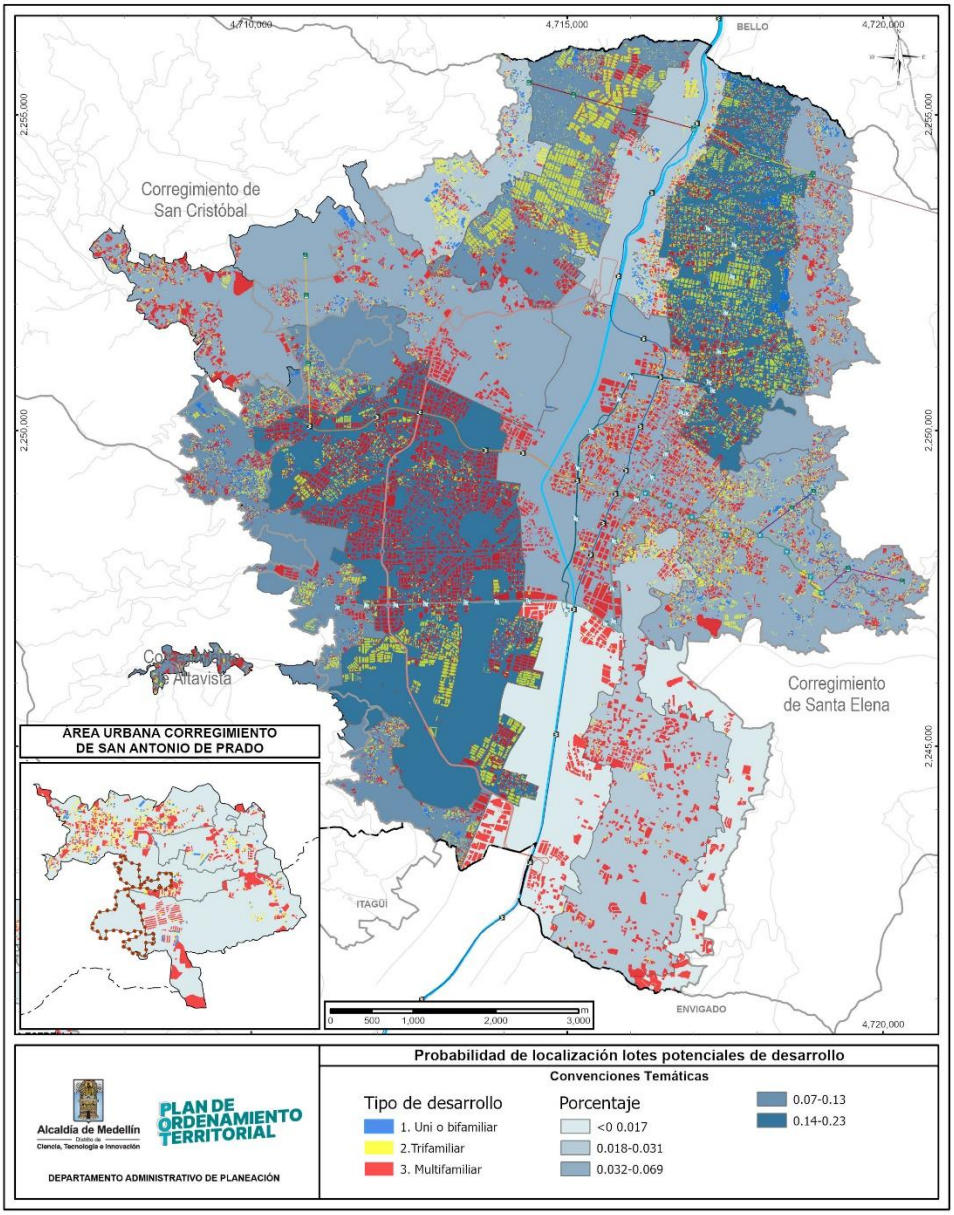
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE
En términos de tamaño predial, se observa que los tratamientos de consolidación CN4 y CN5 concentran la mayor cantidad de lotes con áreas entre 100 m² y 300 m², lo que evidencia condiciones favorables para procesos de redensificación y desarrollo multifamiliar. *En términos de tamaño de los predios, se observa que los tratamientos de consolidación CN4 y CN5 concentran la mayor cantidad de lotes con áreas entre 100 m² y 300 m², lo que representa condiciones favorables para procesos de redensificación y desarrollo de vivienda multifamiliar. Por su parte, en CN2 y CN3 predominan predios de menor tamaño, principalmente entre 90 m² y 150 m², asociados a dinámicas de desarrollo predio a predio y a la consolidación gradual de los barrios* **~~9.5.2.2.~~ ANÁLISIS DE ATRACTIVIDAD INMOBILIARIA** Otro tema de interés es el referido al desarrollo del territorio según la dinámica inmobiliaria. La ciudad de Medellín tiene como apuesta la gestación de diferentes proyectos estratégicos, con el presente ajuste al POT. Estos tendrán como función la generación de viviendas nuevas, la atracción de nuevas empresas por medio de la construcción de distritos tecnológicos y la producción de espacios públicos de calidad que permitan, por ejemplo, en el AIE de Río la conexión transversal de la ciudad. De acuerdo con el modelo de simulación propuesto, la probabilidad de localización por AIE se puede visualizar en la siguiente figura. Los puntos de color ~~fucsia~~ azul representan los lotes potenciales que *tienen posibilidades de desarrollo Uni o bi Familiar, los amarillos para desarrollos trifamiliar y los rojos para desarrollos multifamiliares* ~~estratos 1, 2 y 3 y los azules los estratos 4, 5 y 6.~~ Aquí, el fondo del mapa ilustra las AIE más atractivas de acuerdo con su tonalidad más oscura, destacándose la Ladera Suroccidental con una probabilidad de 0,26 *entendiendo que Las probabilidades usualmente se hallan entre 0 y 1, donde 1 indicaría en este caso que en una AIE se ubicaría toda la población por ser la única atractiva y un valor de 0 el caso contrario.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Probabilidad de localización lotes potenciales de desarrollo, ~~2012~~ *a partir de datos 2024*



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación 2026

~~Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

A partir de esta situación, se realiza una simulación de consumo de los lotes potenciales, que permiten conocer (según expectativas de mercado inmobiliario) donde se localizan la mayor cantidad de viviendas y en qué lugares habrá un mayor recaudo en obligaciones. La ilustración de este fenómeno se muestra en los mapas siguientes, *para los años 2015 y su probabilidad en los años 2020, 2024 y 2030,* los cuales permiten visualizar como se van configurando las AIE y los respectivos lotes (los puntos blancos muestran el suelo consumido en el(los) año(s) anterior(es) y los dorados cuando se los consumen en el año respectivo).

No obstante, frente a las predicciones realizadas para el año 2020, para el año 2024 se identifica un incremento en la cantidad de lotes potenciales. Este resultado no responde necesariamente a cambios en la atracción o condiciones intrínsecas de los predios, sino principalmente al proceso de revisión y ajuste de los criterios utilizados para su identificación. En el marco de la evaluación de las condiciones actuales del territorio, la limitada disponibilidad de suelo para el desarrollo urbano y la necesidad de orientar el crecimiento mediante nuevas estrategias de intervención y gestión del suelo, se incorporaron criterios adicionales que permitieron reconocer nuevas características de potencialidad en el suelo urbano. Como resultado de este ajuste metodológico, y en contraste con las predicciones iniciales, para el año 2024 el distrito registra un mayor número de lotes potenciales para su desarrollo.

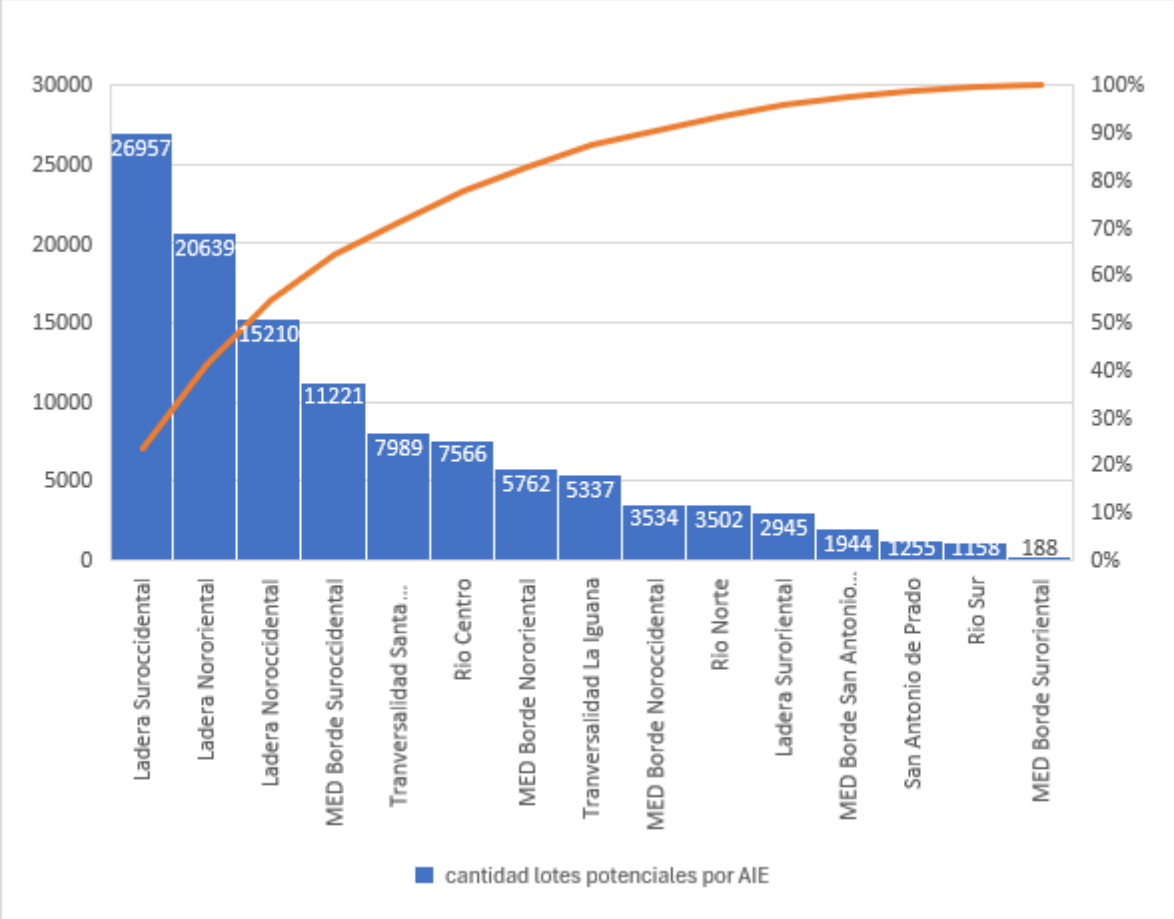
En este caso se visualiza que los BUR Noroccidental, BUR Suroriental y San Antonio de Prado pasan de ser ~~son~~ consumidos por completo para el año 2024 *y se incorporan nuevamente a las posibilidades del mercado en el año 2024*. ~~2030~~. ~~Esto no quiere decir que sea debido a que son más atractivos para desarrollarse, sino que tienen menor cantidad de lotes potenciales y en consecuencia menor capacidad para absorber población.~~

~~Por otro lado, una tendencia que se mantiene en la reestimación del modelo año a año es el predominio de la Ladera Suroccidental y Río Centro que mostraron valores probabilísticos más altos a medida que pasaban los años. Esto muestra el gran potencial que tienen estas dos áreas para desarrollarse y hacia donde se estaría dirigiendo la dinámica inmobiliaria en los próximos años.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

Grafico. localización lotes potenciales de desarrollo, por AIE 2024



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2026

En coherencia con las nuevas características de lotes potenciales expuestas en el apartado anterior, se identifica una alta posibilidad de desarrollo en la ladera suroccidental, la cual concentra la mayor cantidad de predios con potencial de transformación. De acuerdo con el análisis por Áreas de Intervención Estratégica (AIE), esta condición

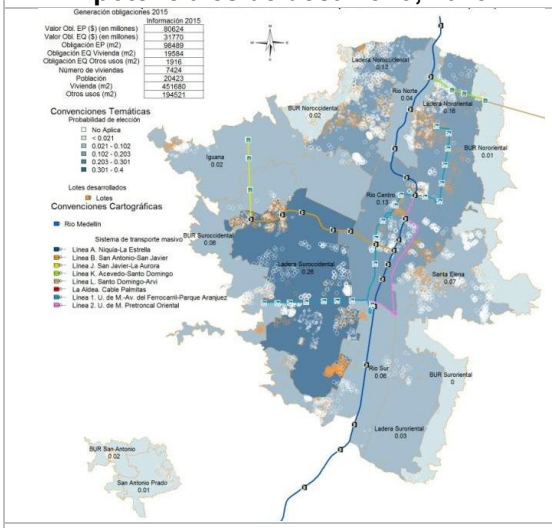
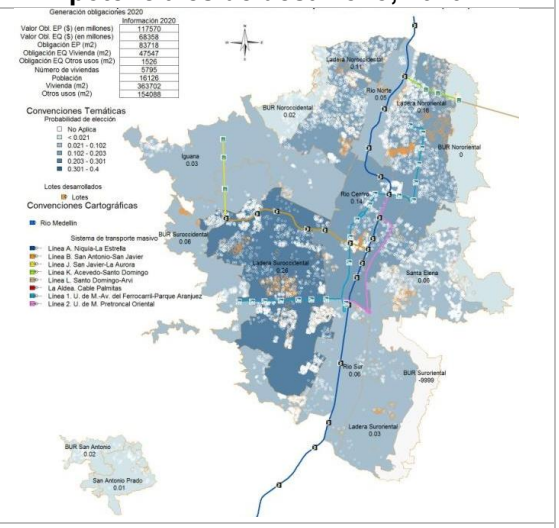
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

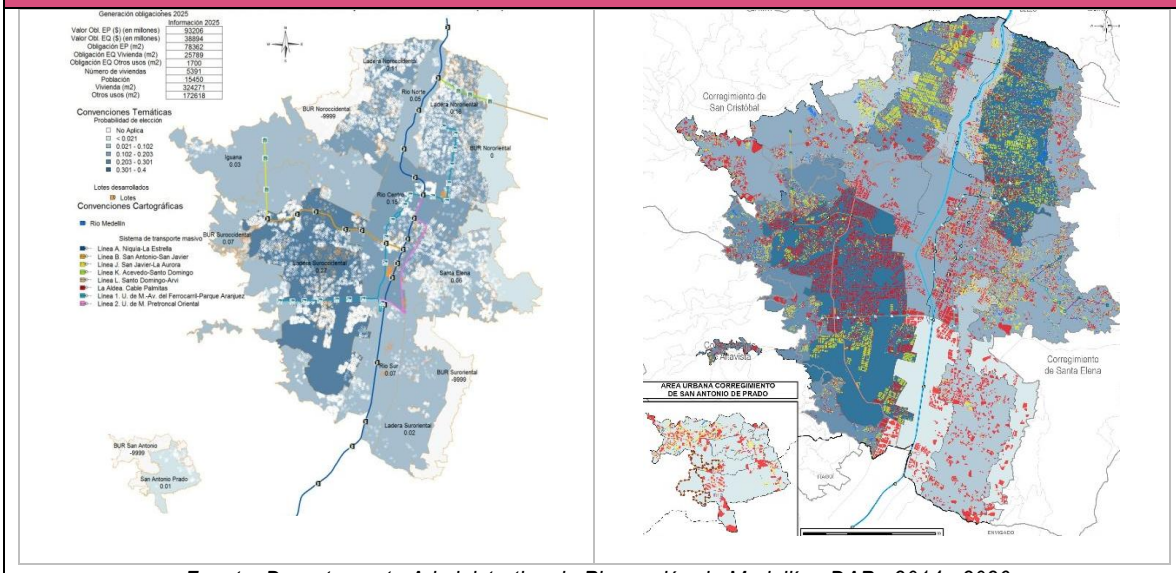
también se presenta, aunque en menor medida, en las laderas nororiental y noroccidental, configurando un patrón de concentración de oportunidades de desarrollo en los sectores de ladera del distrito.

No obstante, pese al incremento en la identificación de estos predios, en las laderas nororiental y noroccidental las condiciones actuales de los lotes (particularmente su tamaño, configuración y características morfológicas) limitan su desarrollo predominante a tipologías de vivienda bifamiliar, con una baja participación de proyectos multifamiliares. Esta situación evidencia la necesidad de promover procesos de integración predial como estrategia de gestión del suelo, orientada a consolidar unidades de desarrollo de mayor escala que permitan viabilizar proyectos multifamiliares y, con ello, aportar de manera más efectiva a la generación de soluciones de vivienda para la ciudad.

Figura. Probabilidad de localización lotes potenciales de desarrollo, 2015-2030.

Probabilidad de localización lotes potenciales de desarrollo, 2015	**Probabilidad de localización lotes potenciales de desarrollo, 2020**
	
Probabilidad de localización lotes potenciales de desarrollo, 2025	**Localización real lotes potenciales de desarrollo, 2025**

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.- 2026

~~Un detalle a enfatizar, es que si bien se va a habilitar una gran cantidad de espacio público local y general en el Río, éste no está teniendo los efectos esperados en el modelo, en cuanto a una mayor atracción de la población a albergar. No obstante, un tema estructural que no se puede analizar en el modelo, es cómo los Macroproyectos pueden ser garantes de la dinámica inmobiliaria, ya sea por factores de carácter institucional como por las características más sostenibles que ofrece este territorio. Igualmente, algunos de los proyectos se desarrollarán por medio de Alianzas Público-Privadas (especialmente en Río Norte) que potencializarán dichas AIE.~~

~~La siguiente figura muestra cómo sería el recaudo por concepto de obligaciones para espacio público y equipamientos, si todo se recaudara en dinero. Bajo este análisis, se esperaría que se recaude una suma de 1,4 billones destinado a espacio público y de 749 mil millones para construcción de equipamientos. Ahora, si se establece que todo el recaudo es en suelo, se esperaría 1,4 millones de metros cuadrados en espacio público y de 538 mil metros cuadrados en equipamientos.~~

~~Figura 49. Valor obligaciones espacio público y equipamientos (2013-2030).~~

~~Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

~~Sobre la generación de viviendas se observa que de conformidad con la dinámica poblacional propuesta por el Plan Director Bio2030, se esperaría una tendencia~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

~~decreciente en la generación de vivienda; esto es debido a la dinámica poblacional, en la que decrece la población, produciéndose entre 2013-2030 un estimado de 103.289 viviendas para atender a la población entrante.~~

~~Aquí, es importante mencionar que se está asumiendo una proporción diferente con los estratos que predominarían en Medellín (60% estrato 1, 2 y 3 y 40% estrato 4, 5 y 6). La razón para hacerlo de esta manera, es el de tratar de capturar las dinámicas de las ciudades que se asume que avanzan en la reducción de la desigualdad con las diferentes políticas públicas, muestra de ello, es la medida de desigualdad de ingresos conocida como coeficiente Gini, cuyo valor se ubica entre 0 y 1, siendo el 1 la mayor desigualdad en los ingresos y 0 sin desigualdad. Para el área metropolitana del valle de Aburrá, cuyo núcleo central es la ciudad de Medellín, se ha avanzado en disminuir las condiciones de desigualdad entre individuos, hasta el punto en el que de 2003 a 2013 este tuvo una reducción según estadísticas del DANE del 9,16%, pasando de 0,557 a 0,506.~~

~~**Figura 50. Número de viviendas (2013-2030).**~~

~~Nota: No incluye VIP.~~
~~Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

~~Por otra parte, de acuerdo con el análisis realizado y la mixtura de usos propuesta por la norma, es probable una generación 2.686.041 metros cuadrados de otros usos. Considerando que en la ciudad según estadísticas de Catastro existen 8.864.638 metros cuadrados, es un valor significativo pero no desproporcionado, más aun considerando que según estudios de Camacol para 2013 se inició la construcción de 136.038 metros cuadrados en otros usos, si se mantuviera esta misma tendencia se producirán 2,3 millones de metros cuadrados de otros usos para 2030.~~

~~**Figura 51. Metros cuadrados en vivienda y en otros usos (2013-2030).**~~

~~Fuente: Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica. Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

- **~~9.5.2.3.~~ RELOCALIZACIÓN DE EMPRESAS EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN**

Hasta el momento se ha presentado un análisis de capacidad de soporte en términos de garantizar condiciones de habitabilidad urbana a los habitantes que están y pueden llegar a la ciudad de Medellín. De manera complementaria, es importante entender cómo el POT puede incidir en la localización o relocalización de empresas. Para abordar este tema, usualmente se utiliza un tópico conocido como demografía industrial, el cual permite

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

conocer los cambios de la población de las empresas, ya sea que nacieron, quebraron, permanecieron o se relocalizaron (Wissen, 2000).

Para la modelación de este fenómeno, no hay una formula única, ya que hay modelos macroeconómicos que caracterizan la interdependencia que hay entre la salida de productos y la entrada de insumos, y cómo a partir de estos se puede conocer como la configuración de las empresas en una situación de equilibrio. Aunque este enfoque es novedoso presenta el problema de no establecer reglas explícitas que permitan conocer cómo se mueven las empresas individualmente. Por este motivo, se adopta la propuesta de modelación de Wissen (2000), la cual parte de un enfoque microeconómico que permite introducir componentes comportamentales explícitos al conocerse qué factores individuales de una empresa tienen mayores efectos en la relocalización, como son el sector económico al que pertenecen y aspectos financieros y físicos de la localización.

Por tanto, se hará un estudio retrospectivo de relocalización de empresas para la ciudad de Medellín utilizando modelos de respuesta binaria como es la regresión logística. Para este propósito, se utiliza una muestra de 3015 compañías a partir del año 1995 seguidas hasta 2012, donde son registrados los tiempos en los cuales se presenta la relocalización como evento de interés. Además, para la muestra seleccionada, no todas las empresas presentaron dicho fenómeno, generándose una ventaja en el uso de esta técnica, al hacer posible un análisis que considera implícitamente los tipos de eventos demográficos, como la quiebra, el nacimiento, la relocalizaron o inclusive la posibilidad de no experimentar ningún cambio en las empresas.

- **~~9.5.2.3.1.~~ Método**

Los datos utilizados para explicar la relocalización de empresas en Medellín fueron extraídos de la Superintendencia de Sociedades; la Cámara de Comercio de Medellín; la Subdirección de Catastro de Medellín y la Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. En la siguiente tabla se encuentran resumidos estos datos, donde se hallan como variable dependiente el tiempo de seguimiento de la compañía desde 1995 y una variable *dummy*[1] que explica el evento de interés como es la relocalización de la firma.

[1] Una dummy es una variable indicadora que toma dos valores, uno y cero. A partir de ésta, se muestran cualidades o atributos de una variable, y con ello se identifica si dicho estado (valor de uno) tiene efectos sobre la variable a ser explicada.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

Como variables explicativas, se encuentran:

- Aspectos económicos, como son cinco *dummies* que discriminan por sector económico a las compañías (agricultura y pesca; minas, energía, gas, agua y alcantarillado; manufactura; construcción; comercio y servicios) y el resto de sectores son un grupo de referencia. También tamaño de la firma que muestra posibles conflictos para una empresa de moverse si tiene demasiados activos, siendo las empresas manufactureras grandes las que presentarían las mayores dificultades en este ítem a causa de la gran cantidad de activos fijos que pueden tener, implicando mayores costos que beneficios en el momento de reubicarse. Así mismo, la influencia de los costos laborales en la operación de la firma debido a los costos de vida de sus habitantes que podrían hacer inviable su operación y; características de aglomeración definidas en la estrategia *clúster* de Medellín expresadas por medio de un conjunto de variables *dummy*.
- Aspectos fiscales, se ha visto que algunas ciudades para atraer nuevas empresas deciden disminuir los impuestos, esta estrategia ha tenido efectos importantes en el tema de ubicación de una compañía, más aún, cuando esta se encuentra en una etapa inicial.
- Aspectos de accesibilidad, como son expresados sobre la topología, jerarquía y estado de las vías. Estos factores influyen en los costos de operación de la empresa que, dependiendo de a qué sector este asociado, influye de diferentes maneras, si por ejemplo, es un sector manufacturero y se encuentra en un lugar de difícil acceso, será costoso la salida de sus productos y la llegada de sus empleados; por su parte, si es comercial, esta situación impactara negativamente en la llegada de compradores al lugar donde se ubique, ya sea un centro comercial o un local individual.
- Aspectos de expansión y cobertura, el tipo de área muestra que una empresa ubicada en un área protegida, residencial o borde le puede ser más difícil expandirse por temas normativos y de acceso. No obstante, como lo describen Dijk y Pellenbarg (1999), el hecho de que una empresa pueda cambiarse de ese lugar, no es sinónimo de un fenómeno de reubicación fuera de la ciudad, ya que las empresas pueden buscar un lugar más estratégico que le brinde mejores condiciones de accesibilidad y expansión. Por su parte, en el tema de espacio público, equipamientos, comercio y servicios, una empresa que busque ofrecer mejores posibilidades a sus empleados de cobertura a estos bienes, les permite un corto desplazamiento para la realización de actividades comerciales, de servicios, de educación, de salud y de recreación puede mantener más estable el proceso productivo de los empleados.

Aquí es importante mencionar, que a excepción de los aspectos económicos y fiscales, que puede tenerse información de estos cuando se presenta el evento de interés como es la relocalización de la firma, en los otros aspectos no existe la misma relación. Sin

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE

embargo, son variables relativamente estables y pueden generar un gran aporte a la explicación del fenómeno bajo estudio.

Tabla 42. Variables para el análisis de relocalización de empresas.

VARIABLE	SÍMBOLO	FUENTE	DESCRIPCIÓN
VARIABLE DEPENDIENTE			
Evento de interés	δ_k	Superintendencia de sociedades	Es una variable dicotómica que toma el valor de uno (evento de interés) cuando la empresa se relocaliza y cero (o censurada) cuando ya sea que la empresa se quiebre o no presente ningún cambio en el tiempo de estudio.
VARIABLES EXPLICATIVAS			
Aspectos económicos			
Dummy Agricultura y pesca	$D_{A,k}$	Superintendencia de Sociedades	Es una variable *dummy* que toma valores de 1 cuando se halla en la clasificación CIIU A y B, y 0 en otro caso.
Dummy Minas, energía, gas y agua	$D_{ME,k}$		Es una variable *dummy* que toma valores de 1 cuando se halla en la clasificación CIIU C y E, y 0 en otro caso.
Dummy Manufactura	$D_{M,k}$		Es una variable *dummy* que toma valores de 1 cuando se halla en la clasificación CIIU D, y 0 en otro caso.
Dummy Construcción	$D_{C,k}$		Es una variable *dummy* que toma valores de 1 cuando se halla en la clasificación CIIU F, y 0 en otro caso.
Dummy Comercio y servicios	$D_{CS,k}$		Es una variable *dummy* que toma valores de 1 cuando se halla en la clasificación CIIU G y J, y 0 en otro caso.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE			
Activos totales	At_k		Son los activos totales en pesos de la compañía en el balance general que es una *proxy* para explicar su tamaño.
Concentración de corto plazo	CP_k		Es un indicador de endeudamiento que muestra en este caso como pesan las obligaciones laborales sobre los pasivos totales. Lo que se pretende con esta variable es recoger el efecto que tiene el costo de vida de una ubicación a otra. Toma valores entre cero y uno, donde entre más cerca este a uno más difícil es la operatividad en el corto plazo.
Dummy Cluster	$D_{cluster,k}$	Cámara de Comercio de Medellín	Toma el valor de 1 cuando la empresa pertenece a un *clúster* definido en Medellín y 0 en otro caso. Esta variable permite conocer como los efectos de aglomeración puede influir en la localización de la compañía.
Aspectos fiscales			
Impuestos de renta y complementarios	Imp_k	Superintendencia de Sociedades	Son los impuestos pagados en pesos por una empresa en el año de vigencia que se halla en el estado de resultados. Se busca con esta variable explicar cómo los impuestos impactan la localización de la empresa.
Aspectos Accesibilidad			
Topografía	Top_k	Subdirección de Catastro	Es el dígito 6 del código de las Zonas Homogéneas Físicas Urbanas de Medellín. Toma 5 valores: 0 plano 0-10%, 1 ligeramente inclinado 11%-15%, 2 inclinado 26%-40%, 3 ligeramente escarpado 41%-61% y 4 escarpado mayor 60%.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE			
Dummy Jerarquía de vías	$D_{JV,k}$		Es el dígito 8 y 9 del código de las Zonas Homogéneas Físicas Urbanas de Medellín. En este caso se decodifico como una *dummy* para explicar el acceso en lo que respecta a vías arterías principales y menores, colectoras y de servicios que tomara el valor de 1 y 0 en otro caso.
Estado de las vías	$EstV_k$		Es el dígito 10 del código de las Zonas Homogéneas Físicas Urbanas de Medellín. Toma 6 valores: 0 no aplica, 1 sin pavimentar, 2 malo, 3 regular, 4 bueno, 5 excelente.
Aspectos de expansión y cobertura			
Tipo de área	$D_{TA,k}$		Es una variable *dummy* que toma el valor de 1 cuando la empresa se halla en áreas protegidas, residencial de acuerdo al dígito 2 y 3 del código de Zonas homogéneas Física Urbanas de Medellín y la ubicación en el borde según los Subámbitos definidos en la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial en 2013 y 0 en otro caso.
Participación de las áreas de producción en el polígono de tratamiento	$Par_{AP,k}$		Muestra la participación que tiene las áreas industriales en los polígonos definidos por el Acuerdo 46 de 2006 que fijo unas categorías para la realización de actividades de producción bajo algunas condiciones, como son áreas residenciales, corredor múltiple de cobertura zonal y áreas de producción.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 9.5.2. RESULTADOS MODELO DE CAPACIDAD DE CAPACIDAD DE SOPORTE			
Indicador de espacio público local	$Ind_{EPLoc,k}$	Subdirección de Información, Seguimiento y Evaluación Estratégica	Expresado en metros cuadrados por habitante explica las condiciones de acceso de los empleados de una compañía al espacio público.
Indicador de equipamientos	$Ind_{EQ,k}$		Expresado en metros cuadrados por habitante explica las condiciones de acceso de los empleados de una compañía a servicios de educación, salud y recreación.
Indicador de comercio y servicios	$Ind_{CS,k}$		Expresado en metros cuadrados por habitante explica las condiciones de acceso de los empleados de una compañía a lugares donde puedan realizar actividades de comercio y servicios.

En esta revisión de mediano plazo del POT se corroboran los hallazgos del estudio de relocalización empresarial, según los cuales las decisiones de traslado de las empresas responden principalmente a factores estratégicos de localización, tales como la accesibilidad, la conectividad y las dinámicas propias del mercado, más que a la norma urbanística. Esta conclusión se sustenta, entre otros aspectos, en la baja ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística de los Macroproyectos del Río. Lo anterior sugiere que los altos costos asociados a la relocalización de actividades industriales y los altos valores del suelo, podrían estar inviabilizando la materialización de los procesos de renovación urbana.

En el marco de la revisión de largo plazo del POT, será necesario desarrollar un segundo estudio retrospectivo que evalúe el comportamiento observado durante la vigencia del Acuerdo 48 de 2014 en materia de relocalización empresarial. Dicho estudio deberá idealmente, incorporar variables adicionales como el valor del suelo, con el fin de comprender de manera más integral los determinantes reales de la relocalización.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9.5.3. Modelo de simulación financiera

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0146
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA
Artículos que aplican en la modificación	N/A
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Desactualización del Módulo de simulaciones financieras del Modelo Multipropósito frente a las condiciones actuales del mercado inmobiliario, lo que afecta su capacidad para representar de manera adecuada las dinámicas económicas y territoriales vigentes.
Necesidad de Ajuste	Actualizar y ajustar el Modelo Multipropósito en aspectos específicos, con el fin de que sus cálculos matemáticos representen de manera precisa lo establecido en la normativa urbanística distrital, incorporen los valores actuales del mercado inmobiliario y del suelo, y contemplen la obligación de vías obligadas.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

El análisis del Módulo de Simulaciones Financieras del Modelo Multipropósito evidenció su desactualización frente a las condiciones actuales del mercado inmobiliario y del suelo, lo cual limita su capacidad para representar de manera adecuada las dinámicas económicas y territoriales que inciden en la viabilidad de los proyectos urbanísticos y constructivos. Asimismo, se identificaron ajustes necesarios para garantizar la correspondencia entre los cálculos del modelo y las disposiciones de la normativa urbanística distrital.

En consecuencia, se requiere actualizar y ajustar el modelo en aspectos específicos, de manera que sus cálculos matemáticos reflejen con mayor precisión los parámetros normativos vigentes, incorporen valores actuales del mercado inmobiliario y del suelo, y consideren obligaciones urbanísticas como las vías obligadas. Con ello se busca fortalecer su capacidad como herramienta de soporte técnico para la evaluación de la viabilidad de los aprovechamientos y del equilibrio entre cargas y beneficios en el desarrollo urbano.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

Durante la etapa de diagnóstico del presente proceso de revisión y ajuste al POT, en el apartado sobre *Aprovechamientos y Obligaciones* (Tomo IIIe), se constató la necesidad de correspondencia entre los índices de construcción, altura normativa, la norma volumétrica en general, resaltando las *áreas y frentes mínimos,* y la densidad habitacional, en proyectos residenciales o mixtos, ya que los proyectos simulados no alcanzaban a gastarse todo el aprovechamiento previsto por la normatividad del Acuerdo ~~046 de 2006~~ *048 de 2014* al optimizar las superficies de los proyectos de vivienda con áreas de mercado.

Igualmente, se evidenció que ~~independientemente del polígono de tratamiento donde se localicen los proyectos revisados~~, *para que los proyectos* ~~estos~~ sean viables financieramente, la carga adecuada, es decir, el peso promedio de las obligaciones urbanísticas en el valor de las ventas*,* ~~puede oscilar entre el 5% y 10% para proyectos residenciales y entre el 5% y 12% para proyectos de otros usos~~ *debe ser como máximo del 6,60% para desarrollos lote a lote y del 7,20% para desarrollos mediante plan parcial.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

Así mismo, existía la necesidad de armonización del comportamiento de las obligaciones urbanísticas, dado que presentaban participaciones dispares en los ingresos por ventas totales de los proyectos considerando estrato y uso. Adicionalmente, la distribución equitativa de cargas y beneficios presenta variables que inciden en la viabilidad financiera de los proyectos, como son: el costo del suelo, los aprovechamientos asignados, y la intensidad de uso, aspectos que se comportan de manera diferencial para cada uno de los polígonos según sus características.

~~También se pudo determinar el bajo nivel de cumplimiento para los diferentes polígonos de tratamiento de los requerimientos de frente mínimo definidos en el Decreto Municipal 1521 de 2008.~~

Con las anteriores consideraciones, en la etapa de formulación se retoma el modelo de simulación financiera desarrollado en la etapa de ~~diagnóstico~~ *revisión y ajuste*, con el fin de estudiar el comportamiento financiero de los proyectos inmobiliarios considerando la norma de aprovechamientos y obligaciones propuesta. Es importante señalar que todo el desarrollo metodológico del mismo, está contenido en el ~~Tomo II Metodología~~ *Tomo IIIB Insumos Técnicos.*

Para la etapa de Formulación, se mantienen las consideraciones iniciales ~~del diagnóstico~~ *de la revisión y ajuste*, en lo referido al costo de los lotes, calculado con los valores de suelo ~~de la más reciente actualización catastral~~ *del Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas y adicionando el valor de las construcciones de la la base de datos jurídica de la Subsecretaría de Catastro y llevando el total a valores comerciales,* y en los precios de venta y los costos de construcción del mercado inmobiliario incorporados con corte a ~~Diciembre~~ *enero de 20142024.*

Las modificaciones incluidas, se presentan a continuación:

· Actualización de la delimitación *y de la asignación* de los polígonos de tratamiento urbanístico propuestos *en la presente revisión del mediano plazo del POT.*

· ~~Actualización de los tratamientos urbanísticos propuestos.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA
· ~~Modificación~~ Validación de la normatividad de áreas y frentes mínimos de lote. · *Actualización de la localización de las* ~~Asignación de nuevas~~ categorías generales de uso del suelo. · Porcentajes de usos de suelo según categorías de uso para actividades residenciales y otros usos, calculado con base en el área para índice o altura. · Mezcla de vivienda con otros usos con intensidad variable. ~~para las nuevas categorías generales de uso del suelo.~~ · Aprovechamientos adicionales para algunos polígonos de tratamiento urbanístico *y sectores, corredores o predios que soportan las estrategias de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT- y vivienda VIS/VIP,* de con el fin de utilizarlos como incentivo para la utilización de instrumentos de gestión y financiación del suelo. · *Validación de* En los polígonos con tratamientos de desarrollo en suelo urbano y desarrollo en expansión la obligación de construir vivienda de interés prioritaria corresponde a un 20% del área útil del proyecto. Para efectos de la simulación se asoció el valor de venta a ~~70~~ *90* salarios mínimos legales vigentes para el año ~~2013~~ *2024* y costos directos de construcción para vivienda de interés prioritaria. · En los polígonos con tratamiento de renovación la obligación de construir vivienda de interés prioritaria corresponde al 10 % de la edificabilidad en vivienda, *con un valor de venta a 110 salarios mínimos legales vigentes para el año 2024.* · Incorporación de cuota mínima de parqueos para vivienda y otros usos. · Inclusión de costo de nuevas vías para polígonos de renovación que se encuentran deficitarios equivalentedeficitarios equivalentes al 10 % del área neta de oportunidad y para los polígonos de renovación que se encuentren con adecuada dotación, un costo para reposición de redes domiciliarias, estimado en función de viviendas nuevas a desarrollar y por cada m2 de construcción de otros usos. No se incluyen redes secundarias y primarias que se consideran de responsabilidad de la Administración Municipal y/o de las Empresas prestadoras.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

· Inclusión de costo de reposición de redes del ~~7%~~ *1,00 %* ~~del área bruta~~ *del total de las ventas* destinada para vías en los polígonos de tratamiento desarrollo.

· Nuevos escenarios de simulación de acuerdo a las nuevas características de los usos e intensidad del suelo.

· Las simulaciones se realizan como proyectos inmobiliarios simulados a partir de la identificación de lotes potenciales de desarrollo descritos con anterioridad, teniendo en cuenta la intensidad de usos y posibles mezclas propuestas para la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial.

9.5.3.1 Escenarios simulados desde la intensidad de usos.

A continuación, se describen con la denominación de ~~"Escenarios"~~ *escenarios simulados de acuerdo con la categoría de uso y su actividad residencial y otros usos,* los proyectos simulados en el modelo de simulación financiera. Es importante anotar que los escenarios que se describen de mezcla de usos, se enmarcan en las posibilidades determinadas por la normativa de usos del suelo y la aplicación de los Protocolos Ambientales y Urbanísticos –PAU-, a partir de una intensidad de los usos que se puede denominar como "ideal"; sin embargo, es una entre muchas posibilidades de mezcla. Con estos escenarios se simula el desarrollo de las siguientes tipologías de proyectos con diferentes porcentajes teniendo como base el área total para índice de construcción:

· Escenario 1: Corresponde a las simulaciones realizadas para los lotes con potencial de desarrollo en los tratamientos de Consolidación, Conservación ~~3~~, Renovación Urbana *en sus modalidades de reactivación, revitalización y redesarrollo* y Desarrollo con los aprovechamientos y obligaciones básicos.

· Escenario 2: Corresponde a las simulaciones realizadas para los lotes con potencial de desarrollo en los tratamientos de Consolidación, Conservación ~~3,~~ Renovación Urbana

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

en sus modalidades de reactivación, revitalización y redesarrollo y Desarrollo con los aprovechamientos y obligaciones adicionales.

Se exponen a continuación las consideraciones simuladas para las áreas de baja mixtura, así como para las áreas y corredores de media mixtura y de alta mixtura. Así mismo, se actualizan las intensidades de usos en tratamientos de consolidación de acuerdo con lo establecido para los aprovechamientos y su intensidad de usos.

· ~~**9.5.3.1.1.**~~ **Áreas de baja mixtura.**

En tratamientos de Consolidación: Para el caso de las simulaciones en esta categoría de uso, se asume que predomina el desarrollo de la vivienda sobre los otros usos.

Los proyectos que tengan áreas de lotes menores o iguales a 500 m2 podrán utilizar *los* metros cuadrados de área del índice de construcción o *la* altura para los otros usos diferentes a vivienda, con un área mínima de 9 m2 y máxima de ~~36~~ *50* m2.

En los proyectos con áreas de lote mayores a 500 m2 y menores o iguales a 2.000 m2 ~~el área que podrán descontar del área del índice de construcción o altura para~~ *se podrán desarrollar otros usos diferentes a vivienda, con un máximo de 4 locales, siempre que no se supere un área total de 200 m2, ni se exceda el primer piso. Cada local deberá contar con un área mínima de 9 m².*

En los casos que las áreas de los lotes sean mayores a 2.000 m2 ~~el área que podrán utilizar del índice es máximo de 360 m2~~ *se podrán desarrollar en los otros usos diferentes a vivienda, con un máximo de 10 locales, siempre que no se supere un área total de 500 m2, ni se exceda el primer piso. Cada local deberá contar con un área mínima de 9 m².*

En tratamientos de Renovación Urbana: ~~Se simulan proyectos urbanísticos con un porcentaje del 70% y 30% del área total del índice para vivienda (Edificabilidad) y otros usos respectivamente, con una composición en otros usos del 15% en comercio y 15% en servicios. Del 70% en vivienda, el 10% será edificable en tipología VIP, la cual se~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

~~construirá y venderá al Municipio. La obligación de VIS en Rio Sur y Rio Centro equivale a mínimo el 10% del número de viviendas que se generen.~~

~~Para Río Centro, borde y transversalidades, la obligación de VIS corresponde a mínimo el 20% del número de viviendas que se generen.~~

Para este tratamiento se adoptan las disposiciones establecidas en la actualización de los Macroproyectos del Río realizada en 2023, así como las que se definan en sus actualizaciones posteriores.

En tratamientos de Desarrollo en Suelo Urbano y de Expansión: Se simulan proyectos urbanísticos con un porcentaje del 95% y 5% del área total del índice (Edificabilidad) para vivienda y otros usos respectivamente. El 20% del área útil será destinada a VIP. La obligación de VIS en Rio Sur y Río Centro equivale a mínimo el 10% del número de viviendas que se generen. Para Río Centro, borde y transversalidades la obligación de VIS corresponde a mínimo el 20% del número de viviendas que se generen.

· **~~9.5.3.1.2.~~ Áreas y corredores de media mixtura.**

En tratamientos de Consolidación: Para el caso de esta categoría de uso, se asume que también predomina el desarrollo de la vivienda sobre los otros usos.

~~Los proyectos tendrán destinados para usos diferentes a vivienda el 15% del área para índice de construcción o altura siempre y cuando no superen los dos primeros pisos del proyecto. El resto de la edificabilidad será destinada para la vivienda.~~

En los casos en que el área del lote sea inferior a 2.000 m², los usos distintos a vivienda podrán desarrollarse hasta un máximo de dos (2) pisos.

Cuando el área del lote sea superior a 2.000 m², dichos usos podrán desarrollarse hasta un máximo de 2 pisos o hasta el 30 % del área del lote para efectos del índice de construcción, aun cuando se supere el área señalada.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

En tratamientos de Renovación Urbana: ~~Se simulan proyectos urbanísticos con un porcentaje del 60% y 40% del área total del índice para vivienda (Edificabilidad) y otros usos respectivamente, con una composición en otros usos del 20% en comercio y 20% en servicios. Del 60% en vivienda, el 10% será edificable en tipología Vivienda de Interés Social Prioritaria – VIP –, la cual se construirá y venderá al Municipio. Para los usos diferentes a vivienda no existe límite de pisos. La obligación de VIS en Río Sur y Río Centro equivale a mínimo el 10% del número de viviendas que se generen. Para Rio Centro, borde y transversalidades, la obligación de VIS corresponde a mínimo el 20% del número de viviendas que se generen.~~

Para este tratamiento se adoptan las disposiciones establecidas en la actualización de los Macroproyectos del Río realizada en 2023, así como las que se definan en sus actualizaciones posteriores.

En tratamientos de Desarrollo en Suelo Urbano y de Expansión: Se simulan proyectos urbanísticos con un porcentaje del 85% y 15% del área total del índice para vivienda (Edificabilidad) y otros usos respectivamente, con una composición en otros usos del 10% en comercio y 5% en servicios. El 20% del área útil será destinada a Vivienda de Interés Social Prioritaria –VIP-. Para los usos diferentes a vivienda no existe límite de pisos. La obligación de VIS en Río Sur y Río Centro equivale a mínimo el 10% del número de viviendas que se generen. Para Río Centro, Borde y Transversalidades la obligación de VIS corresponde a mínimo el 20% del número de viviendas que se generen.

· ~~9.5.3.1.3.~~ **Áreas y corredores de alta mixtura**

Para el caso de esta categoría de uso existen subcategorías denominadas áreas de actividad económica en transformación, centralidades y corredores con alta intensidad y centralidades con predominancia económica en donde predomina el desarrollo de los usos diferentes a vivienda, teniendo en cuenta la centralidad en la que estén ubicados los proyectos, tal como se indica a continuación:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

· Fuera de la centralidad metropolitana y en las centralidades barriales en tratamiento de consolidación, los proyectos tendrán destinados para usos diferentes a vivienda, el 25% del área para índice de construcción o altura y el 75% de la edificabilidad será destinada para la vivienda. No existe restricción de pisos.

· En la centralidad zonal y ciudad en tratamiento de consolidación, los proyectos tendrán destinados para usos diferentes a vivienda el 25% del área para índice de construcción o altura y como mínimo un piso de altura. Para la vivienda se destinará el 75% de la edificabilidad.

· En la centralidad metropolitana en tratamiento de consolidación, los proyectos tendrán destinados para usos diferentes a vivienda el 50% del área para índice de construcción o altura y como mínimo tres (3) pisos de altura. Para la vivienda se destinará el 50% de la edificabilidad.

En tratamientos de Renovación: ~~Se simulan proyectos urbanísticos con un porcentaje del 50% y 50% del área total del índice para vivienda (Edificabilidad) y otros usos respectivamente, con una composición en otros usos del 20% en comercio, 20% en servicios y 10% de industria. Del 50% en vivienda, el 10% será edificable en tipología Vivienda de Interés Social Prioritaria -VIP-. Para los usos diferentes a vivienda no existe límite de pisos. La obligación de VIS en Río Sur y Río Centro equivale a mínimo el 10% del número de viviendas que se generen. Para Río Centro, borde y transversalidades la obligación de VIS corresponde a mínimo el 20% del número de viviendas que se generen.~~

Para este tratamiento se adoptan las disposiciones establecidas en la actualización de los Macroproyectos del Río realizada en 2023, así como las que se definan en sus actualizaciones posteriores.

En tratamientos de Desarrollo en Suelo Urbano y de Expansión: Se simulan proyectos urbanísticos con un porcentaje del 70% del área total del índice para vivienda (Edificabilidad) y 30% para otros usos, con una composición en otros usos del 10% en

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

comercio, 10% en servicios y 10% de industria. El 20% del área útil será destinada a Vivienda de Interés Social Prioritaria -VIP-. Para los usos diferentes a vivienda no existe límite de pisos. La obligación de VIS en Río Sur y Río Centro equivale a mínimo el 10% del número de viviendas que se generen. Para Río Centro, Borde y Transversalidades la obligación de VIS corresponde a mínimo el 20% del número de viviendas que se generen.

9.5.3.2. INSUMOS ADICIONALES PARA EL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS, OBLIGACIONES, VALOR DE LAS VENTAS Y COSTOS DEL PROYECTO.

A continuación, se describen los insumos y supuestos técnicos que permiten valorar los aprovechamientos urbanísticos y las obligaciones asociadas, considerando las dinámicas del mercado inmobiliario, con el propósito de estimar las utilidades proyectadas por lote y, en consecuencia, evaluar la viabilidad financiera del desarrollo inmobiliario.

Ingresos totales.

El análisis tratamiento–estrato permite concluir que, aunque en un mismo polígono pueden coexistir varios estratos socioeconómicos, no todos tienen incidencia real en la dinámica inmobiliaria. La estratificación es una clasificación con fines administrativos y tarifarios, mientras que el tratamiento urbanístico supone condiciones relativamente homogéneas de mercado.

Diferenciar el precio de venta del m² por estrato dentro de un mismo tratamiento puede distorsionar los ingresos proyectados puesto que los estratos con una baja participación no determinan el comportamiento dominante. Por ello, en la modelación urbanístico-financiera es necesario aplicar un criterio de representatividad basado en la participación efectiva del área de los lotes por estrato, adoptando como referencia los estratos predominantes.

En consecuencia, para simulaciones agregadas, es técnicamente consistente utilizar los parámetros de precio y costos asociados a los estratos representativos, garantizando coherencia normativa y reduciendo sesgos por valores marginales.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

~~*Se compone de los ingresos en la venta de la vivienda No VIS, VIS y VIP. Igualmente incluye la venta de los otros usos, las celdas de parqueadero privado y la devolución del IVA por adquisición de materiales de construcción cuando hay desarrollo de vivienda de interés social y prioritaria.*~~

De esta manera, el precio de venta se presenta en función del ~~estrato socioeconómico~~ tratamiento en el cual se localiza el lote, de acuerdo con los valores definidos en las siguientes tablas.

Valores de Venta por m2

~~*Uso*~~	~~*Estrato*~~	~~*Precio venta m2 ($)*~~
~~*Residencial*~~	~~*1 y 2*~~	~~*3.463.000*~~
~~*Residencial*~~	~~*3*~~	~~*5.485.000*~~
~~*Residencial*~~	~~*4*~~	~~*7.606.000*~~
~~*Residencial*~~	~~*5*~~	~~*9.775.000*~~
~~*Residencial*~~	~~*6*~~	~~*12.495.000*~~
~~*Servicios*~~	~~*1 y 2*~~	~~*6.497.321*~~
~~*Servicios*~~	~~*3*~~	~~*10.102.104*~~
~~*Servicios*~~	~~*4*~~	~~*11.375.855*~~
~~*Servicios*~~	~~*5*~~	~~*11.690.099*~~
~~*Servicios*~~	~~*6*~~	~~*13.025.526*~~
~~*Comercio*~~	~~*1 y 2*~~	~~*11.202.277*~~
~~*Comercio*~~	~~*3*~~	~~*13.495.360*~~
~~*Comercio*~~	~~*4*~~	~~*13.512.695*~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

~~*Comercio*~~	~~*5*~~	~~*14.074.754*~~
~~*Comercio*~~	~~*6*~~	~~*16.940.878*~~

Tratamiento	*Precio venta m2residencial ($)*
Mejoramiento Integral	*3.177.778*
Conservación Nivel 1	*6.216.127*
Conservación Nivel 3	*6.006.241*
Consolidación Nivel 1	*7.374.926*
Consolidación Nivel 2	*5.485.000*
Consolidación Nivel 3	*4.333.333*
Consolidación Nivel 4	*6.821.057*
Consolidación Nivel 5	*8.549.946*

Fuente: DAP 2025.

Tratamiento	*Precio venta m2comercio ($)*
Mejoramiento Integral	*11.202.277*
Conservación Nivel 1	*12.480.646*
Conservación Nivel 3	*13.145.149*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

Consolidación Nivel 1	*13.602.057*
Consolidación Nivel 2	*13.118.462*
Consolidación Nivel 3	*11.933.643*
Consolidación Nivel 4	*13.508.613*
Consolidación Nivel 5	*15.575.329*

Fuente: DAP 2025.

Tratamiento	*Precio venta m2servicios ($)*
Mejoramiento Integral	*6.497.321*
Conservación Nivel 1	*9.196.646*
Conservación Nivel 3	*10.152.955*
Consolidación Nivel 1	*10.888.019*
Consolidación Nivel 2	*9.742.766*
Consolidación Nivel 3	*7.647.046*
Consolidación Nivel 4	*11.075.950*
Consolidación Nivel 5	*12.378.146*

Fuente: DAP 2025.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

En el caso de la vivienda VIS y VIP, el precio de venta en el tratamiento de renovación es de 175 SMMLV y 110 SMMLV, respectivamente, mientras que en el tratamiento de desarrollo es de 150 SMMLV y 90 SMMLV respectivamente.

Valores de venta m2 parqueaderos.

~~Clase~~	~~Estrato~~	~~Precio venta m2 ($)~~
~~Carros~~	~~2~~	~~22.000.000~~
~~Carros~~	~~3~~	~~26.000.000~~
~~Carros~~	~~4~~	~~35.000.000~~
~~Carros~~	~~5~~	~~42.000.000~~
~~Carros~~	~~6~~	~~45.000.000~~
~~Motos~~	~~2~~	~~8.750.000~~
~~Motos~~	~~3~~	~~8.750.000~~
~~Motos~~	~~4~~	~~8.750.000~~
~~Motos~~	~~5~~	~~9.750.000~~
~~Motos~~	~~6~~	~~10.250.000~~

Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025).

Tratamiento	*Precio venta m2parqueaderos ($)*
Mejoramiento Integral	*1.087.953*
Conservación Nivel 1	*1.720.571*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

Conservación Nivel 3	*1.682.320*
Consolidación Nivel 1	*1.991.348*
Consolidación Nivel 2	*1.577.531*
Consolidación Nivel 3	*1.305.543*
Consolidación Nivel 4	*1.860.624*
Consolidación Nivel 5	*2.153.694*

Fuente: DAP 2025.

· ~~**9.5.3.2.1.**~~ **Valores para las áreas de circulaciones y zonas comunes en los proyectos inmobiliarios.**

Las áreas de circulación se estiman como un porcentaje del área vendible, conforme a los parámetros definidos en la tabla:

Porcentaje para las áreas de circulaciones y zonas comunes en los proyectos inmobiliarios

~~***Estrato***~~	~~***Circulación vivienda***~~	~~***Circulación comercio***~~	~~***Circulación servicios***~~	~~***Circulación industria***~~	~~***Circulación VIP***~~	~~***Circulación VIS***~~
~~***1***~~	~~*0,85*~~	~~*0,80*~~	~~*0,80*~~	~~*0,80*~~	~~*N/A*~~	~~*N/A*~~
~~***2***~~	~~*0,85*~~	~~*0,80*~~	~~*0,80*~~	~~*0,80*~~	~~*0,85*~~	~~*0,85*~~
~~***3***~~	~~*0,85*~~	~~*0,80*~~	~~*0,80*~~	~~*0,80*~~	~~*N/A*~~	~~*N/A*~~
~~***4***~~	~~*0,80*~~	~~*0,80*~~	~~*0,80*~~	~~*0,80*~~	~~*N/A*~~	~~*N/A*~~

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

~~**5**~~	~~0,80~~	~~0,80~~	~~0,80~~	~~0,80~~	~~N/A~~	~~N/A~~
~~**6**~~	~~0,80~~	~~0,80~~	~~0,80~~	~~0,80~~	~~N/A~~	~~N/A~~

Tratamiento	*Circulaciones yPuntos fijos (%)*
Vivienda	*0,85*
Otros usos	*0,25*

Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

· **~~9.5.3.2.2.~~ Costo de vías o reposición de redes**

Los costos de construcción del m2 de vías, andenes y espacio público se toman de los valores reportados por el Plan integral de movilidad sostenible PIMS, de $1.232.612 $1.187.259, $627.563 y $837.000 respectivamente, los cuales se deflactan para llevarlos al año 2024, resultando un valor de $1.187.259, $604.472 y $806.203 respectivamente. Las redes de servicio público se calculan como el 1,0 % de las ventas totales para los desarrollos mediante plan parcial y del ~~0,4~~ 0,36 % de para los desarrollos lote a lote.

· **~~9.5.3.2.3.~~ Impuestos de construcción (Delineación urbana).**

El impuesto de construcción se calcula conforme a lo establecido en los artículos 153 al 165 del Acuerdo 093 de 2023 "Por medio del cual se expide la norma sustantiva tributaria en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín". Este impuesto corresponde a un porcentaje *aplicado sobre el costo directo total de la obra. Para usos residenciales, el porcentaje se fija según el estrato predominante del barrio, como se muestra a continuación:*

Impuesto de construcción para usos residenciales. Acuerdo 093 de 2023.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

Estrato	*Porcentaje*
1	*0,10%*
2	*0,10%*
3	*0,30%*
4	*0,90%*
5	*1,20%*
6	*1,50%*

Fuente: (Alcaldía de Medellín, 2023)

Mientras que para los usos no residenciales se fija el porcentaje según el uso del suelo del polígono en el cual se encuentra localizado el proyecto:

Impuesto de construcción para usos no residenciales.

Estrato	*Porcentaje*
Alta mixtura	*1.50%*
Media mixtura	*1.00%*
Baja mixtura	*1.00%*
Espacio público	*1.00%*
Rural	*1.00%*
Mixto urbano rural	*1.00%*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

Fuente: Acuerdo 093 de 2023.

· **~~9.5.3.2.4.~~ Norma de parqueaderos para el modelo de simulación financiera.**

La obligación de parqueaderos para el uso residencial se determina a partir de lo definido en el apartado de exigencias generales para estacionamientos, el cual establece que todo proyecto de urbanización y construcción, en las modalidades de obra nueva, ampliación, adecuación o modificación, deberá cumplir con los requerimientos de parqueo privado y para visitantes. Dichas exigencias se determinan en función del número de viviendas o del área destinada a comercio y servicios mercantiles, oficinas, industria o usos institucionales, de acuerdo con el uso específico.

Para el uso residencial, se fija un número mínimo de estacionamientos por vivienda, estableciendo la relación de celdas requerida para cada destinación.

Obligación de parqueaderos para otros usos residencial

ESTRATO	PRIVADOS		VISITANTES	
	AUTOS	MOTOS	AUTOS	MOTOS
Estrato 1	0,50	1,00	0,10	0,13
Estrato 2	0,50	1,00	0,10	0,13
Estrato 3	0,75	0,50	0,13	0,13
Estrato 4	1,25	0,50	0,17	0,13
Estrato 5	1,50	0,33	0,25	0,13
Estrato 6	2,00	0,20	0,25	0,13

Fuente: DAP 2025..

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

Para los usos diferentes al residencial, se define un número mínimo de estacionamientos para usos diferentes al residencial teniendo en cuenta diferentes áreas.

Obligación de parqueaderos para otros usos diferentes al residencial

Estrato	Comercio (parq/100 m2 construidos)		Servicios (parq/100 m2 construidos)		Industria (parq/100 m2 construidos)		Espacio Público (parq/ha de Espacio Público)		Dotacional
	Autos	Motos	Autos	Motos	Autos	Motos	Autos	Motos	
1	1	3	1	3	0,5	1	1,5	3	DEBERÁ RESPONDER A UN ANÁLISIS ESPECÍFICO DE CADA CASO, COMO MÍNIMO SE DEBERÁ CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 471 DE 2018
2	1	4	1	3	0,5	1	1,5	3	
3	2	1,5	2	1,5	1	0,5	2	1,5	
4	3	1,5	3	1,5	1	0,5	3	1,5	
5	4	1	4	1	1,5	0,5	4	1	
6	4	1	4	1	2	0,5	4	1	

Nota: Todos los desarrollos con usos diferentes al residencial, deberán adecuar espacios para cargue y descargue de mercancías y realizar estas actividades al interior de sus predios, en el área útil respetando los retiros normativos

Fuente: DAP 2025.

Costo del lote:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

Para determinar la participación del valor del lote sobre los ingresos por tratamiento, se parte de la simulación financiera de los lotes de oportunidad bajo el Acuerdo 48 de 2014.

La estimación de la participación del valor del lote sobre los ingresos por tratamiento se fundamentó en la aplicación de la metodología residual, aplicada en análisis de factibilidad inmobiliaria y valoración de suelo bajo condiciones de un proyecto donde sus aprovechamientos son efectivamente absorbidos por el mercado. Este enfoque permite determinar el valor máximo soportable del lote en función de la capacidad real de generación de ingresos.

Desde la perspectiva financiera, el suelo no constituye un costo independiente del mercado, sino una variable endógena que depende de:

- *El potencial edificatorio definido por la norma urbanística.*
- *Los ingresos esperados del proyecto.*
- *Los costos directos e indirectos.*
- *Las obligaciones urbanísticas.*
- *El nivel de rentabilidad esperada del desarrollador.*

Al descontar de los ingresos totales los costos directos, los costos indirectos y las obligaciones urbanísticas, se obtiene el excedente antes de costo de suelo y utilidad. Este excedente representa la capacidad económica del proyecto para cubrir el valor del lote sin comprometer su viabilidad financiera. Así, se asigna el 50 % de dicho excedente al costo del lote y el 50 % a la utilidad del desarrollador respondiendo a un criterio de equilibrio riesgo–retorno.

Posteriormente, el valor del lote resultante se divide entre los ingresos totales por CBML, obteniendo la participación del lote sobre los ingresos. A continuación, los CBML se agrupan por tratamiento y se calcula el promedio de la participación del lote sobre los ingresos para cada tratamiento. En consecuencia, con el criterio de representatividad estadística y territorial, y la reducción de sesgos por valores atípicos, se calcula la desviación estándar y el coeficiente de variación para analizar la dispersión de los datos.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

Con el fin de depurar la muestra y garantizar un equilibrio entre el coeficiente de variación y el número de registros, se eliminan los datos atípicos procurando excluir el menor número de observaciones posible. Para determinar si los datos atípicos deben excluirse por encima o por debajo de la media – es decir, lotes con participaciones sobre las ventas muy elevadas o muy bajas – se calcula el coeficiente de asimetría, lo cual permite identificar la dirección de la asimetría en la distribución de la muestra.

La siguiente tabla presenta la participación del costo del lote sobre los ingresos totales por tratamiento una vez aplicada la metodología:

Tabla Participación del costo del lote por tratamiento. ~~del área vendible.~~

Tratamiento	*Participación del lote sobreingresos totales (%)*
Mejoramiento Integral	*14,52%*
Conservación Nivel 1	*16,49%*
Conservación Nivel 3	*15,16%*
Consolidación Nivel 1	*13,91%*
Consolidación Nivel 2	*13,96%*
Consolidación Nivel 3	*13,50%*
Consolidación Nivel 4	*15,68%*
Consolidación Nivel 5	*14,36%*

Fuente: DAP 2025.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

Para el tratamiento de Renovación en sus tres modalidades el costo del lote resulta de la suma del valor del suelo, de acuerdo al área y el valor del m2 del Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas, y el valor comercial de las construcciones existentes.

Urbanismo:

El costo del urbanismo resulta de multiplicar el área del lote por el costo de construcción del m2 de urbanismo el cual tiene un valor de ~~$240.000~~ $230.614 por m2 para los estratos 1, 2, 3 y 4, y de ~~$290.000~~ $278.658 por m2 para los estratos 5 y 6.

Costo directo de construcción área vendible:

~~Este costo corresponde a la suma de los costos directos de construcción del área vendible de las viviendas VIS, VIP y No VIS, los m2 de otros usos y los parqueaderos privados.~~

~~En cuanto al costo de construcción del área vendible destinada a otros usos, este se determina mediante un costo ponderado entre el valor por metro cuadrado de construcción para usos de servicios y el correspondiente a comercio. La ponderación se establece con base en la participación relativa de las destinaciones de cada uso, según la distribución de destinaciones registrada en la base de datos de licencias de construcción 2020 - 2023.~~

De acuerdo al análisis de representatividad basado en la participación efectiva del área de los lotes por estrato, se adopta como referencia los estratos predominantes por tratamiento para determinar los costos directos de construcción residenciales:

Tabla Costo directo de construcción m2 Residencial ~~del área vendible~~.

~~Uso~~	*~~Estrato~~*	*~~Precio venta m2~~*
~~Residencial~~	*~~2~~*	*~~1.465.112~~*
~~Residencial~~	*~~3~~*	*~~1.823.063~~*
~~Residencial~~	*~~4~~*	*~~2.387.395~~*
~~Residencial~~	*~~5~~*	*~~2.987.620~~*
~~Residencial~~	*~~6~~*	*~~3.878.119~~*

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia

CO17/7740

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

~~*Vivienda VIS*~~		~~*1.724.761*~~
~~*Vivienda VIP*~~		~~*1.406.399*~~
~~*Oficinas sin acabados*~~		~~*2.682.590*~~
~~*Oficinas con acabados*~~		~~*3.101.107*~~
~~*Locales comerciales*~~		~~*2.684.461*~~
~~*Centros comerciales*~~		~~*2.979.769*~~

Tratamiento	*Costo directo de construcciónresidencial m2 ($)*
Mejoramiento Integral	*1.445.848*
Conservación Nivel 1	*1.990.294*
Conservación Nivel 3	*2.111.339*
Consolidación Nivel 1	*2.210.155*
Consolidación Nivel 2	*1.823.063*
Consolidación Nivel 3	*1.612.544*
Consolidación Nivel 4	*2.267.211*
Consolidación Nivel 5	*3.497.913*
Vivienda VIS	*1.724.761*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

Vivienda VIP	*1.406.399*

Fuente: DAP 2025.

Los costos directos de construcción de otros usos se obtienen de la resolución 202450010494 de 2024:

Tabla Costo directo de construcción m2 Otros usos

Tratamiento	*Costo directo de construcciónresidencial m2 ($)*
Oficinas sin acabados	*2.682.590*
Oficinas con acabados	*3.101.107*
Locales comerciales	*2.684.461*
Centros comerciales	*2.979.769*

Fuente: Resolución 202450010494 de 2024

Costo directo de construcción parqueaderos visitantes carros:

Resulta de multiplicar el costo directo de construcción del m2 de parqueaderos de $1.272.555 m2 por el área de la unidad, que en el caso de parqueaderos de ~~carros~~ autos es de 28.5 m2, incluyendo las circulaciones y rampas de acceso.

Costo directo de construcción parqueaderos visitantes motos:

Resulta de multiplicar el costo directo de construcción del m2 de parqueaderos por el área de la unidad, que en el caso de parqueaderos de motos es de 4.0 m2, incluyendo las circulaciones y rampas.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

Honorarios arquitectónicos:

Equivalen al 0,75 % del total de las ventas.

Honorarios de Gerencia y construcción:

Corresponden al 3,75 % del total de las ventas.

Honorarios de interventoría:

Se calculan como el 2,50 % del total de los costos directos de construcción.

Honorarios diseño estructural:

Equivalen al 0,40 % del total de las ventas.

Honorarios de estudio de suelos:

Se estiman en el 0,25 % del total de las ventas.

Honorarios supervisión técnica:

Equivalen al 0,35 % del total de las ventas.

Honorarios diseños eléctricos:

Se calculan como el 0,25 % del total de las ventas.

Seguros y garantías:

Equivalen al 0,70 % del total de las ventas.

Impuesto predial:

Corresponden al 0,47 % del total de las ventas.

Imprevistos:

Equivalen al 4,25 % del costo total de construcción.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

Gastos administrativos:

Equivalen al ~~3,8~~ 3,75 % del total de las ventas. Este costo incluye los reembolsables de gerencia y construcción.

Publicidad, sala de ventas y apto modelo:

Se estiman en el 2,38 % del total de las ventas.

Comisión de ventas:

Corresponden al 3,00 % del total de las ventas.

Comisión fiduciaria:

Equivalen al 0,84 % del total de las ventas.

Notariales:

Corresponden al 1,18 % del total de las ventas.

Obligaciones urbanísticas

En el tratamiento de Renovación, corresponden a las definidas en el reparto de cargas y beneficios de los decretos que adoptaron los Macroproyectos del Río. En el tratamiento de Consolidación su cálculo se rige por lo dispuesto en el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014. Las cesiones de suelo para espacio público se liquidan con base en el valor del Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas, adicionando un 15% adicional. La obligación urbanística de construcción de equipamientos se liquida con base en la Resolución 202450010494 de 2024:

Tabla Costos de construcción de Equipamientos.

Uso	*Estrato*	*Costo m2*
Uni, bi y trifamiliar	*1*	*1.021.790*
Uni, bi y trifamiliar	*2*	*1.664.113*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

Uni, bi y trifamiliar	*3*	*1.927.148*
Uni, bi y trifamiliar	*4*	*2.445.989*
Uni, bi y trifamiliar	*5*	*3.141.977*
Uni, bi y trifamiliar	*6*	*4.295.603*
Mltifamiliar	*VIP*	*1.406.399*
Mltifamiliar	*VIS*	*1.724.761*
Mltifamiliar	*2*	*1.465.112*
Mltifamiliar	*3*	*1.823.063*
Mltifamiliar	*4*	*2.387.395*
Mltifamiliar	*5*	*2.580.121*
Mltifamiliar	*6*	*3.878.119*
Oficinas con acabados		*3.101.107*
Centros comerciales		*2.684.461*
Bodegas full		*2.336.781*

Fuente: Resolución 202450010494 de 2024

Costos Financieros

se calcula como porcentaje sobre el total de las ventas de acuerdo ~~al estrato~~ al uso, así:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA

Tabla Costos Financieros.

~~*Estrato*~~	~~*Vivienda*~~	~~*Comercio*~~	~~*Servicios*~~	~~*Industria*~~
~~*1*~~	~~*6,00%*~~	~~*4,75%*~~	~~*4,75%*~~	~~*4,75%*~~
~~*2*~~	~~*6,00%*~~	~~*4,75%*~~	~~*4,75%*~~	~~*4,75%*~~
~~*3*~~	~~*6,00%*~~	~~*4,75%*~~	~~*4,75%*~~	~~*4,75%*~~
~~*4*~~	~~*5,50%*~~	~~*4,75%*~~	~~*4,75%*~~	~~*4,75%*~~
~~*5*~~	~~*5,50%*~~	~~*4,75%*~~	~~*4,75%*~~	~~*4,75%*~~
~~*6*~~	~~*5,50%*~~	~~*4,75%*~~	~~*4,75%*~~	~~*4,75%*~~

Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Tratamiento	*Costos financieros (%)*
Vivienda	*6,00 %*
Otros usos	*4,75 %*

Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

Impuesto ICA, Avisos y tableros:

Se calcula como el ~~0,58~~ 0,8 % del total de las ventas.

Cargas sociales:

Se calcula como el 1,0 % del total de las ventas sólo para el tratamiento de renovación.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.5.3. MODELO DE SIMULACIÓN FINANCIERA
Gestión Operador urbano: *Fluctúa entre 1,0 % y 3,0 % sobre las ventas; para la simulación se calcula como el 2,0 % sobre las ventas sólo para el tratamiento de Renovación.*

9.6. Aprovechamientos y obligaciones

9.6.1. Aspectos conceptuales

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0139
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 270. - Definición de Aprovechamiento. Artículo 271. - Definiciones específicas. Artículo 272. - Criterios para la asignación de aprovechamientos. Artículo 304. - Criterios para la asignación de obligaciones urbanísticas.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Desactualización de las normas sobre aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, en relación con los cambios normativos de orden nacional, lo que genera dificultades en su aplicación y su correcta gestión en el territorio.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS	
Necesidad de Ajuste	Actualizar y precisar los conceptos para la asignación y aplicación de los aprovechamientos y obligaciones con el marco normativo nacional, con el fin de facilitar la implementación y una gestión territorial eficiente y alineada con el marco normativo vigente.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistrital(es) aplicable(s)	Decreto 1077 de 2015
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

El análisis de la regulación vigente de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas evidenció la necesidad de realizar ajustes orientados a mejorar la coherencia normativa, su articulación con el marco nacional vigente y su correspondencia con la capacidad de soporte del territorio. Durante la implementación del POT se identificaron inconsistencias entre disposiciones normativas, dificultades en la relación entre aprovechamientos, obligaciones y norma volumétrica, así como limitaciones para su aplicación en predios con determinadas condiciones morfológicas.

Adicionalmente, se identificó la necesidad de armonizar esta regulación con las nuevas sobre las modalidades de renovación urbana propuestas. En consecuencia, la revisión normativa busca consolidar un marco más claro y operativo que garantice una relación equilibrada entre beneficios urbanísticos y obligaciones territoriales, en coherencia con los principios de habitabilidad, sostenibilidad y equidad del modelo de ocupación del POT.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

9.6.1. ASPECTOS CONCEPTUALES

La asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas es un aspecto que está directamente relacionado con la capacidad de soporte *del distrito* ~~territorio municipal~~, *las cuales están dadas por la población máxima que éste puede y podrá albergar bajo condiciones adecuadas (habitabilidad y calidad de vida) de espacio público, equipamientos y movilidad, entre otras, de acuerdo con un escenario prospectivo para un horizonte de planificación de mediano o largo plazo*, teniendo un mayor impacto en el Suelo Urbano y de Expansión, dado que son estos territorios, los que presentan una mayor concentración de densidades poblacionales y de otros usos, los cuales, en ocasiones, pueden manifestar desequilibrios respecto al Sistema Público y Colectivo ya descritos en *la presente memoria justificativa* ~~el Tomo IVa del presente Documento Técnico de Soporte~~. Por tanto, es deber ~~de la municipalidad~~ *del distrito* determinar las normas urbanísticas asociadas a los aprovechamientos y obligaciones, verificando la capacidad de soporte a fin de garantizar el equilibrio territorial. En este sentido, la determinación de los aprovechamientos y obligaciones constituye una parte fundamental de la asignación de las cargas y de los beneficios originados por el ordenamiento territorial.

Los Suelos Urbanos y de Expansión, son las áreas donde se produce la mayor concentración de beneficios urbanísticos, dado que allí se localizan las actuaciones de construcción y de urbanización con mayor intensidad; en estas mismas categorías, se producen diferencias en cuanto a los potenciales aprovechamientos constructivos de acuerdo con los Tratamientos Urbanos que le sean asignados a cada polígono.

El **aprovechamiento *urbanístico*** *es definido en el artículo 2.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, como el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio*.

Dicha norma general regula la edificabilidad y ocupación física de predios privados y bienes fiscales; ésta se determina mediante parámetros de densidad máxima de viviendas por hectárea, índices mínimos y máximos de construcción y ocupación, altura mínima y

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS

máxima de las edificaciones en metros lineales o número de pisos, así como los aislamientos y la intensidad de uso.

La definición de **obligación urbanística** incorpora tres conceptos:

~~e~~El primero, corresponde a las cesiones destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público definidas en el ~~Decreto Nacional 1469 de 2010~~ *Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.2.3.6 y* que al ser cedidas al ~~municipio~~ *Distrito* de Medellín, pasan a ser de dominio público.

Un segundo concepto, correspondiente a áreas privadas que garantizan la habitabilidad y funcionalidad al interior de las urbanizaciones o desarrollos constructivos y que son de dominio privado, tales como áreas verdes privadas de uso común, vías peatonales, vehiculares privadas y zonas de parqueo, las ~~cueles~~ *cuales* no son objeto de cesión pública al ~~municipio~~ *Distrito* de Medellín.

El tercero corresponde, *según lo definido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en sus artículos 2.2.2.1.5.2, 2.2.2.1.5.2.1 y 2.2.2.1.5.3* a la obligación de calificar suelo o construir parte de la edificabilidad para Vivienda de interés social –VIS-, la cual es aplicable a los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana *en la modalidad de Redesarrollo* y Desarrollo, *según lo dispuesto en el Artículo 324. Obligación de Vivienda de Interés Social –VIS-*

La Administración ~~Municipal~~ *distrital* ~~en el corto plazo, hará una actualización de la base de datos correspondiente a los pagos de las obligaciones por concepto de la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y construcción de equipamientos.~~ ~~Anualmente~~ *anualmente* ~~se~~ rendirá informe al Concejo ~~Municipal~~ *distrital* para el respectivo control y actualización *de la base de datos correspondiente a los pagos*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS

de las obligaciones por concepto de la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y construcción de equipamientos.

La aplicación de estas dos normas: aprovechamiento constructivo y obligaciones urbanísticas, se realiza de forma simultánea y articulada, y garantiza *equidad,* proporcionalidad ~~e~~ y equilibrio en las intervenciones. Los aprovechamientos y obligaciones se asignan de manera diferencial por polígonos de tratamiento, que, por contar con relativa homogeneidad a su interior, en aspectos como morfología urbana y dotación y, por ende, con semejanza en su capacidad de soporte, constituyen la regulación de estas normas y su necesaria proporcionalidad, en desarrollo del modelo de ocupación establecido por el POT.

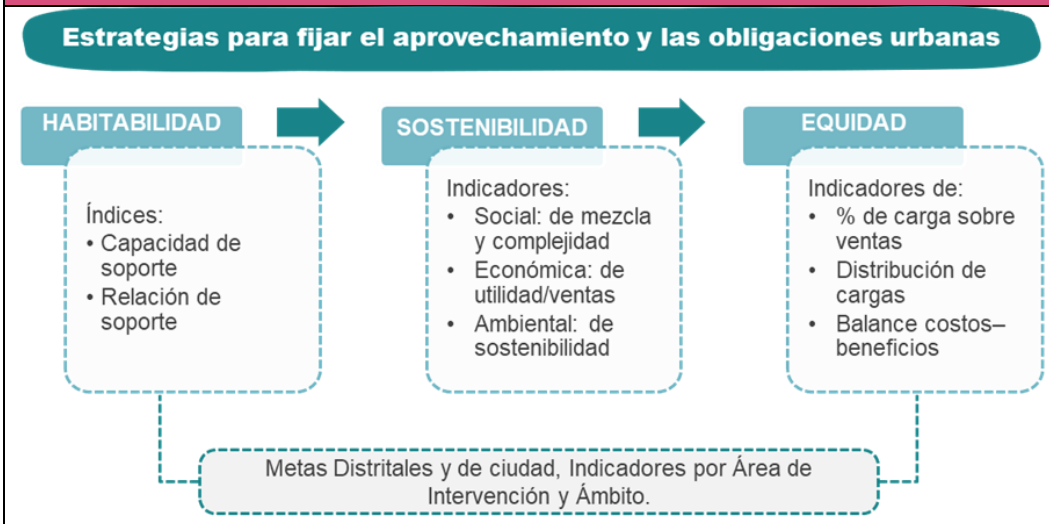
La asignación de estos aprovechamientos configura diferentes formas de beneficio económico potencial en función progresiva de la cantidad mínima o máxima de metros cuadrados que se pueden construir en un predio en particular por cada uso, así como el número máximo de viviendas que allí se podrán asentar. Este beneficio que se otorga al propietario del predio en particular genera como contraprestación unas obligaciones urbanísticas para con el ~~Municipio~~ *Distrito* y los nuevos usuarios y habitantes, dando cumplimiento a la función pública del urbanismo y a los principios fundamentales establecidos en la Ley 388 de 1997.

La definición de estos aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, en función de la proporción y equidad en el territorio, es el principal insumo para configurar las cargas y los beneficios; sin embargo, éste es sólo uno de los aspectos que se aborda, pues de la asignación de edificabilidad también depende la habitabilidad en estos territorios expresada en términos de capacidad de soporte, así como los usos que se permiten. No obstante, el pago de obligaciones urbanísticas depende también de la sostenibilidad económica y financiera de las actuaciones inmobiliarias.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS
Tal como se demostró en el Documento de Evaluación y Seguimiento (Tomo IIIe), la viabilidad económica del desarrollo de proyectos urbanísticos y constructivos, es un aspecto significativo para la concreción de la planificación del territorio, y depende en gran medida de la relación armónica entre los aprovechamientos y obligaciones, pues si se inhiben las actuaciones, el ~~Municipio~~ *Distrito* no recibe el pago de obligaciones o por el contrario, si las obligaciones son bajas y no proporcionales a los beneficios, el ~~Municipio~~ *Distrito* pierde recursos de inversión para financiar el desarrollo urbano y genera inequidad. Los principios que deben regir la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas deben promover **La Habitabilidad, La Sostenibilidad y La Equidad** que rigen el desarrollo urbano, tal como lo ilustra la siguiente figura, partiendo de que, si la norma garantiza la habitabilidad, debe constatarse que dicha norma sea sostenible en términos sociales, ambientales y económicos y si estas premisas se cumplen, la norma debe producir equidad, en términos de lo que exige a los ciudadanos en proporción a lo que les es permitido aprovechar: **Estrategias para fijar el aprovechamiento y las obligaciones urbanas:**

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2025.

Con la determinación y cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y/o cargas urbanísticas a cumplir en diferentes polígonos de tratamiento, se contribuye al cumplimiento de las metas de ciudad determinadas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, en lo que se refiere a los indicadores de espacio público efectivo y equipamiento público por habitante; adicionalmente, a garantizar la accesibilidad directa a los predios y movilidad de vehículos y transeúntes adecuada, a la dotación completa de servicios públicos domiciliarios y a la dotación de un sistema de transporte eficaz, factores que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida, en aspectos relacionados con la habitabilidad, la seguridad, la funcionalidad y la salubridad.

Para garantizar el equilibrio en la determinación de los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas en cada polígono de tratamiento y/o *área de intervención estratégica* y ~~ámbito territorial~~ *ámbitos de ladera*, es necesario considerar los siguientes indicadores: primero, *los* ~~indicador~~ *indicadores* de habitabilidad ~~garantizado~~ *garantizados* por el índice de Capacidad de Soporte *del Modelo Multipropósito del Distrito Espacial de Medellín, y el índice de relación de soporte que se calcula a partir de indicadores y criterios estratégicos de sostenibilidad del modelo DENSURBAN*; segundo es el indicador de sostenibilidad

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS

económica (indicador de porcentaje de utilidad sobre las ventas de un potencial proyecto), y el tercero, es el que gobierna la equidad, y corresponde al indicador de porcentaje de obligaciones urbanísticas a cumplir y/o a compensar al ~~Municipio~~ *Distrito* sobre las ventas del mismo proyecto.

Con el fin de verificar que efectivamente la norma propuesta garantiza un equilibrio territorial que promueve la habitabilidad, la sostenibilidad y la equidad, se ~~diseñó~~ *potenció* la herramienta metodológica ~~definida~~ del Modelo Multipropósito, *con el fin de recrear escenarios de simulación de la norma urbanística de forma integral, expuesta* en el Capítulo anterior.

Cabe anotar que, si bien las normas de aprovechamientos y obligaciones se asignan por polígonos de tratamiento, la medición de las condiciones de habitabilidad, deben ser constatadas en territorios más amplios como los son las áreas que sirvieron de base para el análisis ~~del Ámbito Ladera en el Modelo de Capacidad de Soporte~~ *esto es, las área de intervención estratégica y ámbitos de ladera,* explicados anteriormente.

Adicionalmente a los indicadores mencionados, se pueden aplicar otros para perfeccionar las normas o su aplicación, tales como la mixtura de usos, ~~la mixtura de estratos socioeconómicos~~ o la sostenibilidad ambiental, en términos de la promoción de la mitigación de las consecuencias del cambio climático o el manejo del riesgo por amenazas naturales.

(Nota: La siguiente parte está en el DTS de formulación en el capítulo 9.6.10 (DEFINICIONES PARA LA APLICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES), pero hace parte de los aspectos conceptuales que dan origen al artículo 270, por lo tanto, se traen ajustados a este capítulo y se elimina el numeral 9.6.10)

DEFINICIONES PARA LA APLICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y

OBLIGACIONES

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS

Para la aplicación de los aprovechamientos y obligaciones urbanísticos, se deben tener en cuenta las siguientes definiciones las cuales se articulan con lo definido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en su artículo 2.2.1.1:

1. **Aprovechamiento urbanístico básico.** ~~Es el beneficio urbanístico base expresado en densidad, índices de ocupación, índices de construcción o altura, a que tienen derecho los propietarios de un lote o de un área a desarrollar mediante plan parcial. El aprovechamiento urbanístico básico es el resultante de aplicar la tabla aprovechamientos y cesiones públicas y se refleja en el plano 24 denominado Densidad habitacional máxima.~~ *Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios, en forma proporcional a su participación en las cargas locales. Se expresa en densidad, índices de ocupación, índices de construcción o altura resultantes de aplicar la tabla aprovechamientos y cesiones públicas y se refleja en el plano 24 denominado Densidad habitacional máxima.*

2. **Aprovechamiento urbanístico adicional.** *Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.* ~~Es el beneficio urbanístico expresado~~ Se expresa en densidad, ~~índices de ocupación~~, índices de construcción, y/o altura, por encima del aprovechamiento urbanístico básico al que pueden aspirar los propietarios de un lote o área de plan parcial, en razón a la aplicación de instrumentos de gestión mencionados en el subsistema de financiación. El aprovechamiento urbanístico adicional aplica para los polígonos de *Conservación Nivel 3*, Renovación Urbana, Consolidación 1, Consolidación 2 y Consolidación 4, definidos en la tabla de aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo, delimitados gráficamente en el plano N° 29 de Zonas Receptoras de derechos adicionales de construcción, y *a las áreas de influencias definidas para los corredores DOT y los proyectos que contribuyan con la generación de viviendas VIS y VIP.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS

3. **Área bruta.** Es el área total ~~del lote~~ *del predio o predios* objeto de una actuación urbanística o área del polígono en caso de un desarrollo mediante plan parcial.

4. **Área neta.** *En términos generales, el área neta se determina restando del área bruta aquellas superficies destinadas a infraestructura vial principal y de transporte, redes primarias de servicios públicos domiciliarios, así como zonas de conservación y protección de recursos naturales y paisajísticos. No obstante, para contribuir a la consolidación territorial conforme a las características morfológicas homogéneas, los tratamientos urbanísticos asignados y el cumplimiento del modelo de ocupación definido en el POT, la definición del área neta varía según el tipo de tratamiento aplicado de la siguiente forma:*

a) Área neta en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación. El área neta de un lote es igual al área bruta, siempre que éste no tenga una afectación por obra pública. En este caso, la Administración ~~Municipal~~ *Distrital* deberá realizar los procedimientos correspondientes a la afectación en los términos de la Ley 9 de 1.989, *la Ley 388 de 1997* o normativa que lo modifique o sustituya. Así mismo, cuando la Administración ~~Municipal~~ *Distrital* adquiera los lotes o parte de los mismos a título oneroso, es decir, pague por estos, se tendrán que descontar del área bruta del lote; en este caso, el área neta será igual al área bruta menos el área que corresponde a la afectación por obra pública.

Tampoco se descuentan del área total del lote, para efectos de definir el área neta, los terrenos correspondientes a las áreas de cesión pública destinadas a suelo para la construcción de espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, los retiros a las vías, a quebradas o suelos de protección y los retiros laterales y de fondo, que hagan parte del predio a urbanizar o construir.

b) Área neta en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS

-En la modalidad de Redesarrollo. En el caso de polígonos ~~con tratamiento de renovación~~ objeto de plan parcial, corresponde al área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes.

También se descontarán las Áreas de Manejo Especial definidas por el plan parcial.

- En la modalidad de Reactivación. *El área neta de un lote es igual al área bruta, siempre que éste no tenga una afectación por obra pública. En este caso, la Administración Distrital deberá realizar los procedimientos correspondientes a la afectación en los términos de la Ley 9 de 1.989, la Ley 388 de 1997 o normativa que lo modifique o sustituya. Así mismo, cuando la Administración Distrital adquiera los lotes o parte de los mismos a título oneroso, es decir, pague por estos, se tendrán que descontar del área bruta del lote; en este caso, el área neta será igual al área bruta menos el área que corresponde a la afectación por obra pública.*

Tampoco se descuentan del área total del lote, para efectos de definir el área neta, los terrenos correspondientes a las áreas de cesión pública destinadas a suelo para la construcción de espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, los retiros a las vías, a quebradas o suelos de protección y los retiros laterales y de fondo, que hagan parte del predio a urbanizar o construir.

- En la modalidad de Revitalización. *Según el modelo de gestión que se de en el polígono de tratamiento se aplicara una de las dos definiciones de área neta planteadas en los numerales anteriores*

c) Área neta en polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral. Para la formulación del plan de legalización y regularización, instrumento de planificación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS

aplicable a este tratamiento, el área neta corresponde, al área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes.

Una vez ejecutado en este plan el proceso de legalización, el área neta de los lotes resultantes equivale a la misma de los tratamientos de Consolidación.

5. **Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías *locales,* espacio público, equipamientos propios del proceso de urbanización y áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

6. **Densidad habitacional.** Es la cantidad máxima de unidades de vivienda por hectárea que se define para un territorio y se fija de manera diferencial para cada polígono. Se aplica sobre área neta para todos los polígonos de tratamiento, a excepción del tratamiento de desarrollo donde se aplica sobre área bruta.

7. **Índice de Construcción.** Es el número máximo de veces que la superficie de un lote puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área del lote. En todos los tratamientos el índice de construcción se calcula sobre área neta, excepto en polígonos con tratamiento de Desarrollo donde se calcula sobre área bruta.

8. **Índice de Ocupación.** Es la porción del área de suelo que puede ser ocupada por la edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso por el área total del lote. Lo anterior, sin detrimento de los retiros establecidos por las normas y zonas verdes o áreas libres privadas de uso común que se requieran.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS

9. **Área construida total.** Es la suma de todas las áreas cubiertas en una edificación con cualquier tipo de material, excluyendo las proyecciones de voladizos, entendidos como *el área que sobresale de la línea de fachada sin ser transitable* y aleros o tapasoles sobre el primer piso. Los mezanines, *balcones* y las mansardas, se contabilizarán como área construida.

10. **Unidad de piso.** Es la distancia vertical con unidad de medida en metros lineales, tomada desde el nivel de un piso acabado hasta el nivel de piso acabado superior inmediato o nivel de enrase cuando se trate de cubiertas en techo. El mezanine se tomará como nivel de piso acabado superior, aun cuando no se construya sobre toda la superficie del nivel inmediato inferior. No se considera como unidad de piso la distancia resultante entre el nivel de piso de una mansarda y la altura del caballete del techo, considerando que el piso de la mansarda se construye a nivel de enrase del último piso de la edificación.

11. **Áreas de Manejo Especial.** Son sectores al interior de un área a desarrollar mediante plan parcial y/o macroproyecto, cuya conformación urbanística es diferente al resto del polígono. ~~Así mismo los desarrollos constructivos al interior de estas áreas presentan un alto nivel de consolidación y por lo tanto, los posibles desarrollos constructivos son limitados. En este sentido, su asignación normativa será diferencial a la del resto del polígono, en ningún caso superará la norma definida para el mismo, su delimitación se hará en el marco del plan parcial y/o macroproyecto.~~ *Así mismo, los desarrollos constructivos existentes en estas áreas presentan un alto nivel de consolidación, por lo que las posibilidades de nuevos desarrollos constructivos son limitadas. En consecuencia, la asignación normativa será diferenciada respecto del resto del polígono y, en ningún caso, superará la norma definida para este. Su delimitación se realizará en el marco del respectivo plan parcial y/o macroproyecto.*

12. **Retiro.** Es el desplazamiento de una edificación hacia el interior del lote en cualquiera de sus lados con relación a sus linderos, a elementos que hacen parte de la infraestructura urbana, a la red hídrica y a otras edificaciones.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS

13. **Patios y vacíos.** Son los espacios libres que se requieren para garantizar la iluminación y ventilación, salubridad, seguridad y privacidad de los espacios interiores.

14. **Sótano.** Se define como sótano el nivel o niveles de la edificación que quedan debajo del terreno natural con respecto al acceso y a las edificaciones colindantes.

15. **Semisótano.** Corresponde al piso de una edificación cuya altura, no sobresale más de uno con cincuenta metros (1,50 m.) sobre el nivel más bajo del andén. En cualquier caso, el semisótano corresponde a un único nivel.

9.6.2. OBJETIVOS PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.

Se consideran como objetivos para fijar aprovechamientos y obligaciones urbanísticas en los Suelos Urbano y de Expansión, los siguientes:

~~· Definir los aprovechamientos teniendo en cuenta las expectativas de crecimiento de la población, las condiciones de habitabilidad de los sectores, y las ventajas comparativas por condiciones naturales, de localización o de dotación de la ciudad.~~

~~· Orientar hacia adentro la construcción futura de la ciudad, aprovechando la capacidad instalada en infraestructuras y el potencial de desarrollo diferencial de las áreas del ámbito Río frente a los sectores de Ladera y Borde. Lo cual se manifiesta en una mayor concentración de edificabilidad expresada en índices de construcción y densidades habitacionales sobre los ámbitos Río y Ladera, y la regulación de alturas sobre los bordes.~~

~~· Limitar la expansión urbana hacia los bordes de las laderas, con el fin de prevenir las situaciones de riesgo que se generan con la ocupación de terrenos que presentan severas restricciones para soportar desarrollos constructivos, aún de baja densidad, en razón de las fuertes pendientes y la inestabilidad geológica de los terrenos evitando así~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS

~~los mayores costos económicos y ambientales que implica la dotación de infraestructuras y el funcionamiento de estos desarrollos.~~

~~· Mejorar la calidad de vida de la población determinando estándares de habitabilidad, relacionados con dotaciones básicas de equipamientos, espacios públicos, servicios públicos, vías, transporte público y accesibilidad en concordancia con la población esperada en el tiempo de vigencia del plan, evitando así, la sobrepoblación y el deterioro, insuficiencia o carencia de la infraestructura de soporte requerida para su desarrollo e interacción en la ciudad de forma adecuada.~~

~~· Garantizar la dotación de infraestructura vial –vehicular y peatonal-, que permita el acceso directo y adecuado a las edificaciones y espacios comunes y públicos, la dotación de servicios públicos domiciliarios a cada destinación generada, ya sea, privada, común o pública; la dotación de amoblamiento urbano, arborización y alumbrado de las áreas libres comunes de las copropiedades y condominios y zonas verdes públicas; en razón la población que usufructuará u ocupará los proyectos, sean estos públicos o privados.~~

· Definir los aprovechamientos de manera equitativa, sostenible y coherente con el modelo de ciudad, promoviendo el reparto equilibrado de cargas y beneficios, la armonización con los componentes ambiental y patrimonial, la integración con el Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) y la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación del Distrito, garantizando la viabilidad financiera, la simplicidad normativa y la gestión eficiente del desarrollo urbano.

· Orientar el modelo de ocupación del Distrito hacia una ciudad compacta, equilibrada y sostenible, promoviendo el crecimiento hacia adentro mediante el aprovechamiento de la capacidad instalada y el desarrollo de los ámbitos del Río y las Laderas, con mayor edificabilidad y densificación controlada. Al mismo tiempo, regular las alturas y limitar la expansión urbana sobre los bordes y zonas de riesgo, apoyando el proceso en una gestión urbana eficiente, una norma simplificada y la regulación de los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, en coherencia con las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial.

· Mejorar la calidad de vida de la población mediante estándares de habitabilidad y sostenibilidad urbana, que garanticen la dotación equilibrada de infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos, espacio público, zonas verdes y amoblamiento urbano,

en relación con la población proyectada durante la vigencia del plan. De esta manera se busca asegurar condiciones adecuadas de accesibilidad, funcionalidad y confort urbano, evitando la sobreocupación del territorio y el deterioro o insuficiencia de la infraestructura necesaria para el desarrollo de la ciudad

9.6.3. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

Los siguientes, son los criterios para concretar las normas generales de aprovechamientos:

· ~~Aplicación de las variables de la capacidad de soporte, tratamientos urbanísticos, categorías de usos del suelo y el equilibrio entre cargas y beneficios.~~

· *Aplicación de las variables de densidades establecidas en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial (AMVA, 2006), de la capacidad de soporte, los tratamientos urbanísticos, secciones viales y estructura predial, áreas y frentes de lote, categorías de usos del suelo, el equilibrio entre cargas y beneficios, las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio, las regulaciones de altura definidas en el decreto 266 de 2006, correspondientes a las superficies limitadoras de obstáculos del aeropuerto Enrique Olaya Herrera y finalmente la aplicación de los principios del Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-.*

· Definición de densidades máximas por polígono en concordancia con las establecidas para cada una de las cuatro franjas definidas en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial (AMVA, 2006). Con base en esta relación, se determina la edificabilidad expresada en índices de construcción, ocupación, retiros y alturas para cada polígono, definiendo los topes máximos del aprovechamiento para cada uno de los mismos.

· Prevalencia del modelo de crecimiento hacia adentro, aprovechando la capacidad instalada en infraestructura y el potencial de desarrollo de la ciudad ya construida.

· ~~Asignación de aprovechamientos menores en el borde, en coherencia con las densidades metropolitanas y las restricciones topográficas, geológicas, hidrográficas y~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS

~~ambientales del suelo; condiciones que en su conjunto determinan situaciones de riesgo para la población, evitando mayores costos económicos y ambientales que implican la dotación de infraestructuras y sostenibilidad de estos territorios.~~ *Asignación de menores aprovechamientos en el borde, en coherencia con las densidades metropolitanas y las restricciones topográficas, geológicas, hidrográficas y ambientales del suelo.*

· ~~Regulación de las alturas de las edificaciones, en el borde, con el propósito lograr un equilibrio con las lógicas propias del medio natural y en armonía con el paisaje.~~

· *Regulación de las alturas de las edificaciones en el borde, con el fin de lograr un equilibrio con el medio natural y en armonía con el paisaje.*

· ~~Concentrar los mayores aprovechamientos en los sectores con tratamiento de Renovación Urbana, localizados en el Ámbito del Río los cuales, por sus ventajas de localización, presentan condiciones favorables para su transformación~~.

· *Concentración de mayores aprovechamientos en polígonos de Renovación Urbana localizados en el Ámbito del Río, en concordancia con las densidades metropolitanas.*

· ~~En las zonas con potencial de densificación, se define la consolidación de la tendencia de crecimiento, de acuerdo con las características morfológicas de los predios y las de su entorno inmediato, teniendo en cuenta la capacidad de soporte de esos territorios, considerando, las dotaciones existentes y la viabilidad de generación de nuevas infraestructuras, en coherencia con la población proyectada posible y los proyectos que allí se planteen. Esta transformación se debe acompañar con mecanismos de monitoreo permanente que evalúen resultados y permitan formular correctivos que reorienten los procesos, en caso de que sea necesario.~~

· *Promoción del desarrollo en los polígonos de Consolidación que cuentan con potencial de densificación, de acuerdo con sus características morfológicas y su capacidad de soporte. Lo anterior, en términos de la dotación existente, la viabilidad de generación de nuevas infraestructuras, y la población proyectada posible.*

· ~~**Mejoramiento de la capacidad de soporte** en los sectores donde se presenten concentraciones críticas de población, mediante intervenciones orientadas a generar~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS

~~espacios públicos locales y de convocatoria zonal y el mejoramiento de la dotación existente.~~

· ~~*Para lograr la preservación del patrimonio cultural inmueble y sus entornos circundantes y las áreas identificadas con valores históricos, simbólicos y estéticos, se establecerán aprovechamientos diferenciales a partir de la asignación de alturas máximas, propiciando la conservación y puesta en valor del bien y los sectores.*~~

· *Preservación del Patrimonio Cultural Inmueble y sus Zonas de Influencia, fijando aprovechamientos diferenciales a partir de la asignación de alturas máximas, así como de la armonización con la norma establecidas en los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP– adoptados y vigentes.*

~~· Como condición para que se pueda concretar la edificabilidad y los usos previstos, las obligaciones urbanísticas serán de aplicación tanto para los desarrollos o construcciones que a futuro se realicen, como para el reconocimiento de construcciones, entendiendo que son parte de estas actuaciones, las ampliaciones y modificaciones~~

~~· Generación de porcentajes obligatorios para vivienda de interés prioritaria (VIP) en suelos destinados a la Renovación Urbana y Desarrollo, a efectos de disminuir el déficit de vivienda y la reubicación de la población que habita en zonas de alto riesgo no mitigable.~~

~~· Control de los procesos de urbanización de los bordes urbanos que tienen restricciones para el desarrollo debido a condiciones topográficas, geológicas, hidrográficas y ambientales del suelo, restricciones que en su conjunto determinan condiciones de riesgo para la población. Limitar la densidad habitacional en estos sectores evita mayores costos económicos y ambientales que implican la dotación de infraestructuras y el funcionamiento de estos desarrollos.~~

· ~~Delimitación de Zonas Receptoras de Derechos de Construcción, los cuales se harán efectivos únicamente mediante de la compra de los mismos al Municipio de Medellín~~.

· *Delimitación de Zonas Generadoras y Receptoras de Derechos de Construcción, los cuales se harán efectivos únicamente mediante la compra de estos al Distrito Especial de Medellín.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS

· *Asignación de mayores aprovechamientos en los corredores DOT en concordancia con las Directrices metropolitanas y siempre que contribuyan a mejorar la capacidad de soporte de su área de influencia.*

· *Asignación de aprovechamientos que promuevan el crecimiento económico del Distrito, definiendo parámetros simples y estandarizados que incentiven la inversión y reduzcan la complejidad normativa.*

9.6.4. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

· La asignación de obligaciones urbanísticas atenderá los principios fundamentales del ordenamiento territorial, señalados en la Ley 388 de 1997: La función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, así como el fin de la función pública del urbanismo.

· *Garantizar la asignación de obligaciones urbanísticas bajo los principios de equidad territorial, transparencia, progresividad e integralidad, considerando la distribución justa de cargas y beneficios en el territorio, y asegurando que los cálculos se realicen de manera clara y verificable. Cuando las obligaciones se cumplan mediante aportes en dinero, se aplicarán los criterios generales establecidos para el cumplimiento material y económico, garantizando coherencia con las disposiciones del plan y la normativa vigente.*

· ~~Contribución a la consolidación de los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamientos Colectivos a través de la concreción de las cesiones resultantes de obligaciones urbanísticas en suelo y en construcción.~~

· *Contribución a la generación y consolidación de los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamientos Colectivos, a través de la concreción de las cesiones resultantes de obligaciones urbanísticas en suelo y en construcción. Lo anterior, basado en el derecho ciudadano a tener vías de acceso y articulación con el sistema de transporte público y masivo, así como en el derecho ciudadano a tener espacios públicos dotados y áreas libres privadas que permitan el adecuado funcionamiento de un condominio o copropiedad.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS

~~· Incremento de los indicadores de espacio público efectivo y equipamiento público de ciudad por habitante, previstos en el presente ajuste al POT, aproximándolo a las metas establecidas en el presente en este documento, para de esta manera mejorar la cobertura con respecto a la población existente y futura.~~

~~· Aplicación diferencial sobre el territorio de las obligaciones de suelo a ceder para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, así como para la construcción de equipamiento público, dependiendo del tipo de desarrollo y su localización, tal como se define en la Tabla 62 Aprovechamientos y Cesiones Públicas.~~ *Aplicación diferencial de las obligaciones de suelo a ceder para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, así como para la construcción de equipamiento público, dependiendo del tipo de tratamiento y su localización en Áreas de Intervención Estrategias y Ámbitos Territoriales definidos desde el modelo de ocupación de ciudad.*

· Conformación de los bordes en coherencia con el componente de Modelo de Ciudad: Borde Rural: “Un borde rural diverso que articula las dinámicas urbano-rurales, protege sus valores paisajísticos, constituye un límite definitivo para la nueva urbanización con intervenciones de carácter ambiental que generan apropiación pública de áreas antes expuestas a la ocupación informal y cualifica los asentamientos suburbanos existentes”.

~~· Las áreas a ceder para espacios públicos de esparcimiento y encuentro y equipamientos, se cuantifican considerando el número de habitantes por vivienda, el indicador promedio de número de habitantes por vivienda es el establecido por la Encuesta de Calidad de Vida del año inmediatamente anterior. Su modificación y ajustes se realizan anualmente de acuerdo con los resultados actualizados de dicha encuesta~~.

~~·~~ *Garantizar la equidad territorial en el cálculo de las áreas a ceder para espacios públicos de esparcimiento y encuentro y equipamientos, considerando el número de habitantes que puede albergar cada vivienda según la cantidad de habitaciones y el área construida, en articulación con los criterios establecidos en el subsistema habitacional.*

~~· El derecho ciudadano a tener vías de acceso directo a las edificaciones y la garantía de la movilidad vehicular y peatonal adecuada, incluyendo las especificaciones~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANAS
~~establecidas a personas con cualquier discapacidad física y a tener en el área de influencia inmediata la posibilidad de tomar el transporte público.~~ ~~· El derecho ciudadano a tener espacios públicos dotados de servicios públicos, alumbrado mobiliario urbano, arborización, zonas verdes, senderos, entre otros, dispuestos para la movilidad, el goce y encuentro ciudadano y también para los espacios dispuestos para el uso común en condominios.~~ ~~· El derecho de los habitantes de un condominio o copropiedad a tener áreas verdes libres, servicios públicos domiciliarios, vías internas de acceso peatonal y vehicular, que se requieren para la sana convivencia, funcionalidad y habitabilidad de las urbanizaciones y desarrollos constructivo~~

9.6.5. Variables para la asignación de aprovechamientos y obligaciones

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0156
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 273. - Franjas de densidades habitacionales máxima sin venta de derechos.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	La adopción de nuevos marcos normativos nacionales y locales, la consolidación de proyectos estratégicos de ciudad y las crecientes presiones inmobiliarias asociadas al uso, valor y dinámica del suelo, incluyendo el turismo y nuevas formas de habitar, han modificado las condiciones bajo las cuales se regula la actividad edificatoria. Esta transformación evidencia desactualización y limitaciones en las variables actuales para la asignación de aprovechamientos y la definición de cargas urbanísticas.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES	
Necesidad de Ajuste	Actualizar las variables establecidas en el numeral 9.6.5 del Documento Técnico de Soporte (DTS) de formulación del POT y en los numerales 1 y 2 del artículo 272 del Acuerdo 48 de 2014, así como incorporar nuevas variables que permitan una asignación de aprovechamientos coherente con las dinámicas actuales del territorio.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Metropolitanos
¿Aplica normas supradistritales?	No
Nivel 5. Hechos Metropolitanos	Acuerdo Metropolitano 15 de 2006 - Por medio del cual se adoptan las normas obligatoriamente generales en materia de planeación y gestión del suelo y se dictan otras disposiciones.
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
El análisis técnico realizado evidencia que las variables actualmente utilizadas para la asignación de aprovechamientos presentan limitaciones frente a las dinámicas territoriales, inmobiliarias y normativas vigentes. La consolidación del modelo de ocupación en una ciudad sin suelos de expansión, el incremento del valor del suelo, las nuevas formas de habitar y la necesidad de reactivar la producción de vivienda exigen una revisión de los criterios que determinan la edificabilidad. Los insumos técnicos recopilados, normativos, urbanísticos, inmobiliarios y de capacidad de soporte, permiten concluir que la asignación de aprovechamientos debe responder de manera más directa a la localización en áreas con mejor infraestructura y accesibilidad, la capacidad instalada de servicios públicos y equipamientos, los objetivos de consolidación	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES
y renovación urbana, y la necesidad de garantizar un reparto más equitativo de cargas y beneficios. Se identifica igualmente que la estructura actual de variables no siempre acoge señales claras del mercado ni asegura coherencia entre intensidad de uso, densidad, edificabilidad y obligaciones urbanísticas y viabilidad económica de los proyectos, lo que incide en la ralentización de procesos de renovación el desarrollo inmobiliario y en la subutilización de suelo estratégicamente localizado. En consecuencia, los insumos técnicos sustentan la actualización de las variables existentes y la incorporación de nuevas condiciones diferenciales que permitan, orientar mayor edificabilidad hacia áreas con mayor potencial edificatorio en relación a la capacidad de soporte; fortalecer la relación entre aprovechamiento y obligaciones urbanísticas; mejorar la seguridad jurídica y la claridad en la aplicación normativa; y contribuir a la reactivación del desarrollo inmobiliario bajo criterios de sostenibilidad y equidad territorial.
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS
9.6.5. **VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES** El proceso de asignación específica de la norma de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas a cada polígono *de tratamiento* parte ~~de reconocer~~ *del reconocimiento de* ~~cada uno de~~ los siguientes aspectos *y estrategias de intervención y gestión del suelo, adoptados en la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, con el fin de potenciar el desarrollo urbano y contribuir a la superación del déficit habitacional del Distrito:* • Franjas *de densidad establecidas en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial -DMOT- (AMVA, 2006)* ~~de densidad máximas metropolitanas.~~ • ~~Tratamientos urbanísticos.~~ • Capacidad de soporte. ~~actual y futura.~~ • *Tratamientos urbanísticos.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

- ~~Secciones viales y estructura predial.~~
- *Estrategias de intervención y gestión del suelo.*
- Densidad Real Vs. Norma*tiva* ~~Propuesta~~
- *Relación entre* Secciones viales, estructura predial, áreas y frentes de lote.
- Intensidad del uso *del suelo.*
- *Relación Índice de construcción y alturas.*
- Equilibrio entre cargas y beneficios.

Estos aspectos quedan validados por el Modelo Multipropósito *en sus módulos de edificabilidad y financiero*, ~~el cual~~ *los cuales se constituyen en* la herramienta metodológica que finalmente, expresa las posibilidades de desarrollo de cada polígono de tratamiento.

Las diferencias en la cantidad de área exigida para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas públicas, está dado por las condiciones del mercado inmobiliario y la estratificación socioeconómica predominante en cada polígono de tratamiento, al cual se direccionan los productos constructivos; *con el fin de equilibrar el cumplimiento de las obligaciones y velar por la equidad respecto a los m2 construidos y el número de habitantes que puede tener cada desarrollo habitacional, según el número de habitaciones y los m2 mínimos de la vivienda, se define un factor a partir del promedio de obligación establecida en el Acuerdo 48 para cada polígono de tratamiento* ~~y debe establecerse una mayor exigencia a los proyectos dirigidos a estratos más altos, y más moderados en el caso de los proyectos dirigidos a estratos más bajos~~, sin ir en detrimento, en todo caso, de los requerimientos mínimos a cubrir para garantizar la calidad de vida de la nueva población que habitará y usufructuará estos desarrollos, lo cual se logra porque un porcentaje de las obligaciones captado en las Áreas de Intervención respectivas, es invertido en la misma área y el resto es redistribuido hacia las áreas más deficitarias.

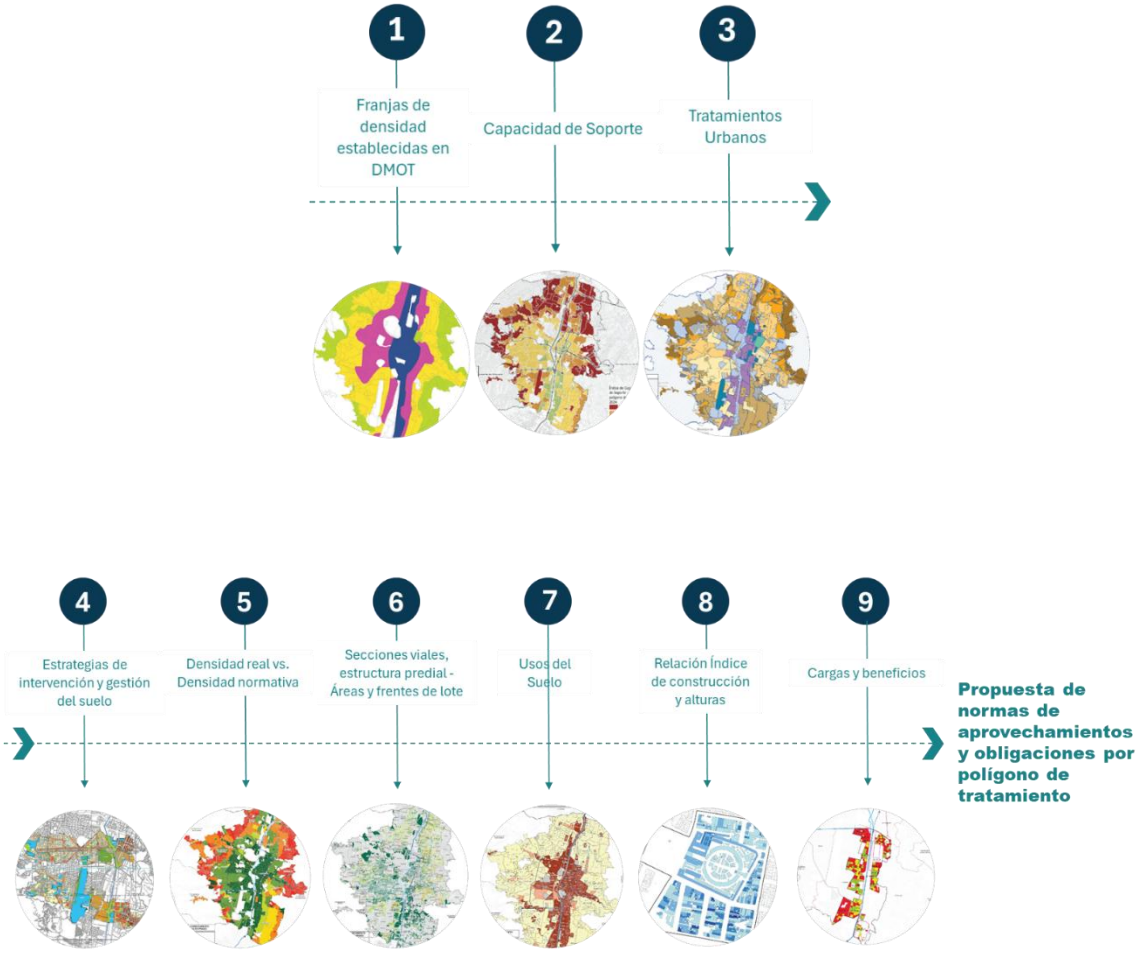
Para determinar la cantidad de metros cuadrados de suelo que se deben exigir para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas con destino a nuevos parques y equipamientos públicos básicos o ampliación de los existentes, ha sido utilizada la propuesta desarrollada por el Plan Director BIO 2030 (Alcaldía de Medellín, AMVA y URBAM, 2011) donde se fijaron unos aportes de base, tanto para el desarrollo en uso residencial por habitante como para otros usos por cada 100 m2 construidos (del área vendible, rentable o productiva), los cuales, se estimaron así: en el uso residencial, un promedio de ~~5~~ 4.2 metros cuadrados por persona, ~~el cual, oscila hacia abajo o hacia arriba,~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

~~dependiendo de la capacidad de aporte que arroja el módulo financiero del Modelo Multipropósito~~. En otros usos, un promedio de entre 5 a 7 metros cuadrados de aporte por cada 100 metros cuadrados a construir, el cual, también fluctúa, dependiendo de la localización del proyecto en cada polígono y, por ende, del mercado inmobiliario que atiende.

Figura. ~~Determinantes~~ *Variables* para ~~fijar el~~ *definir* los aprovechamientos y las obligaciones urbanas.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

A continuación, se desarrollan las variables tenidas en cuenta para la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas:

- **~~9.6.5.1.~~ Franjas de densidad establecidas en las Directrices Metropolitanas *de Ordenamiento Territorial -DMOT-* (AMVA,2006)**

Como punto de partida para la definición de las franjas de densidad propuestas en el presente ajuste al POT, es importante tener en cuenta que con el Acuerdo Municipal 046 de 2006, se definieron tres franjas de densidad en los Suelos Urbano y de Expansión Urbana: baja, media y alta, las cuales oscilaban entre 0 y 390 viviendas por hectárea. Para la Zona 5 (El Poblado), el Acuerdo Municipal 046 de 2006 presenta igualmente tres franjas, pero estableciendo rangos diferentes a los del resto de ciudad, fluctuando entre 0 y 200 viviendas por hectárea.

Posteriormente, el AMVA adopta el Acuerdo Metropolitano 015 de 2006 "Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial" –en adelante DMOT- (AMVA, 2006), en el cual se establecen cuatro franjas de densidad con sus respectivos techos de densidades brutas máximas habitacionales, las cuales se incorporaron *en el Acuerdo 48 de 2014 y se actualizan* en esta formulación, desarrollando así el principio de complementariedad y articulación con los municipios vecinos, que con Medellín, conforman el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Es importante, enmarcar la decisión para la aplicación específica en el territorio de Medellín, siguiendo la siguiente directriz metropolitana (AMVA, 2006):

> "Las densidades establecidas en estas Directrices se encuentran medidas sobre Áreas Brutas, es decir sobre la totalidad del territorio; parámetro sobre el cual cada ejercicio de planificación municipal deberá determinar las diferentes densidades habitacionales sobre áreas netas, guardando la necesaria coherencia técnica y la lógica adaptación a cada caso y territorio especifico. Deben tomarse en cuenta que estas franjas y rangos de densidad constituyen parámetros para adaptar, ajustar y detallar en cada POT, siendo lo verdaderamente importante del ejercicio de aplicación y mantener la lógica de ocupación gradual del territorio."

Con base en lo antes expuesto, y homologando a los ámbitos territoriales delimitados en el presente ajuste al POT: Ámbito Río, Ámbito Ladera y Ámbito Borde, ~~se definen~~ se da

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

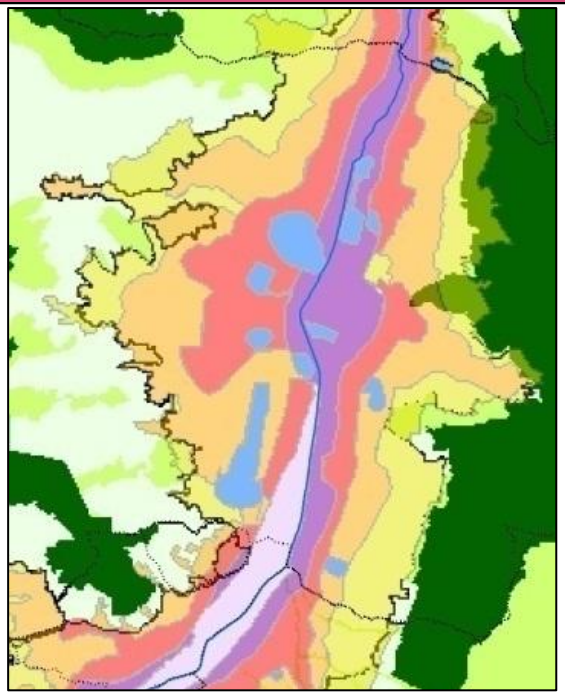
continuidad a las cuatro franjas de densidad sobre área neta, garantizando el cumplimiento de los requerimientos de las DMOT. *Adicionalmente* resulta necesario adaptar dichas franjas al territorio, atendiendo variables específicas *de intervención del territorio, las cuales se encuentran direccionadas al Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), la necesidad de superar el déficit de vivienda VIS y VIP en el Distrito y la necesidad de fortalecer y dinamizar el Subsistema de patrimonio Cultural Inmueble en algunos polígonos de Consolidación nivel 3;* ~~localización en relación con los sistemas de transporte masivo de mediana capacidad~~ la capacidad de soporte; la estructura predial y secciones viales, *entre otros.*

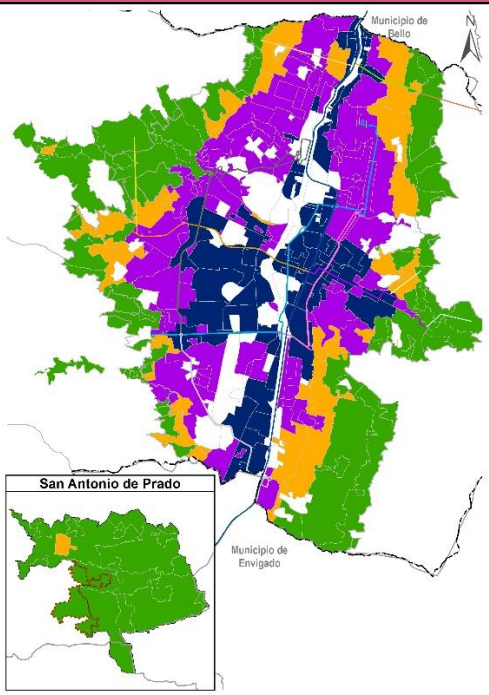
~~Las siguientes figuras~~, *A continuación, se relacionan las* ~~contienen, del lado izquierdo, el plano de~~ las cuatro (4) franjas definidas por las DMOT *(costado izquierdo),* y ~~del lado derecho,~~ ~~el plano resultante de~~ *la adaptación de* dichas franjas a los polígonos de *tratamiento resultantes de la revisión* del Plan de Ordenamiento, asignado la densidad equivalente sobre área neta.

Figura. Franjas densidad sobre área bruta definidas por las DMOT.	Figura. *Equivalencia* franjas de densidad sobre área neta definidas *por las DMOT*. ~~el Plan de Ordenamiento~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES





Densidades sobre area bruta, a las que se les asignan los siguientes topes:

70	*Baja*
120	*Media Baja*
200	*Media Alta*
300	*Alta*

Equivalencia densidad Neta DMOT-AMVA:

100	*Baja*
220	*Media Baja*
319	*Media Alta*
518	*Alta*

Fuente: (AMVA, 2006) y Alcaldía de Medellín, 2026.

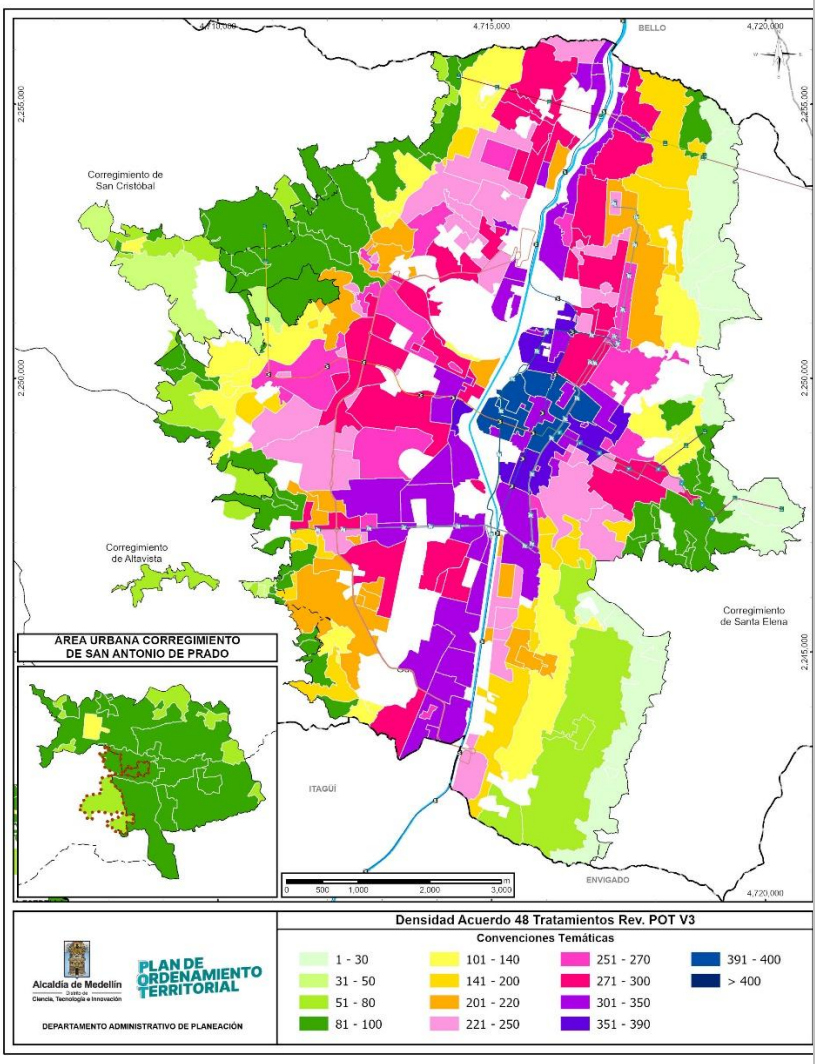
Adicionalmente, el Acuerdo 48 de 2014 definió sus franjas de densidad homogénea por polígono, los cuales varían según la morfología del trazado, el grado de consolidación y las condiciones naturales del terreno. Un factor determinante en esta asignación fue la capacidad de soporte de la infraestructura, calculada bajo estándares mínimos por

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

habitante para servicios públicos, espacio público, equipamientos y movilidad. De acuerdo con este análisis de potencialidad, se establecieron las siguientes franjas de densidad:

Figura. Franjas densidad neta Maxima, Acuerdo 48 de 2014



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

Fuente: Alcaldía de Medellín, 2026.

~~Una vez realizado el ejercicio de homologación de las franjas de densidad establecidas por el Área Metropolitana, se definen algunos polígonos como Zonas Receptoras de Derechos Adicionales de Construcción, para los cuales aplican los instrumentos de *Venta y/o Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo,* estos derechos únicamente se harán efectivos mediante de la compra de los mismos al Municipio de Medellín o Transferencia de Derechos si fuere el caso, igualmente a través de la municipalidad. En ningún caso la aplicación de dichos instrumentos sobre un lote o polígono podrá superar los aprovechamientos definidos en los planos protocolizados: Índice *de Construcción máximo total por venta y transferencia de derechos de construcción y Densidad máxima total por venta y transferencia de derechos de construcción.*~~

~~La implementación de la *Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo* queda reglamentada en el Capítulo *Subsistema de Financiación* del presente Documento Técnico de Soporte. Los derechos máximos adicionales a comprar quedan definidos en la Tabla *Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo*.~~

~~En este sentido, es importante aclarar que la venta de derechos aplica únicamente para los lotes con potencial de desarrollo[2] al interior de un polígono de tratamiento, y por lo tanto, el polígono nunca llegará a alcanzar el tope máximo de la densidad adicional establecida mediante venta y/o transferencia de derechos adicionales de construcción y desarrollo.~~

~~La siguiente figura, señala los polígonos objeto de venta de derechos adicionales y simultáneamente, muestra un ejemplo de los lotes con potencial de desarrollo en un sector de la ciudad.~~

~~**Figura 1. Zonas Receptoras de Derechos adicionales de Construcción y desarrollo.**~~

~~**Figura 2. Lotes con potencial de desarrollo**~~

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES
A continuación se presentan dos figuras: la primera, define el aprovechamiento urbanístico básico[3] resultante de aplicar la tabla *Aprovechamientos y cesiones públicas*; la segunda figura *Densidad máxima total por venta y transferencia de derechos de construcción*, refleja el aprovechamiento máximo total aplicable únicamente a los polígonos delimitados en el Mapa protocolizado *Zonas Receptoras de derechos de construcción* y detallado en la tabla *Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo*. Este derecho se adquiere únicamente cuando los propietarios efectúen una compra de derechos de construcción al Municipio de Medellín o Transferencia de Derechos si fuere el caso, igualmente a través de la municipalidad. De conformidad con las densidades objetivo por franja, se definen densidades homogéneas por polígono, las cuales varían según las condiciones naturales del terreno, la morfología de su trazado urbano, el grado de consolidación que presentan, su potencialidad y la capacidad de soporte de infraestructura en cada sector o polígono, medida de acuerdo con los estándares mínimos por habitante para servicios públicos domiciliarios, espacios públicos, equipamientos y movilidad. Figura 3. **Densidad Habitacional máxima.** Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014. Figura 4. **Densidad máxima total por venta y transferencia de derechos de construcción.** Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014. El presente ajuste al POT define densidades sobre área neta con topes máximos por polígono. El rango máximo se localiza en los polígonos del Ámbito Río y es de 400 viviendas por hectárea; esta puede llegar a 420 viviendas por hectárea neta, cuando se haga efectiva la compra de derechos de construcción, únicamente en los polígonos indicados en la Tabla *Aprovechamientos adicionales y pago de derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción.*

[3] **Aprovechamiento urbanístico básico**: Es el beneficio urbanístico expresado en densidad, superficie máxima construible o altura a que tienen derecho los propietarios del área de un lote o área a desarrollar mediante plan parcial. El aprovechamiento urbanístico básico es el resultante de aplicar la tabla "Aprovechamientos y cesiones públicas" y se refleja en el plano denominado "Densidad habitacional máxima".

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

~~Las Franjas definidas por el presente ajuste al POT, son las siguientes:~~

- ~~**La Franja de Densidad Alta**: se localiza en el ámbito Rio, y Centro tradicional, con rangos entre 301 a 400 viviendas por hectárea.~~
- ~~**La Franja de Densidad Media-Alta**: se localiza en la planicie del Río Medellín con rangos entre 221 a 300 viviendas por hectárea.~~
- ~~**La Franja de Densidad Media-Baja**: localizada en la media ladera con rangos entre 101 a 220 viviendas por hectárea.~~
- ~~**La franja de Densidad Baja**: se localiza en los bordes urbanos con un tope máximo de 100 viviendas por hectárea.~~

~~El tope máximo de la densidad habitacional es variable según las características de cada polígono y queda definido en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** *Aprovechamientos y Cesiones Públicas*. Los polígonos con mayor aprovechamiento se localizan en el Ámbito Río, con una densidad habitacional de 400 viviendas por hectárea, y una densidad habitacional máxima mediante compra de derechos de construcción de 420 viviendas por hectárea. Se consideran estos los topes máximos, ya que una densidad mayor comportaría un detrimento de la calidad urbanística del sector, hipótesis que se confirma con el análisis comparativo con las densidades que actualmente definen en los diferentes POT de los municipios del Valle de Aburrá[4], los cuales no exceden las 350 viviendas por hectárea así como el estudio sobre la Influencia de los estándares urbanísticos en los nuevos desarrollos residenciales (Rodriguez, 2006).~~

Las densidades habitacionales definidas, son producto de un ejercicio que se realizó con el fin de garantizar que efectivamente estas no superen las densidades establecidas por las DMOT. Se debe tener en cuenta que las densidades establecidas por el AMVA están dadas por área bruta y las que define el presente ajuste al POT, están dadas por área neta, por lo tanto, fue necesario realizar la equivalencia, mediante el ejercicio que se describe a continuación:

- Se identifica cada polígono de tratamiento y la franja de densidad en la cual está localizado, teniendo en cuenta su ubicación con respecto al borde, la ladera o el río.

[4] ~~Se revisan los Planes de Ordenamiento Territorial y los Planes Básicos de los 10 municipios del Valle de Aburra; no obstante el municipio de Bello no presenta ningún plano sobre densidades habitacionales y el municipio de Sabaneta no especifica un tope máximo de densidad.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

- Se realiza un ejercicio comparativo entre las áreas netas reales de los sectores consolidados, las áreas netas resultantes de planes parciales ejecutados o en desarrollo analizando simultáneamente los decretos de adopción, y finalmente se analizan los porcentajes propuestos en la consultoría denominada "Propuesta Integral del Sistema de reparto equitativo de Cargas y Beneficios-Medellín" (Garcia B, Arias A, & Perez M, 2005).
- Posterior a este análisis y en coordinación con el AMVA, se asumen unos porcentajes de área neta por tipo de tratamiento, los cuales corresponden a un escenario mejorado, teniendo en cuenta que dentro del polígono se ocupará una porción de suelo para localización de equipamientos, espacios públicos y sistema vial, los cuales no cuentan dentro del área neta. No obstante, aplica una excepción para los polígonos de tratamiento de desarrollo donde el área neta se considera en 100% del polígono, dado que la densidad habitacional del mismo se aplica sobre el área total del mismo.

~~La tabla siguiente,~~ A continuación, se muestran los porcentajes de área neta por tipo de tratamiento.

Tabla. Definición de área neta por tipo de tratamiento.

TRATAMIENTO	% DE ÁREA NETA, SOBRE ÁREA DEL POLIGONO
Redesarrollo	55%
Reactivación	60%
Revitalización	75%
Desarrollo	100%
Mejoramiento integral	75%
Consolidación CN1	60%
Consolidación CN2	65%
Consolidación CN3	65%

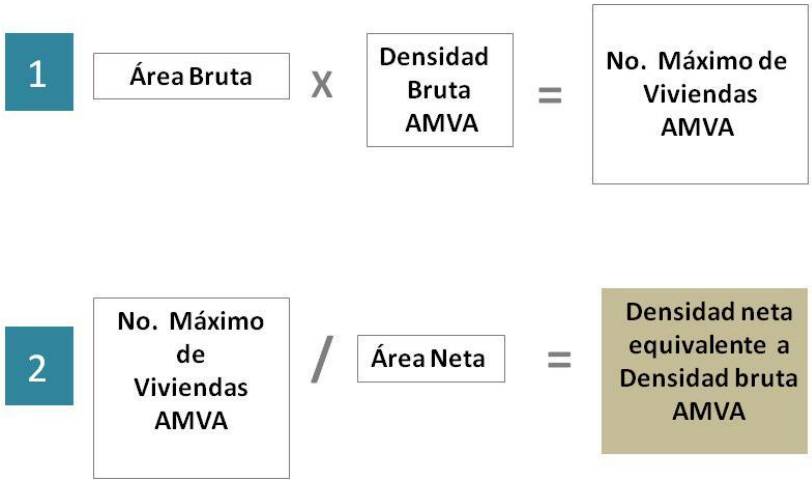
DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

Consolidación CN4	60%
Consolidación CN5	60%
Conservación C1	60%
Conservación C2	50%
Conservación C3	65%

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-,2026.

- Se calcula el número de viviendas posibles a localizar en cada polígono. Este ejercicio se realiza multiplicando el área bruta del polígono por la densidad asignada por las DMOT. Este número se calcula por polígono y se totaliza para cada franja.
- El número de viviendas resultante se divide por el área neta asignada a cada polígono, con el fin de hallar la densidad neta equivalente a la densidad asignada por el AMVA, y de esta manera, poder compararla con tope máximo establecido según cada franja de densidad. Este ejercicio se realiza para cada polígono y se totaliza para cada franja.
  La siguiente figura resume el procedimiento definido en el párrafo anterior por franja de densidad:

Figura. Equivalencia densidad bruta AMVA a densidad neta.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014426.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

- Finalmente, se verifican los topes máximos por polígono y por franja. Como resultado del ejercicio antes descrito, se obtienen los siguientes resultados:

Tabla. Densidad bruta AMVA vs Densidades netas AMVA y Densidades netas propuestas.

AMVA FRANJAS DE DENSIDAD		POT FRANJAS DE DENSIDAD BASE	POT TOPES POR POLIGONO	
Densidad Bruta por franja Viv/Ha	Densidad Neta (equivalencia) Viv/Ha	Densidad Neta Maxima Viv/Ha	Densidad Neta tope por polígono Viv/Ha derechos adicionales	
70	100	~~85~~ *100*	100	Baja
120	190	~~178~~ *220*	220	Media-Baja
200	319	~~272~~ *300*	300 *319*	Media-Alta
300	518	~~332~~ *400*	~~400~~ *518*	Alta

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.-2026

Tal como se observa, la densidad neta equivalente correspondiente a cada franja de acuerdo con las DMOT, ~~nunca~~ *y estas no son superadas por* ~~superan~~ la densidad *tope* de la franja definida por el POT, *exceptuando la franja media baja, que fue concertada en el Acuerdo 48 de 2014, con un límite de 220 viviendas por hectáreas, para la franja media baja.*

El presente ajuste al POT define densidades sobre área neta con topes máximos por polígono. El rango *base* máximo se localiza en los polígonos del Ámbito Río ~~y es de~~ *con*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

un tope de 400 viviendas por hectárea. ~~esta puede la cual puede llegar a 420 viviendas por hectárea neta, cuando se haga efectiva la compra de derechos de construcción, únicamente en los polígonos indicados en la Tabla *Aprovechamientos adicionales y pago de derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción.*~~

~~Las Franjas definidas por el Acuerdo 48 de 2014, por el presente ajuste al POT, son las siguientes:~~

Las franjas de densidad base máxima establecidas por el Acuerdo 48 de 2014, se ratifican y actualizan mediante el presente ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Dichas franjas corresponden a los siguientes rangos:

- **La Franja de Densidad Alta**: se localiza en el ámbito Rio, y Centro tradicional, con rangos entre 301 a 400 viviendas por hectárea.
- **La Franja de Densidad Media-Alta**: se localiza en la planicie del Río Medellín con rangos entre 221 a 300 viviendas por hectárea.
- **La Franja de Densidad Media-Baja**: localizada en la media ladera con rangos entre 101 a 220 viviendas por hectárea.
- **La franja de Densidad Baja**: se localiza en los bordes urbanos con un tope máximo de 100 viviendas por hectárea.

El tope máximo *base total* de la densidad habitacional es variable según las características de cada polígono y queda definido en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** *Aprovechamientos y Cesiones Públicas*.

Los polígonos con mayor aprovechamiento se localizan en el Ámbito Río, con una densidad habitacional *base máxima* de 400 viviendas por hectárea, *pudiéndose incrementar hasta un máximo de ~~420~~ 518 viviendas por hectárea neta,* mediante compra de derechos de construcción ~~de 420 viviendas por hectárea.~~

Estas densidades adicionales máximas, se definen bajo la premisa que las modalidades de renovación urbana (Redesarrollo, Reactivación y Revitalización) fortalecen el soporte físico de la ciudad y optimizan la calidad de vida en el territorio. Sin estos modelos de gestión, una densidad superior ~~se consideran estos los topes máximos, ya que una densidad mayor comportaría~~ generaría un detrimento de la calidad urbanística del sector, hipótesis que se confirma con el análisis comparativo con las densidades que actualmente definen en los diferentes POT de los municipios del Valle de Aburrá.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES
Tal como se puede observar en el diagnostico general del capítulo 2.2.4.3. Aprovechamientos y obligaciones urbanas del tomo IIIB del documento de Insumos técnicos de la revisión del mediano plazo del POT, en general los municipios del Valle de Aburrá, no exceden las 350 viviendas por hectárea exceptuando al municipio de Bello, que no presenta ningún plano sobre densidades habitacionales y el municipio de Sabaneta no especifica un tope máximo de densidad, así como el estudio sobre la Influencia de los estándares urbanísticos en los nuevos desarrollos residenciales, *del autor Borja Lopez Rodriguez, publicado por la Universidad Politécnica de Madrid, 2014.* ~~***Mayores índices de construcción en los Ámbitos Río y Ladera, y regulación de alturas en los bordes.***~~ ~~Como ya se ha mencionado, los criterios para asignar los aprovechamientos urbanísticos se fundamentan en la concreción del modelo de ocupación con especial énfasis en el componente de crecimiento hacia adentro, con el fin de aprovechar la infraestructura y dotación existente. En este sentido, la mayor edificabilidad se concentra en los Ámbitos Río y Ladera, aplicando principalmente el parámetro de índice de construcción; mientras que los polígonos de borde, se regulan por topes de altura, o por la aplicación simultánea de índice de construcción y altura.~~ ~~**Figura 5. Indicie de construcción máximo.**~~ ~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~ ~~**Figura 6. Indicie de construcción máximo total por venta y transferencia de derechos de construcción.**~~ ~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~ ~~***Regulación de Alturas en los Bordes.***~~ ~~Además de los polígonos localizados en el ámbito urbano de borde, donde las densidades habitacionales corresponden a las franjas baja, o media – baja, también se regulan por altura los polígonos de Consolidación Nivel 4. Se pueden identificar tres circunstancias que inciden en la regulación de altura de los sectores:~~ ~~▪ La primera categoría, presenta una estructura predial con limitaciones para realizar desarrollos constructivos mayores, dado que estos sectores presentan áreas y frentes de lote de escasas dimensiones, así como secciones viales deficitarias, y en muchas ocasiones de carácter peatonal. Adicionalmente, la forma de los desarrollos constructivos se realiza por adición y la estructura portante base no permite mayores alturas. En este grupo se incluyen polígonos con tratamiento de~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

~~Consolidación Nivel 3, Mejoramiento Integral, y algunos polígonos de Consolidación Nivel 2. Asimismo, el aprovechamiento que se le asigna desde la norma, es bajo teniendo en cuenta las limitantes de dotación de espacios públicos, equipamientos e infraestructura vial, y su localización en la franja de densidad baja o media baja.~~

- ~~Una segunda categoría, obedece a una localización en sectores de borde urbano, con una conformación de lotes de mayores superficies, es el caso de desarrollos con plan parcial o sectores de Consolidación Nivel 2 en El Poblado. Estos desarrollos permiten mayores alturas que los casos señalados en el párrafo anterior, dado que permiten concentrar aprovechamiento en una parte del lote y generar retiros a otros volúmenes. En estas circunstancias, resulta necesaria la regulación de alturas con el propósito lograr un equilibrio con las lógicas propias del medio natural, que garanticen impactos ambientales y urbanísticos en armonía con el paisaje. Frecuentemente, estos polígonos cuentan con limitaciones de infraestructura a los cuales se refiere la primera categoría.~~
- ~~Una tercera categoría obedece a polígonos de Consolidación Nivel 4, y Conservación los cuales son regulados por alturas dadas las buenas características urbanísticas y/o morfológicas del conjunto, donde la regulación normativa busca un resultado volumétrico armónico.~~

~~Al analizar las características del borde urbano, se verifica que es necesario regular la altura por las condiciones propias de este ámbito, pero partiendo del reconocimiento de las particularidades entre los bordes nororiental, noroccidental, suroriental y suroccidental.~~

~~**Borde Nororiental:** se caracteriza por la ocupación con procesos de urbanización informales, así como por presentar zonas de alto riesgo no mitigable; en este sentido, se conservan los parámetros asignados en el Acuerdo 046 de 2006, en relación con el tratamiento de Mejoramiento Integral y aprovechamientos más restrictivos.~~

~~**Borde Noroccidental:** se observan desarrollos formales que han dado como resultado lotes con áreas y frentes reducidos a los que por su configuración, se les asignan aprovechamientos por altura considerando 2 ó 3 pisos y tratamiento de Consolidación Niveles 2 y 3. Otra característica responde a secciones viales pequeñas y de carácter peatonal.~~

~~Otra circunstancia, obedece a procesos informales a los cuales se les asigna el tratamiento de Mejoramiento Integral en los cuales predominan construcciones existentes con dos (2) pisos de altura, y una dinámica de ampliaciones y adiciones.~~

~~Otra categoría, corresponde a desarrollos formales con Plan Parcial, como Pajarito, los cuales están ya están conformados o donde aún quedan unidades de actuación por~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

~~desarrollar, permitiendo unas alturas superiores a las categorías antes descritas dada su conformación predial y la posibilidad de retiro entre los volúmenes resultantes.~~

~~**Borde Suroccidental:** se identifican desarrollos formales que han dado como resultado lotes con áreas y frentes reducidos a los que por su configuración se les asignan aprovechamientos por altura considerando 2 ó 3 es el caso de parte de Belén, La Colina, entre otros. Una segunda categoría, obedece a procesos informales, a los cuales se les asigna el tratamiento de Mejoramiento Integral en los cuales predominan construcciones existentes con 2 pisos; es el caso de Belén Rincón y parte de Altavista. La tercera categoría, corresponde a desarrollos formales con Plan Parcial, o mediante conformación de unidades cerradas, tales como la Loma de los Bernal y sector La Mota, los que en este último caso, han agotado el aprovechamiento, y ya están constituidos mediante régimen de propiedad horizontal. En todos los casos mencionados, la conformación predial y la volumetría resultante, hace que se definan alturas diferenciales según las posibilidades de desarrollo.~~

~~**Figura 7. Altura Normativa.**~~
~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

- ~~**9.6.5.2.**~~ **Capacidad de soporte**

Una de las variables para definir aprovechamientos urbanísticos, corresponde a la capacidad de soporte del territorio, ya definida y explicada en su funcionamiento en el Capítulo ***¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.*** *Modelo de Capacidad de Soporte*; es importante precisar que esta ha sido calculada simulando el potencial edificatorio que permite la norma en los lotes con potencial de desarrollo para proyectos constructivos.

La identificación de dichos lotes se fija según los siguientes criterios: son lotes de oportunidad aquellos que ~~no tengan reglamento de propiedad horizontal,~~ que no sean equipamientos ni espacios públicos, *ni se encuentren en suelo de protección o que la parte restante tenga 60m2 por fuera del suelo de protección; adicionalmente* que no superen una altura *de 5 pisos y que, si tienen reglamento de propiedad horizontal, no tengan más de 10 matrículas inmobiliarias*. ~~determinada según la zona donde se localicen~~,

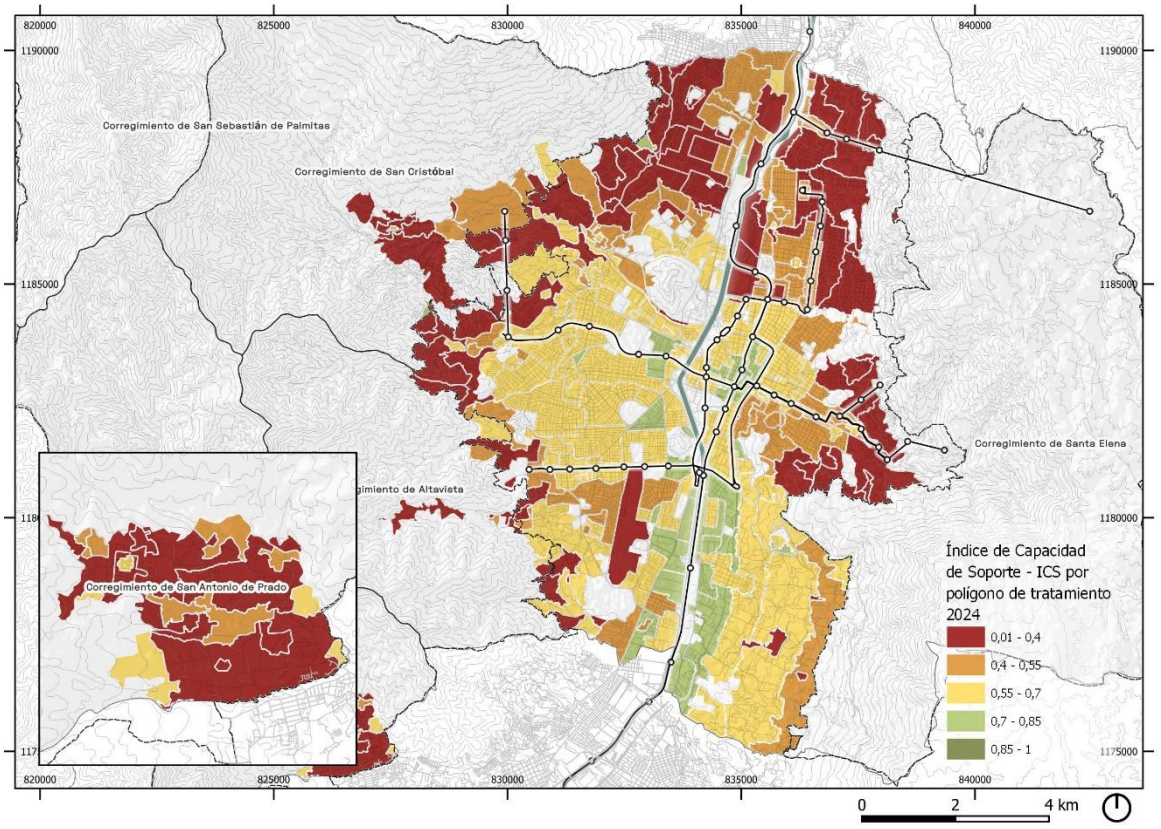
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

Estos criterios se explican de manera detallada en el Capítulo ~~8.5~~ *9.5* Modelo Multipropósito. ~~y en el Tomo 2 *Metodología*, del presente Documento Técnico de Soporte.~~

El resultado de la ponderación de las variables consideradas para el cálculo del índice de Capacidad de Soporte y su análisis geográfico, se expresan en la siguiente figura, permitiendo identificar el estado del territorio en relación con las mismas, diferenciando en grados desde los más críticos en color rojo, hasta los más favorables en color verde.

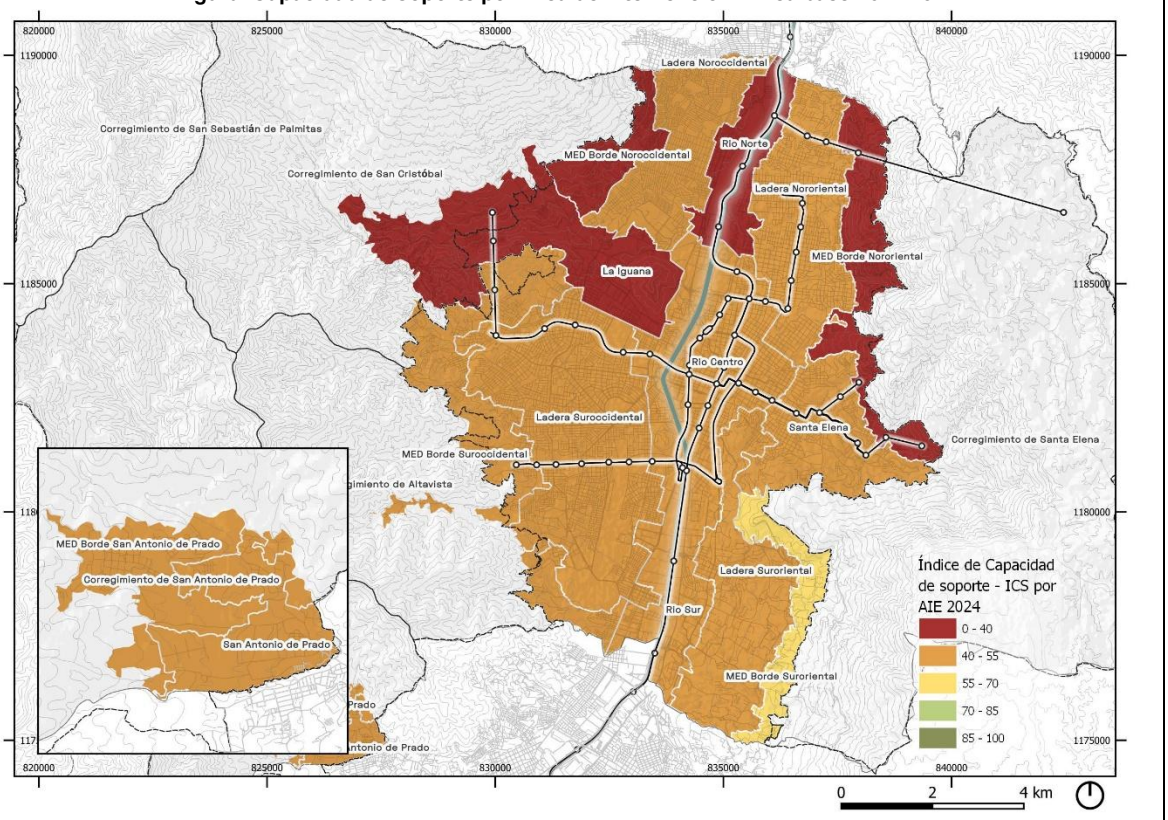
Figura. Capacidad de Soporte por polígono de tratamiento. Línea base 20~~1~~*24*.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, ~~2014~~ 2024.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Capacidad de Soporte por Área de Intervención. Línea base ~~2012~~ *2024.*



Fuente: (Urbam - EAFIT; Distrito Especial de Medellín, 2025)

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín - DAP -, 2014.~~

- **~~9.6.5.3.~~ Tratamientos urbanísticos**

Las normas de aprovechamientos y obligaciones son asignadas en coherencia con los tratamientos urbanísticos, los cuales permiten concretar las directrices de desarrollo en los diferentes sectores del territorio, permitiendo diferenciar la forma de ocupación de cada uno y la manera de ser intervenidos a futuro, en este sentido cumplen papeles diferenciales para la implementación del Modelo de Ocupación Territorial.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

No obstante, se debe tener en cuenta que, aunque varios polígonos pertenezcan al mismo tratamiento no significa que su edificabilidad y obligaciones sean iguales, aunque si similares, dado que, bajo una misma denominación, pueden existir diferencias en la capacidad de soporte, en el papel que desempeña cada uno de los mismos en la concreción del modelo de ocupación, en la proximidad a los sistemas de trasporte masivo, estructura predial, y en el estado de las construcciones.

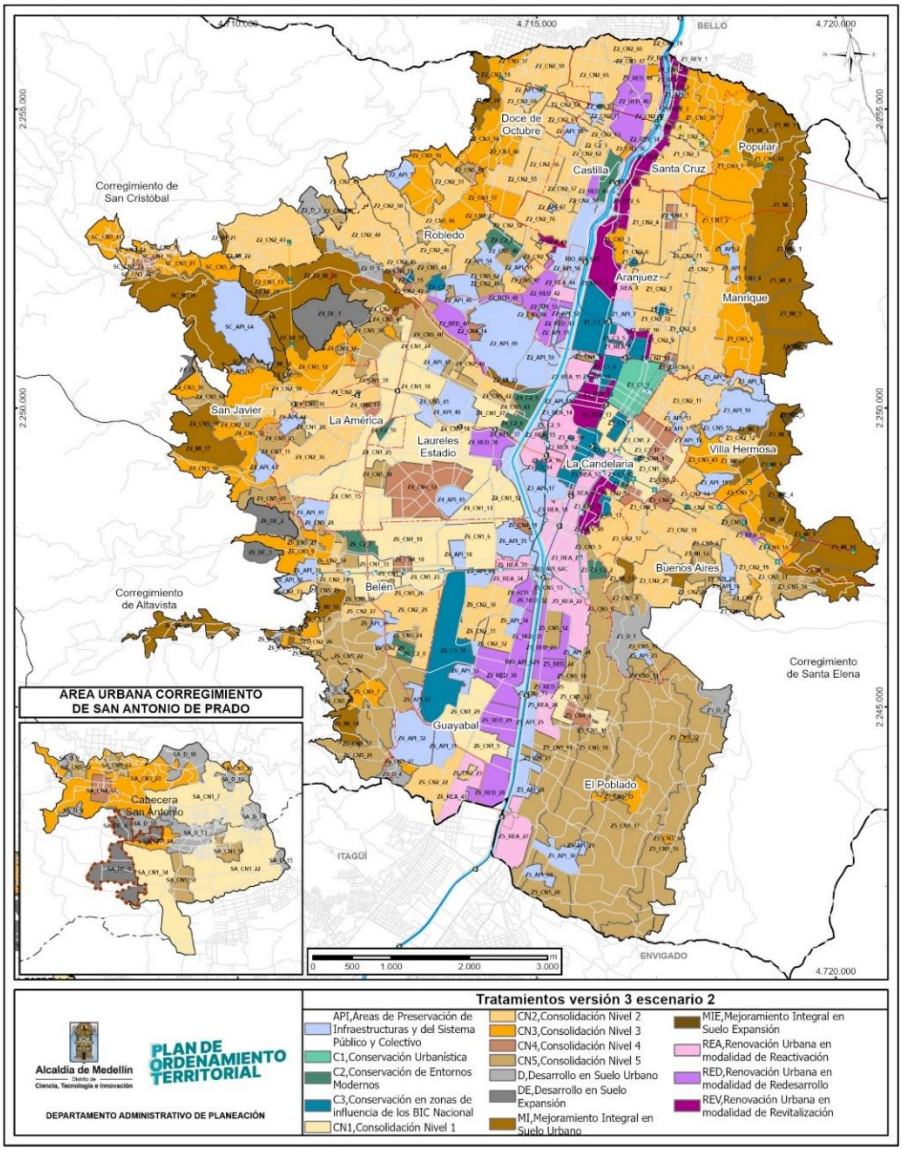
~~La siguiente figura ilustra los tratamientos diferenciando aquellos que pueden licenciarse por desarrollos constructivos predio a predio y aquellos que quedan sujetos a otros instrumentos planificación.~~

Como resultado de la reclasificación y ajuste de los polígonos de tratamiento urbanísticos en la presente revisión del POT, se precisa su delimitación basada en las condiciones morfológicas del territorio y en los instrumentos de gestión asociados a cada tipología. En consecuencia, mientras el Acuerdo 48 de 2014 estableció 386 polígonos, la actualización identifica 403 polígonos de tratamiento, definidos bajo las condiciones homogéneas actuales del territorio.

En cuanto a las categorías de tratamiento, se mantienen las establecidas en el Acuerdo 48 de 2014; no obstante, se avanza de 14 a 16 niveles, respondiendo a la incorporación de las modalidades de Reactivación y Redesarrollo dentro del tratamiento de Renovación Urbana, con el propósito de optimizar los mecanismos de gestión orientados a la transformación de estos suelos.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Mapa tratamientos urbanísticos Revisión POT 2026



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES
Es importante resaltar que, dentro de los polígonos aptos para desarrollarse bajo la dinámica de predio a predio, predomina los tratamientos de Consolidación, conservación; así como el tratamiento de Renovación en su modalidad de Reactivación el cual se orienta bajo criterios de integración predial de menor escala y conforme al modelo de intervención definido en los instrumentos de segundo y tercer nivel adoptados en el marco del Acuerdo 48 de 2014. ~~En este sentido, se relaciona el tratamiento de Consolidación al licenciamiento predio a predio y por tanto el~~ *En consecuencia, el* desarrollo de los predios localizados en estos tratamientos no requieren de la formulación de un plan parcial, ni de un Macroproyecto. ~~Caso contrario sucede con el desarrollo constructivo de los tratamientos de Renovación Urbana Mejoramiento Integral y Desarrollo los cuales quedan vinculados a otros instrumentos de planificación como planes parciales, Planes de Legalización y Regularización Urbanística, y/o Macroproyectos. No obstante, se aclara que cuando no exista un plan de regularización adoptado, los lotes al interior de polígonos de mejoramiento integral podrán ser licenciados permitiendo el desarrollo lote a lote~~. *En contraste, los tratamientos de Renovación Urbana en sus modalidades de Redesarrollo, y Revitalización, así como los de Mejoramiento Integral y Desarrollo, se encuentran vinculados a instrumentos complementarios de planificación y gestión, tales como Planes Parciales, Planes de Legalización y Regularización Urbanística y/o Macroproyectos. No obstante, se precisa que, en ausencia de un plan de regularización adoptado, los lotes al interior de polígonos de Mejoramiento Integral podrán tramitar licencia urbanística bajo la modalidad lote a lote.* Los parámetros que se aplican *para* definir las normas de aprovechamientos *urbanísticos* según la localización de cada polígono son los siguientes: • **Ámbito Río**: Predomina el tratamiento de Renovación Urbana *en sus modalidades:* ○ *Redesarrollo: Orienta y regula la sustitución o transformación de las estructuras urbanas y arquitectónicas, mediante procesos de reurbanización que permitan generar una nueva infraestructura.* ○ *Reactivación: Promueve una mayor edificabilidad a la existente, si la infraestructura de vías, servicios públicos y espacio público lo permite, y estimular la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

- *Revitalización: Promueve la densificación y mezcla de usos, a través de intervenciones que promuevan el mejoramiento del entorno y de las edificaciones, así como de mecanismos que faciliten la Permanencia.*

En *general estos* ~~los~~ polígonos ~~localizados en este ámbito~~, ~~se quiere promover~~ *requieren de una* mayor trasformación, debido a que presentan mayores oportunidades en términos de infraestructuras de servicios públicos y sistemas de transporte a excepción de algunos sectores donde actualmente se localiza la industria, los cuales presentan un déficit de equipamientos y espacios públicos, circunstancia subsanable mediante el desarrollo de los Planes Parciales y/o del Macroproyecto Río.

De conformidad con las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial (AMVA, 2006), *y como respuesta a las estrategias de intervención y gestión del suelo priorizadas en esta revisión y ajuste del POT, para el fortalecimiento de la renovación urbana se hace necesario asignar* ~~asignan~~ las mayores densidades habitacionales e índices de construcción, *correspondientes a la franja de densidad Alta.* ~~Teniendo en cuenta estas condiciones,~~ Estos polígonos se incorporan *en su totalidad* en las Zonas Receptoras de Derechos Adicionales de Construcción identificadas en el Mapa protocolizado No 29, cuyo aprovechamiento máximo es el definido en los Mapas Densidad máxima total por venta y transferencia de derechos de construcción e Índice de Construcción máximo total por venta y transferencia de derechos de construcción, de acuerdo con los topes establecidos para cada polígono según Tabla– de Aprovechamientos adicionales y pago de derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo.

- **Ámbito Ladera con un adecuado índice capacidad de soporte:** en estos polígonos se quiere promover una densificación moderada particularmente en aquellos de Consolidación ~~Nivel 1,~~ *a los cuales* se asignan de conformidad con las DMOT, densidades habitacionales e índices de construcción del rango alto. Algunos de estos polígonos *en articulación con las estrategias de intervención y gestión del suelo propuestas en esta revisión del POT*, se incorporan en las Zonas Receptoras de Derechos Adicionales de Construcción identificadas en el Mapa No 29, cuyo aprovechamiento máximo es el definido en los Mapas *Densidad máxima total por venta y transferencia de derechos de construcción* y *Índice de Construcción máximo total por venta y transferencia de derechos de construcción*, de acuerdo con los topes establecidos para cada polígono según Tabla– *Aprovechamientos adicionales y pago de derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción*.

  Ámbito Ladera con media capacidad de soporte: se consideran de tratamiento de Consolidación *y conservación* ~~nivel 2,~~ se asignan de conformidad con las DMOT, densidades habitacionales e índices de construcción del rango medio, los cuales en algunos casos pueden estar muy cercanas a las que actualmente existen. ~~Los polígonos, Z3_CN2_18, Z3_CN2_16, y Z6_CN2_8, s~~ *En coherencia con las estrategias de intervención y gestión del suelo asociadas a Zonas DOT, el fortalecimiento de la renovación urbana y la superación del déficit de vivienda VIS/VIP, algunos de estos polígonos se incorporan como Zonas Receptoras de Derechos Adicionales de Construcción, identificados en el mapa 29.* ~~se incorporan a las Zonas Receptoras de Derechos Adicionales de Construcción identificadas en el Mapa No 29, debido a sus ventajas de localización en relación con los sistemas~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

~~de transporte masivo de mediana capacidad en operación, o con una previsión de puesta en funcionamiento en el corto plazo de estos, como es el caso del Tranvía de Ayacucho.~~ Para estos polígonos el aprovechamiento máximo es el definido en los Mapas Densidad máxima total por venta y transferencia de derechos de construcción y Índice de Construcción máximo total por venta y transferencia de derechos de construcción. *Según la esta regia de intervención y gestión del suelo que se desarrolle, dicho aprovechamiento podrá aplicarse al polígono en su conjunto o a los predios que hagan parte de la respectiva estrategia.* ~~de acuerdo con los topes establecidos para cada polígono según Tabla *Aprovechamientos adicionales y pago de derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo.*~~

En todo caso, su aplicación deberá ajustarse a los topes establecidos para cada polígono en la Tabla 64 – Aprovechamientos adicionales y pago de derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo.

~~En este ámbito, también se localizan sectores con tratamiento de Consolidación nivel 4, los cuales por sus características presentan un valor urbanístico en su conjunto, y los aprovechamientos asignados atienden características de regulación volumétrica acorde con sus características.~~

- **Ladera con baja capacidad de soporte:** *Corresponde a* polígonos con tratamientos de Consolidación, *predominantemente* niveles 3 y *5,* y *mejoramiento integral, los cuales* poseen escasa capacidad de densificación o ya superaron las densidades definidas por las DMOT. Por tal motivo *solo en los polígonos SC_CN2_70, SC_CN3_20* se plantean densidades adicionales, las cuales están orientadas a algunos predios *que generen la estrategia de vivienda VIS/VIP, las cuales se otorgan como incentivo para los predios que desarrollen la estrategia que buscar superar el déficit habitacional del Distrito, y el polígono Z4_CN2_38* como parte de la estrategia de *intervención y gestión del suelo enfocadas en las Zonas DOT.*

  ~~no existen diferenciales que permitan la implementación de ventas de derechos o trasferencia de edificabilidad. así como de manera consecuente tampoco existen estas opciones en los tratamientos de Consolidación nivel 5, Conservación y Mejoramiento Integral.~~

  Borde urbano: Para la asignación de aprovechamientos en estos sectores se tienen en cuenta factores como las fuertes pendientes y la inestabilidad geológica de los terrenos, así como las restricciones ambientales preexistentes. En coherencia con esta circunstancia, se asignan aprovechamientos menores con el fin de prevenir las situaciones de riesgo por la ocupación de terrenos que presentan restricciones para soportar desarrollos constructivos. Sin embargo, *buscando una correcta y aplicación de la norma se identifica la necesidad de incrementar la densidad base máxima en los polígonos Z5_CN3_34, Z6_CN3_19, Z5_CN3_32, las cuales no sobrepasan la densidad máxima de la franja baja.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

Igualmente, producto de los análisis y apuestas de la revisión de mediano plazo se incorporan las siguientes estrategias con el objetivo de favorecer el desarrollo Urbano y contribuir con déficit habitacional existente en la ciudad.

- ***Estrategias de intervención y gestión del suelo a partir de mayores aprovechamientos*.**

  Una vez realizado el ejercicio de homologación de las franjas de densidad establecidas por el Área Metropolitana, se definen algunos polígonos como Zonas Receptoras de Derechos Adicionales de Construcción, para los cuales aplican los instrumentos de Venta y/o Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo, *o incentivo* para *superar el déficit habitacional. Estos* derechos únicamente se harán efectivos mediante de la compra de estos al Distrito Espacial de Medellín, Transferencia de Derechos si fuere el caso, *y solo para el caso de la vivienda VIS/VIP, este aprovechamiento adicional se otorga como un incentivo que* ayude a superar del déficit habitacional del Distrito. ~~-igualmente, a través de la municipalidad.-~~ En ningún caso la aplicación de dichos instrumentos sobre un lote o polígono podrá superar los aprovechamientos definidos en los planos protocolizados: Índice de Construcción máximo total por venta y transferencia de derechos de construcción y Densidad máxima total por venta, *incentivo VIS/VIP* y transferencia de derechos de construcción.

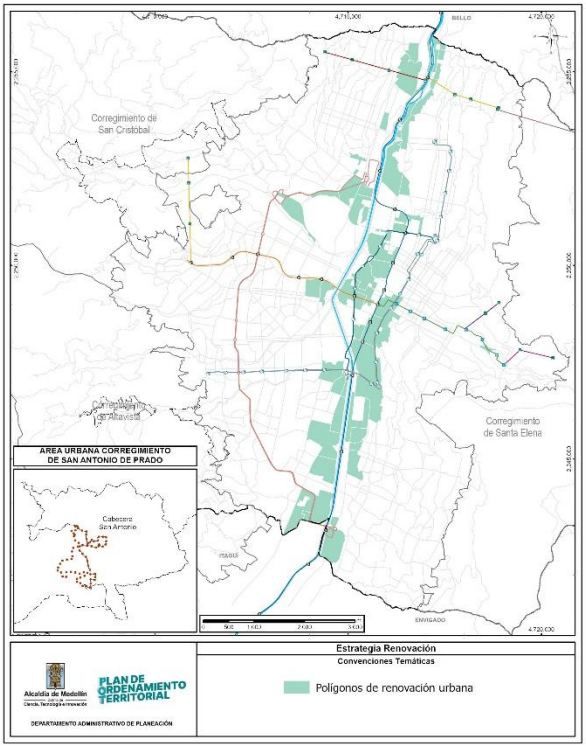
  Como estrategia para concretar el modelo de ocupación definido en el POT, y densificar hacia adentro, con una transformación hacia una ciudad compacta y eficiente, fundamentada en cinco ejes estratégicos que vinculan la capacidad de soporte del territorio, las necesidades de desarrollo, la viabilidad financiera de los proyectos y sus respectivas compensaciones que mejoran la capacidad de soporte.

  - **Fortalecimiento de la Renovación**.
    Esta estrategia prioriza la Renovación Urbana en sus modalidades de Redesarrollo, Revitalización y Reactivación. El objetivo es maximizar el aprovechamiento del suelo al localizar el crecimiento habitacional en zonas con buena capacidad de soporte o con potencial de incrementar su capacidad actual y frenar la expansión informal hacia la ladera y el borde urbano rural, alineando la norma con los principios de sostenibilidad y equidad territorial, garantizando además la permanencia de los habitantes tradicionales mediante diferentes modelos de gestión.

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

Se a sigan como densidades adicionales máximas, las definidas en las DMOT sobre las franjas Media Alta 221-319 y Alta: 320-518 predominantemente en el corredor del Rio.

Figura. Polígonos estrategia de Renovación



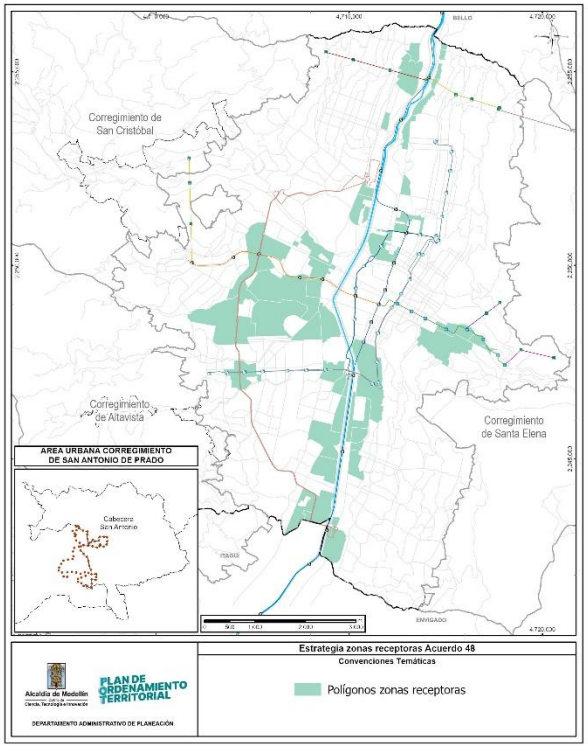
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

- ***Polígonos Receptores definidos en el acuerdo 48 de 2014***
  Estas zonas, identificadas bajo el Acuerdo 048, cuentan con una infraestructura capaz de soportar nuevos desarrollos sin comprometer el

equilibrio del entorno. Gracias a su ubicación estratégica en el centro-occidente y el corredor del río, estos sectores funcionan como nodos de desarrollo conectados a sistemas de transporte masivo, facilitando la movilidad urbana. Al no haber alcanzado aún su máximo potencial edificatorio, se establecen densidades que varían sobre las franjas Media Baja, entre 101-220 Vih/Ha, Media Alta entre 221-319 Viv/Ha y Alta entre 320y 518 Viv/Ha.

Su implementación se gestionará mediante la Venta de Derechos de Construcción. Este mecanismo garantiza un reparto equitativo de cargas y beneficios, permitiendo que el mayor aprovechamiento del suelo se traduzca en cesiones urbanísticas destinadas a financiar obras públicas estratégicas para la ciudad.

Figura. Polígonos *Receptores definidos en el acuerdo 48 de 2014*



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

- ***Zonas DOT***

  La estrategia de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) potencia los predios cercanos a estaciones y corredores masivos para impulsar la regeneración urbana. Bajo este modelo, se permite un mayor aprovechamiento mediante la Venta de Derechos de Construcción en los predios internos de estas zonas, asignando densidades adicionales que respeten la capacidad de soporte de cada polígono de tratamiento.

  Esta asignación busca garantizar que, si bien la concreción de la estrategia DOT genera mayores aprovechamientos, estos en su conjunto no excedan los topes máximos habitacionales definidos por la DMOT; aplicando para ello los rangos de la franja Media Baja (101-220 Viv/Ha), Media Alta (221-319 Viv/Ha) y Alta (320-518 Viv/Ha), según las condiciones específicas de cada área.

  Esta estrategia se concreta en dos niveles dentro de los polígonos de tratamiento que aún cuentan con capacidad de soporte y no han agotado su densidad habitacional normativa:

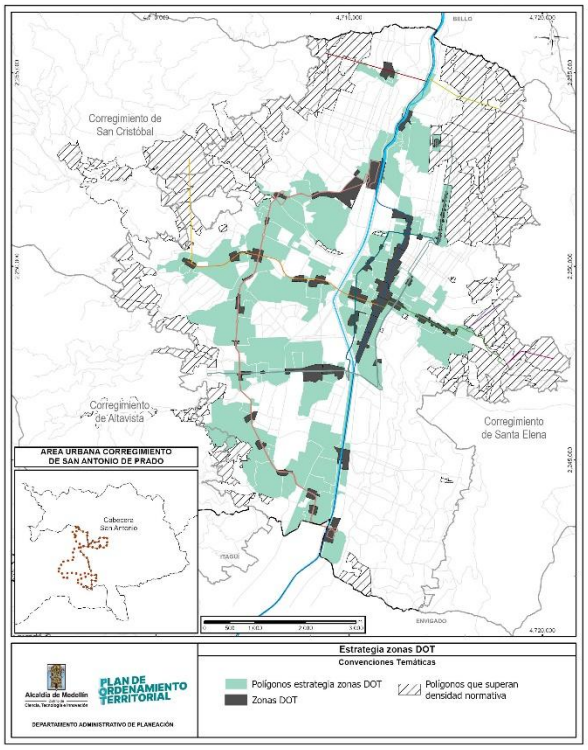
  - *El primer nivel corresponde a las Zonas DOT Tipo 1, conformadas por manzanas con relación directa a las estaciones, donde se priorizan proyectos de alta densidad e intensidad de uso.*
  - *El segundo nivel abarca las Zonas DOT Tipo 2, enfocadas en predios con frente a corredores y conexiones de transporte a nivel.*

  En ambos casos, se busca consolidar un modelo de ciudad más compacto y eficiente, garantizando que el crecimiento habitacional y de servicios esté estrictamente alineado con la capacidad de la infraestructura de movilidad existente.

Figura. Polígonos *Receptores definidos en el acuerdo 48 de 2014*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

- ***Generación de vivienda VIS/VIP.***
  Se define a partir de Incentivos para Vivienda de Interés Social y Prioritario (VIS/VIP) predios que desarrollen la estrategia que buscar superar el déficit habitacional del Distrito, los cuales se aplica a lotes potenciales identificados en zonas de consolidación bajo un modelo de gestión mixta (público-privada) en asociación con el ISVIMED, que construyan como mínimo un 50% para la atención a población sujeto a reasentamiento o que se encuentren en arrendamiento temporal.
  Este incentivo de densidades adicionales se aplica a polígonos en proceso de consolidación y a algunos sectores seleccionados de conservación nivel 3, mediante una bolsa de densidades, que será gestionada entre el ISVIMED y el Distrito de Especial de Medellin, diseñada para gestionar el aprovechamiento del suelo de manera integral, con el fin de asegurar que

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

el polígono en su conjunto no sobrepase los topes máximos de densidad habitacional definidos por la DMOT.

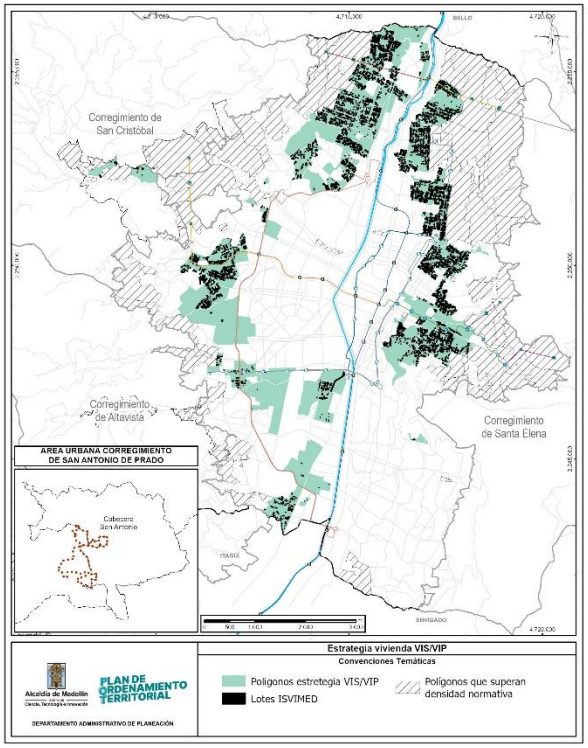
Aplica para lotes potenciales que cumplan con las siguientes características:

- *Estar ubicados en los polígonos de tratamiento dispuestos para esta estrategia.*
- *No estar en suelo de Estructura Ecológica Principal, en tratamiento API, o hacer parte del Sistema Público Colectivo (salvo que cuenten con mínimo 100 m² desarrollables).*
- *No hacer parte de reservas viales, de espacio público o para la generación de infraestructura de transporte, a menos que, descontada el área afectada, conserven al menos 100 m² útiles.*
- *Estar en tratamientos urbanísticos con capacidad de desarrollo (principalmente Consolidación, conservación nivel 3 y Renovación Urbana).*
- *No presentar restricciones normativas de altura que impidan el desarrollo*
- *No tener destinación actual como espacio ni equipamientos colectivos.*
- *Contar con edificaciones existentes de máximo 1 o 2 pisos.*
- *Tener un área útil mínima de 120 m²*
- *Presentar valores de construcción que permitan viabilidad financiera para proyectos VIS/VIP.*
- *Valor del m2 del suelo que no supere $ 1.800.000 MLV, actualizados año a año, por la evolución del índice de precios al consumidor (IPC).*

De acuerdo con las características y la capacidad de soporte de cada polígono, se asignarán densidades dentro de los rangos establecidos para la franja Media Baja (101-220 Viv/Ha), Media Alta (221-319 Viv/Ha) y Alta (320-518 Viv/Ha).

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Polígonos *Receptores para la generación de vivienda VIS/VIP*



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

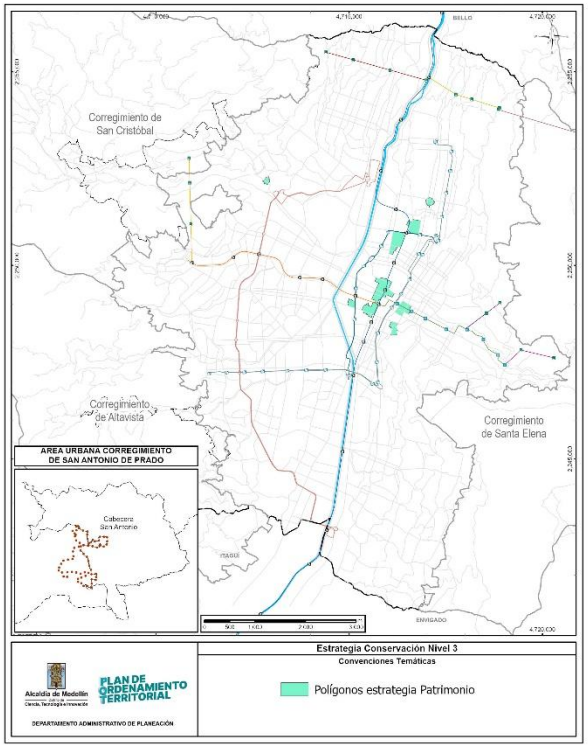
- ***Fortalecimiento el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble***
  Esta última estrategia se enfoca en polígonos que, aunque están en áreas de influencia de bienes de Interés Cultural (BIC) nacionales o distritales, y forman parte del subsistema de patrimonio cultural inmueble, tienen potencial de transformación. El objetivo es dinamizar y densificar estos ámbitos desde su interior, permitiendo la asignación de derechos adicionales de edificación mediante el mecanismo de Venta de Derechos de Construcción.
  Para su implementación, se respetarán los topes máximos establecidos por la DMOT, asignando densidades adicionales según la capacidad de cada polígono bajo los rangos de la franja Media Baja (101-220 Viv/Ha), Media

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

Alta (221-319 Viv/Ha) y Alta (320-518 Viv/Ha), la densidad adicional se da a escala de polígono, y su aplicación se definirá en el instrumento de planificación complementaria en el que se encuentre.
Se parte de una altura base estándar por polígono de tratamiento a la cual, mediante compra de derechos adicionales de construcción, se puede llegar inicialmente a una altura máxima, la cual será detallada mediante instrumento de planificación complementaria, el cual definirá los topes predio a predio.

Figura. Polígonos *Receptores para fortalecer el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble*



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Una vez realizado el ejercicio de homologación de las franjas de densidad establecidas por el Área Metropolitana*, y definidas las estrategias de intervención y gestión del suelo,* se definen algunos polígonos como Zonas Receptoras de Derechos Adicionales de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

Construcción, para los cuales aplican los instrumentos de Venta y/o Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo, *o incentivos para el desarrollo de vivienda VIS/VIP, los cuales* ~~estos derechos únicamente~~ se harán efectivos mediante de la compra de los mismos al ~~Municipio~~ Distrito Especial de Medellín o Transferencia de Derechos si fuere el caso, *o acreditando ante el ISVIMED, la construcción de vivienda VIS/VIP para acceder a la bolsa de densidades adicionales* ~~igualmente a través de la municipalidad~~. En ningún caso la aplicación de dichos instrumentos sobre un lote o polígono podrá superar los aprovechamientos definidos en los planos protocolizados: Índice *de Construcción máximo total por venta y transferencia de derechos de construcción y Densidad máxima total por venta y transferencia de derechos de construcción*.

La implementación de la *Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo* queda reglamentada en el Capítulo *Subsistema de Financiación* del presente Documento Técnico de Soporte. Los derechos máximos adicionales a comprar quedan definidos en la Tabla *Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo*.

En este sentido, es importante aclarar que la venta de derechos aplica únicamente para los lotes con potencial de desarrollo[5]~~,~~ *identificados* al interior de un polígono de tratamiento, según los criterios definidos en el capítulo 9.5 Modelo Multipropósito. Por lo tanto, el polígono nunca llegará a alcanzar el tope máximo de la densidad adicional establecida mediante venta y/o transferencia de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

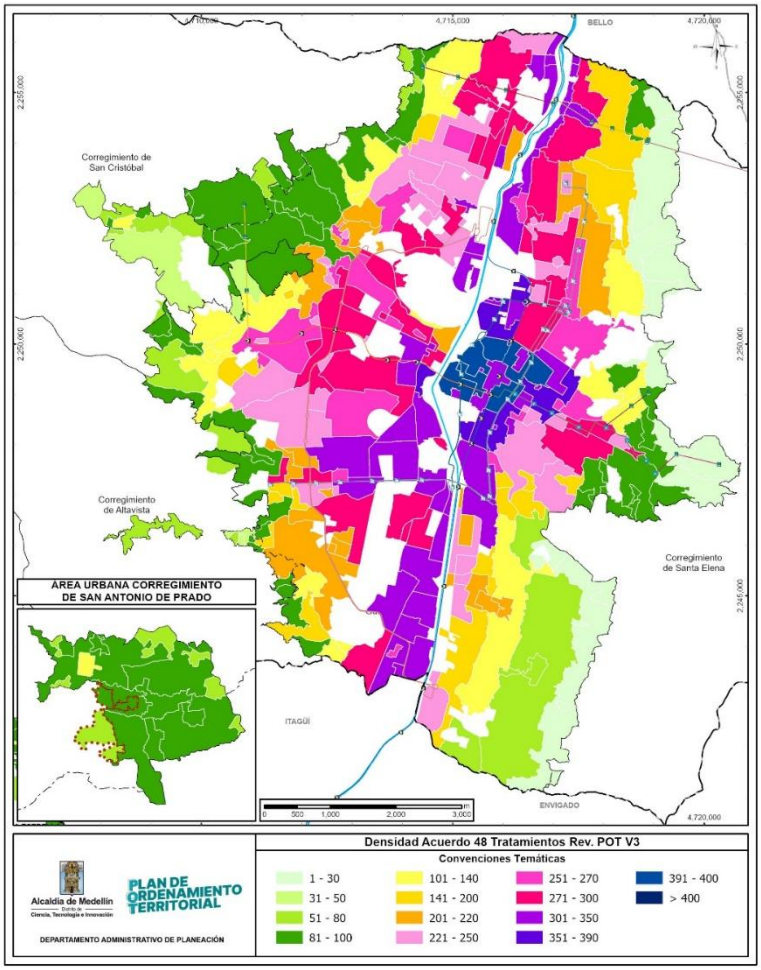
En consecuencia, se define el aprovechamiento urbanístico básico[6] *expresado en densidad, superficie máxima construible o altura a que tienen derecho los propietarios del área de un lote o área a desarrollar mediante plan parcial*, resultante de aplicar la tabla *Aprovechamientos y cesiones públicas; y la* ~~segunda figura~~ *Densidad máxima total por venta y transferencia de derechos de construcción*, *la cual* refleja el aprovechamiento máximo total aplicable únicamente a los polígonos delimitados en el Mapa protocolizado Zonas Receptoras de derechos de construcción y detallado en la tabla Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES
de construcción y desarrollo, *en los términos mencionados anteriormente.* ~~Este derecho se adquiere únicamente cuando los propietarios efectúen una compra de derechos de construcción al Municipio de Medellín o Transferencia de Derechos si fuere el caso, igualmente a través de la municipalidad.~~ De conformidad con las densidades objetivo por franja, se definen densidades homogéneas por polígono, las cuales varían según las condiciones naturales del terreno, la morfología de su trazado urbano, el grado de consolidación que presentan, su potencialidad y la capacidad de soporte de infraestructura en cada sector o polígono, medida de acuerdo con los estándares mínimos por habitante para servicios públicos domiciliarios, espacios públicos, equipamientos y movilidad.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. **Densidad Habitacional *Base* máxima.**



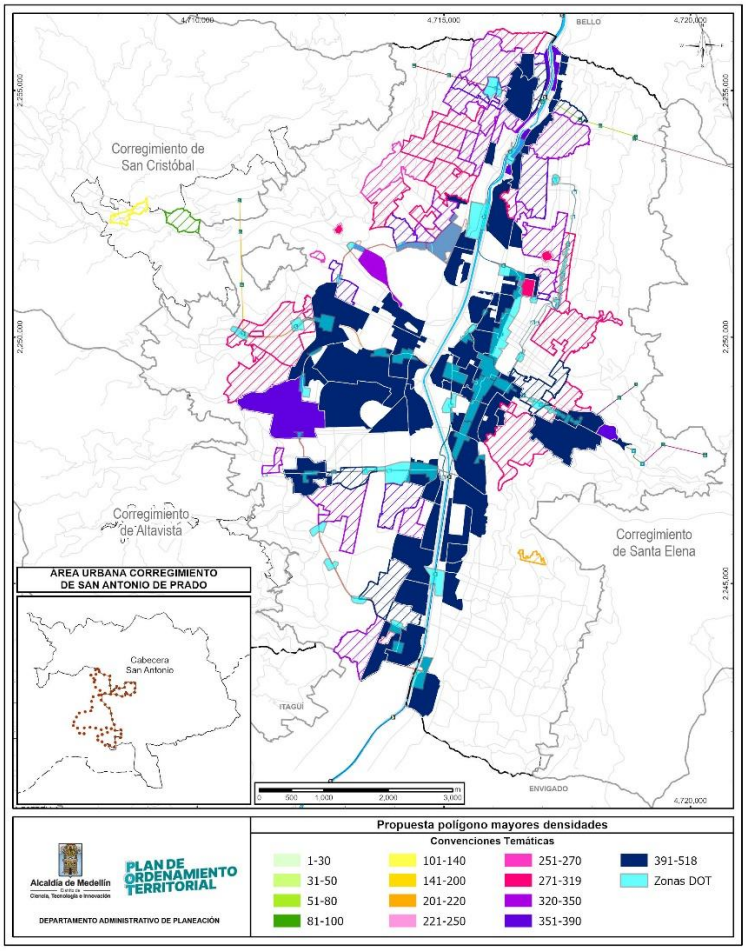
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

En coherencia con lo definido anteriormente, se establecen densidades adicionales por polígono de tratamiento, expresadas en viviendas por hectárea (Viv/Ha). Estas podrán superar la densidad correspondiente a la franja base, siempre que se materialicen mediante incentivos asociados a vivienda de interés social y prioritario (VIS/VIP) o a través de la adquisición de derechos adicionales, ya sea a escala de polígono o de Zona DOT. Siendo estos topes máximos de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES
densidad, techos normativos condicionados y no metas obligatorias de consolidación: ○ *220 Viv/Ha en la franja media baja* ○ *319 Viv/Ha en la franja media alta* ○ *518 Viv/Ha en la franja alta*

Figura. **Densidad máxima total por venta, transferencia o incentivo de derechos de construcción.**



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Mayores índices de construcción en los Ámbitos Río y Ladera, y regulación de alturas en los bordes.

Como ya se ha mencionado, los criterios para asignar los aprovechamientos urbanísticos se fundamentan en la concreción del modelo de ocupación con especial énfasis en el componente de crecimiento hacia adentro, con el fin de aprovechar la infraestructura y dotación existente.

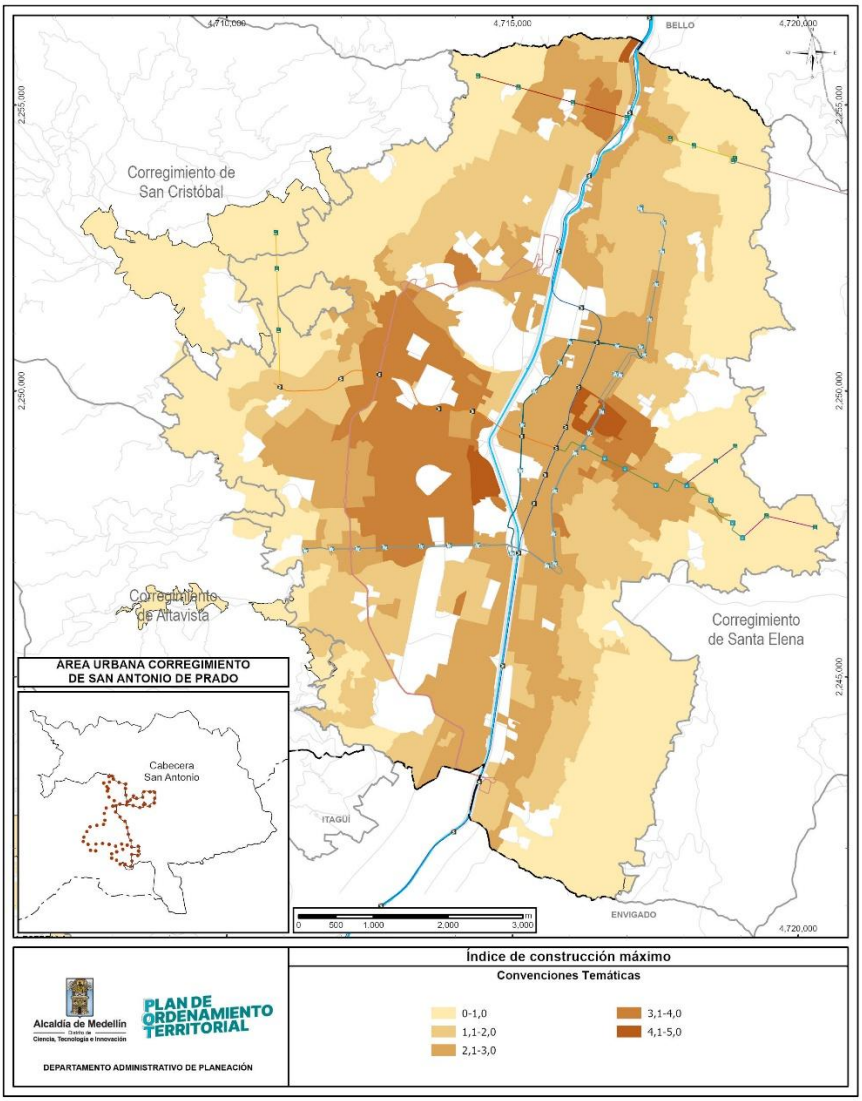
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES
~~En este sentido, la mayor edificabilidad se concentra en los Ámbitos Río y Ladera, aplicando principalmente el parámetro de índice de construcción; mientras que los polígonos de borde se regulan por topes de altura, o por la aplicación simultánea de índice de construcción y altura.~~ *En este marco, la mayor edificabilidad se concentra en los ámbitos Río y Ladera, donde el principal parámetro de regulación es el índice de construcción. En estos sectores, la altura edificatoria resulta de la aplicación conjunta del índice de construcción, el índice de ocupación y la densidad; no obstante, la altura máxima permitida estará condicionada por las superficies limitadoras de obstáculos definidas por la Aeronáutica Civil, conforme a lo establecido en el Decreto 266 de 2006.* *En contraste, y en coherencia con el modelo de ocupación, los polígonos localizados en el borde urbano, aunque también se regulan mediante el control de la volumetría, a partir de la aplicación conjunta del índice de construcción, el índice de ocupación y la*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

densidad, en estos sectores se mantiene la regulación por topes máximos de altura, en atención a sus condiciones morfológicas, ambientales y de capacidad de soporte.

Figura. Indicie de construcción máximo.

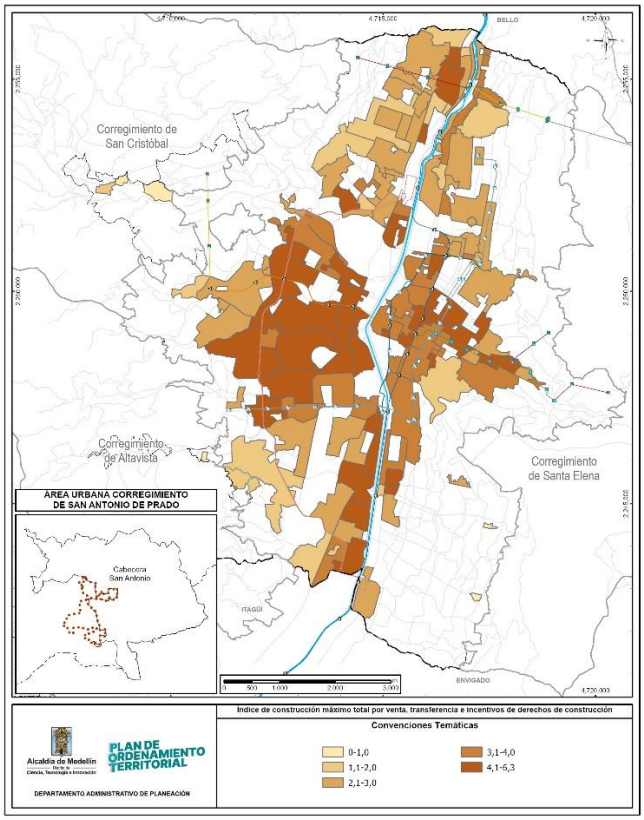


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.
En consecuencia, se establecen índices de construcción complementarios en armonía con las densidades asignadas, con el propósito de garantizar que el incremento en el número de viviendas mantenga las áreas mínimas de habitabilidad según el número de alcobas. Asimismo, este aumento en la edificabilidad posibilita la incorporación de usos distintos al residencial en áreas de actividad con media y alta mixtura, asegurando un aprovechamiento acorde con la capacidad de soporte del suelo y promoviendo una oferta que dinamice la actividad económica en estos sectores estratégicos. *Este incentivo aplica exclusivamente a los polígonos delimitados en el Mapa de Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y se rige por lo dispuesto en la tabla de Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional para áreas sujetas a la*

venta de derechos de construcción y desarrollo, conforme al marco técnico previamente descrito.

Figura. Indicie de construcción máximo total por venta y transferencia de derechos de construcción.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Regulación de Alturas en los Bordes.

Partiendo del control de la volumetría mediante dos parámetros estructurantes (la densidad y el índice de ocupación), a los cuales se supedita la aplicación del índice de construcción y la altura máxima permitida, se establece en el borde urbano un esquema de regulación integral de la edificabilidad. En este contexto, la altura edificatoria no se

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

define de manera aislada, sino que resulta de la relación directa entre el índice de construcción y el índice de ocupación asignados a cada polígono, partiendo de densidades habitacionales correspondientes a las franjas baja o media baja.

Además de los polígonos localizados en el ámbito de borde, también se regulan por altura los polígonos clasificados en Conservación Nivel 3, en atención a sus condiciones morfológicas y a la necesidad de preservar un resultado volumétrico que está en armonía con los Bienes de Interés Cultural del ambito nacional o distrital.

Desde el punto de vista tipológico, pueden identificarse tres categorías que inciden en la regulación de alturas en el borde:

- *Primera categoría: Estructura predial limitada*
  Corresponde a sectores con lotes de áreas y frentes reducidos, secciones viales deficitarias (frecuentemente peatonales) y procesos constructivos por adición cuya estructura portante no permite incrementos significativos en altura. Incluye polígonos de Consolidación Nivel 3, Mejoramiento Integral y algunos de Consolidación Nivel 2. En estos casos, el aprovechamiento asignado es bajo, en coherencia con las restricciones de espacio público, equipamientos e infraestructura y su localización en franjas de densidad baja o media-baja.

- *Segunda categoría: Lotes de mayor superficie con posibilidad de concentración del aprovechamiento*
  Se presenta en sectores con conformación predial más amplia, como desarrollos con Plan Parcial o algunos polígonos de Consolidación Nivel 2 en el Poblado. Aunque normativamente se regulan por densidad e índice de ocupación, estas condiciones permiten concentrar la edificabilidad en una parte del lote y generar retiros entre volúmenes, posibilitando mayores alturas. No obstante, se requiere la definición de topes máximos para garantizar equilibrio con el medio natural, el paisaje y la capacidad de soporte.

- *Tercera categoría: Sectores con valor patrimonial consolidado*
  Corresponde a los polígonos de Conservación Nivel 3, donde se busca garantizar que el contexto próximo de un inmueble declarado como Bien de Interés Cultural de la Nación o Distrital, sirva para resaltarlo y protegerlo, asegurando que los valores del bien original se conserven donde las buenas características de preservación paisajística hacen necesaria una regulación por altura que preserve la armonía volumétrica existente.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

Al analizar las características del borde urbano, se verifica que es necesario regular la altura por las condiciones propias de este ámbito, pero partiendo del reconocimiento de las particularidades de cada borde:

- *Borde Nororiental:*
  Predomina la primera categoría, asociada a procesos de urbanización informal y presencia de zonas de alto riesgo no mitigable. En consecuencia, se conservan parámetros en relación con el tratamiento de Mejoramiento Integral y aprovechamientos más restrictivos.

- *Borde Noroccidental:*
  Se presentan situaciones de primera y segunda categoría. Existen desarrollos formales con lotes reducidos y secciones viales pequeñas que limitan la altura, así como procesos informales clasificados como Mejoramiento Integral, donde predominan edificaciones de dos pisos. De igual forma, se identifican desarrollos con Plan Parcial —como Pajarito— los cuales están ya están conformados o donde aún quedan unidades de actuación por desarrollar, permitiendo unas alturas superiores.

- *Borde Suroriental*
  Predomina la segunda categoría. Dadas las altas pendientes y la presencia significativa de fuentes hídricas, se posibilitan incentivos por bajos índices de ocupación a los definidos en la norma, con el fin de garantizar la permeabilidad del suelo, los cuales podrán ser compensados con mayores alturas dentro de los límites establecidos.

- *Borde Suroccidental*
  Confluyen las tres categorías: sectores formales con lotes reducidos (alturas de 2 o 3 pisos), procesos informales con tratamiento de Mejoramiento Integral, y desarrollos formales con Plan Parcial o unidades cerradas —como Loma de los Bernal y La Mota— donde la conformación predial permite mayores alturas o donde el aprovechamiento ya se encuentra consolidado.

En este sentido, el control volumétrico en el borde urbano rural, basado en la relación entre densidad, índice de ocupación e índice de construcción permite ajustar la edificabilidad a la capacidad real de soporte del territorio, evitando procesos de sobrecarga y consolidando una forma de ocupación coherente con las dinámicas del medio natural.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

Es así como, en pro de la equidad territorial, la diferenciación por categorías y por bordes territoriales garantiza que la norma no sea homogénea, sino que responda a las particularidades prediales, urbanísticas y ambientales de cada sector.

~~Además de los polígonos localizados en el ámbito urbano de borde, donde las densidades habitacionales corresponden a las franjas baja, o media – baja, también se regulan por altura los Consolidación Nivel 4. Se pueden identificar tres circunstancias que inciden en la regulación de altura de los sectores:~~

~~La primera categoría, presenta una estructura predial con limitaciones para realizar desarrollos constructivos mayores, dado que estos sectores presentan áreas y frentes de lote de escasas dimensiones, así como secciones viales deficitarias, y en muchas ocasiones de carácter peatonal. Adicionalmente, la forma de los desarrollos constructivos se realiza por adición y la estructura portante base no permite mayores alturas. En este grupo se incluyen polígonos con tratamiento de Consolidación Nivel 3, Mejoramiento Integral, y algunos polígonos de Consolidación Nivel 2. Asimismo, el aprovechamiento que se le asigna desde la norma es bajo teniendo en cuenta las limitantes de dotación de espacios públicos, equipamientos e infraestructura vial, y su localización en la franja de densidad baja. o media baja.~~

- ~~Una segunda categoría, obedece a una localización en sectores de borde urbano con una conformación de lotes de mayores superficies, es el caso de desarrollos con plan parcial o sectores de Consolidación Nivel 2 en El Poblado.~~
  ~~Estos desarrollos, aunque normativamente presentan un control de la volumetría mediante la densidad y el índice de ocupación, por sus condiciones, permiten mayores alturas que los casos señalados en el párrafo anterior, dado que permiten concentrar aprovechamiento en una parte del lote y generar retiros a otros volúmenes. En estas circunstancias, resulta necesaria la regulación de alturas máximas, con el propósito lograr un equilibrio con las lógicas propias del medio natural, que garanticen impactos ambientales y urbanísticos en armonía con el paisaje. Frecuentemente, estos polígonos cuentan con limitaciones de infraestructura a los cuales se refiere la primera categoría.~~
- ~~Una tercera categoría obedece a polígonos de Consolidación Nivel 4, y Conservación los cuales son regulados por alturas dadas las buenas características urbanísticas y/o morfológicas del conjunto, donde la regulación normativa busca un resultado volumétrico armónico.~~

~~Al analizar las características del borde urbano, se verifica que es necesario regular la altura por las condiciones propias de este ámbito, pero partiendo del reconocimiento de~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

las particularidades entre los bordes nororiental, noroccidental, suroriental y suroccidental.

Borde Nororiental: se caracteriza por la ocupación con procesos de urbanización informales, así como por presentar zonas de alto riesgo no mitigable; en este sentido, se conservan los parámetros asignados en el Acuerdo 046 de 2006, en relación con el tratamiento de Mejoramiento Integral y aprovechamientos más restrictivos.

Borde Noroccidental: se observan desarrollos formales que han dado como resultado lotes con áreas y frentes reducidos a los que por su configuración, se les asignan aprovechamientos por altura considerando 2 ó 3 pisos y tratamiento de Consolidación Niveles 2 y 3. Otra característica responde a secciones viales pequeñas y de carácter peatonal.

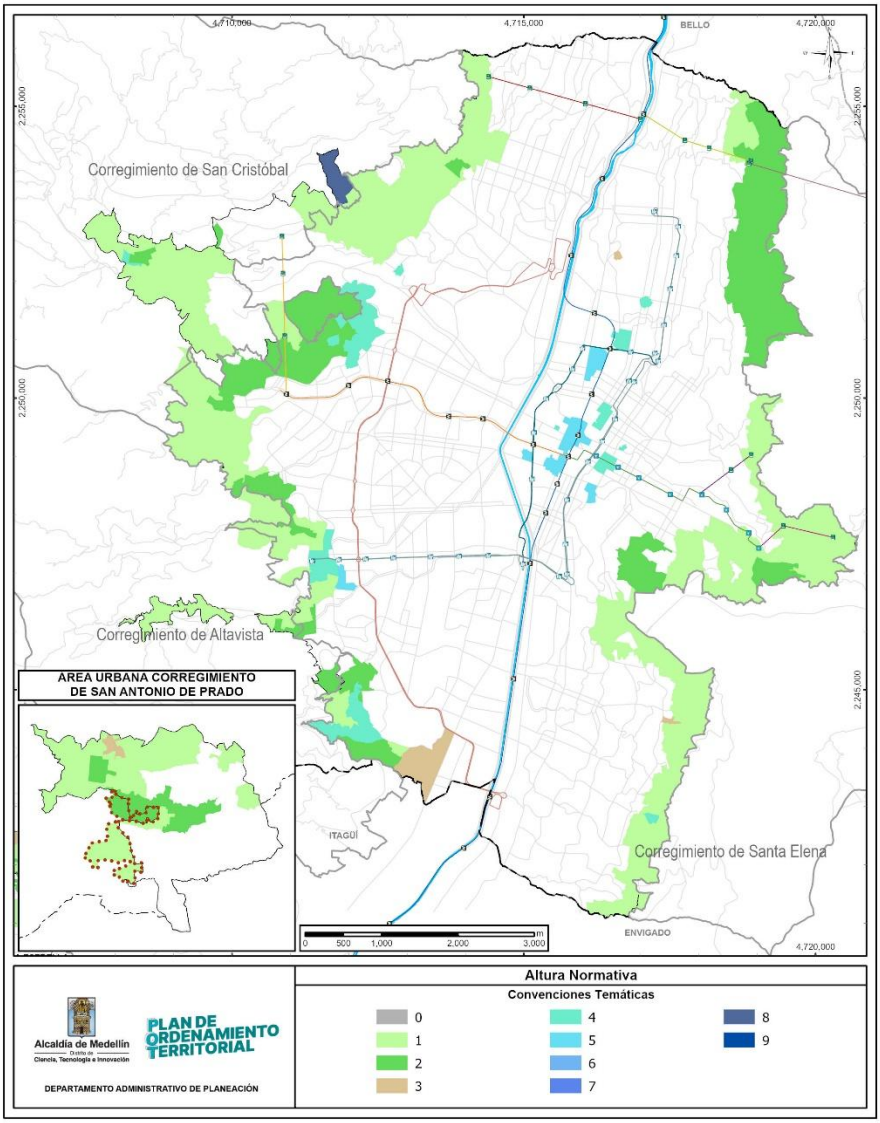
Otra circunstancia, obedece a procesos informales a los cuales se les asigna el tratamiento de Mejoramiento Integral en los cuales predominan construcciones existentes con dos (2) pisos de altura, y una dinámica de ampliaciones y adiciones,

Otra categoría, corresponde a desarrollos formales con Plan Parcial, como Pajarito, los cuales están ya están conformados o donde aún quedan unidades de actuación por desarrollar, permitiendo unas alturas superiores a las categorías

Borde Suroccidental: se identifican desarrollos formales que han dado como resultado lotes con áreas y frentes reducidos a los que por su configuración se les asignan aprovechamientos por altura considerando 2 ó 3 es el caso de parte de Belén, La Colina, entre otros. Una segunda categoría, obedece a procesos informales, a los cuales se les asigna el tratamiento de Mejoramiento Integral en los cuales predominan construcciones existentes con 2 pisos; es el caso de Belén Rincón y parte de Altavista. La tercera categoría, corresponde a desarrollos formales con Plan Parcial, o mediante conformación de unidades cerradas, tales como la Loma de los Bernal y sector La Mota, los que en este último caso, han agotado el aprovechamiento, y ya están constituidos mediante régimen de propiedad horizontal. En todos los casos mencionados, la conformación predial y la volumetría resultante, hace que se definan alturas diferenciales según las posibilidades de desarrollo.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Altura Normativa.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

- ~~**9.6.5.4. Secciones viales y estructura predial**~~

~~Otra de las variables que tienen incidencia directa en la asignación de aprovechamientos urbanísticos, son las secciones viales y la estructura predial preexistente. En el caso de los sectores con secciones viales deficitarias, no estarían en condiciones de soportar edificaciones con alturas considerables, ya que la norma debe propender por evitar volumetrías y distancias entre fachadas inconvenientes, así como garantizar condiciones de iluminación y ventilación adecuadas.~~

~~Al analizar la estructura predial, la ciudad presenta condiciones morfológicas muy disimiles, debido a su condición topográfica, así como a la existencia de sectores no planificados, siendo estos últimos los que implican menores aprovechamientos debido a las condiciones de área y frente de lote y en muchos casos a que ocupan zonas de riesgo no mitigables.~~

~~Por las razones expuestas, es imprescindible considerar las variables de estructura predial y secciones viales a efectos de asignar los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas. Las siguientes figuras, ilustran diferentes condiciones al respecto.~~

~~**Figura 8. Estructura predial: comparativo entre sectores.**~~

- ~~**9.6.5.5.**~~ **Densidad real versus norma propuesta y cálculo estimativo de las nuevas viviendas generadas por la norma**
    - ~~**9.6.5.5.1.**~~ **Densidad real versus norma propuesta**

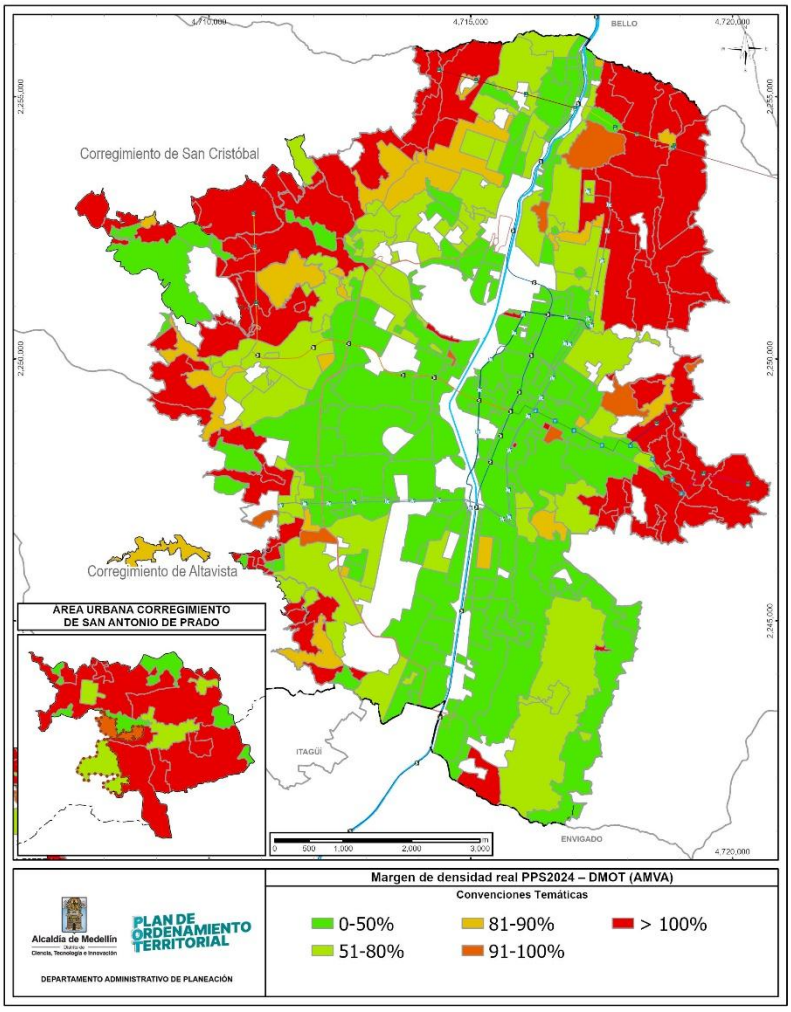
Una de las variables que se ha tenido en cuenta para definir las densidades habitacionales para cada polígono, consiste en identificar las densidades reales netas para cada uno de los mismos, lo cual permite valorar la distancia entre la norma propuesta y el número de viviendas existentes.

Los rangos definidos en la siguiente figura permiten evaluar dicha distancia en términos de porcentaje donde los polígonos con color verde reflejan una distancia mayor entre la

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES
densidad normativa y la densidad real. En este sentido, el primer rango define que la densidad real neta corresponde a una distancia que oscila entre un 0 y un 50% de la densidad asignada por la norma. Circunstancia opuesta reflejan los polígonos señalados en rojo, donde la densidad real supera la norma propuesta. Este caso se presenta principalmente en los sectores de borde, donde la norma asigna densidades bajas en coherencia con las DMOT y el modelo de ciudad. No obstante, se aclara que en los sectores donde la Administración Municipal adelante un PLRU, se podrá reasentar en sitio el número de viviendas preexistentes definidas al inicio de dicho plan de regularización. En el caso de que, en los polígonos de *tratamiento con* ~~Mejoramiento Integral~~, *densidades que superan la norma y/o con presencia de asentamientos irregulares* que no cuenten con un PLRU adoptado, el licenciamiento se podrá realizar lote a lote, con la norma asignada para el polígono de tratamiento correspondiente.

Figura. Densidad Real versus Densidad Normativa definida en las DMOT-AMVA.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

- **~~9.6.5.5.2.~~ Cálculo estimativo de las viviendas nuevas posibles generadas con la norma.**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

Es necesario dentro del proceso del diseño de la norma, específicamente en aquello que compete a la propuesta de densidades habitacionales, calcular el número de viviendas nuevas posibles que se pueden generar con la misma. Este resultado permite valorar la suficiencia de la oferta de viviendas nuevas posibles, y compararla con la demanda, tomando un horizonte temporal al año 2030, corte que se asume en coherencia con el Plan Director BIO 2030 (Alcaldía de Medellín, AMVA y URBAM, 2011).

Con esta finalidad, se realiza un cálculo estimativo para ~~los Suelos Urbano y de Expansión Urbana,~~ *los polígonos que hacen parte de las estrategias de intervención y gestión del suelo a partir de mayores aprovechamientos,* teniendo en cuenta diferentes escenarios según las categorías de uso que define la norma. Cabe resaltar que este plan define rangos máximos y mínimos para cada uso según *la estrategia y el tratamiento en que se encuentran* ~~categoría y tratamiento~~, parámetros que se encuentran definidos en las tablas *Intensidad del uso según tratamiento*. ~~El primer escenario incorpora una mezcla de servicios y comercio en mayores proporciones que el segundo escenario planteado; ambos, atendiendo los rangos de intensidad establecidos por norma. Para realizar el ejercicio comparativo con la demanda de viviendas al año 2030, se opta por el escenario más conservador en relación con la intensidad del uso residencial, eligiendo así, el escenario número uno.~~

~~Dentro del proceso, se identifica que la mayoría de los polígonos al interior de las zonas 1, 2 y 3 tienen una dinámica de adiciones, ampliaciones y reconocimientos, los cuales están regulados por altura y densidad habitacional máxima. En tanto que, en las zonas 4, 5, y 6, predomina la dinámica de la construcción formal por obra nueva, sectores regulados por índice de construcción y densidad habitacional máxima.~~

~~Para los polígonos regulados por altura en zonas 1, 2 y 3, se evalúan todos los lotes privados de la siguiente forma:~~

- ~~Se calcula el número de viviendas generadas por norma, así: se aplica la densidad normativa a cada uno de los lotes privados, y a este resultado, se le resta el número de viviendas existentes.~~
- ~~Se calcula el número de m2 generados en vivienda, así: se retoma de la base de datos de catastro el número de m2 del último piso construido en cada lote y se multiplica por el número de pisos que le falta construir para llegar al número de pisos permitido por norma.~~

Para los polígonos *con desarrollo predio a predio,* ~~regulados por índice de construcción en zonas 4, 5 y 6~~, se evalúan todos los lotes con potencial de desarrollo ~~de la siguiente~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

~~forma~~ *aplicando la densidad normativa adicional sobre el área neta del polígono, la cual excluye el espacio público, los equipamientos y las vías, y define el número de viviendas posibles de desarrollo para proyectos constructivos.*

- ~~Se aplica la densidad normativa a cada uno de los lotes con potencial de desarrollo para proyectos constructivos, la cual define el número de viviendas adicionales posibles, , a este resultado se le resta el número de viviendas existentes en dichos lotes, ya que se asume que estas serán reemplazadas en los nuevos proyectos.~~
- ~~Se calcula el número de m2 generados en vivienda: se aplica el índice de construcción y a este, se le restan los metros cuadrados construidos existentes en cada uno de estos lotes.~~

~~Figura 9. Cálculo de viviendas nuevas posibles generadas por norma en Suelos Urbano y de Expansión Urbana.~~

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

La siguiente tabla, muestra los resultados de que la demanda de viviendas urbanas al año 2030 de (185.466)[7] . corresponde a un 44% de las viviendas nuevas posibles con la norma adicional propuesta, sumadas a las existentes, en Suelos Urbano y de Expansión Urbana. Lo cual permite identificar que aun cuando no todos los lotes con potencial de desarrollo para proyectos constructivos sean desarrollados, la norma propuesta permite un margen muy amplio para el desarrollo de los mismos, identificando el mayor potencial en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana.

La siguiente tabla presenta los resultados de las simulaciones por estrategias de intervención y gestión del suelo, a partir de la asignación de mayores aprovechamientos urbanísticos. Estos resultados se contrastan con la demanda proyectada de vivienda urbana al año 2030, estimada en 185.466 unidades, según el Estudio de Demanda elaborado en convenio con la Universidad Nacional de Colombia – Sede Medellín, Escuela del Hábitat (2013), con base en las proyecciones demográficas de BIO 2030 (Alcaldía de Medellín, AMVA y URBAM, 2011).

[7] ~~Cálculo realizado por el Estudio de Demanda elaborado por Convenido con la Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín, Escuela del Hábitat (2013), con base en las proyecciones demográficas de BIO 2030 (Alcaldía de Medellín, AMVA y URBAM, 2011), estos cálculos se explican más ampliamente en el apartado~~ **~~¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.~~** *~~Demanda Habitacional Proyectada y Capacidad de Soporte del Territorio~~*.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

En el escenario de desarrollo total del potencial identificado, la capacidad normativa permitiría suplir dicha demanda habitacional e incluso contribuir a la superación del déficit de vivienda del Distrito. No obstante, aun cuando no todos los lotes con potencial de desarrollo lleguen a materializarse, la norma propuesta ofrece un margen suficiente para atender el crecimiento proyectado, concentrando el mayor potencial en los polígonos clasificados bajo el tratamiento de Renovación Urbana.

Tabla. Viviendas nuevas posibles generadas por norma adicional en suelo urbano.

Tratamientos	ESTRATEGIA				
	Bolsa Vivienda VIS/VIP	Bolsa DOT	Renovación	Receptores Acuerdo 48	Conservación nivel C3
C1					
C2					
C3	81	3642			9047
CN1	4673	22918		41158	
CN2	15143	10575		15279	
CN3	668	359			
CN4	90	3050		9642	
CN5	491	5348			
D					
DE					

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

MI					
MI2					
RED	250	6145	26022		
REA	6	5348	14133		
REV		1881	6647		
Total general	**21.402**	**53921**	**46802**	**66451**	**9047**
Total viviendas nuevas posibles, con la norma de densidades adicionales:					**197.623**

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.

Este escenario puede analizarse no solo a escala de polígono de tratamiento, sino también en función de la franja de densidad en la que se ubica. Bajo este enfoque, se prioriza que los aprovechamientos urbanísticos adicionales otorgados no superen las densidades máximas establecidas en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial.

Tabla. Viviendas nuevas posibles generadas por norma adicional por franjas de densidad.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

			Acuerdo 48				Propuesta incremento densidades por estrategia				
Franja de densidad	Cantidad de polígonos	Densidad tope franja DMOT	Area buta ha	Area neta ha	N. Viviendas con densidad base máxima	Viviendas adicional acuerdo 48/14	Vivienda vis/vip	DOT	POLIGONOS RECEPTORES (R-CN1-CN2-CN4-C3)	No vivienda total franja	PROPUESTA Densidad Otorgada Normativamente franja
Baja	109	100	3583,1	2511,9	185583,0	0,0	97	102	0	185782	73,96
Media baja	40	220	1442,7	918,7	142855,0	0,0	151	0	0	143006	155,66
Media alta	113	319	2918,1	1822,0	474907,0	790,0	13936	12831	13450	515914	283,15
Alta	78	518	1957,2	1152,3	379870,0	2610,0	6893	40989	108877	539239	467,96
Tota franjas densidad	340				1183215		21076	53922	122327	1383940	
Sin franja (api-c3)	63										
Total polígonos	403										
Total viviendas nuevas posibles, con la norma de densidades adicionales:							197.325				

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2026

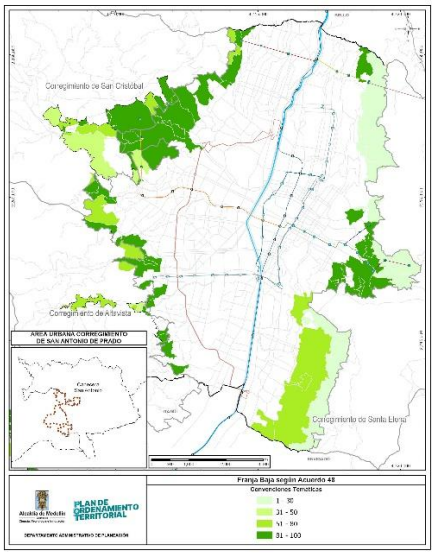
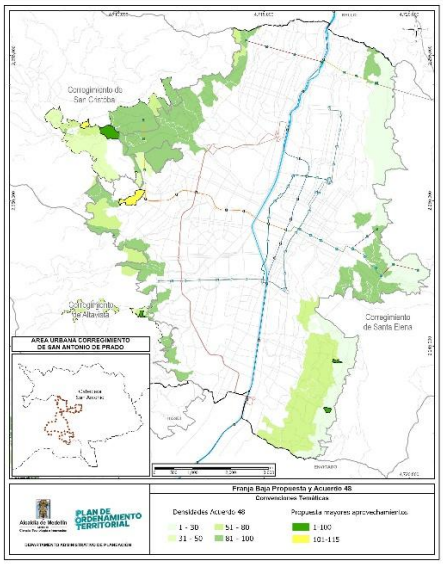
Como se puede apreciar en la anterior tabla, los resultados de la simulación de densidades por franjas establecidas en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial, considerando el área neta urbanizable y la aplicación de aprovechamientos urbanísticos adicionales, evidencian que la mayor capacidad de generación de vivienda se concentra en las franjas de densidad media alta y alta, las cuales agrupan la mayor cantidad de polígonos y presentan mayores posibilidades de intensificación urbana.

En particular, la franja media alta registra el mayor número de viviendas potenciales, tanto por la extensión de su área neta como por la incorporación de aprovechamientos adicionales asociados a estrategias de gestión del suelo, mientras que la franja alta también aporta una proporción significativa de unidades habitacionales. Por su parte, las franjas baja y media baja mantienen una participación menor, acorde con los límites de densidad establecidos por las directrices metropolitanas.

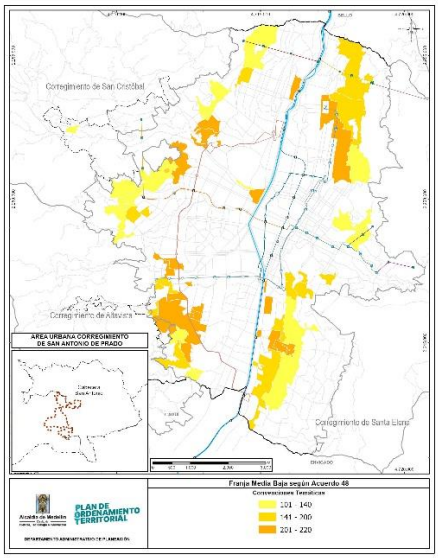
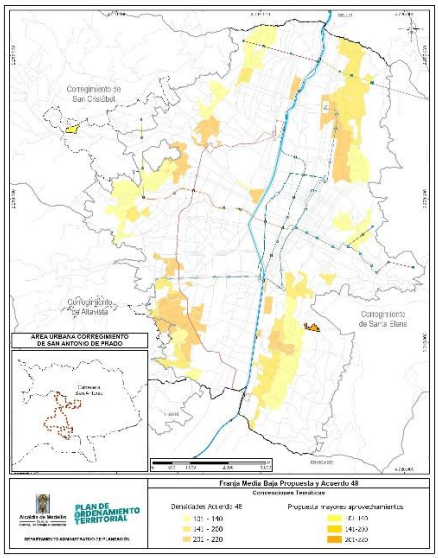
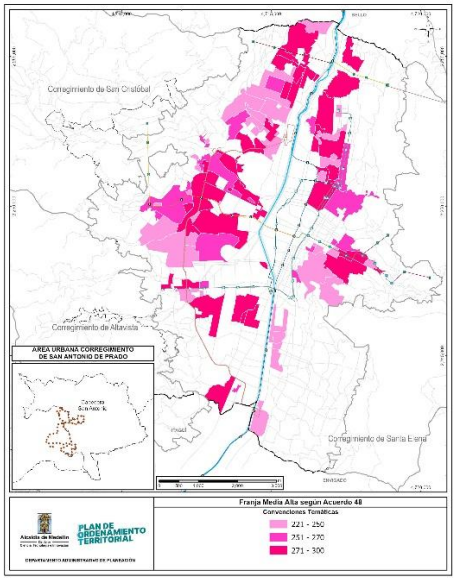
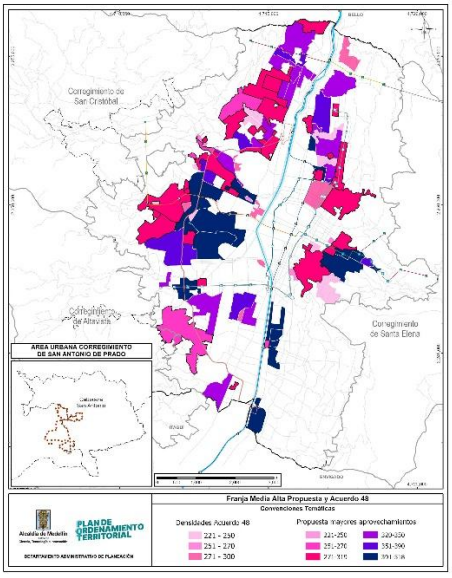
Así mismo, en los siguientes mapas se puede observar el incremento de las densidades en lada una de las franjas de densidad:

Figura. Comparación incremento densidades habitacionales por franjas DMOT.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES	
Franja Baja 1-100 Viv/Ha – Densidad Base Maxima  	*Franja Baja 1-100 Viv/Ha – Densidad Adicional total* 
Franja Media Baja 101-220 Viv/Ha – Densidad Base Maxima	*Franja Baja 101-220 Viv/Ha – Densidad Adicional total*

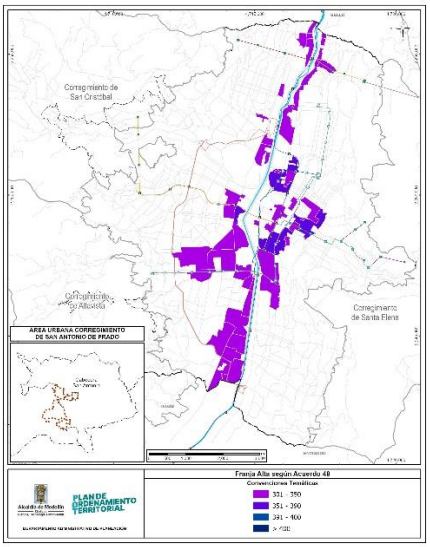
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES	
	
Franja Media Alta 221-300 Viv/Ha – Densidad Base Maxima	*Franja Media Alta 221- 319 Viv/Ha – Densidad Adicional total*
	

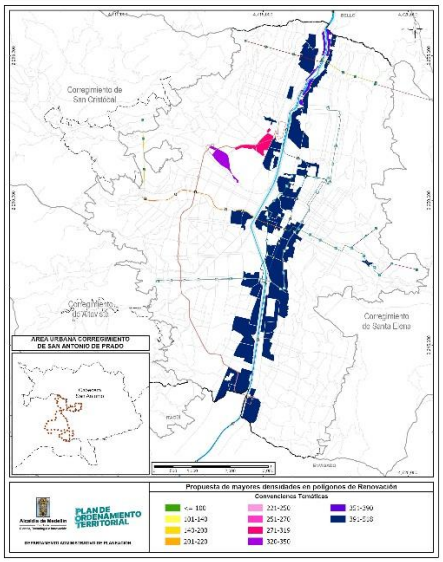
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

Franja Alta 221-300 Viv/Ha – Densidad Base Maxima



Franja Alta221- 319 Viv/Ha – Densidad Adicional total



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2026

Tabla 2. Viviendas nuevas posibles generadas por norma en suelo urbano y de expansión. (Escenario 1)

~~Tratamientos~~	~~Número de viviendas~~	~~M2 de viviendas~~	~~M2 de otros usos~~	~~Número de VIP~~
~~C1~~	~~8.691~~	~~370.523~~	-	
~~C2~~	~~163~~	~~16.170~~	-	
~~C3~~	~~4.450~~	~~223.732~~	-	
~~CN1~~	~~68.685~~	~~6.283.345~~	~~1.309.986~~	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES				
~~CN2~~	~~100.228~~	~~6.893.073~~	~~969.068~~	
~~CN3~~	~~23.609~~	~~1.206.724~~	~~202.838~~	
~~CN4~~	~~26.413~~	~~2.243.222~~	~~352.285~~	
~~CN5~~	~~12.981~~	~~1.360.053~~	~~191.184~~	
~~D~~	~~5.226~~	~~418.554~~	~~84.309~~	~~1.416~~
~~DE~~	~~9.457~~	~~624.424~~	~~48.211~~	~~1.800~~
~~MI~~	~~1.768~~	~~134.551~~	~~-~~	
~~MI2~~	~~2.007~~	~~175.939~~	~~-~~	
~~R~~	~~132.421~~	~~20.917.188~~	~~10.352.685~~	~~26.721~~
~~Total general~~	~~396.100~~	~~40.867.497~~	~~13.510.566~~	~~29.937~~
~~Total viviendas nuevas posibles, con la norma en suelo urbano y de expansión.~~				~~426.037~~
~~Demanda de futura a 2030, en suelo urbano~~				~~185.466~~
~~Porcentaje de la demanda, sobre viviendas generadas por norma~~				~~44%~~

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~Figura 10. Viviendas nuevas posibles generadas por norma por tratamiento. (Escenario 1)~~

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2014.~~

- **~~9.6.5.4.~~ *Relación de las* Secciones viales, la estructura predial, y las Áreas y frente de lote**

Otra de las variables que tienen incidencia directa en la asignación de aprovechamientos urbanísticos, son las secciones viales y la estructura predial preexistente. En el caso de los sectores con secciones viales deficitarias, no estarían en condiciones de soportar edificaciones con alturas considerables, ya que la norma debe propender por evitar volumetrías y distancias entre fachadas inconvenientes, así como garantizar condiciones de iluminación y ventilación adecuadas.

Al analizar la estructura predial, la ciudad presenta condiciones morfológicas muy disimiles, debido a su condición topográfica así como a la existencia de sectores no planificados, siendo estos últimos los que implican menores aprovechamientos debido a las condiciones de área y frente de lote y en muchos casos a que ocupan zonas de riesgo no mitigables.

En consecuencia, la eficiencia de un desarrollo constructivo está ligada a la geometría del predio: lotes con frentes menores o iguales a 6 o 8 metros, dificultan la ubicación otros usos y accesos vehiculares. Por lo tanto, los mayores aprovechamientos están condicionados a lotes con mayores áreas y frentes o a procesos de integración predial capaces de transformar la estructura menuda en plataformas aptas para soportar edificios de mayor escala sin sacrificar la habitabilidad.

~~Por las razones expuestas, es imprescindible considerar las variables de estructura predial y secciones viales a efectos de asignar los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas. Las siguientes figuras, ilustran diferentes condiciones al respecto.~~

Figura. Estructura predial: comparativo entre sectores.

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.

Figura. Secciones viales: comparativo entre sectores.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.

- **~~9.6.5.6.~~ Áreas y frente de lote**

En los desarrollos constructivos lote a lote, la norma de frente, área de lote y altura, incide directamente en la aplicación de los aprovechamientos urbanísticos. Si bien pareciera un

asunto puntual, la proporción entre dichos elementos, es un determinante para la configuración general de la ciudad. Esta norma toma relevancia en una ciudad diversa en su topografía y en la conformación de sus secciones viales, dado que es la relación de estos tres elementos, lo que finalmente define la volumetría resultante, el perfil urbano y la conformación de los diferentes sectores de la ciudad.

En este sentido, la formulación de la norma básica retoma los siguientes criterios:

- La regulación de frente y área mínima de lote obedece a criterios donde la volumetría resultante guarda una proporción armónica entre la altura, ~~y~~ el frente establecido, y el tipo de desarrollo constructivo, buscando así un equilibrio entre los elementos tipológicos de cada sector; igualmente, busca garantizar unos estándares mínimos funcionales y de habitabilidad.
- Las volumetrías resultantes han de guardar relación con la altura entre ellas y con la sección de las vías, procurando que ésta no cause impacto por encajonamiento de la vía o desproporción entre el perfil urbano y el espacio público. Que las volumetrías resultantes no impidan el acceso de la luz directa hacia las áreas libres o construidas privadas o públicas, ni que se disminuya el volumen del aire o su circulación.

~~En los artículos 19 y 20 del Decreto Municipal 1521 de 2008 se establecieron frentes y áreas de lote según el tratamiento urbanístico; de igual manera, se fijaron unos frentes mínimos asociados a la altura para proyectos multifamiliares; esto último, buscando la funcionalidad de las edificaciones multifamiliares las cuales tienen requerimientos adicionales a las viviendas uni, bi y trifamiliar como parqueaderos, circulaciones comunes e índice de ocupación del lote donde se localiza la edificación.~~

Las simulaciones urbanísticas realizadas, *anexas a este DTS* ~~en el diagnostico (ver documento de Evaluación y Seguimiento Tomo IIIe)~~, permitieron concluir que en los sectores de la ciudad donde la exigencia de frentes de lote suponía una integración *predial* ~~de dos o tres, ponía en evidencia un propósito del Acuerdo 046 de 2006~~*, dirigida a la conformación de lotes de mayor superficie, logrando así, proyectos con mejores resultados arquitectónicos y una mayor posibilidad de incorporar usos diferentes al residencial en primer piso.* ~~No obstante, el diagnostico refleja que esta circunstancia no se alcanzó a materializar como se tenía previsto, posiblemente por la dificultad en la gestión de la integración en algunos sectores~~. Así mismo, se observó que, en algunos polígonos, la tipología de vivienda multifamiliar quedaba restringida debido a que muchos lotes no cumplían con el frente mínimo (10 ml o 12 ml) asociado a los requerimientos de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

estacionamiento. En consecuencia, no era posible desarrollar multifamiliares aun cuando la densidad permitiera esta tipología de viviendas.

Teniendo en cuenta los criterios de formulación del Subsistema de Movilidad, donde se prioriza el transporte público sobre al vehículo privado, y donde la propuesta se acompaña de proyectos de sistemas de transporte masivo de mediana capacidad, se definen consecuentemente unas obligaciones para parqueaderos que pasan de ser ~~exigencias mínimas a~~ limitaciones máximas a exigencias mínimas[8]; ~~por tanto,~~ la cual se articula con la regulación normativa de frentes de lote, ~~no queda~~ *quedando* condicionada a la exigencia de parqueaderos privados. No obstante, se tiene en cuenta que cada desarrollo constructivo podrá incorporar un número de parqueaderos acorde con la regulación normativa definida este documento, y en consecuencia optar o no, por la integración de lotes.

~~En este sentido, la norma de frentes mínimos de lote queda definida por criterios de proporción armónica entre la altura y el frente establecido, dando como resultado un equilibrio entre la volumetría resultante consecuente con los elementos tipológicos de cada sector. Esta norma permite triplicar los lotes con potencial de desarrollo para multifamiliares, en relación a la norma del Acuerdo 046 de 2006.~~

~~A continuación, se presentan las figuras y las cifras comparativas sobre este tema, entre el Acuerdo 046 de 2006 y la revisión del mismo, respecto a los lotes con potencial de desarrollo habilitados para desarrollar sin integración.~~

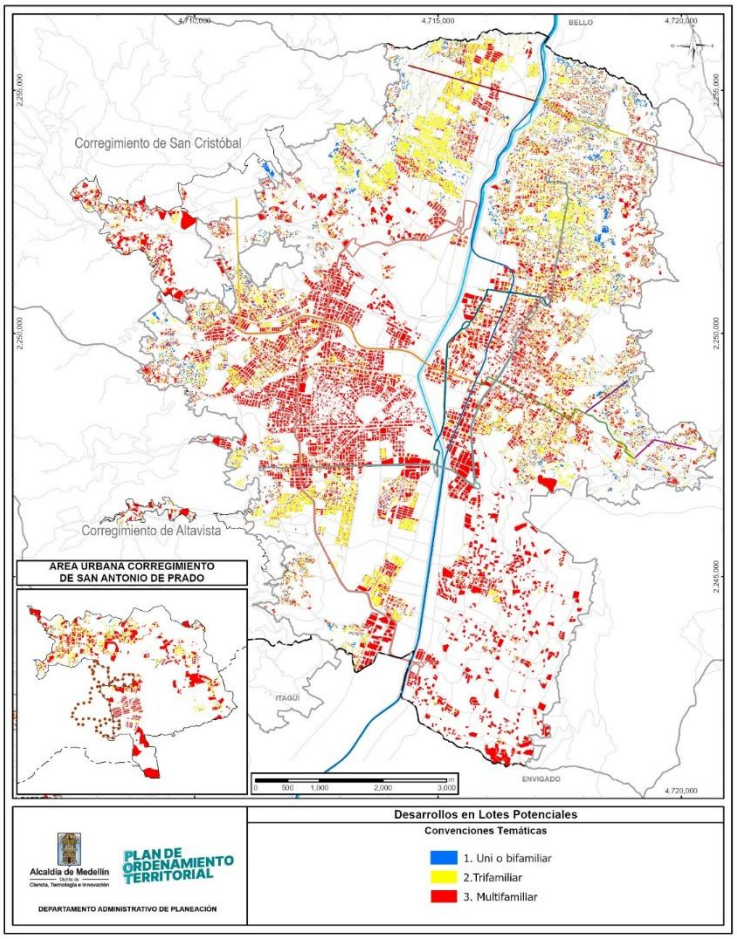
~~Figura 11. Cumplimiento de frente y área de lote con norma el Acuerdo 046 de 2006.~~

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

[8] ~~En caso de construir estacionamientos adicionales a los permitidos por norma estos computarán dentro del índice de construcción asignado y se pagarán obligaciones urbanísticas por cada uno de los mismos, tal como se explicará más adelante.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 12. Cumplimiento de frente y área de lote con norma definida en la revisión del POT.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026

- **~~9.6.5.7.~~ Usos del suelo**

Otro de los criterios que se consideran a efectos de definir los aprovechamientos, corresponde a los usos del suelo asignados. Esta variable establece diferentes áreas con mayores o menores intensidades según la categoría: áreas de baja mixtura, áreas y

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

corredores de media mixtura y áreas y corredores de alta mixtura. Estas categorías tienen incidencia directa en las densidades habitacionales, y en la intensidad del uso-previsto.

El uso del suelo es un atributo normativo que configura beneficio o aprovechamiento en términos económicos; esta circunstancia no siempre está concatenada en su totalidad con la globalidad de un polígono de tratamiento. De esta manera, es completamente factible que, en un mismo polígono se definan varios usos; por ejemplo, que, en un corredor de alta y media mixtura, atraviese un polígono de Conservación o de Consolidación Nivel 5 (áreas altamente consolidadas) a los cuales no se les asigna una edificabilidad diferencial. Sin embargo, en términos de usos del suelo, se estaría promoviendo una utilización intensiva, no desde el punto de vista constructivo, sino desde el punto de vista de la mixtura y localización de actividades de determinado impacto e intensidad. Teniendo en cuenta que un mismo polígono puede estar constituido por usos diversos índices de construcción y la densidad se asignan con base en el uso predomínate del polígono.

La siguiente figura muestra algunos ejemplos de las diferentes categorías de uso al interior de los polígonos, los cuales inciden en la asignación de aprovechamientos.

Figura 13. Ejemplos de composición del uso al interior de los polígonos de tratamiento.



Uso predominante: Áreas de Baja Mixtura Residencial Predominante

Uso predominante: Áreas de media mixtura

Uso predominante: Áreas de Alta Mixtura actividad económica en transformación

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

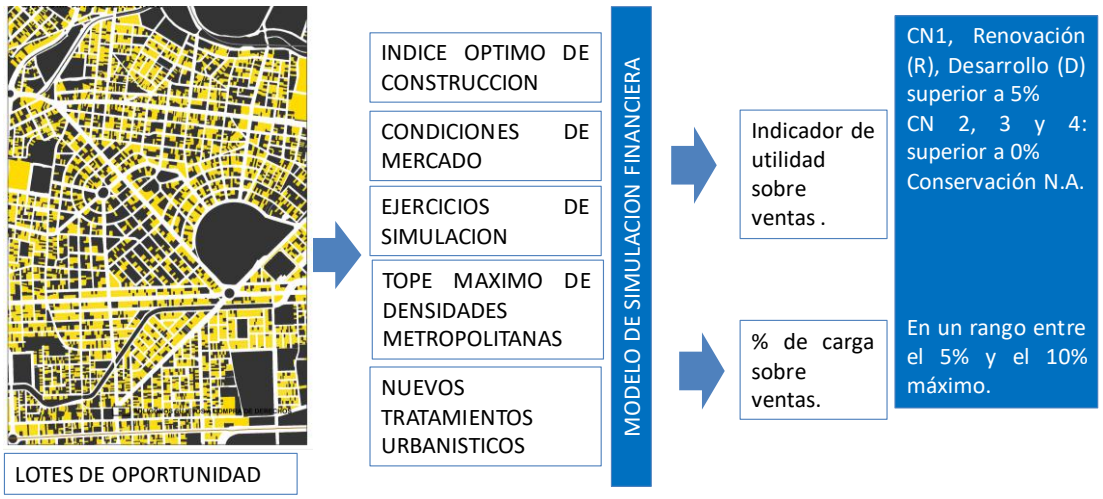
- **~~9.6.5.8.~~ Equilibrio entre cargas y beneficios**

Tal como define la Ley 388 de 1997, uno de los principios del ordenamiento del territorio se fundamenta en la "Distribución equitativa entre cargas y beneficios" por constituirse como un principio de solidaridad y mecanismo para subsanar las inequidades que pueden surgir en el proceso de desarrollo y crecimiento de las ciudades.

En este sentido, se realizó en la etapa de diagnóstico la evaluación de la viabilidad financiera de la norma del Acuerdo ~~046 de 2006~~ *48 de 2014,* teniendo en cuenta los aprovechamientos y cesiones urbanísticas establecidos para los lotes de oportunidad; se incluyeron de manera detallada, el número de soluciones de vivienda o ~~destinaciones~~ *edificabilidad* en otros usos derivados de las condiciones observadas en el mercado inmobiliario. Este ejercicio permite valorar los parámetros actuales para suponer los criterios a aplicar en esta fase.

La siguiente figura, muestra los insumos de entrada para aplicar criterios en los lotes de oportunidad para realizar las simulaciones financieras, aspectos que quedan detallados en el Capítulo **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** *Modelo Multipropósito*:

Figura. Insumos base para realizar simulaciones en lotes de oportunidad.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

Desde el punto de vista de los dos indicadores porcentaje de utilidad sobre las ventas y porcentaje de cargas sobre las ventas derivadas de la propuesta normativa, se utilizan como parámetros generales, los siguientes:

- La gran apuesta del modelo para fortalecer el crecimiento hacia adentro y la ciudad compacta implica que los mayores esfuerzos del mercado inmobiliario privado deben direccionarse hacia el corredor del río, ámbito en el cual se ~~incorporan los polígonos de~~ *definen las tres modalidades de Renovación Urbana como el Redesarrollo, la Reactivación y la Revitalización;* y algunos de Consolidación nivel 1.
- En las Áreas de Intervención Estratégica asociadas al Río y al Centro, se promueven mayores aprovechamientos derivados de sus condiciones de localización, al igual que se promueve una alta mixtura en relación con los usos, factores que buscan estimular el desarrollo constructivo de estos sectores, asociados a la consecución utilidades mayores.
- En los territorios donde opera principalmente el mercado formal de la construcción en diversas modalidades y con diferentes énfasis partiendo de la Renovación Urbana hasta la Consolidación nivel 2, (buena parte de los ámbitos del Río y la Ladera) se busca promover un porcentaje de utilidades sobre ventas, que permita la sostenibilidad económica de las operaciones al tiempo que se busca que el peso de los aportes de obligaciones urbanísticas ~~que no se encuentre por debajo del 5% de las ventas del mismo proyecto~~ *propicien un reparto equitativo en la cuidad con sus aportes.* ~~buscando equidad en los aportes.~~
- Una porción significativa del Suelo Urbano no es desarrollada bajo la lógica del mercado inmobiliario formal; normalmente estos ámbitos se ubican en los bordes, en desarrollos de origen informal, que han sido formalizados posteriormente como es el caso de la Consolidación Nivel 3 o aún en procesos precarios de urbanización en sectores con tratamiento de Mejoramiento Integral. En consecuencia, dichos indicadores de utilidad o de aporte a cargas no se aplican de la misma manera, en el primer caso, porque aunque exista un potencial generación mínima de utilidad en estas actuaciones, no es éste su principal fin, siendo más una respuesta a un fenómeno social y de economía familiar, al tiempo que la capacidad de soporte de estos territorios no les permite proponer actuaciones para altas densidades y en el segundo caso, porque es improcedente cobrar cargas urbanísticas especialmente a aquellos territorios localizados en tratamientos de consolidación 1 y 2 ~~estratos 1 y 2~~ (siempre que los desarrollos constructivos sean menores), los cuales deben recibir aportes para su mejoramiento y sostenibilidad.

Igualmente, en cumplimiento del principio de reparto equitativo de las cargas y de los beneficios, la Conservación no posee aprovechamientos significativos, de forma tal que sus aportes serán consecuentemente bajos.~~; de forma similar sucede con algunos sectores de Consolidación nivel 4, los cuales tendrán pago de obligaciones en proporción a los beneficios –más bien bajos para consolidar una preservación urbanística–.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

9.6.6. Asignación de aprovechamientos urbanos

9.6.6.1. Aprovechamientos específicos por densidades habitacionales

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0145
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 273. - Franjas de densidades habitacionales máxima sin venta de derechos. Artículo 274. - De los aprovechamientos por tipo de tratamiento. Artículo 275. - Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de Consolidación. Artículo 276. - Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana (R). Artículo 277. - Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de Desarrollo (D) y (DE). Artículo 278. - Aprovechamientos en polígonos de Mejoramiento Integral (MI). Artículo 279. - Aprovechamientos en polígonos de Conservación. Artículo 288. - Aprovechamientos en Áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del Sistema Público y Colectivo –API–.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Desactualización normativa entre los aspectos conceptuales bajo los cuales se fijan los aprovechamientos por la tipología de tratamiento y las transformaciones territoriales derivadas de nuevas dinámicas poblacionales e inmobiliarias en la ciudad, así como el crecimiento urbano en los bordes.
Necesidad de Ajuste	Precisar los criterios normativos bajo los cuales se definen las densidades habitacionales, en el marco de las franjas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS	
	de densidad definidas desde las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Metropolitanos
¿Aplica normas supradistritales?	No
Nivel 5. Hechos Metropolitanos	Acuerdo Metropolitano 15 de 2006 - Por medio del cual se adoptan las normas obligatoriamente generales en materia de planeación y gestión del suelo y se dictan otras disposiciones.
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

La revisión de aprovechamientos por tratamiento urbanístico es fundamental para corregir inconsistencias normativas y vacíos técnicos identificados en la implementación del POT. Además, este ajuste permite armonizar la normativa local con el marco nacional, integrando nuevas modalidades de Renovación Urbana y actualizando densidades habitacionales, considerando el aumento de estas en las areas con potencial de crecimiento respetando los topes máximos, igualmente se requieren precisión en su aplicación según la asignacion de aprovechamientos base y adicionales.

A nivel general, se resalta la necesidad de armonizar los aprovechamientos por categoría de tratamiento urbanístico, de conformidad con el ajuste propuesto desde los objetivos y propósitos de los tratamientos en suelo urbano y de expansión. Además, es importante resolver las contradicciones entre artículos sobre índices de construcción en áreas de consolidación y definir alturas como aprovechamiento base en polígonos de conservación que carecen de instrumentos complementarios, evitando así vacíos normativos. Asimismo, la flexibilización de densidades para proyectos VIS y VIP en áreas principalmente en las franjas de densidad de media alta y media baja para facilitar e

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS

incentivar el desarrollo de proyectos de vivienda social que aporten al déficit habitacional y libere presión al borde urbano rural.

En conclusión, esta revisión técnica es un imperativo estratégico para asegurar la coherencia del modelo de ocupación. Al precisar las condiciones de edificabilidad y gestión, el Distrito garantiza un desarrollo urbano sostenible, dota de seguridad jurídica a las actuaciones territoriales y fortalece la función social de la propiedad.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS

9.6.6.1. APROVECHAMIENTOS ESPECÍFICOS POR DENSIDADES HABITACIONALES

De acuerdo con los anteriores criterios se definen en el territorio cuatro franjas de densidad *base,* ~~admitiendo~~ *distribuyendo* las mayores densidades en las zonas planas mejor dotadas contiguas al río, las cuales disminuyen progresivamente a menor cantidad de viviendas por hectárea hasta llegar a los bordes urbanos contiguos al perímetro. Los topes *base* máximos por polígono para las franjas de densidad neta, son los siguientes:

- Densidad Baja: hasta 100 viviendas por hectárea
- Densidad Media – Baja: *de* 101 a 220 viviendas por hectárea
- Densidad Media – Alta: ~~hasta~~ *de* 221 a 300 viviendas por hectárea
- Densidad Alta: 301 a 400 viviendas por hectárea

Para los aprovechamientos adicionales, se establece el incremento de densidades en función de las estrategias de gestión e intervención del suelo, aplicables tanto a los polígonos de tratamiento receptores de derechos adicionales como a los destinados a la generación de vivienda VIS/VIP y a las áreas delimitadas como zonas tipo 1 y tipo 2 en las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), específicamente en las franjas media-alta y alta.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS

En este marco, se definen los siguientes topes de densidad para los aprovechamientos adicionales:

- *Densidad Media – Alta: 221 a 319 viviendas por hectárea*
- *Densidad Alta: 320 a 518 viviendas por hectárea*

La delimitación de las franjas de densidad, queda definida en los Mapas Protocolizados No. 24 Densidad Habitacional Máxima y No. 25 Densidad máxima total por venta y transferencia de derechos de construcción.

En los polígonos con tratamiento de Desarrollo en Suelos Urbano y de Expansión Urbana, las densidades, aprovechamientos y cesiones urbanísticas, se calcularán sobre el área bruta. En los polígonos con tratamiento de Consolidación, Renovación, Conservación y Mejoramiento Integral, se calcularán sobre área neta, de acuerdo con las definiciones de este documento.

De conformidad con estas densidades objetivo por franja, se definen densidades homogéneas por polígono en unidades de vivienda por hectárea. Dentro de una misma franja, las densidades son variables, pero en ningún caso podrán superar los topes establecidos por polígono, siendo 100 viv/ha, 220 viv/ha, 300 viv/ha y 400 viv/ha, respectivamente.

Se exceptúan de esta regla los polígonos de Renovación Urbana localizados en el Ámbito del Río, los polígonos definidos como receptores en el Acuerdo 48 de 2014, algunos polígonos de conservación, polígonos de consolidación que puedan acceder a la bolsa de aprovechamientos para generación de vivienda VIS/VIP y las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte DOT, los cuales podrán hacer uso de aprovechamientos adicionales sin exceder el tope máximo de densidades según la franja donde se localicen ~~viviendas por hectárea neta~~, a la cual únicamente se podrá llegar mediante la compra de derechos adicionales de construcción, *o los incentivos para la generación de vivienda VIS y VIP* de acuerdo con la Tabla Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS

Los aprovechamientos se complementarán adicionalmente con los parámetros de índices de construcción, alturas e índices de ocupación. Los aprovechamientos estarán supeditados a los retiros o aislamientos o áreas libres que se establezcan para las diferentes zonas de la ciudad.

9.6.6.2 APROVECHAMIENTOS POR ~~TIPO~~ *CATEGORÍA* DE TRATAMIENTO *URBANÍSTICO*

~~Sin perjuicio de los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas definidos para cada polígono en la Tabla 62 *Aprovechamientos y Cesiones Públicas*, se establecen según su tratamiento, las normas de usos y edificabilidad, pero su concreción para~~ *Cada categoría de Tratamiento Urbanístico cuenta con la asignación de las normas de edificabilidad, y se definen de manera diferencial para cada polígono, de acuerdo con la capacidad de soporte y las condiciones propias del territorio.*

La concreción de la norma de edificabilidad establecida para cada polígono ~~en cada predio mediante la respectiva licencia~~ estará sujeta ~~a la observancia del~~ *al* cumplimiento ~~del~~ *de las obligaciones urbanísticas que a su vez le correspondan, tales como* el porcentaje de *vivienda social cuando corresponda* ~~VIP~~, ~~al cumplimiento~~ ~~de~~ *y* las cesiones urbanísticas, *así como* ~~y~~ ~~de~~ *la implementación de los criterios y* mecanismos de gestión *definidos en el presente Plan,* ~~asociada~~ ~~establecidos~~ para lograr la dotación de*l* suelo *requerido* para vías, ~~áreas verdes y recreativas~~ *espacios públicos* y equipamientos *colectivos.* ~~sociales~~, ~~que define el presente *P*lan, o las normas que lo reglamenten o desarrollen.~~

~~En los tratamientos urbanísticos vinculados a Macroproyectos, Planes Parciales, Planes de Legalización y Regularización Urbanística, Planes Especiales de Manejo y Protección, y Planes Maestros,~~ *Los instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel que apliquen en las diferentes categorías de tratamientos urbanísticos, así como la normativa aplicable en los polígonos de Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización, implementarán, como topes mínimos y máximos,* la norma general ~~definida~~ *establecida* ~~para aprovechamientos y obligaciones~~ ~~tratamientos y usos, y~~ ~~concretada~~ en las tablas *de* Aprovechamientos y Cesiones Públicas y ~~en la tabla~~ *de* Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS

venta de derechos de construcción y desarrollo. ~~, corresponde a los topes máximos aplicables a dichos instrumentos para cada polígono.~~

~~En todos los casos la norma general del POT constituirá los topes máximos y mínimos aplicables a dichos instrumentos para cada polígono.~~

~~Los Macroproyectos podrán ajustar la las normas constructivas en detalle y/o norma específica vigente definida por la Ley 388 de 1997; a su vez contendrán la escala, procedimientos y sistema de reparto de los *cada P*lanes *P*arciales para cada polígono~~. Los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana *en la modalidad de Redesarrollo* sólo podrán aplicar la norma aquí definida desde ~~estos instrumentos~~ *la adopción del respectivo Plan Parcial,* y no directamente predio a predio, existiendo una norma transitoria para aquellos predios que quieran construir sin existir el *P*lan *P*arcial adoptado. ~~sea porque el Macroproyecto no haya sido adoptado, o porque con anterioridad no existiera un plan parcial adoptado,~~ *Esta norma transitoria* ~~la cual~~ sólo permitirá reparaciones locativas, ~~y~~ adecuaciones y construcciones adicionales a las existentes, atendiendo a los topes establecidos *como norma transitoria* en el presente *P*lan. ~~como norma transitoria~~.

Los polígonos *a desarrollarse mediante* ~~con~~ *Plan Especial de Manejo y Protección —PEMP—*, Plan*es* Parciale*s*, Planes de Legalización, ~~y~~ Regularización *y Mejoramiento del Hábitat* ~~Urbanística~~ y Planes Maestros para API, ~~adoptados,~~ podrán aplicar los aprovechamientos definidos en el acto administrativo de adopción, siempre que el mismo ~~esté~~ *se encuentre* vigente.

~~9.6.6.2.5.~~ Aprovechamientos en *p*olígonos de Conservación

Los ~~El~~ aprovechamiento*s base* máximo*s, definidos para esta categoría de tratamiento urbanístico* se establece*n* en términos de *la* densidad *habitacional* ~~y la altura~~ ~~la cual es~~ definida*s para cada polígono* ~~por este Plan~~ en la tabla *sobre* Aprovechamientos y Cesiones Públicas. ~~para cada polígono de tratamiento, y~~ ~~la altura será la definida por~~ ~~el~~ el instrumento de planificación complementaria ~~*Los* Planes Especiales de Manejo y Protección~~ *podrán definir la norma en términos de las alturas permitidas.* ~~correspondientes~~. En el caso del *b*arrio Prado, el Plan Especial *de Manejo y Protección* conservará la predicación urbanística y limitará la integración de lotes preexistentes.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS

En caso de que el *instrumento de planificación complementaria* ~~Plan Especial de Manejo y Protección así lo definiera~~, los polígonos con tratamiento de Conservación *Urbanística (C1) y tratamiento de Conservación en zonas de influencia de Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional (C3)* ~~nivel 1 , y las áreas de influencia de los Bienes Patrimoniales de Carácter Nacional, localizadas al interior de polígonos de Conservación nivel 3,~~ ~~podrían~~ *podrán* ser generadores de transferencia de derechos de construcción, ~~se excepcionan~~ *a excepción de* los polígonos a los que no se les haya otorgado densidad en la tabla de Aprovechamientos y Cesiones Públicas, ~~los cuales no serán objeto de transferencia de derechos.~~ El mecanismo de transferencia está contenido en detalle en el Capítulo Subsistema de Financiación *de la Presente Memoria Justificativa*. ~~del presente Documento Técnico de Soporte.~~

~~El instrumento de planificación complementaria atenderá lo dispuesto en la tabla *Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación,* y Tabla *Dimensiones de frentes mínimos para vivienda multifamiliar, proyectos mixtos y otros usos, en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación.*~~

9.6.6.2.1 Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de Consolidación

Los aprovechamientos establecidos para ~~A~~ ~~estas~~ *esta categoría* ~~zonas~~ de tratamiento *urbanístico* ~~se les establecen los aprovechamientos~~ *están* en concordancia con la densidad que pueda soportar ~~el~~ *cada* polígono, *y* ~~garantizando siempre~~ *con* el cumplimiento de las obligaciones ~~de conformidad con lo~~ dispuesta*s* ~~o~~ en el presente *P*lan.

Para los polígonos de Consolidación que sean objeto de Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat, se cumplirá con lo dispuesto en este Plan sobre los aprovechamientos en polígonos de Mejoramiento Integral.

En polígonos de tratamiento de Consolidación objeto de planificación complementaria a través del instrumento de Plan de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat donde se definan procesos de reasentamiento de población en sitio, o que por condiciones de amenaza y riesgo geológicas deban realizarse en polígonos adyacentes, las actuaciones urbanísticas que se puedan desarrollar como proyectos receptores de dicha población podrán ser aprobados bajo los siguientes criterios:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS

- *Se podrán desarrollar edificaciones con alturas de hasta cinco (5) pisos contados a partir del nivel de acceso, y hasta dos (2) pisos más por debajo de dicho nivel a manera de sótanos o semisótanos (niveles inferiores), para una altura total de la edificación de siete (7) pisos. Lo anterior, siempre y cuando los estudios técnicos garanticen la estabilidad y seguridad de la edificación y no se supere la densidad habitacional existente en el área de planificación al momento del respectivo diagnóstico.*

- *En caso que desde el quinto piso se acceda a unidades habitacionales tipo dúplex, la edificación podrá tener seis (6) pisos a partir del nivel de acceso.*

~~Los lotes localizados al interior de este tipo de tratamiento en cualquiera de sus niveles de Consolidación, no requerirán para su licenciamiento de la adopción previa de ningún macroproyecto, plan parcial ni Plan de Legalización y Regularización Urbanística.~~

De acuerdo con el nivel de Consolidación se establecen parámetros diferenciales, *tal y* como se indica a continuación.

<u>Aprovechamientos en los polígonos de Consolidación Nivel 1</u>

Las densidades básicas de los polígonos de Consolidación Nivel 1 se asignan ~~las densidades básicas de acuerdo con su localización en de~~ las franjas media-alta y alta. ~~según su ubicación en localización respecto al Río, la Ladera o el Borde.~~ La edificabilidad se ~~asigna~~ *establece* de manera diferencial para cada polígono, de *conformidad* ~~acuerdo~~ con *lo definido en la* ~~la capacidad de soporte y las condiciones propias del territorio; los aprovechamientos máximos son los definidos en la Tabla 62~~ *tabla sobre* Aprovechamientos ~~y Cesiones Públicas.~~

En ningún caso ~~Para este nivel de Consolidación, en ningún caso,~~ se superará el índice de construcción de 4. ~~En el caso en que algún polígono en este tratamiento esté incluido en un Macroproyecto, su adopción podrá fijar condiciones complementarias en cuanto a la forma de aportar obligaciones, sin perjuicio de las cesiones establecidas para cada polígono en la Tabla 62 Aprovechamientos y Cesiones Públicas.~~

En este tratamiento aplica la venta de derechos de construcción para aquellos polígonos definidos en la tabla *de a*provechamientos adicionales y pago del derecho adicional en

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS

polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y en el *m*apa protocolizado 29, *denominado* Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Aprovechamientos en los polígonos de Consolidación Nivel 2

*Las densidades básicas de los polígonos de Consolidación Nivel 2 s*e asignan ~~densidades básicas~~ de *acuerdo con su localización en* las franjas media-baja y media-alta. ~~según su localización respecto al a *las franjas de* Río, la Ladera o el Borde.~~ La edificabilidad se *establece por la relación entre el índice de ocupación, la densidad, y índice de construcción* ~~*o por altura* asigna~~ y de manera diferencial para cada polígono, de ~~acuerdo~~ *conformidad* con ~~la capacidad de soporte y las condiciones propias del territorio; los aprovechamientos máximos son los definidos~~ *lo definido* en la *tabla sobre* ~~Tabla 62~~ Aprovechamientos ~~y Cesiones Públicas. y se asignan o por índice de construcción o por altura.~~ Para este *nivel de Consolidación* ~~tratamiento~~, *en ningún caso se superará* el índice de construcción ~~no será superior a~~ *de* 2,5. ~~excepto en los polígonos próximos a los sistemas de transporte masivo de mediana capacidad en operación, incluidos en el Mapa Protocolizado 29 Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo.~~

~~En el caso en que algún polígono en este tratamiento esté incluido en un Macroproyecto, su adopción podrá fijar condiciones complementarias correspondientes a la localización del pago de la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento al interior del mismo, sin perjuicio de las cesiones establecidas para cada polígono en la Tabla 62 *Aprovechamientos y Cesiones Públicas.*~~

En este ~~tratamiento~~ *nivel de Consolidación* aplica la venta de derechos de construcción *únicamente*—para aquellos polígonos definidos en la tabla *de* Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción, *así como* ~~y~~ en el mapa protocolizado 29. Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Aprovechamientos en los polígonos de Consolidación Nivel 3

Las densidades básicas de los polígonos de Consolidación Nivel 3 se asignan ~~densidades~~ *de acuerdo con su localización en* ~~de~~ las franjas media-baja y baja. La edificabilidad se *establece* ~~asigna~~ de manera diferencial para cada polígono de *conformidad* ~~acuerdo~~ *con lo definido* ~~la capacidad de soporte y las condiciones propias del territorio; los~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS

~~aprovechamientos máximos son los definidos~~ en la *tabla sobre* ~~Tabla 62~~ Aprovechamientos ~~y Cesiones Públicas.~~ En este tratamiento no aplica la compra de derechos de construcción.

~~Para los polígonos objeto de Planes de Legalización y Regularización Urbanística, se cumplirá con lo dispuesto en el apartado Aprovechamientos en polígonos de Mejoramiento Integral, definido en este capítulo.~~

En el caso de desarrollar proyectos en polígonos de Consolidación Nivel 3 que deban ser receptores de población por reasentamiento debido a su localización en zonas de amenaza y riesgo no mitigable, o por le ejecución de obra pública, se podrá superar la densidad normativa del polígono de manera puntual en la actuación urbanística, atendiendo el número de viviendas objeto del proceso de reasentamiento, y sin superar la densidad existente según las disposiciones de este Plan.

Aprovechamientos en los polígonos de Consolidación Nivel 4

*Las densidades básicas de los polígonos de Consolidación Nivel 4 s*e asignan ~~densidades a partir~~ de *acuerdo con su localización en* las franjas media-baja y media-alta. La edificabilidad se *establece* ~~asigna~~ de manera diferencial para cada polígono, de *conformidad* ~~acuerdo~~ con la capacidad de soporte y las condiciones propias del territorio; ~~las densidades habitacionales~~ *Los aprovechamientos* ~~máximos son los definidos~~ *y se definen en la tabla sobre* ~~en la~~ ~~Tabla 62~~ Aprovechamientos ~~y Cesiones Públicas~~*, la cual responde a las condiciones particulares de los valores arquitectónicos y/o urbanísticos preexistentes.* ~~Las alturas máximas son las definidas en las fichas normativas para polígonos de Consolidación Nivel 4.~~

~~En estos polígonos la edificabilidad se define bajo el parámetro de altura, debido a las condiciones particulares de los valores arquitectónicos y/o urbanísticos preexistentes.~~

En este tratamiento no aplica la venta de derechos adicionales, a excepción del polígono Z4_CN4_12. En *los polígonos de* Consolidación *N*ivel 4 se permiti*rá* la integración de máximo tres (3) lotes.

Aprovechamientos en los polígonos de Consolidación Nivel 5

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS

*Las densidades básicas de los polígonos de Consolidación Nivel 5 s*e asignan ~~densidades~~ de acuerdo con la localización del polígono ~~de tratamiento~~ *en las franjas de densidad habitacional definidas en el Plan*. La edificabilidad se asigna de manera diferencial para cada polígono teniendo en cuenta la~~s~~ tipología~~s~~ edificatoria~~s~~*,* ~~y~~ *las* volumetrías preexistentes, la capacidad de soporte y las condiciones propias del territorio.

Los aprovechamientos ~~máximos~~ definidos *para cada polígono* ~~son los definidos~~ *se establecen* en la *tabla sobre* ~~Tabla 62~~ Aprovechamientos y Cesiones Públicas*.* ~~y se asignan por índice de construcción o altura.~~ *E*ste aprovechamiento es aplicable sólo en los lotes que aún tengan potencial de desarrollo para proyectos constructivos al interior de estos polígonos~~[1].~~

Se entiende por lotes con potencial de desarrollo en polígonos de Consolidación 5, los que cuentan con las siguientes características:

- *Lotes que no se encuentren en un proceso de urbanización identificada en la respectiva escritura pública constitutiva del régimen de propiedad horizontal; es decir, las unidades inmobiliarias cerradas en los términos de la Ley 675 de 2001 o la que la complemente o sustituya, o aquellas unidades inmobiliarias que se hayan cerrado con posterioridad a la adopción del presente Plan, con o sin licencia de construcción en la modalidad de cerramiento.*

- *Lotes que no estén integrados al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, existente o proyectado, de acuerdo con el mapa protocolizado No. 11 - Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente y No. 12 - Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado.*

- *Lotes que, sin ser unidades inmobiliarias cerradas con o sin licencia de construcción en la modalidad de cerramiento, cuentan con la respectiva escritura pública constitutiva del régimen de propiedad horizontal. Estos lotes sólo podrán aplicar los aprovechamientos definidos para el respectivo polígono de Consolidación Nivel 5, siempre que se de cumplimiento a la norma general vigente definida en el Plan, y sin superar el índice de ocupación establecido para para el polígono.*

~~En este tratamiento no aplica la venta de derechos de construcción.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS

9.6.6.2.2 Aprovechamientos en *p*olígonos con tratamiento de Renovación Urbana

*Las densidades básicas definidas para esta categoría de tratamiento urbanístico s*e asignan *de acuerdo a su localización en* ~~*de* densidad de~~ la franja alta *y media-alta, respondiendo a* ~~debido a~~ su localización en el ámbito Río. Los aprovechamientos *definidos para la Renovación Urbana* ~~máximos~~ son los definidos en la tabla sobre ~~Tabla 62~~ Aprovechamientos y Cesiones Públicas, y se asignan por índice de construcción.

~~El licenciamiento y desarrollo de predios localizados en este tratamiento está sujeto a la formulación de un Macroproyecto, el cual a su interior definirá y adoptará planes parciales; estos instrumentos establecerán la norma básica aplicable, sin superar la norma general establecida en el presente plan.~~

En *esta categoría de* tratamiento *urbanístico* aplica la venta de derechos de construcción, *y específicamente* para aquellos polígonos definidos en la tabla *sobre a*provechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción, *así como* ~~y~~ en el mapa protocolizado 29 - Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Los aprovechamientos de la Renovación Urbana se establecen de manera diferencial para cada modalidad, tal y como se indica a continuación:

Polígonos en la modalidad de Redesarrollo (RED):

- ~~*Se podrá aplicar los aprovechamientos definidos la tabla sobre aprovechamientos y cesiones públicas, así como de aprovechamientos adicionales desde la adopción del respectivo Plan Parcial y no directamente lote a lote.*~~

- *El desarrollo definido en los Planes Parciales que se encuentren vigentes al momento de la adopción del presente Plan, podrá aplicar los aprovechamientos definidos en el respectivo Decreto de adopción. En caso de aplicar los aprovechamientos definidos en el presente Plan para los polígonos de Redesarrollo, se deberá revisar y adoptar nuevamente el respectivo Plan Parcial.*

- ~~Estos polígonos sólo podrán utilizar el máximo aprovechamiento definido en este *P*lan, una vez haya sido adoptado el respectivo Plan Parcial y/o macroproyecto~~. En ningún caso se superará el índice de construcción de 5. ~~En este tratamiento aplica la venta de~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS

~~derechos de construcción para aquellos polígonos definidos en la tabla Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y en el Mapa protocolizado 29 - Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo.~~

- ~~*Para aquellos polígonos que no cuenten con un Plan Parcial adoptado y vigente, se define una norma transitoria aplicable, la cual sólo permitirá reparaciones locativas, adecuaciones, y construcciones adicionales a las existentes, atendiendo los topes establecidos en el presente Plan. Los aprovechamientos transitorios son los definidos en el apartado sobre aprovechamientos transitorios para polígonos de renovación urbana.*~~

~~Los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana sólo podrán aplicar la norma aquí definida desde los planes parciales y/o Macroproyectos y no directamente lote a lote. A tal efecto se define una norma transitoria para aquellos lotes que quieran construir sin existir el plan parcial adoptado, la cual sólo permitirá reparaciones locativas y adecuaciones, y construcciones adicionales a las existentes atendiendo a topes establecidos en el presente plan.~~

- No se admitirán procesos de redistribución de lotes o subdivisiones o urbanización parcial o total hasta tanto se apruebe el Plan Parcial ~~y/o Macroproyecto~~ respectivo, y se hayan autorizado a través de licencia las obras urbanísticas y constructivas por la entidad competente. *Lo anterior,* a la luz del Decreto Nacional 1077 de 2015 ~~1469 de 2010~~ o el que lo complemente, modifique o sustituya.

~~Los aprovechamientos transitorios son los definidos en el apartado *Aprovechamientos transitorios para polígonos de renovación urbana*.~~

- Se podrán construir nuevas edificaciones para equipamientos *previo a la adopción del plan parcial y sin recurrir a la gestión asociada del Plan Parcial cuando este este adoptado*, siempre y cuando sean de iniciativa de la Administración Pública o de iniciativa privada,~~ cuando estos~~ sean de primer orden o general, entendidos estos como aquellos de nivel internacional, nacional, regional, metropolitano ~~y~~ *o Distrital.* ~~municipal~~, ~~bien sean de iniciativa pública o privada.~~ *y su planteamiento urbanístico responda al modelo de ocupación planteado por el plan parcial*

Polígonos en la modalidad de Reactivación (REA):

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS
● *Los aprovechamientos básicos y adicionales definidos para los polígonos en esta modalidad se podrán aplicarán mediante el desarrollo lote a lote, sin la necesidad de la adopción de un Plan Parcial.* ● *El desarrollo de los lotes deberá dar cumplimiento al Planteamiento Urbanístico definido desde los respectivos Macroproyectos vigentes donde se localice el polígono de Reactivación. Lo anterior, con el fin de consolidar los espacios destinados para las vías, espacios públicos y equipamientos colectivos, los cuales son requeridos para garantizar la capacidad de soporte de estas áreas.* ● *Los aprovechamientos básicos definidos para los polígonos en esta modalidad se aplicarán, siempre que se constituya un área mínima de 500 m2. Los aprovechamientos adicionales se aplicarán a partir del desarrollo de un área mínima de 1.000 m2.* ***Polígonos en la modalidad de Revitalización (REV):*** ● *Los aprovechamientos básicos y adicionales definidos para los polígonos en esta modalidad se aplicarán mediante el desarrollo lote a lote, o través de la adopción del respectivo Plan Parcial.* ● *El desarrollo mediante gestión asociada definido en los Planes Parciales que se encuentren vigentes al momento de la adopción del presente Plan, podrá aplicar los aprovechamientos definidos en el respectivo Decreto de adopción. En caso de aplicar los aprovechamientos definidos en el presente Plan para los polígonos de Revitalización mediante a través del proceso de gestión asociada, se deberá revisar y adoptar nuevamente el respectivo Plan Parcial.* ● *El desarrollo lote a lote deberá dar cumplimiento al Planteamiento Urbanístico definido desde los respectivos Macroproyectos vigentes donde se localice el polígono de Revitalización. Lo anterior, con el fin de consolidar los espacios destinados para las vías, espacios públicos y equipamientos colectivos, los cuales son requeridos para garantizar la capacidad de soporte de estas áreas.* ● *El desarrollo lote a lote podrá aplicar los aprovechamientos básicos definidos para los polígonos en esta modalidad, siempre que se constituya un área mínima de 240 m2.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS

Los aprovechamientos adicionales se aplicarán a partir del desarrollo de un área mínima de 500 m2.

9.6.6.2.3 Aprovechamiento en Polígonos con tratamiento de Desarrollo

Debido a ~~su~~ *la* localización *de los polígonos de Desarrollo* en Borde Urbano, se asignan densidades correspondientes a la franja baja. Los aprovechamientos máximos son los definidos en la *tabla sobre* ~~Tabla 62~~ Aprovechamientos y Cesiones Públicas.

La edificabilidad máxima será calculada teniendo en cuenta el índice de construcción y la aplicación del mismo, no podrá exceder en ningún caso, la altura definida para el polígono. *Para los polígonos de Desarrollo l*a densidad se ~~calculará~~ *define* en número de viviendas por hectárea sobre área bruta. ~~sobre el área bruta del polígono~~. ~~Estos polígonos no son objeto de aprovechamientos fruto de la venta de derechos de construcción.~~

Para el desarrollo de los predios localizados en este tratamiento, se requiere la formulación de un Plan Parcial. ~~Los polígonos con plan parcial adoptado podrán aplicar los aprovechamientos definidos en el Decreto de adopción, siempre que el mismo esté vigente;~~ *Los polígonos de Desarrollo con Plan Parcial que haya caducado* ~~una vez caducada la vigencia dichos planes parciales,~~ deberán acogerse a la norma del presente Plan.

No se admitirán procesos de redistribución de lotes o subdivisiones o urbanización parcial o total hasta tanto se apruebe el Plan Parcial y/o Macroproyecto respectivo y se hayan autorizado a través de licencia las obras urbanísticas y constructivas por la entidad competente. *Lo anterior,* a la luz del Decreto Nacional 1469 de 2010 o el que lo adicione, modifique o sustituya. Podrán ser aprobados los planes parciales de Desarrollo sin que esté adoptado el Macroproyecto al cual pertenezcan.

Estos polígonos no son objeto de aprovechamientos por venta de derechos de construcción.

9.6.6.2.4 Aprovechamiento en *p*olígonos de Mejoramiento Integral

*Las densidades básicas definidas para esta categoría de tratamiento s*e asignan *de acuerdo con* ~~a~~ *su localización en* ~~densidades de~~ la franja baja y media-baja. Se establece como aprovechamiento, los topes máximos *de densidades y considera un índice de*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS

construcción que controla la altura de las edificaciones señalados en la *tabla sobre* ~~Tabla 62~~ Aprovechamientos ~~y Cesiones Públicas~~. ~~Los aprovechamientos son dados por altura. La densidad se calculará sobre el área neta del polígono definida en el presente P~~*P*lan. Estos polígonos no son objeto de aprovechamientos objeto de la compra de derechos de construcción.

En polígonos de tratamiento de Mejoramiento Integral ~~y Consolidación nivel 3~~ objeto de planificación *complementaria* a través del instrumento ~~complementario~~ de Plan de Legalización, ~~y~~ Regularización *y Mejoramiento del Hábitat* ~~Urbanística~~ donde se definan procesos de reasentamiento de población en sitio, *o que por condiciones de amenaza y riesgo geológicas deban realizarse en polígonos adyacentes*, las actuaciones urbanísticas que se puedan desarrollar como proyectos receptores de dicha población podrán ser aprobados con alturas de hasta cinco (5) pisos contados a partir del nivel de acceso, y hasta dos (2) pisos más por debajo de dicho nivel a manera de sótanos o semisótanos (niveles inferiores), para una altura total de la edificación de siete (7) pisos.

Lo anterior, siempre y cuando los estudios técnicos garanticen la estabilidad y seguridad de la edificación y no se supere la densidad habitacional existente en el área de planificación al momento del respectivo diagnóstico.

En caso que desde el quinto piso se acceda a unidades habitacionales tipo dúplex, la edificación podrá tener seis (6) pisos a partir del nivel de acceso.

En el caso de desarrollar ~~Para el caso de~~ proyectos *en polígonos de Mejoramiento Integral* que *deban ser* receptores de población por reasentamiento ~~en sitio~~ *debido a su* ~~y~~ localización en zonas de *amenaza* y riesgo no mitigable, *o* ~~u~~ *por le ejecución de* obra pública, ~~localizados al interior de polígonos de tratamiento de Mejoramiento Integral y Consolidación Nivel 3~~, se podrá superar la densidad normativa del polígono de manera puntual en la actuación urbanística, *atendiendo el número de viviendas objeto del proceso de reasentamiento, y* ~~pero~~ en ningún caso podrán superar la densidad existente. ~~acorde con el número de viviendas objeto del proceso de reasentamiento. El número de viviendas a reasentar será definido en la etapa de diagnóstico del Plan de Legalización y Regularización Urbanística o instrumento que desarrolle dicha actuación.~~

~~El instrumento de planificación complementaria atenderá lo dispuesto en la tabla *Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda en polígonos con tratamiento de*~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS

~~*Consolidación y Conservación,* y la tabla *Dimensiones de frentes mínimos para vivienda multifamiliar, proyectos mixtos y otros usos, en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación.*~~

~~Se podrá reasentar en sitio, el número de viviendas preexistentes definidas al inicio del PRLU. En el caso de que estos polígonos no cuenten con PRLU adoptado, el licenciamiento se podrá realizar predio a predio, con la norma asignada para el polígono de tratamiento correspondiente.~~

- **9.6.6.2.5. Aprovechamientos en Polígonos de Conservación.**

El aprovechamiento ~~máximo~~ *básico* se establece en términos de *índice de construcción y* densidad la cual es definida por este Plan en la tabla *de Aprovechamientos y ~~Cesiones Públicas~~* para cada polígono de tratamiento, ~~y la altura~~ *y el aprovechamiento máximo* será la definida por el Plan Especial de Manejo y Protección *o el instrumento de planificación complementaria que lo desarrolle, el cual será en vehículo para habilitar los aprovechamientos adicionales pudiendo generar un reparto de estos que genere transferencia de derechos entre predios del mismo polígono* ~~correspondientes~~. En el caso del Barrio Prado el Plan Especial conservará la prediación urbanística y limitará la integración de lotes preexistentes.

En caso de que el Plan Especial de Manejo y Protección así lo definiera, los polígonos con tratamiento de Conservación nivel 1, y las áreas de influencia de los Bienes Patrimoniales de Carácter Nacional, localizadas al interior de polígonos de Conservación nivel 3, podrían ser generadores de transferencia de derechos de construcción; se excepcionan los polígonos a los que no se les haya otorgado densidad en la tabla de *Aprovechamientos ~~y Cesiones Públicas~~,* los cuales no serán objeto de transferencia de derechos. El mecanismo de transferencia está contenido en detalle en el Capítulo *Subsistema de Financiación* del presente Documento Técnico de Soporte.

El instrumento de planificación complementaria atenderá lo dispuesto en la tabla *Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación,* y Tabla *Dimensiones de frentes mínimos para vivienda*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS

multifamiliar, proyectos mixtos y otros usos, en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación.

9.6.6.2.5 Aprovechamientos para áreas para la preservación de infraestructuras y del sistema público y colectivo -API. (Antes numeral 9.6.6.6.).

Los polígonos de tratamiento Urbanístico asociados a las Áreas para la Preservación de las Infraestructuras y del sistema público y colectivo se desarrollarán, de conformidad con la norma que se defina en el respectivo Plan Maestro. ~~Las API mantendrán su destinación actual y los aprovechamientos existentes, hasta tanto no se adopte el plan maestro; así mismo, las viviendas localizadas en su interior tendrán un aprovechamiento máximo de dos (2) pisos, conservando el número de destinaciones existentes.~~

*Por lo tanto, p*ara *el desarrollo de* cualquier tipo de intervención urbanística y/o constructiva, se deberá ~~presentar~~ *adoptar* un Plan Maestro, *cuyo* ~~el cual puede ser de iniciativa pública o privada dependiendo de la titularidad del o de los predios. El~~ procedimiento y contenidos ~~del Plan Maestro~~ se detallan *desde el* ~~en~~ el ~~Capítulo 10.1.6~~ Subsistema de Planificación Complementaria *definido en la* ~~del~~ presente *Memoria Justificativa*. ~~Documento Técnico de Soporte~~.

Los polígonos de tratamiento API mantendrán su destinación actual y los aprovechamientos existentes, hasta tanto no se adopte el respectivo Plan Maestro. ~~Hasta tanto se realice el Plan Maestro de la respectiva API,~~ *Además,* sólo se permitirán acciones de *mantenimiento, mejoramiento, recuperación y restitución* ~~reparación y enlucimiento~~ ~~en las áreas al interior que estén ocupados o destinados para~~ *de los* equipamientos *colectivos*, espacios públicos y áreas de infraestructura vial ~~de lo~~ existente, y se prohíben nuevos aprovechamientos. *Las viviendas localizadas en su interior que conserven tendrán un aprovechamiento máximo de dos (2) pisos, conservando el número de destinaciones existentes.*

En caso de que los equipamientos de carácter público localizados en polígonos API requieran un mayor aprovechamiento al definido desde el Plan Maestro para garantizar su adecuado funcionamiento, necesitarán del concepto positivo del Departamento Administrativo de Planeación.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS
En el caso en que la Administración ~~Municipal~~ Distrital decida adquirir Suelos de Protección y áreas libres privadas al interior de los API, hará uso del instrumento de financiación de pago en especie donde, a manera de contraprestación, se le otorgará un aprovechamiento a los Suelos de Protección y áreas libres privadas, el cual deberá ser transferido y concentrado en un sector del mismo polígono. *La asignación de estos aprovechamientos se definirá con base en el polígono colindante de mejor aprovechamiento localizado en la misma franja de densidad.* La aplicación del pago en especie queda condicionada a la adopción del *respectivo* Plan Maestro por parte de la Administración ~~Municipal~~ *Distrital, cuya definición del instrumento de Financiación* ~~la aplicación de ambos instrumentos queda~~ *se encuentra* detallado en el *Subsistema de Financiación* ~~Sistema de Gestión~~ ~~del~~ *de la* presente ~~Plan~~ *Memoria Justificativa*, ~~así como~~ *incluyendo* el listado de las Áreas de Protección de Infraestructura donde se pueda aplicar el pago en especie. ~~en los términos descritos en el Capítulo 10.1.6 Subsistema de Financiación del presente Documento Técnico de Soporte.~~ ~~En el caso de aplicar el instrumento de financiación de Pago en Especie, la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, se definirá con base en el polígono colindante de mejor aprovechamiento localizado en la misma franja de densidad.~~ ~~La aplicación del Pago en Especie queda condicionada a la adopción del Plan Maestro por parte de la Administración Municipal, instrumento que será propuesto por el propietario del lote. La aplicación de este instrumento es aplicable solo al listado de las API donde se pueda aplicar el Pago en Especie, definido en el Capítulo *Subsistema de Financiación* del presente documento.~~ ~~Las actuaciones urbanísticas realizadas al interior de las API en los equipamientos de dominio privado, excepto los destinados a salud o educación, serán objeto del pago de cesiones públicas destinadas a espacio público de esparcimiento y encuentro, y equipamiento básico social y comunitario, equivalentes a 7 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados del área para Índice de Construcción. Las actuaciones urbanísticas realizadas al interior de las API en los equipamientos de dominio público, no serán objeto del pago de cesiones públicas destinadas a espacio público de esparcimiento y encuentro ni de construcción de equipamiento.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS

9.6.6.3 APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES PARA EQUIPAMIENTOS.

A los equipamientos localizados por fuera de las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo –API- les aplicará la norma de Cesiones Públicas y Aprovechamientos en términos de Índice de construcción y Ocupación asignada para cada polígono de tratamiento en la tabla denominada Aprovechamientos y Cesiones Públicas y artículo Índices de Ocupación.

En caso de que los equipamientos de carácter público requieran mayor aprovechamiento con el fin de garantizar un adecuado funcionamiento, necesitarán del Concepto Positivo del Departamento Administrativo de Planeación. Cuando los equipamientos sean de carácter privado y requieran un mayor aprovechamiento, formularán un Plan Maestro mediante el cual sustentarán la necesidad de los mayores aprovechamientos requeridos, dicho Plan Maestro será revisado y aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación.

Las cesiones públicas por concepto de espacio público de esparcimiento y encuentro podrán pagarse un 100% en dinero a excepción de los equipamientos de educación que tendrán que reservar un área mínima libre por alumno según la norma específica aplicada a estos equipamientos.

Las actuaciones urbanísticas realizadas en los equipamientos de dominio público, no serán objeto del pago de cesiones públicas destinadas a espacio público de esparcimiento y encuentro ni de construcción de equipamiento.

A los Equipamientos de Culto les aplica el índice de ocupación asignado al polígono donde se localice. Estos equipamientos destinarán un área libre de seguridad o atrio como espacio para la evacuación en caso de emergencia, equivalente al 10% del área del lote.

~~Los proyectos de Equipamientos públicos que se encuentren en etapa de diseño y no hayan radicado ante el Departamento Administrativo de Planeación la expedición del concepto de viabilidad, mantendrán la norma con que vienen diseñándose, siempre que radiquen dicho trámite antes del 31 de diciembre de 2014.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANOS

9.6.6.4. Aprovechamientos transitorios para poligonos de *desarrollo y* de renovacion urbana *en la modalidad redesarrollo*

DTS abordado:9.6.6.7. APROVECHAMIENTOS TRANSITORIOS PARA POLIGONOS DE RENOVACION URBANA Y DE DESARROLLO	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0144
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.6.6.7. APROVECHAMIENTOS TRANSITORIOS PARA POLIGONOS DE RENOVACION URBANA Y DE DESARROLLO
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 289. - Aprovechamientos transitorios para polígonos de Renovación Urbana (R). Artículo 290. - Aprovechamientos transitorios en zonas con tratamiento de Desarrollo. Artículo 291. - Aprovechamiento transitorio de los lotes del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Las nuevas modalidades de **renovación urbana** que se incorporarán en la reglamentación territorial requieren actualizar los criterios para la asignación de los aprovechamientos transitorios aplicables a estos tratamientos. De igual forma, es necesario ajustar las disposiciones relacionadas con dichos aprovechamientos en función de las propuestas sobre el espacio público proyectado, que ahora contaran con aprovechamientos generales.
Necesidad de Ajuste	Precisar los aprovechamientos transitorios aplicables en la Renovación Urbana, en función de las modalidades a implementar en la revisión y ajuste de mediano plazo del POT. Así mismo, eliminar los aprovechamientos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.7. APROVECHAMIENTOS TRANSITORIOS PARA POLIGONOS DE RENOVACION URBANA Y DE DESARROLLO	
	transitorios para predios destinados como espacio público proyectado.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	9.6.6.4. APROVECHAMIENTOS TRANSITORIOS PARA POLÍGONOS DE RENOVACIÓN URBANA Y DE DESARROLLO
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

El régimen de aprovechamientos transitorios para los polígonos de Desarrollo y de Renovación Urbana protege la planificación estructurada del territorio, evitando desarrollos anticipados que comprometan el modelo urbano previsto. Al condicionar el máximo potencial edificatorio a la adopción del Plan Parcial, se garantiza coherencia, equidad en la distribución de cargas y beneficios y una transformación ordenada del suelo.

En este sentido, y en ausencia de Plan Parcial adoptado, sólo se autorizan actuaciones restringidas: reparaciones locativas, ampliaciones y modificaciones puntuales bajo límites de área y altura, sin generar nuevas destinaciones ni superar los aprovechamientos establecidos.

En el marco del proceso de revisión y ajuste de mediano del POT se resalta que, en coherencia con las nuevas modalidades de Renovación Urbana que se incorporan al Plan, se debe hacer claridad que los aprovechamientos transitorios en la Renovación Urbana sólo aplican para la modalidad de Redesarrollo, cuyo desarrollo está supeditado a la adopción del respectivo Plan Parcial. Además, si algún polígono de Renovación Urbana en la modalidad de Revitalización se desarrolla vía la implementación de Plan Parcial, también aplicarán dichos aprovechamientos transitorios.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.7. APROVECHAMIENTOS TRANSITORIOS PARA POLIGONOS DE RENOVACION URBANA Y DE DESARROLLO
Finalmente, se concluye que, en línea con las modificaciones realizadas desde la definición de los usos generales del suelo urbano, así como desde el mapa protocolizado No. 23 – Usos Generales del Suelo Urbano-, se eliminan los aprovechamientos transitorios para los predios clasificados como espacio público proyectado. Lo anterior, debido a que estos predios se identifican como una estrategia territorial desde el mapa protocolizado No. 12 – Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado-, pero tendrán sus respectivas áreas de actividad asignadas en el mapa de usos generales del suelo urbano, así como la norma de edificabilidad que permitirá su posible desarrollo.
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS
9.6.6.4.~~ 9.6.6.7~~. APROVECHAMIENTOS TRANSITORIOS PARA POLIGONOS DE *DESARROLLO Y* DE RENOVACION URBANA *EN LA MODALIDAD REDESARROLLO* ~~Y DE DESARROLLO~~. <u>En polígonos con tratamiento de Desarrollo</u> *Para el desarrollo actuaciones urbanísticas en predios localizados dentro de los polígonos con tratamiento de Desarrollo, sólo se puede utilizar el máximo aprovechamiento definido en las tablas de aprovechamiento, una vez haya sido adoptado el respectivo Plan Parcial.* *Hasta tanto no se haya adoptado el respectivo Plan Parcial,* ~~En zonas con tratamiento de desarrollo~~ sólo se permiten reparaciones locativas*, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 sobre este tipo de reparaciones o mejoras, o el que lo modifique o sustituya.* <u>En polígonos con tratamiento de Renovación Urbana</u> Para el desarrollo de proyectos en predios localizados dentro de los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana *en la modalidad de Redesarrollo, o los polígonos de Renovación Urbana en la modalidad de Revitalización que se desarrollen vía Plan Parcial,* sólo se puede utilizar el máximo aprovechamiento definido en las tablas de aprovechamiento básico y aprovechamiento adicional, una vez haya sido adoptado el Plan

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.7. APROVECHAMIENTOS TRANSITORIOS PARA POLIGONOS DE RENOVACION URBANA Y DE DESARROLLO

Parcial y/o Macroproyecto ~~para cada uno~~. ~~En estos polígonos no se permiten actuaciones urbanísticas bajo la modalidad de obra nueva, hasta tanto se apruebe el Plan Parcial y/o Macroproyecto.~~ *En consecuencia, no se podrán adelantar actuaciones urbanísticas bajo la modalidad de obra nueva hasta que el respectivo Plan Parcial sea adoptado y la autoridad competente otorgue la licencia de urbanización y construcción, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo modifique o sustituya.*

En los polígonos de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, o los polígonos de Renovación Urbana en la modalidad de Revitalización que se desarrollen vía Plan Parcial, donde no se cuenten con sus respectivos Planes adoptados y vigentes, sólo se permitirán las siguientes actuaciones urbanísticas *en actividades diferentes a la industria:*

· Ampliaciones y modificaciones en lotes con *un* área inferior a 250 m², hasta dos pisos, *y* por una única vez.

· Ampliacione*s en lotes con áreas mayores de 250 m²,* ~~de la edificación~~ hasta el 10% del área total construida que presente al momento de solicitar la respectiva licencia, ~~en lotes con áreas mayores de 250 m²,~~ *y* por una única vez.

· Estas modificaciones y ampliaciones pueden realizar cambio de actividad, según la categoría de uso donde se localicen. Estas modificaciones y ampliaciones no podrán generar nuevas destinaciones*, ni sobrepasar los aprovechamientos señalados en la tabla sobre Aprovechamientos y Cesiones Públicas.*

· Se admitirá el reconocimiento de edificaciones que se acojan a la reglamentación vigente.

· No se admiten procesos de redistribución de lotes, ~~o~~ subdivisiones o urbanización parcial o total. ~~hasta tanto se apruebe el Plan Parcial y/o Macroproyecto~~ ~~respectivo~~ ~~y se hayan autorizado por la entidad competente, a través de licencia las obras urbanísticas y constructivas, a la luz del Decreto Nacional 1469 de 2010, o el que lo modifique o sustituya.~~

· En ~~los~~ lotes existentes que no se hayan desarrollado constructivamente, se permitirá ~~su utilización con~~ *el desarrollo de* actividades transitorias, tales como parqueaderos, ~~a nivel~~, depósitos *de vehículos de transporte público o de materiales*, o industrias. *En la*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.7. APROVECHAMIENTOS TRANSITORIOS PARA POLIGONOS DE RENOVACION URBANA Y DE DESARROLLO

realización de estas actividades transitorias se podrá desarrollar un ~~que no,~~ *área construida que no podrá superar* ~~impliquen~~ ~~áreas construidas que sobrepasen~~ el 10% del área neta del predio. *E*stas actividades y sus edificaciones se desarrollarán a nivel de primer piso, sin sobrepasar cuatro (4.00) metros de altura, *ni los aprovechamientos señalados para el respectivo polígono en la tabla sobre Aprovechamientos y Cesiones Públicas.*

· ~~Lo anterior hasta tanto se apruebe el plan parcial~~. En todo caso, se requerirá la licencia de construcción correspondiente ~~y~~ de acuerdo con los usos permitidos, y ~~según~~ *de conformidad con* el *m*apa protocolizado *Usos Generales del Suelo Urbano*.

· En todos los casos, las ampliaciones de las edificaciones en estos polígonos, deben cumplir con las obligaciones urbanísticas de carácter público y privadas de cesión de áreas públicas, *así como* ~~y~~ las *obligaciones* especiales a las que se refiere *el presente* ~~este~~ *P*lan.

~~Se podrán construir nuevas edificaciones para equipamientos siempre y cuando sean de iniciativa de la Administración Pública, o de iniciativa privada, cuando estos sean de orden general entendidos como del nivel supramunicipal (internacional, nacional, regional, metropolitano) y municipal, bien sean de iniciativa pública o privada.~~

En los polígonos de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, o los polígonos de Renovación Urbana en la modalidad de Revitalización que se desarrollen vía Plan Parcial, donde no se cuenten con sus respectivos Planes adoptados y vigentes, sólo se permitirán las siguientes actuaciones urbanísticas *en edificaciones existentes donde se desarrolle un uso industrial:*

· ~~En las edificaciones existentes donde se desarrolle un uso industrial,~~ *S*e podrán hacer ~~las~~ modificaciones y ampliaciones sin límite de área, siempre y cuando estas obras se requieran para el mejor funcionamiento de las mismas y deberán estar relacionadas con el mejoramiento de la productividad o la generación de áreas administrativas requeridas para la misma empresa.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.7. APROVECHAMIENTOS TRANSITORIOS PARA POLIGONOS DE RENOVACION URBANA Y DE DESARROLLO

· Estas ~~adiciones~~ *modificaciones y ampliaciones* no podrán generar nuevas destinaciones, ni sobrepasar los aprovechamientos señalados en la tabla *sobre Aprovechamientos y Cesiones Públicas.*

· *Se deberá conservar* ~~conservando~~ el uso industrial.

· La ocupación ~~en~~ estará determinada por los retiros laterales y de fondo que se requieran, dependiendo del área en donde se localicen.

· *En todos los casos, las modificaciones y ampliaciones de estas edificaciones existentes deben cumplir con las obligaciones urbanísticas de carácter público y privadas de cesión de áreas públicas, así como las obligaciones* ~~*las*~~ *especiales a las que se refiere el presente Plan.*

En polígonos con tratamiento de desarrollo.

En zonas con tratamiento de desarrollo, sólo se permiten reparaciones locativas.

~~9.6.6.8.~~ APROVECHAMIENTO TRANSITORIO DE LOS LOTES DEL SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO PROYECTADO.

En el marco de la presente revisión del POT, el espacio público proyectado se considera orientativo, en este sentido el Mapa Protocolizado No. 23. Usos Generales del Suelo Urbano suprimió la capa de espacio público proyectado, integrando estos predios dentro de áreas de actividad específicas con asignación de usos y norma de edificabilidad.

En consecuencia, no se requiere mantener la figura de aprovechamientos transitorios para dichos predios, dado que cuentan con una regulación urbanística definida que establece sus condiciones de desarrollo.

~~Hasta tanto sean adquiridos, los inmuebles que hacen parte de las áreas del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado según el Mapa 12 Protocolizado con el Acuerdo que adopta el presente ajuste al POT, tendrán el siguiente aprovechamiento transitorio, a aplicarse de acuerdo con la norma de usos transitorios que~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.7. APROVECHAMIENTOS TRANSITORIOS PARA POLIGONOS DE RENOVACION URBANA Y DE DESARROLLO

~~para dichos inmuebles, se establece en el Capítulo de *Usos Generales del Suelo Urbano* de este Documento Técnico de Soporte.~~

~~Tabla 63.~~

~~**LOTE**~~	~~**ALTURA**~~	~~**I.O**~~	~~**ÁREA MÁXIMA CONSTRUIDA**~~
~~**Inferiores a 2000 m2**~~	~~1 piso~~	~~N/A~~	~~200 m2~~
~~**Superior a 2000m2**~~	~~1 piso~~	~~10%~~	~~N/A~~

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014~~

9.6.6.5 POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0158
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)	
DTS a modificar	9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 292. - Polígonos receptores de derechos de construcción y desarrollo. Artículo 293. - Cálculo de los aprovechamientos y de las obligaciones y áreas de cesión pública en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción. Artículo 294. - Tabla aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Desactualización en la delimitación de los polígonos receptores, establecidos con base en criterios anteriores, que requieren ser revisados y ajustados para incorporar los resultados recientes del estudio de capacidad de soporte y las nuevas estrategias de gestión e intervención del territorio.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)	
Necesidad de Ajuste	Revisar y actualizar la delimitación de los polígonos receptores, con el fin de armonizarlos con los resultados del estudio de capacidad de soporte actualizado por el DAP y la Universidad EAFIT, así como con las estrategias de intervención territorial.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Metropolitanos
¿Aplica normas supradistritales?	No
Nivel 5. Hechos Metropolitanos	Acuerdo Metropolitano 15 de 2006 - Por medio del cual se adoptan las normas obligatoriamente generales en materia de planeación y gestión del suelo y se dictan otras disposiciones.
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)	
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	9.6.6.5. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
A partir de la premisa de que los polígonos definidos para la venta de derechos de construcción fueron delimitados con base en su capacidad de soporte, sus ventajas de localización en relación con los sistemas de transporte masivo y sus condiciones específicas en áreas de renovación y consolidación, se identifica la necesidad de revisar y actualizar las disposiciones vigentes con las estrategias de gestión e intervención del territorio, como ejes estratégicos del modelo de ocupación, en concordancia con los principios de sostenibilidad, accesibilidad y eficiencia en el uso del suelo. En este sentido, dicha articulación deberá sustentarse en los resultados del estudio de capacidad de soporte, el cual establece las condiciones ambientales, urbanísticas y de infraestructura de servicios públicos que permiten soportar adecuadamente mayores niveles de densidad y edificabilidad en estos polígonos, orientando así la actualización de su delimitación y de los criterios para la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales.	
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)

9.6.6.5.9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN

Se permite la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo, expresados en metros cuadrados de construcción y densidad, y el incentivo para la generación de vivienda VIS/VIP expresado en densidad, únicamente en los polígonos definidos en el Mapa Protocolizado Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo y en la Tabla Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la compra de derechos de construcción. La densidad tope incluyendo aprovechamientos adicionales, sólo podrá ser alcanzada por la venta o trasferencia de derechos adicionales, estos últimos provenientes de la compensación de condiciones de conservación patrimonial o ambiental, o como incentivo que se gestionará mediante el ISVIMED para incentivar la generación de vivienda VIS/VIP. Tanto para la compra como para la transferencia de derechos adicionales la Administración Municipal Distrital hará las veces de mediador en la transacción del derecho, en los términos descritos en el apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** Subsistema de Financiación.

Los aprovechamientos máximos posibles que pueden alcanzar estos polígonos, quedan de expresados en los Mapas Protocolizados No. 25 Densidad máxima total por venta y transferencia de derechos de construcción y desarrollo y No. 27 Índice de Construcción máximo total por venta y transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

En ningún caso, Se podrá vender de manera independiente, índice de construcción o y densidad, con el fin de adquirir el aprovechamientos e realmente sea necesario y aplicarlo de forma correcta para la construcción de vivienda resultantes de aplicar la densidad definida en la tabla Aprovechamientos y cesiones públicas con áreas construidas mayores u otros sin embargo, no es obligatorio utilizar la densidad asignada con la venta de derechos de construcción y desarrollo. En este caso, la mayor edificabilidad expresada en metros cuadrados podrá ser utilizada en otros usos según la intensidad permitida por cada categoría de uso y tratamiento donde se localice el lote o área a desarrollar. o también se podrá optar por conservar las destinaciones de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)

vivienda resultantes de aplicar la densidad definida en la tabla Aprovechamientos y cesiones públicas con áreas construidas mayores.

Los corredores de alta intensidad definidos en el Plano No 23 Usos generales del suelo urbano, que no se encuentren localizados al interior de polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción, podrán optar por tener un Índice de Construcción adicional de 0.20, el cual sólo será posible adquirir a través de la compra derechos adicionales de construcción y desarrollo al Municipio Distrito de Medellín; en tal caso, dicha venta no implicará una densidad adicional a la que se establece para cada polígono en la Tabla Aprovechamientos y Cesiones Públicas.

Criterios para la definición de polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo.

Tienen la suficiente capacidad de soporte para absorber los aprovechamientos adicionales a los definidos en la Tabla Aprovechamientos y Cesiones Públicas.

Poseen ventajas de localización por su proximidad a sistemas de transporte masivo de mediana capacidad en operación, o a sistemas de transporte que serán puestos en funcionamiento en un corto plazo, en el marco de las Zonas de Desarrollo orientado al transporte., como es el caso de Tranvía de Ayacucho.

Sectores de Renovación Urbana localizados en el corredor del Río, en los cuales se busca estimular el modelo de ocupación, concentrando mayores aprovechamientos sobre este ámbito.

Polígonos de Consolidación nivel 1 y 2 localizados en zonas 3, 4 y 5, cuyo índice de construcción asignado en el Acuerdo 046 de 2006, es inferior a 4 y 3 respectivamente.

Polígonos de Renovación Urbana cuyo índice de construcción asignado en el Acuerdo 046 de 2006, es inferior a 5.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)
En polígonos con tratamiento de Desarrollo, Consolidación Nivel 3, y Mejoramiento Integral, no es factible la venta de derechos de construcción adicionales. Predios que cumplan con las características definidas en la definición de la estrategia para superar el déficit habitacional del distrito, descrita en el numeral 9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES. Estar localizados en alguno de los polígonos de Conservación Nivel 3, definidos para Fortalecimiento el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble. Cálculo de los aprovechamientos y de las obligaciones y áreas de cesión pública en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción. Para establecer el cálculo del tope de destinaciones de vivienda en los polígonos objeto de venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo, se deberán sumar los dos valores de las densidades establecidas para estos polígonos, en las tablas Aprovechamientos y Cesiones Públicas y Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción. Una vez se tenga la máxima densidad resultante de sumar estos dos valores, se procederá a calcular la densidad del lote o área objeto de compra de derechos. Igual procedimiento aplica para el cálculo tope del índice de construcción. En los casos en que, al calcular la densidad total (entendida como la suma de la densidad base definida en la Tabla de Aprovechamientos y Cesiones Públicas y la densidad adicional establecida en el apartado de Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en los polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción) el resultado corresponda a un número de viviendas con decimales, este podrá aproximarse al número entero más cercano, sin que en ningún caso se aproxime al número entero superior.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)
En los casos en los cuales al calcular la densidad total (base + adicional,)9, la cifra resultante sea un número de viviendas que tenga un decimal, esta se deberá podrá aproximar al número entero más cercano no al superior. De igual forma, se calculará el máximo de metros cuadrados a construir aplicando la suma del índice de construcción base más el índice adicional. La edificabilidad adicional adquirida y/o viviendas adicionales a construir, se podrá utilizar en los usos permitidos en el predio, respetando las normas y proporciones mínimas y máximas establecidas para tal efecto por este Plan en las tablas Intensidad de usos del suelo para tratamiento de Renovación Urbana y Consolidación, respectivamente. El cálculo del valor a pagar por el derecho adicional, se establece en la Tabla Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción. Para el caso del uso residencial, se liquidará un monto a pagar por valor de metro cuadrado de suelo a partir del número de habitantes por vivienda, y para otros usos se liquidará un monto a pagar por valor de metro cuadrado de suelo a partir de los metros cuadrados adicionales a construir. La suma de los metros cuadrados a construir adicionales por cada vivienda más los que se adquieran adicionales para construir otros usos, no podrá exceder el metraje máximo producto de aplicar el tope máximo de edificabilidad determinado por la suma de aplicar el índice de construcción básico más el adicional; igualmente, no se podrá superar la densidad máxima de viviendas, aplicada al lote. Los aprovechamientos máximos posibles que se pueden alcanzar, quedan de expresados en los Mapas Protocolizados No. 25 Densidad máxima total por venta y transferencia de derechos

9 Se entiende como densidad base la definida en la Tabla Aprovechamientos y Cesiones Publicas; y la adicional, a la definida en Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción.

de construcción y No. 27 Índice de Construcción máximo total por venta y transferencia de derechos de construcción.

Los derechos adicionales de construcción se podrán adquirir a través del procedimiento de compra al Municipio que se describe en el apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo del presente Documento Técnico de Soporte, en forma de número de viviendas adicionales a construir y de metros cuadrados a construir en otros usos.

El valor a pagar por la Compra del Derecho adicional al Municipio, sintetiza en un solo valor en pesos, el monto de obligaciones urbanísticas derivadas del aprovechamiento adicional, así como la recuperación de la plusvalía generada al predio, dado que este aprovechamiento se está generando en la mayoría de los casos por encima del aprovechamiento que permitía el Acuerdo 046 de 2006.

El valor a pagar en pesos por cada vivienda y/o por cada metro adicional a construir en otros usos, se establece en un valor en pesos que corresponde al valor del m2 de suelo en el proyecto a construir, según la Tabla Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y siguiendo los procedimientos descritos en el apartado Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo.

Para la aplicación de densidades adicionales asociadas a las estrategias de gestión e intervención del suelo, estas deberán calcularse según el polígono normativo en el que se localice el proyecto. En este sentido, los desarrollos podrán acceder a dichas densidades en la proporción establecida en la Tabla de Aprovechamientos Adicionales, sin superar en ningún caso la densidad máxima definida para el polígono correspondiente.

En las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) se permitirá un mayor aprovechamiento urbanístico mediante el mecanismo de venta de derechos de construcción, aplicable únicamente a los predios localizados al interior de estas zonas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)
DOT tipo 1 y tipo 2, las cuales se definieron en el capitulo 9.6.5. VARIABLES PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES. Estos aprovechamientos podrán combinarse con otras estrategias que otorguen mayores aprovechamientos, siempre que no se supere la densidad máxima establecida para el polígono normativo correspondiente ni el tope de densidad definido para la zona DOT delimitada. En los casos en que se desarrollen proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en articulación con el ISVIMED, deberá adelantarse el trámite correspondiente ante dicha entidad para la gestión de los aprovechamientos urbanísticos adicionales, como incentivo orientado a contribuir a la superación del déficit de vivienda del Distrito. El constructor podrá combinar esta estrategia con otras que otorguen aprovechamientos adicionales, siempre que no se supere la densidad máxima total establecida para el polígono en el cual se ubique el proyecto. En estos casos, únicamente el aprovechamiento asociado al desarrollo de VIS o VIP se tramitará como incentivo, mientras que los demás aprovechamientos adicionales deberán adquirirse mediante el mecanismo de venta de derechos de construcción. Este aprovechamiento aplicará exclusivamente a los predios que cumplan con las condiciones y características definidas para acceder a dicho incentivo, y no de manera general a la totalidad del polígono en el que se localicen. Los polígonos donde se permite la venta de derechos, el índice de construcción y la densidad adicional, así como desincentivo para la generación de Vivienda VIS/VIP, el monto a pagar, se definen en la siguiente tabla: Tabla . Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)

Códigos POLIGONOS Propuesta Revisión POT V3	Densidad neta Base Máxima	Densidad ADICIONAL Acuerdo 48/2014	Bolsa de Densidad Estrategia generación de VIP/VIS	Bolsa de Densidad para el Desarrollo Orientado al Transporte	Densidad adicional para polígonos de Renovación, consolidación nivel 1, 2,4 y 5 y C3.	Densidad Viv/Ha máxima Total
SC_CN2_70	100	0	3	0	7	110
SC_CN3_20	80	0	6	0	14	100
SC_CN4_16	120	0	5	0	13	138
Z1_C3_2	240	0	23	0	56	319
Z1_C3_5	250	0	0	33	36	319
Z1_CN2_1	350	0	15	0	37	403
Z1_CN2_10	300	0	18	30	14	362
Z1_CN2_3	300	0	13	0	32	345
Z1_CN2_4	300	0	18	30	14	362

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)						
Z1_CN2_6	300	0	13	0	32	345
Z1_CN2_7	300	0	13	0	32	345
Z1_CN2_8	270	0	12	19	9	311
Z1_CN2_9	300	0	13	0	32	345
Z1_CN3_3	240	0	11	0	25	276
Z1_CN4_1	250	0	0	18	20	288
Z1_REA_8	300	80	0	0	57	437
Z1_REA_9	390	30	0	30	33	483
Z1_REV_1	320	80	0	0	60	460
Z1_REV_10	300	50	0	25	27	403
Z1_REV_2	320	80	0	0	60	460
Z1_REV_3	320	80	0	0	60	460
Z1_REV_4	320	80	0	0	60	460
Z1_REV_5	320	80	0	0	60	460
Z1_REV_50	320	0	0	0	48	368

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)						
Z1_REV_51	320	0	0	23	25	368
Z1_REV_6	320	80	0	29	31	460
Z1_REV_7	350	0	0	25	28	403
Z1_Z3_CN4_3	270	0	0	19	21	311
Z2_C3_15	250	0	20	0	49	319
Z2_CN2_42	220	0	0	16	17	253
Z2_CN2_47	270	0	12	0	29	311
Z2_CN2_48	300	0	13	0	32	345
Z2_CN2_53	300	0	13	0	32	345
Z2_CN2_55	250	0	11	0	26	288
Z2_CN2_56	270	0	12	0	29	311
Z2_CN2_57	300	0	13	0	32	345

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)						
Z2_CN2_58	300	0	13	0	32	345
Z2_CN2_61	300	0	13	0	32	345
Z2_CN2_62	300	0	13	0	32	345
Z2_CN2_63	280	0	12	0	30	322
Z2_CN2_64	300	0	18	30	14	362
Z2_CN2_65	300	0	13	0	32	345
Z2_CN2_66	250	0	11	0	26	288
Z2_CN2_67	350	0	15	0	37	403
Z2_CN2_76	250	0	11	0	26	288
Z2_CN2_77	300	0	18	30	14	362
Z2_CN3_17	230	0	10	0	24	265

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)						
Z2_CN3_36	280	0	12	0	30	322
Z2_CN3_47	350	0	9	0	21	380
Z2_CN5_47	250	0	11	0	26	288
Z2_CN5_48	250	0	11	0	26	288
Z2_CN5_62	300	0	18	30	14	362
Z2_REA_44	310	90	0	0	60	460
Z2_RED_40	300	0	0	21	24	345
Z2_RED_41	300	0	0	9	10	319
Z2_RED_42	230	0	0	42	47	319
Z2_RED_43	310	90	0	0	118	518
Z2_RED_45	310	90	0	0	118	518

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)						
Z2_RED_46	350	0	0	0	168	518
Z2_RED_48	330	60	0	0	128	518
Z2_REV_49	350	0	0	0	52	403
Z2_REV_54	320	0	0	0	48	368
Z2_REV_55	320	0	0	0	48	368
Z3_C3_12	310	0	0	99	109	518
Z3_C3_13	310	0	0	0	208	518
Z3_C3_14	310	0	0	0	208	518
Z3_C3_6	310	0	0	99	109	518
Z3_C3_8	310	0	0	99	109	518
Z3_CN1_2	400	0	0	29	31	460
Z3_CN1_30	390	0	17	28	13	449
Z3_CN2_11	260	0	11	0	28	299

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)						
Z3_CN2_14	270	0	12	0	29	311
Z3_CN2_15	270	0	12	0	29	311
Z3_CN2_16	290	50	52	85	41	518
Z3_CN2_17	250	0	11	0	26	288
Z3_CN2_18	290	50	52	85	41	518
Z3_CN4_6	250	0	11	18	9	288
Z3_CN5_11	120	0	29	0	71	220
Z3_CN5_4	250	50	0	0	62	362
Z3_REA_11	390	30	0	30	33	483
Z3_REA_14	400	0	0	29	31	460
Z3_REA_15	400	0	0	29	31	460

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)						
Z3_REA_16	400	0	0	29	31	460
Z3_REA_18	390	0	0	28	31	449
Z3_REA_19	390	0	0	28	31	449
Z3_REA_21	330	70	0	29	31	460
Z3_REA_52	400	0	0	29	31	460
Z3_REA_53	400	0	0	29	31	460
Z3_RED_17	290	60	0	0	52	403
Z3_REV_12	390	30	0	30	33	483
Z3_REV_13	400	0	0	29	31	460
Z3_REV_20	390	0	0	0	58	449
Z4_CN1_12	350	50	0	0	118	518

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)						
Z4_CN1_13	330	60	0	0	128	518
Z4_CN1_14	300	50	0	80	88	518
Z4_CN1_15	250	50	18	30	14	362
Z4_CN1_18	290	60	0	80	88	518
Z4_CN1_24	300	0	18	30	14	362
Z4_CN1_25	290	50	0	85	93	518
Z4_CN1_27	330	60	0	61	67	518
Z4_CN1_28	270	0	12	0	29	311
Z4_CN2_36	250	0	11	0	26	288
Z4_CN2_38	100	0	0	7	8	115
Z4_CN2_39	270	0	12	19	9	311

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)						
Z4_CN2_40	300	60	0	0	158	518
Z4_CN2_41	230	0	10	0	24	265
Z4_CN4_12	270	80	0	0	168	518
Z4_CN5_30	250	0	0	18	20	288
Z4_CN5_39	250	0	11	0	26	288
Z4_CN5_40	270	0	0	19	21	311
Z4_RED_37	390	0	0	61	67	518
Z4_RED_38	330	60	0	61	67	518
Z5_CN5_15	220	0	0	16	17	253
Z5_REA_22	330	70	0	0	60	460
Z5_REA_26	250	100	0	0	52	403

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)						
Z5_REA_27	250	100	0	25	27	403
Z5_RED_23	250	100	0	0	52	403
Z5_RED_24	250	100	0	0	168	518
Z5_RED_25	250	100	0	0	168	518
Z6_CN1_10	350	0	0	25	28	403
Z6_CN1_23	350	0	15	25	12	403
Z6_CN1_29	350	0	15	25	12	403
Z6_CN1_33	280	50	55	90	43	518
Z6_CN1_5	350	0	15	25	12	403
Z6_CN1_6	330	0	0	24	26	380
Z6_CN1_8	250	80	55	90	43	518
Z6_CN2_22	300	0	13	0	32	345

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)						
Z6_CN2_23	270	0	12	0	28	311
Z6_CN2_29	300	0	13	0	32	345
Z6_CN2_30	300	0	18	30	14	362
Z6_CN2_32	300	0	13	0	32	345
Z6_CN2_34	280	0	12	0	30	322
Z6_CN4_10	270	0	0	19	21	311
Z6_CN5_22	220	0	0	16	17	253
Z6_REA_34	310	90	0	29	31	460
Z6_REA_35	310	90	0	29	31	460
Z6_REA_47	310	90	0	29	31	460
Z6_RED_28	310	90	0	56	62	518

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)						
Z6_RED_29	310	90	0	56	62	518
Z6_RED_30	310	90	0	56	62	518
Z6_RED_31	310	90	0	0	118	518
Z6_RED_32	310	90	0	0	118	518
Z6_RED_33	310	90	0	0	118	518

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)

Polígono	APROVECHAMIENTO ADICIONAL POR VENTA DE DERECHOS			PAGO DEL DERECHO ADICIONAL CON RELACION AL VALOR DEL M2 DE SUELO	
Código	Densidad Viv/Ha	IC AN	Altura	M2 de suelo a pagar por habitante por vivienda	M2 de suelo a pagar por cada 1 m2 a construir
Z1_R_1	80	2,0	-	2,5	0,04
Z1_R_10	50	1,0	-	4,0	0,05
Z1_R_2	80	2,0	-	4,0	0,05
Z1_R_3	80	2,0	-	2,5	0,04
Z1_R_4	80	2,0	-	2,5	0,04
Z1_R_5	80	2,0	-	2,5	0,04

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)					
Z1_R_6	80	2,0	-	2,5	0,04
Z1_R_8	80	2,0	-	4,0	0,07
Z1_R_9	30	1,0	-	3,0	0,05
Z2_R_43	90	1,5	-	4,0	0,07
Z2_R_44	90	1,5	-	4,0	0,07
Z2_R_45	90	1,5	-	4,0	0,07
Z2_R_46	-	1,5	-	-	0,06
Z2_R_48	60	1,3	-	3,0	0,05
Z3_CN2_16	50	0,5	-	3,0	0,07
Z3_CN2_18	50	1,0	-	3,0	0,07
Z3_R_11	30	1,0	-	4,0	0,06

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)					
Z3_R_12	30	1,0	-	3,0	0,05
Z3_R_17	60	0,7	-	5,0	0,07
Z3_R_21	70	1,5	-	5,0	0,07
Z4_CN1_12	50	0,6	-	5,0	0,08
Z4_CN1_13	60	0,8	-	5,0	0,08
Z4_CN1_14	50	0,8	-	4,0	0,07
Z4_CN1_15	50	0,8	-	5,0	0,09
Z4_CN1_18	60	0,8	-	5,0	0,09
Z4_CN1_25	50	0,6	-	4,0	0,07
Z4_CN1_27	60	0,6	-	5,0	0,08
Z4_CN4_12	80	-	2 pisos (Nota 3)	5,0	0,08

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)					
Z4_R_38	60	1,4	-	4,0	0,07
Z4_R_39	60	1,4	-	2,5	0,04
Z5_R_22	70	1,5	-	2,5	0,05
Z5_R_23	100	1,2	-	5,0	0,08
Z5_R_24	100	1,2	-	5,0	0,08
Z5_R_25	100	1,2	-	5,0	0,08
Z5_R_26	100	1,5	-	5,0	0,08
Z5_R_27	100	1,5	-	5,0	0,08
Z6_CN1_8	80	1,0	-	5,0	0,09
Z6_CN2_35	50	0,4	-	3,0	0,07
Z6_R_28	90	2,0	-	5,0	0,08

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)					
Z6_R_29	90	2,0	-	5,0	0,08
Z6_R_30	90	2,0	-	5,0	0,08
Z6_R_31	90	2,0	-	5,0	0,08
Z6_R_32	90	2,0	-	5,0	0,08
Z6_R_33	90	2,0	-	5,0	0,07
Z6_R_34	90	2,0	-	5,0	0,08
Z6_R_35	90	-	3 pisos	4,0	0,07
Z6_R_47	90	2,0	-	5,0	0,08

NOTA 3: En el Polígono Z4_CN4_12, para los lotes donde en la Ficha Normativa del Anexo 5 del presente Acuerdo, indique 12 pisos, la altura base es 10, y únicamente se podrá acceder a 12 pisos mediante la compra de derechos adicionales de construcción.

NOTA: No se podrá vender de manera independiente índice de construcción o densidad.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.9. POLÍGONOS DONDE APLICA LA VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN (Zonas Receptoras de Derechos de Construcción y Desarrollo)

9.6.6.6. Indices de ocupación

DTS abordado:9.6.6.10. INDICES DE OCUPACIÓN	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0140
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.6.6.10. INDICES DE OCUPACIÓN
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 282. - Índices de ocupación.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Desarticulación entre la densidad y el índice de ocupación como determinantes complementarios del modelo edificatorio, lo que ha generado inconsistencias entre el número de viviendas que puede soportar el territorio y en el control efectivo del suelo libre destinado a permeabilidad, jardines y retrocesos.
Necesidad de Ajuste	Ajustar los índices de ocupación y construcción con el fin de garantizar la viabilidad de unidades de vivienda con áreas mínimas funcionales, y precisar los rangos de ocupación en función de los niveles de mixtura y del tamaño de los lotes, de manera que la norma responda de forma diferenciada a las condiciones morfológicas y urbanas, asegurando coherencia entre capacidad edificatoria, configuración volumétrica y soporte territorial.
Sección 4 – Selección de Determinantes	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.10. INDICES DE OCUPACIÓN	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistrital(es) aplicable(s)	Ley 2476 de 2025
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	9.6.6.7. ÍNDICES DE OCUPACIÓN
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

A partir del análisis de la norma, se evidencia que la aplicación del índice de construcción evidenció que su configuración actual no se encuentra plenamente articulada con el índice de ocupación, la densidad y las condiciones morfológicas de los predios, generando limitaciones en la materialización del potencial edificatorio.

Adicionalmente, se identificaron restricciones que dificultan el desarrollo de tipologías de vivienda con áreas mínimas funcionales, así como desajustes entre la edificabilidad permitida y la capacidad real del territorio en función de los niveles de mixtura y tamaño de los lotes.

Por lo anterior, se requiere revisar y ajustar el índice de ocupación, armonizándolo con el índice de construcción, la densidad y las condiciones morfológicas de los predios, de manera que garantice la viabilidad de tipologías de vivienda acordes con estándares mínimos de habitabilidad y asegure coherencia entre el potencial edificatorio, la configuración volumétrica y la capacidad de soporte territorial.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.6.6.6.~~9.6.6.10.~~ INDICES DE OCUPACIÓN.

Se aplicarán los siguientes *rangos para los* índices de ocupación, *en* ~~para~~ los diferentes proyectos urbanísticos y constructivos dentro de los Suelos Urbano y de Expansión Urbana, para cada polígono *de tratamiento urbanístico* de la ciudad, sin perjuicio del cumplimiento de normas de retiros y aislamientos.

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia

CO17/7740

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.10. INDICES DE OCUPACIÓN

La aplicación de estos rangos estará condicionada por la morfología y las características particulares de cada lote, en este sentido, y con el fin de asegurar una definición más precisa y ajustada del índice de ocupación en relación con las áreas y frentes mínimos predominantes en cada polígono, se establecerán valores específicos en la tabla de aprovechamientos, permitiendo una aplicación más coherente y eficiente del potencial edificatorio y su adecuada materialización en el territorio.

Tabla. Índices de ocupación.

Tipo	*Mín. de IO_Area*	*Máx. de IO_Area*	*Mín. de IO_Area>=2000_AA=ABM*	*Máx. de IO_Area>=2000_AA=ABM*	*Mín. de IO_AA=AMM*	*Máx. de IO_AA=AMM*	*Mín. de IO_AA=AAM*	*Máx. de IO_AA=AAM*
API	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*	*60%*	*60%*	*60%*	*80%*
C1	*60%*	*60%*	*45%*	*45%*	*60%*	*60%*	*60%*	*60%*
C2	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*
C3	*45%*	*60%*	*45%*	*45%*	*45%*	*60%*	*45%*	*60%*
CN1	*60%*	*80%*	*45%*	*45%*	*60%*	*60%*	*60%*	*80%*
CN2	*45%*	*80%*	*45%*	*45%*	*45%*	*60%*	*60%*	*80%*
CN3	*45%*	*80%*	*45%*	*45%*	*45%*	*60%*	*60%*	*80%*
CN4	*60%*	*60%*	*45%*	*45%*	*60%*	*60%*	*60%*	*80%*
CN5	*45%*	*80%*	*45%*	*45%*	*45%*	*60%*	*60%*	*80%*
D	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*

DTS abordado:9.6.6.10. INDICES DE OCUPACIÓN

DE	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*
MI	*60%*	*80%*	*40%*	*40%*	*60%*	*60%*	*60%*	*80%*
REA	*60%*	*60%*	*45%*	*45%*	*60%*	*60%*	*60%*	*60%*
RED	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*	*45%*
REV	*60%*	*80%*	*45%*	*45%*	*45%*	*60%*	*60%*	*60%*

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

<table>
<tr><th>~~TRATAMIENTO~~</th><th>~~Baja Mixtura~~</th><th>~~Media y Alta Mixtura~~</th><th>~~Baja Mixtura > 2000 m2~~</th><th>~~Media y Alta Mixtura> 2000 m2~~</th></tr>
<tr><td rowspan="2">~~Tratamiento de Consolidación Niveles 1, 2,3, 4 y 5 en zonas 1, 2, 3,4 y 6.~~</td><td>~~60 % del área neta del lote.~~</td><td>~~80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre.~~</td><td rowspan="2">~~45 % del área neta del lote~~</td><td rowspan="2">~~80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre~~</td></tr>
<tr><td colspan="2">~~Para vivienda de tipologías Uni, Bi y Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de patios y vacíos.~~</td></tr>
</table>

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.10. INDICES DE OCUPACIÓN				
~~**Zona 5 tratamiento Consolidación Nivel 1, 2,3, 4, y 5**~~	~~60 % del área neta del lote~~	~~80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre~~	~~40 % del área neta del lote~~	~~80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre~~
~~**Mejoramiento integral en todas las zonas**~~	~~70 % del área neta del lote~~	~~70 % del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre~~	~~40 % del área neta del lote~~	~~70 % del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre~~
~~**Desarrollo suelo urbano y de expansión**~~	~~45 % del área neta del lote~~			
~~**Conservación 1, 2 y 3**~~	~~Se admite lo ocupado por el inmueble patrimonio cultural. Para estas edificaciones, las posibles adiciones serán estudiadas de acuerdo con lo que para el efecto se establezca en la normativa para inmuebles considerados como patrimonio cultural. Para nuevos desarrollos en el resto de predios del polígono, la ocupación máxima permitida será del 60%~~			
~~**Inmuebles destinados a equipamientos**~~	~~Aplica el índice de ocupación de acuerdo con el tratamiento urbanístico donde se localice en relación con el área del lote, según lo establecido en la presente tabla~~			

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.10. INDICES DE OCUPACIÓN	
~~**Inmuebles destinados a industria**~~	~~La ocupación en lotes destinados al uso industrial, será la resultante de la aplicación de los retiros que se determinen en las normas específicas para este uso.~~
~~**Centro Tradicional y tratamiento de Renovación en todas las zonas**~~	~~Aplica para el Centro Tradicional delimitado al interior del Macroproyecto Rio Centro y polígonos de Renovación al interior de las Áreas de Intervención Estratégica.80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre.~~
~~**Lotes con frente a la Avenida de El Poblado – Carrera 43 A- Tramo entre calles:29 y 3729 y 11 a7 y 21 sur**~~	~~50% del área neta del lote.~~
~~**Lotes con frente a la Avenida Las Palmas.**~~	~~35% del área neta del lote.~~

Para garantizar una definición más precisa y adecuada del índice de ocupación, en correspondencia con las áreas y frentes mínimos predominantes en cada polígono de tratamiento, se establecerán valores específicos en la tabla de aprovechamientos, de manera que se permita una aplicación más eficiente y coherente del potencial edificatorio.

Adicionalmente, y en articulación con la norma de aprovechamientos y volumétrica, se definen los siguientes parameros que complementan la aplicación del índice de ocupación:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.10. INDICES DE OCUPACIÓN

· Los lotes con frente a la Avenida Las Palmas, tendrán un índice de ocupación del 35% tanto en baja como en media y alta mixtura.

· Los lotes con frente a la Avenida de El Poblado – Carrera 43 A – ~~*Tramo*~~ *Primer tramo entre, avenida las palmas y avenida Pintuco, Segundo tramo entre, avenida Pintuco y la calle 11ª,* ~~*entre calles: 29 y 37, 7 y 21 SUR*~~ *tendrán un índice de ocupación del 35% tanto en baja como en media y alta mixtura.*

· *Los lotes ubicados dentro de la Centralidad Metropolitana en áreas de alta mixtura tendrán un índice de ocupación del 80% del área neta del lote para el desarrollo en plataforma y el 60% para el desarrollo en torre.*

Adicionalmente se identifica la posibilidad de aplicar un incentivo a la disminución en el índice de ocupación, el cual será compensado proporcionalmente con el aumento proporcionado en las alturas permitidas, siempre y cuando no se encuentren condicionadas por determinantes patrimoniales y el cono de aproximación del aeropuerto Enrique Olaya Herrera.

En áreas con restricciones de altura por el cono de aproximación al aeropuerto Enrique Olaya Herrera el índice de ocupación será el 70% del área neta del lote en áreas residenciales para vivienda multifamiliar y 85% en áreas comerciales, en concordancia con el Decreto Municipal 266 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

El 20% del área neta de los predios localizados en la Sub-Zona 3 Plan Medellín Centro, definida en el Mapa 33 de Instrumentos de Planificación y en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana, se deberá cumplir dejando el área libre contigua a la faja vial (franja de circulación peatonal).

En todos los casos se deberá cumplir con los retiros laterales, frontales, de fondo y demás retiros establecidos en la norma.

El índice de ocupación se contabiliza teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.10. INDICES DE OCUPACIÓN

· Se contabiliza todo lo que constituye área construida en primer nivel.

· En edificaciones que se localicen en lotes con pendiente, el índice de ocupación se calculará sobre el nivel que genere la mayor ocupación.

· Se contabilizará el 50% de las áreas destinadas a parqueaderos de visitantes y privados que presenten algún tipo de cubiertas en primer piso, y no tengan cerramientos laterales *en lotes mayores a 2.000 metros cuadrados.*

Las vías internas y parqueo al aire libre sin cubierta, no contabilizarán para el efecto; no obstante, su localización será acorde con lo establecido en el tema de accesibilidad vehicular y retiros y su respectivo tratamiento.

Adicionalmente, en términos de índice de ocupación, y en cumplimiento con las disposiciones que dicta la Ley 2476 de 2025, se establecen mandatos obligatorios que impactan directamente la forma en que se ocupa el suelo y la proporción del terreno que puede ser construida o pavimentada, las cuales se traducen en los siguientes aspectos:

- ***Reducción de áreas selladas y aumento de permeabilidad:*** *La ley obliga a las áreas metropolitanas, distritos y municipios a adelantar acciones para la* ***reducción de áreas selladas (impermeables) y el incremento de áreas permeables*** *al interior del perímetro urbano, en las zonas de expansión y en áreas densamente pobladas. En la práctica, esto implica que los índices de ocupación tradicionales (que permiten construir o pavimentar un alto porcentaje del lote) deberán ajustarse para dejar mayores porcentajes de terreno natural y permeable.*

- ***Porcentajes obligatorios en obras públicas:*** *Se establece la obligación de definir* ***porcentajes de suelo permeable en toda obra pública****. Además, a partir del 1 de enero de 2028, toda nueva obra de infraestructura pública urbana deberá evaluar e implementar técnicas de infraestructura verde y azul, incluyendo sistemas sostenibles de drenaje urbano (SUDS).*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.10. INDICES DE OCUPACIÓN
• ***Compensaciones urbanísticas:*** *La ley ordena la reglamentación de* ***compensaciones ambientales y urbanísticas para espacio público verde y azul****. Esto significa que los desarrollos inmobiliarios, especialmente en áreas de expansión urbana o en zonas con déficit de áreas verdes, tendrán que ceder mayores porciones de terreno o ajustar sus índices de ocupación para integrar la nueva infraestructura verde exigida por la norma.* • ***Protección estricta de zonas específicas:*** *La obligación de incorporar las áreas aferentes a cuerpos de agua (rondas hídricas) y las nuevas Áreas de Protección Urbana (APU) dentro de los determinantes ambientales limitará totalmente la ocupación y construcción en estos polígonos, catalogándolos como elementos de la estructura ecológica principal.* *Aunado a lo anterior, se determina la obligación de destinar como mínimo el cincuenta por ciento (50%) del área correspondiente al antejardín a superficies con condición de permeabilidad, garantizando la infiltración natural de aguas lluvias.*

9.6.6.7 Determinantes para definir las alturas de las edificaciones.

DTS abordado:9.6.6.11. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0141
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.6.6.11. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 295. - Altura de las edificaciones. Los polígonos de tratamiento cuya edificabilidad se otorga en altura se regirán por las siguientes disposiciones: Artículo 296. - Áreas con restricción de alturas.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Falta de correlación normativa entre altura y edificabilidad, dificultad en la aplicación de la norma de restricción de alturas definidas por la Aeronáutica Civil en el decreto

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.11. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES	
	municipal 266 del 2006 y el aprovechamiento en altura de los polígonos de conservación nivel 3 y 4 definidos en el PEMP o en el Macroproyecto.
Necesidad de Ajuste	Generar coherencia normativa en la aplicación de los componentes volumétricos de los componentes generales (índice de ocupación, índice de construcción y altura), además de actualizar y precisar las normas de alturas de las edificaciones, teniendo en cuenta, las disposiciones nacionales y distritales aplicables, la normativa aeronáutica vigente y las condiciones de aprovechamientos urbanístico en polígonos de conservación nivel 3.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Se identifica la necesidad de actualizar y precisar la normativa relativa a las alturas de las edificaciones, en concordancia con las disposiciones nacionales sobre superficies limitadoras de altura establecidas por la Aeronáutica Civil. *Así* mismo, se requiere ajustar la regulación aplicable a los polígonos de conservación de nivel 3, especialmente en lo referente a su aprovechamiento en altura. Adicionalmente, se	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.11. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

considera fundamental incorporar y clarificar los tratamientos normativos definidos en el Decreto 0471 de 2018, estableciéndolos como norma general y no como norma complementaria.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.6.6.7 Determinantes para definir las alturas de las edificaciones.

Para la armonización entre los parámetros de la norma volumétrica, índice de construcción, índice de ocupación y altura, esta última se calcula para cada polígono de tratamiento bajo la siguiente fórmula:

$$H = \frac{índice\ de\ construcción}{(índice\ de\ ocupación * factor\ de\ cirulación)}$$

Donde H= altura

El factor de circulación para uso residencial será de 0,85 y el de otros usos será de 0,75, equivalente a un área de circulación y cuartos técnicos para uso residencial del 15% y para otros usos del 25% del índice de construcción.

~~El número de pisos asignado a los polígonos de tratamiento en la Tabla 62 *de* Aprovechamientos y Cesiones Públicas, será aplicable siempre que se cumpla con los parámetros establecidos en la Tabla 71 *de* Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda y *la Tabla Dimensiones de frentes mínimos para vivienda multifamiliar, proyectos mixtos y otros usos* en polígonos con tratamiento de Consolidación, y Conservación, y *Renovación en sus modalidades de Reactivación y Revitalización,* y la Tabla Dimensiones de frentes mínimos para vivienda multifamiliar, proyectos mixtos y otros usos, en polígonos con tratamiento de Consolidación ,y Conservación, *sin exceder las limitantes definidas como áreas con restricción de altura, indicadas en el apartado siguiente.*~~

Para los polígonos de consolidación y conservación, para las áreas sujetas a restricciones de altura por el cono de aproximación al aeropuerto Enrique Olaya Herrera, cuando las

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.11. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

edificaciones incluyan plataforma y torre, el índice de ocupación para la plataforma será del 85% del área neta del lote, mientras que para la torre será del 70% del área neta del lote. Si la edificación no presenta conformación de plataforma y torre, se aplicará un índice máximo de ocupación del 70% del área neta del lote para edificios de uso residencial y del 85% del área neta del lote para edificaciones de usos distintos al residencial.

~~*La aplicación de la norma de altura, en función del frente y el área del lote, se regirá por lo dispuesto en el artículo 211 del Decreto Municipal 471 de 2018, o por la normativa que lo modifique o sustituya.*~~

Se tendrá como base para determinar las alturas mínimas o máximas, el nivel 0:0 del andén. Éste se define en terrenos planos como el punto de acceso directo a la edificación. Cuando el terreno presente pendiente inclinada, el nivel 0:0 corresponde al punto más bajo de la edificación con respecto al nivel del andén de la vía, o vías a las cuales dé frente el proyecto.

Si se trata de desarrollos que se alejan del andén por los retiros exigidos, por diseño o por topografía, el nivel 0:0, se tomará en relación con el nivel del acceso peatonal o vehicular localizado inmediatamente al frente de la fachada principal.

Cuando por efectos de la topografía una edificación sobresalga del terreno cinco (5) o más pisos, o diez y siete (17) metros de altura, por uno o varios de sus costados sea dando frente a vías o a linderos, esta deberá cumplir con la exigencia de retiro de once metros a eje de las vías y las demás que se determinan a linderos en la presente reglamentación.

Para la aplicación de la edificabilidad por alturas, la dimensión de una unidad de piso será de máximo 3.50 metros para el uso residencial.

La dimensión de una unidad de piso en el uso *dotacional*, comercial, *grandes superficies*, de servicios y dotacional, estará definida por los requerimientos técnicos y las normas específicas para dichos usos definidas por la Administración ~~Municipal~~ *Distrital*, será de máximo cinco (5) metros *tomados desde el nivel de un piso acabado hasta el nivel de piso acabado superior inmediato, y hasta el nivel de enrase cuando se trate de cubiertas en techo, cuando la cubierta sea en techo con caballete* ~~hasta el caballete cuando la cubierta sea en techo, .~~ En el caso de que al interior de esta altura se generen mansardas o mezanines, *estas* se contabilizarán como área construida para índice. *La dimensión de*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.11. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

una unidad de piso en los usos comercial, de servicios, o dotacional o mixtos, será de máximo 5 metros.

La altura para las edificaciones industriales podrá ser de hasta seis (6) metros contados hasta el caballete cuando la cubierta sea en techo. Esta altura podrá ser superada si los requerimientos técnicos así lo ameritan y deberá quedar claramente señalado en los planos que acompañan la licencia de construcción. En el caso de que al interior de esta altura se generen mansardas o mezanines, se contabilizarán como área construida para índice.

~~Los mezanines, mansardas y áreas construidas al interior de espacios a doble altura, serán contabilizados dentro del índice de construcción.~~

Se entiende por mezanine el nivel intermedio entre dos pisos de una edificación, integrado espacialmente al piso inmediatamente inferior y cuyo acceso se realiza a través de este o en el último piso de la edificación. Por lo tanto, se considerará mezanine cuando el espacio generado debajo del mismo tenga una altura superior a 1.21 metros; en tal caso, este se considera como piso adicional y se debe contabilizar dentro del índice de construcción.

Cuando el espacio inferior al mezanine genere una altura libre superior a 1,20 metros, este se considerará piso adicional y deberá contabilizarse dentro del índice de construcción. Si la altura libre es igual o inferior a 1,20 metros, no se considerará piso adicional ni hará parte del índice de construcción, y el espacio resultante solo podrá destinarse a almacenamiento.

En ningún caso la construcción de mezanines podrá afectar las condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación y funcionalidad exigidas por la normativa vigente.

Posteriormente a la expedición de la licencia de construcción, no se podrán adicionar mansardas, mezanines o niveles de piso sin la autorización correspondiente *en cumplimiento de los aprovechamientos máximos establecidos para el polígono de tratamiento en que se encuentre*. De todas maneras, la edificación en su totalidad no podrá modificar el número máximo de pisos autorizados en la norma.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.11. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

Los sótanos y semisótanos no aplicarán para la definición de la altura de la edificación; no obstante, si el semisótano supera la altura de 1.50 metros con respecto al nivel 0:0 del andén en el punto más desfavorable de la extensión frontal del lote, por cualquiera de sus fachadas, se tomará como unidad de piso para la definición de la altura permitida o exigida.

Los parqueaderos construidos en cumplimiento de la obligación no serán contabilizados como unidad de piso en todos los proyectos residenciales y de otros usos, siempre que no excedan los dos (2) pisos de altura. En caso de superar dicho límite, el parqueadero se considerará como unidad de piso a efectos de determinar la altura máxima autorizada para la edificación, conforme a la normativa vigente

En la Subzona Centro Tradicional, la altura mínima de las edificaciones será de tres (3) pisos para obras nuevas. La volumetría que se genera con la edificación a esa altura, se denominará plataforma o zócalo urbano.

Las edificaciones existentes en estos sectores que presenten menos de tres pisos, podrán ser reconocidas siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas y constructivas referentes a la habitabilidad, seguridad y accesibilidad y sea posible por su óptima estructura portante el desarrollo progresivo de la misma.

Las alturas definidas para cada polígono en la Tabla ~~62~~ *de* Aprovechamientos y Cesiones Públicas, se podrán aumentar sin que la edificación supere un total de cinco (5) pisos a partir del acceso, en los casos en los cuales el área bruta del lote sea igual o superior a 2.000 m² y cumpliendo con los parámetros establecidos en la Tabla ~~71~~ Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación y la Tabla Dimensiones de frentes mínimos para vivienda multifamiliar, proyectos mixtos y otros usos, en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación. En ningún caso se superará la densidad máxima permitida.

Para edificaciones con uso residencial entre un (1) piso y cuatro (4) pisos, la cubierta del último nivel deberá ser en teja o en losa inclinada; únicamente se permitirán terrazas que no superen el 25% del área de dicho piso y deberán estar ubicadas en la parte posterior de la edificación.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.11. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

La altura máxima para los proyectos receptores de población por reasentamiento en sitio por localización en zonas de riesgo no mitigable u obra pública a los que hace referencia en numeral de aplicación de los aprovechamientos, será la definida en los Aprovechamientos en polígonos de Mejoramiento Integral (MI).

Con el fin de asegurar que las intervenciones estructurales estén alineadas con los objetivos de consolidación y capacidad de soporte de los polígonos en donde se encuentren, evitando sobre densificación y promoviendo la seguridad estructural, se permite el cambio de techo por losa, únicamente en los casos, donde el aprovechamiento definido en la Tabla de Aprovechamientos y cesiones Públicas sea superior al aprovechamiento de la edificación existente.

Áreas con restricción de alturas.

a) Aquellas comprendidas dentro del cono de aproximación y las superficies limitadoras de obstáculos del Aeropuerto Olaya Herrera. Éstas serán las determinadas por la Administración *Distrital* ~~Municipal~~, en concordancia con las disposiciones establecidas por la Aeronáutica Civil, *las cuales se precisan en la Resolución 202250098675 de 2022 por medio de la cual se adopta la Guía Interactiva para la aplicación* del Decreto Municipal 266 de febrero 1° de 2006, o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

~~Área de influencia del helipuerto del Centro Administrativo La Alpujarra en el Decreto 451 de 1982 [8]~~

b) Area de influencia de aeródromos y helipuertos[9] . *En atención a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, relativo a la jerarquía normativa en materia de ordenamiento territorial, se reconoce que las normas nacionales asociadas a la infraestructura estratégica del sistema de transporte y a la protección del espacio aéreo, se constituyen como determinantes de superior jerarquía, cuya regulación es de competencia exclusiva del nivel nacional, las cuales se adoptan, además, en concordancia con los compromisos internacionales asumidos por el Estado colombiano en el marco del Convenio sobre Aviación Civil Internacional (Convenio de Chicago de 1944), orientados a garantizar la seguridad de las operaciones aéreas y la adecuada articulación entre el desarrollo del territorio y el uso seguro del espacio aéreo.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.11. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

En este sentido, las áreas de influencia de los helipuertos[10] deberán definirse conforme a la regulación expedida por la Aeronáutica Civil de Colombia, en particular a lo establecido en el Reglamento Aeronáutico de Colombia – RAC 14, relativo a aeródromos, aeropuertos y helipuertos, así como a las disposiciones técnicas que dicha autoridad expida o actualice. Esta normativa establece los parámetros para la localización y operación de los helipuertos, así como la definición de las superficies limitadoras de obstáculos, incluidas las restricciones de altura, con el fin de garantizar la seguridad de las operaciones aéreas.

c) Área de influencia del sistema por cable de transporte de mediana capacidad del Metro, (Metrocable). En estos casos la altura resultante de la edificación una vez aplicada la norma asignada al polígono tanto por altura como por índice de Construcción, no podrá superar los gálibos establecidos en el presente plan.

En los polígonos de Consolidación Nivel 4 y de *Conservación nivel 3 que no cuentan con norma de altura, sea porque no fue definida en el instrumento de planificación complementaria o este no ha sido formulado,* aplicará la norma diferencial de alturas, establecidas en la fichas normativas *contenidas en el anexo 5 del acuerdo que adopta el presente ajuste al POT y* que hacen parte integral de este documento; sin ir en detrimento de la norma establecida en la Tabla ~~71~~ Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación y la Tabla ~~72~~ Dimensiones de frentes mínimos para vivienda multifamiliar, proyectos mixtos y otros usos, en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación.

~~9.6.11. ÁREAS CON RESTRICCIÓN DE ALTURAS: POLÍGONOS EN CONSOLIDACIÓN~~ NIVEL 4.

~~En los Polígonos en Consolidación Nivel 4, aplicará la norma diferencial de altura establecidas en las fichas normativas contenidas en el Anexo 5 del Acuerdo que adopta el presente ajuste al POT, sin ir en detrimento de la norma establecida en la Tabla 71 Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación y la Tabla 72 Dimensiones de frentes mínimos para vivienda multifamiliar, proyectos mixtos y otros usos, en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación.~~ (Se eliminar este numeral toda vez que lo definido se encuentra ya incorporado en el título de aprovechamientos y obligaciones)

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9.6.6.8. De los aprovechamientos y la intensidad de usos.

DTS abordado:9.6.6.12. DE LOS APROVECHAMIENTOS Y LA INTENSIDAD DE USOS	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0151
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.6.6.12. DE LOS APROVECHAMIENTOS Y LA INTENSIDAD DE USOS
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 297. - De los aprovechamientos y la intensidad de usos. Artículo 298. - Actividades anexas a la vivienda. Artículo 299. - Locales en Áreas de Baja Mixtura en polígonos de Renovación y Desarrollo. Artículo 300. - Locales en áreas de Baja Mixtura en polígonos de Consolidación, Conservación y Mejoramiento Integral. Artículo 301. - Locales en Áreas y corredores de Media Mixtura. Artículo 302. - Locales en Áreas y corredores de Alta Mixtura.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Las dinámicas comerciales y de servicios posteriores a la pandemia han transformado las formas de ocupar y habitar el territorio, generando una menor demanda de áreas físicas para algunas actividades y una mayor flexibilidad en la localización y configuración de los usos. Esta situación evidencia la necesidad de revisar las intensidades de uso establecidas en la normativa vigente, con el fin de que respondan de manera más adecuada a las nuevas dinámicas económicas y urbanas.
Necesidad de Ajuste	Precisar las intensidades de uso normativas, de manera que respondan a las condiciones y necesidades del territorio, se ajusten a las dinámicas del mercado inmobiliario sin ir en detrimento de la protección al uso residencial.
Sección 4 – Selección de Determinantes	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.12. DE LOS APROVECHAMIENTOS Y LA INTENSIDAD DE USOS	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	9.6.6.8. DE LOS APROVECHAMIENTOS Y LA INTENSIDAD DE USOS.
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

El análisis de la regulación vigente de las intensidades de uso evidencia la necesidad de ajustar algunos de sus criterios con el fin de mejorar su aplicabilidad y coherencia frente a las dinámicas actuales de ocupación del territorio. En particular, se identifican transformaciones recientes en las actividades comerciales y de servicios que han modificado la demanda de áreas edificadas y las formas de localización de los usos, lo cual plantea retos para la aplicación de los parámetros definidos en la normativa vigente.

Asimismo, se evidencian oportunidades de simplificación y depuración normativa orientadas a eliminar duplicidades y precisar los criterios de proporcionalidad entre el uso residencial y otros usos, especialmente en los tratamientos de Consolidación, Conservación y Mejoramiento Integral, donde la regulación actual incorpora múltiples variables que dificultan su interpretación y aplicación.

En este contexto, la revisión técnica sugiere una regulación más clara y funcional de las intensidades de uso, que facilite su aplicación en los procesos de licenciamiento urbanístico, se ajuste a las dinámicas del mercado inmobiliario y propenda por la protección del uso residencial.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.6.6.8. ~~9.6.6.12.~~ DE LOS APROVECHAMIENTOS Y LA INTENSIDAD DE USOS.

La intensidad de los usos es ~~diferenciales~~*diferencial* de acuerdo con el ~~tipo de tratamiento~~*área de actividad y área con vocación*, considerando las particularidades de la estructura predial y las posibilidades de volumétricas y funcionales de los sectores. ~~La~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.12. DE LOS APROVECHAMIENTOS Y LA INTENSIDAD DE USOS

~~asignación de la intensidad de usos, sediferenciapara los tratamientos de Renovación Urbana, Consolidación, Conservación, Desarrollo y Mejoramiento Integral.~~

Las ~~categorías de uso~~*áreas de actividad* aplicarán según las delimitaciones del Mapa Protocolizado~~Usos Generales del Suelo Urbano;así mismo, se aplicarán intensidades de uso diferenciales para la Subzona 3 Plan Medellín Centro delimitada en el Mapa 33 de Instrumentos de Planificación y las Centralidades Zonales y de Ciudad.L~~. *Los*~~os~~ topes máximos y mínimos de intensidad para ~~cadacategoría,~~*la vivienda y otros usos* son los que se definen en las tablas de Intensidad de usos del suelo según ~~categoría y tratamiento~~*área de actividad*.

En las áreas donde se admitan actividades diferentes al uso residencial, los proyectos mixtos no sobrepasarán la densidad máxima de vivienda establecida para el área neta del lote o bruta del polígono según corresponda, y de acuerdo con las definiciones respectivas.

De todas maneras, se deberán cruzar estas exigencias con el índice de construcción o alturas máximas que sean definidas para cada polígono y con los índices de ocupación y retiros, sin exceder los aprovechamientos establecidos en el presente Plan.

~~Tabla 66.~~ *Intensidad de usos del suelo por área de actividad* ~~Intensidad de usos del suelo para el tratamiento de Renovación Urbana.~~

CATEGORÍAS DE USO	~~RENOVACIÓN~~% de actividad residencial	% de usos diferentes a la vivienda
Áreas de baja mixtura*con*~~Residencial Predominante~~*predominancia residencial*	Mínimo sobre IC:~~70~~*90*% Máximo sobre IC:*100*~~95~~%	Mínimo sobre IC:~~50~~% Máximo sobre IC:*1*~~3~~0%

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.12. DE LOS APROVECHAMIENTOS Y LA INTENSIDAD DE USOS			
Áreas~~y corredores~~de media mixtura*de soporte barrial*~~Zonas de transición Centralidades dotacionales Aglomeraciones y servicios de orden barrial.Corredores de mediana intensidad.~~	Mínimo sobre IC:4*7*0% Máximo sobre IC:~~7*0*~~*100*%	Mínimo sobre IC:~~3~~0% Máximo sobre IC:~~60~~*50*%	
Áreas~~y corredores~~de alta mixtura~~Áreas de actividad económica en transformación Centralidades y Corredores con alta intensidad de Mezcla (Corredores de Alta Intensidad, Centralidades de carácter mixto y Aglomeraciones comerciales y de servicios de orden zonal)Centralidades con predominancia Económica.~~*con predominancia económica*	Mínimo sobre IC:*0*~~3~~0% Máximo sobre IC:*80*~~60~~%	Mínimo sobre IC:*20*~~40~~% Máximo sobre IC:*100*~~70~~%	
Áreas de alta mixtura en transformación	*Mínimo sobre IC: 0% Máximo sobre IC: 100%*	*Mínimo sobre IC: 0% Máximo sobre IC: 100%*	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.12. DE LOS APROVECHAMIENTOS Y LA INTENSIDAD DE USOS

~~Los porcentajes de industria definidos en áreas y corredores de alta mixtura podrán ser superados cuando las industrias existentes con anterioridad a la aprobación del presente POT, tengan áreas construidas mayores a las aquí indicadas.Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

~~Tabla67. Intensidad de usos del suelo para los tratamientos de Consolidación y Conservación.~~

~~CATEGORÍAS DE USO~~	~~CONSOLIDACIÓN Y CONSERVACIÓN~~		
	~~Proporción de actividad residencial~~	~~Proporción en usos diferentes a la vivienda~~	
~~Áreas deBaja mixturaResidencial Predominante~~	~~Máximo sobre IC: 100%~~	~~Máximo: En LotesEn Lotes > a 500 m2 yLotes > de 2000 m2 un máximo de 10 locales sin superar el primer piso, sin superar los 500 m2 totales (cada local no podrá tener menos de 9 m2).~~	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.12. DE LOS APROVECHAMIENTOS Y LA INTENSIDAD DE USOS				
~~Áreas y corredores de media mixturaZonas de transiciónCentralidades dotacionalesAglomeraciones y servicios de orden barrial.Corredores de mediana intensidad.~~	~~Máximo sobre IC: 100%~~	~~Máximo 2 pisos de usos diferentes a la vivienda.~~ ~~Los locales no podrán tener una superficie inferior a 9m2~~		

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

~~Áreas y corredores de alta mixturaÁreas de actividad económica en transformación Centralidades y Corredores con alta intensidad de Mezcla(Corredores de Alta Intensidad, Centralidades de carácter mixto y Aglomeraciones comerciales y de servicios de orden zonal) Centralidades con predominancia Económica.~~	~~Áreas de alta mixtura por fuera de centralidades zonales,de ciudad, y Subzona Centro Tradicional Máximo sobre IC: 100% Mínimo: NA (Se puede utilizar todo el aprovechamiento en otros usos)~~ ~~Centralidades zonales ydeciudad: Máximo: Todo el aprovechamiento menos primer piso. Mínimo: NA (Se puede utilizar todo el aprovechamiento en otros usos)~~ ~~Subzona Centro~~	~~Áreas de alta mixtura por fuera de centralidadeszonales, de ciudad, y Subzona Centro Tradicional Máximo sobre IC: 100% Mínimo: NA (Se puede utilizar todo el aprovechamiento en vivienda.~~ ~~Centralidades zonales y de ciudad: Máximo sobre IC: 100% Mínimo: Primer piso~~ ~~Subzona Centro Tradicional: Máximo sobre IC: 100% Mínimo: Plataforma (3 primeros pisos)~~		

DTS abordado:9.6.6.12. DE LOS APROVECHAMIENTOS Y LA INTENSIDAD DE USOS				
	~~Tradicional: Máximo sobre IC: 60% sin localizarse en la plataforma (3 primeros pisos) Mínimo: NA (Se puede utilizar todo el aprovechamiento en otros usos)~~			

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.~~Aplican para tratamientos de Consolidación y Conservación, las siguientes determinaciones normativas:~~

· En ~~categoría de uso~~*áreas de* baja mixtura ~~residencial predominante~~*predominantemente residencial*, no se permitirán proyectos con uso del 100% en usos diferentes a la vivienda. *Sólo se permite ocupar el primer piso en otros usos.*

· *En* Áreas ~~y corredores~~de media mixtura *de soporte barrial* cuando el proyecto no es de uso mixto el aprovechamiento destinado a usos diferentes a la vivienda no podrá superar dos (2) pisos. ~~en lotes con áreas menores a 2000 m2.~~Cuando el área del lote sea mayor a 2000 m2, podrá utilizar en otros usos dos (2) pisos o hasta el 30% del área para índice de construcción, así supere la altura antes mencionada.

· *En Áreas de media mixtura de soporte barrial*~~En Áreas y corredores de media mixtura~~ cuando el proyecto no es de uso mixto, el aprovechamiento destinado a usos diferentes a la vivienda no podrá superar dos (2) pisos o hasta el 50% del índice de construcción

asignado al polígono de tratamiento donde se localice, así supere la altura antes mencionada.

· En Áreas ~~y Corredores~~de alta mixtura *con predominancia económica y áreas de alta mixtura en transformación*, se podrá utilizar todo el aprovechamiento en usos diferentes a la vivienda. En este caso, se aplicará el índice de construcción o altura máxima establecida para la respectiva área.

~~Tabla68. Intensidad de usos del suelo para el tratamiento de Desarrollo.~~

~~CATEGORÍAS DE USO~~		~~DESARROLLO~~		
		~~% de actividad residencial~~	~~% de usos diferentes a la vivienda~~	
~~Áreas deBaja mixtura~~	~~Residencial Predominante~~	~~Mínimo sobre IC: 80% Máximo sobre IC: 95%~~	~~Mínimo sobre IC: 5% Máximo sobre IC: 20%~~	
~~Áreas yCorredores deMedia mixtura~~	~~Zonas de transición~~	~~Mínimo sobre IC: 65% Máximo sobre IC: 90%~~	~~Mínimo sobre IC: 10% Máximo sobre IC: 35%~~	
	~~Centralidades dotacionales~~			
	~~Aglomeraciones y servicios de orden barrial.~~			

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.12. DE LOS APROVECHAMIENTOS Y LA INTENSIDAD DE USOS					
	~~Corredores de mediana intensidad.~~				
~~Áreas yCorredores deAlta mixtura~~	~~Áreas de actividad económica en transformación~~	~~Mínimo sobre IC: 40%~~ ~~Máximo sobre IC: 80%~~	~~Mínimo sobre IC: 20%~~ ~~Máximo sobre IC: 60%~~		
	~~Centralidades y Corredores con alta intensidad de Mezcla(Corredores de Alta Intensidad, Centralidades de carácter mixto y Aglomeraciones comerciales y de servicios de orden zonal)~~				

DTS abordado:9.6.6.12. DE LOS APROVECHAMIENTOS Y LA INTENSIDAD DE USOS

	~~Centralidades con predominancia Económica.~~			

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

En polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral y Consolidación Nivel 3 objeto de Plan de Legalización y Regularización Urbanística, la intensidad de los usos se definirá por este instrumento y/o en el marco formulación del respectivo Macroproyecto si hubiere lugar a ello, en tal caso se ajustarán a los rangos mínimos y máximos de intensidad de uso definidos en las tablas anteriores mientras este instrumento no sea formulado, en estos polígonos aplicará la intensidad de usos de los polígonos con tratamiento de Consolidación.

Para los proyectos de VIP adelantados por la Administración Municipal y receptores de reasentamiento de población en sitio, atenderán lo dispuesto en el numeral denominado Unidades económicas en desarrollos de vivienda de interés social prioritario.

En caso de estimarse por parte del instrumento de planificación complementario una intensidad de uso mayor a la dispuesta para el tratamiento de Consolidación, éste definirá el número máximo de destinaciones y sus respectivos criterios de agrupación sin exceder nunca la proporción de los 500 m2 totales en otros usos para lotes mayores a 2.000 m2.

· **~~9.6.6.12.1.~~ Reglamentación para áreas de baja mixtura con ~~uso predominantemente residencial~~*predominancia residencial*.**

Actividades anexas a la vivienda.

Para que en un inmueble destinado a vivienda se admita la localización de actividades anexas en su interior, deberá cumplir con los siguientes parámetros:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.12. DE LOS APROVECHAMIENTOS Y LA INTENSIDAD DE USOS

· Las actividades distintas a vivienda, deben hacer parte de la misma destinación, deben cumplir la reglamentación definida para los usos que se aprueba con el presente plan. No se admite en estos casos, que se desplace la vivienda.~~.~~

· *Cuando una vivienda cuente con más de un piso, contando desde el acceso a la vía pública,* ~~Los primeros pisos de las edificacionesen estas áreas,~~*se* podrán~~n~~ contemplar una sola actividad por predio anexa~~s~~ a la destinación de vivienda sin desplazarla*, en los primeros pisos*.~~.~~

Entiéndase que se desplaza la vivienda cuando con la localización de actividades diferentes a este uso no se conserva el uso principal de vivienda ni la conformación de la unidad básica de vivienda, ni los elementos propios que garanticen su habitabilidad*, cumpliendo su área mínima establecida por el Subsistema habitacional en la presente revisión*. No se admiten transformaciones en la vivienda encaminadas a generar condiciones locativas para albergar usos diferentes a ésta.

Locales en Áreas de Baja Mixtura *con predominancia residencial.*~~en polígonos de Renovación y Desarrollo.~~

En los proyectos mixtos, se cumplirá con las proporciones definidas en la Tabla 66 Intensidad de usos del suelo para tratamiento de Renovación Urbana y la Tabla 68 Intensidad de usos del suelo para tratamiento de Desarrollo.

Los locales para albergar las actividades permitidas según las Tablas del Régimen de interrelaciones de usos~~permitidos y prohibidos~~, tendrán las siguientes áreas:

Las áreas para los locales que se ubiquen en las edificaciones mixtas con vivienda, localizadas en Áreas de Baja Mixtura con uso residencial predominante, serán mínimo de nueve (9.00) metros cuadrados. En todos los casos, deberán cumplir con las demás disposiciones que regulen la actividad y tener acceso independiente al de la vivienda directo desde la vía pública.

Las actividades a desarrollarse al interior de estos locales tendrán que cumplir con ~~los aforos establecidos~~*áreas de construcción permitidas* en el Capítulo Usos Generales del Suelo Urbano, con respecto al Régimen de interrelaciones de usos y actividades, sin detrimento de las áreas mínimas establecidas en este numeral.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.12. DE LOS APROVECHAMIENTOS Y LA INTENSIDAD DE USOS

~~Locales en Áreas de Baja Mixtura en polígonos de Consolidación, Conservación y Mejoramiento Integral.~~

~~Los locales para albergar las actividades permitidas según las Tablas Régimen de interrelaciones de usospermitidos y prohibidos, tendrán las siguientes áreas:~~

· En lotes con un área neta menor o igual a quinientos metros cuadrados (500 m2), podrá ser aprobado máximo un (1) local por cada lote, con un área mínima de 9 m2 y máxima de 50 m2*, ni superar el primer piso.*~~.~~

· En lotes con un área neta superior a quinientos metros cuadrados (500 m2) e igual o inferior a dos mil metros cuadrados (2000m2), podrán ser aprobados máximo cuatro (4) locales por cada lote. ~~La suma de las áreas de estos locales en ningún caso superarán~~*La suma de las áreas de estos locales en ningún caso superará* los doscientos metros cuadrados totales (200 m2), ni superar el primer piso (cada local no podrá tener una superficie inferior a 9 m2).

· En lotes con un área neta superior a dos mil metros cuadrados (2000 m2), podrán ser aprobados máximo diez (10) locales por cada lote. La suma de las áreas de estos locales en ningún caso, superarán los quinientos metros cuadrados totales (500 m2), ni el primer piso (cada local y oficina no podrá tener una superficie inferior a 9 m2).

Los locales que se ubiquen en las edificaciones mixtas con vivienda, localizadas en Áreas de Baja Mixtura con uso predominantemente residencial, tendrán un frente mínimo de tres (3) metros, deberán cumplir con las demás disposiciones que regulen la actividad, y tener acceso independiente al de la vivienda directo desde la vía pública.

Las actividades a desarrollarse al interior de estos locales tendrán que cumplir con los ~~aforos~~*áreas mínimas* establecidos en el Régimen de interrelaciones de usos~~y actividades~~, sin detrimento de las áreas mínimas y máximas establecidas en este artículo.

~~Estos proyectos deberán cumplir con la reglamentación de frente y área de lote establecida en laTabla 72Dimensiones de frentes mínimos para vivienda multifamiliar, proyectos mixtos y otros usos, en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.12. DE LOS APROVECHAMIENTOS Y LA INTENSIDAD DE USOS

El tratamiento de los antejardines y los componentes de la vía frente a los locales en área residencial, será acorde con lo establecido al respecto, en la presente reglamentación y la actividad a desarrollar en el local comercial estará acorde con la normativa definida para los usos del suelo en área predominantemente residencial y la reglamentación especifica que defina la Administración Municipal.

~~Uso exclusivo comercial y/o de servicios en tratamiento de Consolidación y Mejoramiento Integral.~~

En áreas de baja mixtura con uso predominantemente residencial, no se permitirán proyectos con uso exclusivo comercial*, ~~y/o~~*de servicios *e industrial*.

· **~~9.6.6.12.2.~~ Reglamentación para áreas ~~y corredores~~de media mixtura *de soporte barrial*.**

Área de locales para cualquier tipo de tratamiento.

Los locales para albergar las actividades permitidas según las Tablas Régimen de interrelaciones de usos~~permitidos y prohibidos~~, tendrán las siguientes áreas:

En proyectos mixtos con vivienda y en edificaciones independientes con usos diferentes al residencial en cualquier tipo de tratamiento urbanístico, el área mínima de local será de diez y ocho (18.00) metros cuadrados. El frente del local será de mínimo de tres (3) metros. ~~En todos los casos, deberán cumplir con las demás disposiciones que regulen la actividad, tener acceso independiente directo desde la vía pública~~*En proyectos mixtos, solo podrán ubicarse en pisos superiores cuando no exista vivienda en los niveles o pisos inferiores a este. En todos los casos, deberán cumplir con las demás disposiciones que regulen la actividad, tener acceso independiente directo desde la vía pública y~~~~y~~ cumplir con las siguientes consideraciones:

~~Locales en proyectos mixtos en Áreasy corredoresde Media Mixtura en polígonos de Renovación y Desarrollo.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.12. DE LOS APROVECHAMIENTOS Y LA INTENSIDAD DE USOS

~~En proyectos mixtos, se cumplirá con las proporciones definidas en laTabla66Intensidad de usos del suelopara tratamiento de Renovación Urbanay laTabla68Intensidad de usos del suelo para tratamiento de Desarrollo.~~

~~Locales en proyectos mixtos en Áreas de Media Mixtura en polígonos de Consolidación y Mejoramiento Integral.~~

· En proyectos ~~en~~mixtos~~polígonos de Consolidación y Mejoramiento Integral~~, se cumplirá con las proporciones definidas en la Tabla 6~~7~~*6* Intensidad de usos del suelo ~~para tratamiento de consolidación~~*por área de actividad*, sin superar como máximo dos (2) pisos en usos diferentes a la vivienda.

· En los lotes donde se pretenda desarrollar usos que tengan una reglamentación específica vigente se aplicará la norma que para el efecto allí se establece, sin ir en detrimento de las proporciones de uso definidas para cada tratamiento urbanístico.

Las actividades a desarrollarse al interior de estos locales tendrán que cumplir con los aforos establecidos en el Régimen de interrelaciones de usos y actividades, sin detrimento de las áreas mínimas y máximas establecidas en este artículo.

· ~~**9.6.6.12.3.**~~ **Reglamentación para áreas ~~y corredores~~de alta mixtura *con predominancia económica y áreas de alta mixtura de transformación económica*.**

Área de locales para cualquier tipo de tratamiento.

Los locales para albergar las actividades permitidas según las Tablas Régimen de interrelaciones de usos~~permitidos y prohibidos~~, tendrán las siguientes áreas:

En proyectos mixtos con vivienda y en edificaciones independientes con usos diferentes al residencial en cualquier tipo de tratamiento urbanístico, el área mínima de local será de diez y ocho (18.00) metros cuadrados. El frente del local será de mínimo de tres (3) metros. En todos los casos, deberán cumplir con las demás disposiciones que regulen la actividad, tener acceso independiente directo desde la vía pública. *Se deberá* ~~y~~cumplir con las siguientes consideraciones:

~~Locales en proyectos mixtos en Áreas y corredores de Alta Mixtura en polígonos de Renovación Urbana y Desarrollo.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.6.12. DE LOS APROVECHAMIENTOS Y LA INTENSIDAD DE USOS
~~En polígonos de Renovación y Desarrollo en proyectos mixtos, se cumplirá con las proporciones definidas en laTabla66Intensidad de usos del suelo para tratamiento de Renovación Urbanay laTabla68Intensidad de usos del suelo para tratamiento de Desarrollo.~~ ~~Locales en proyectos mixtos en Áreas de Media Alta Mixtura en polígonos de Consolidación y Mejoramiento Integral.~~ · ~~En polígonos de Consolidación y Mejoramiento Integral, e~~*E*n proyectos mixtos si se localizan al interior de una centralidad zonal o de ciudad se deberá garantizar la ubicación de los locales en mínimo el primer piso. Si se localizan al interior del ~~Centro (Sub-Zona 3 Plan Medellín Centro delimitada en el Mapa 33 de Instrumentos de Planificación) delimitado por el~~Macroproyecto Centro se deberán garantizar la ubicación de los locales en mínimo los tres (3) primeros pisos. · En caso de que no se localice al interior de ninguna de las centralidades antes mencionadas, podrá utilizar la totalidad de la edificabilidad asignada al polígono de tratamiento en vivienda o en otros usos. · Estos proyectos deberán cumplir con la reglamentación de frente y área de lote establecida en la ~~Tabla 72~~Dimensiones de frentes mínimos para vivienda multifamiliar, proyectos mixtos y otros usos, en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación. Las actividades a desarrollarse al interior de estos locales tendrán que cumplir con los aforos establecidos en el Capítulo Usos Generales del Suelo Urbano del presente Documento Técnico de Soporte, en cuanto al Régimen de interrelaciones de usos y actividades, sin detrimento de las áreas mínimas establecidas en este artículo. En los lotes donde se pretendan desarrollar usos que tengan una reglamentación específica vigente, se aplicará la norma que para el efecto allí se establece, sin ir en detrimento de las proporciones de uso definidas para cada tratamiento urbanístico.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9.6.7. Asignación de obligaciones urbanísticas

DTS abordado:9.6.7. ASIGNACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0152
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.6.7. ASIGNACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 303. - Clases de obligaciones urbanísticas. Artículo 304. - Criterios para la asignación de obligaciones urbanísticas.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Desequilibrio e inequidad en la asignación y calculo de las cargas urbanísticas.
Necesidad de Ajuste	Actualizar la regulación de las obligaciones urbanísticas asociadas a la cesión de suelo para espacio público y equipamientos, con el fin de fortalecer la generación de espacio público general y ajustar los métodos y los criterios de cálculo y aplicación de las cesiones en los diferentes tratamientos urbanísticos, propendiendo por el equilibrio y la equidad en la exigencia y forma de cumplimiento.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7. ASIGNACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS
El análisis técnico evidenció diferencias en los criterios y métodos de cálculo de las obligaciones urbanísticas asociadas a la cesión de suelo para espacio público y equipamientos, lo que genera desequilibrios en la asignación de cargas entre los distintos tratamientos urbanísticos y condiciones desiguales en su aplicación. Estas situaciones afectan la coherencia del sistema de reparto de cargas y beneficios y limitan la capacidad del instrumento para garantizar una generación proporcional y efectiva de espacio público. Asimismo, se identificó la necesidad de fortalecer la generación de espacio público general y de precisar los criterios normativos que orientan el cálculo y la aplicación de las cesiones urbanísticas. En este sentido, la revisión normativa se orienta a actualizar los métodos de cálculo y los mecanismos de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, con el propósito de asegurar mayor equilibrio, equidad y claridad en su aplicación, en coherencia con los objetivos del modelo de ocupación y con las dinámicas actuales de desarrollo urbano.
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS
9.6.7. ASIGNACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS Teniendo en cuenta el modelo de crecimiento hacia adentro que constituye el mecanismo predominante de crecimiento de la ciudad, los desarrollos constructivos en el interior de la ciudad ya construida, estén ubicados en tratamiento de Renovación Urbana o Consolidación, deberán surtir un proceso similar al de urbanización, en el sentido de que deberá asegurarse a través de mecanismos de gestión asociada, sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios o ámbitos de reparto, la generación de espacio público adicional, de equipamientos colectivos que la nueva población requiere, que permitan mantener los estándares urbanísticos adecuados, señalados en el presente ajuste al POT. Las obligaciones urbanísticas se clasifican en tres: la primera corresponde a las áreas de cesión pública, destinadas a vías, a suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos definidas en el Decreto Nacional *1077 de 2015* ~~1469 de 2010~~, o norma que lo adicione, modifique o sustituya, así como la construcción de equipamientos, las cuales al ser cedidas al distrito ~~municipio~~ de Medellín pasan a ser de dominio público.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7. ASIGNACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Una segunda clase corresponde al requerimiento normativo de áreas privadas de uso común que garantizan la habitabilidad y funcionalidad al interior de las urbanizaciones o desarrollos constructivos y que son de dominio privado, tales como áreas verdes privadas de uso común, vías peatonales, vehiculares privadas y zonas de parqueo. Éstas no son objeto de cesión pública al distrito ~~municipio~~ de Medellín.

La tercera clase corresponde a la obligación de calificar suelo o construir parte de la edificabilidad para Vivienda de Interés Prioritario –VIP- y Vivienda de interés social –VIS- en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo, en los cuales el porcentaje mínimo de VIP es una carga urbanística, mientras que el porcentaje mínimo de VIS, no lo es dado que generan márgenes de rentabilidad. La obligación de generación de Vivienda VIS y VIP se exigirá en los desarrollos que se estructuren mediante planes parciales. *En los suelos con tratamiento de desarrollo se establecerá la obligación de generación de vivienda VIP y VIS, mientras que, los polígonos de renovación urbana en modalidad de redesarrollo y aquellos en modalidad de revitalización que se desarrollen mediante plan parcial deberán cumplir con la obligación de generación de vivienda VIS.*

La Administración distrital ~~Municipal, en el corto plazo, hará una~~ *definirá los mecanismos para mantener* ~~de~~ la base de datos correspondiente a los pagos de las obligaciones por concepto de la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y construcción de equipamientos *actualizada*. Anualmente se rendirá informe al Concejo Municipal para el respectivo control. ~~y actualización~~.

CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE OBLIGACIONES

· La asignación de obligaciones urbanísticas atenderá los principios fundamentales del ordenamiento territorial, señalados en la Ley 388 de 1997: La función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, así como el fin de la función pública del urbanismo.

· *Garantizar la asignación de obligaciones urbanísticas bajo los principios de equidad territorial, transparencia, progresividad e integralidad, considerando la distribución justa de cargas y beneficios en el territorio, y asegurando que los cálculos se realicen de manera*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7. ASIGNACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

clara y verificable. Cuando las obligaciones se cumplan mediante aportes en dinero, se aplicarán los criterios generales establecidos para el cumplimiento material y económico, garantizando coherencia con las disposiciones del plan y la normativa vigente.

~~· Contribución a la consolidación de los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamientos Colectivos a través de la concreción de las cesiones resultantes de obligaciones urbanísticas en suelo y en construcción.~~

· *Contribución a la generación y consolidación de los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamientos Colectivos, a través de la concreción de las cesiones resultantes de obligaciones urbanísticas en suelo y en construcción. Lo anterior, basado en el derecho ciudadano a tener vías de acceso y articulación con el sistema de transporte público y masivo, así como en el derecho ciudadano a tener espacios públicos dotados y áreas libres privadas que permitan el adecuado funcionamiento de un condominio o copropiedad.*

~~· Incremento de los indicadores de espacio público efectivo y equipamiento público de ciudad por habitante, previstos en el presente ajuste al POT, aproximándolo a las metas establecidas en el presente en este documento, para de esta manera mejorar la cobertura con respecto a la población existente y futura.~~

~~· Aplicación diferencial sobre el territorio de las obligaciones de suelo a ceder para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, así como para la construcción de equipamiento público, dependiendo del tipo de desarrollo y su localización, tal como se define en la Tabla 62 Aprovechamientos y Cesiones Públicas.~~ *Aplicación diferencial de las obligaciones de suelo a ceder para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, así como para la construcción de equipamiento público, dependiendo del tipo de tratamiento y su localización en Áreas de Intervención Estrategias y Ámbitos Territoriales definidos desde el modelo de ocupación de ciudad.*

· Conformación de los bordes en coherencia con el componente de Modelo de Ciudad: Borde Rural: “Un borde rural diverso que articula las dinámicas urbano-rurales, protege sus valores paisajísticos, constituye un límite definitivo para la nueva urbanización con

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7. ASIGNACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

intervenciones de carácter ambiental que generan apropiación pública de áreas antes expuestas a la ocupación informal y cualifica los asentamientos suburbanos existentes".

~~· Las áreas a ceder para espacios públicos de esparcimiento y encuentro y equipamientos, se cuantifican considerando el número de habitantes por vivienda, el indicador promedio de número de habitantes por vivienda es el establecido por la Encuesta de Calidad de Vida del año inmediatamente anterior. Su modificación y ajustes se realizan anualmente de acuerdo con los resultados actualizados de dicha encuesta~~.

· *Garantizar la equidad territorial en el cálculo de las áreas a ceder para espacios públicos de esparcimiento y encuentro y equipamientos, considerando el número de habitantes que puede albergar cada vivienda según la cantidad de habitaciones y el área construida, en articulación con los criterios establecidos en el subsistema habitacional.*

~~· El derecho ciudadano a tener vías de acceso directo a las edificaciones y la garantía de la movilidad vehicular y peatonal adecuada, incluyendo las especificaciones establecidas a personas con cualquier discapacidad física y a tener en el área de influencia inmediata la posibilidad de tomar el transporte público.~~

~~· El derecho ciudadano a tener espacios públicos dotados de servicios públicos, alumbrado mobiliario urbano, arborización, zonas verdes, senderos, entre otros, dispuestos para la movilidad, el goce y encuentro ciudadano y también para los espacios dispuestos para el uso común en condominios.~~

~~· El derecho de los habitantes de un condominio o copropiedad a tener áreas verdes libres, servicios públicos domiciliarios, vías internas de acceso peatonal y vehicular, que se requieren para la sana convivencia, funcionalidad y habitabilidad de las urbanizaciones y desarrollos constructivos.~~

Tipos de cesiones públicas

Las áreas de cesión pública, serán las siguientes:

· Las requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales, que estén dentro del lote, incluidas en los proyectos viales aprobados por el Departamento

DTS abordado:9.6.7. ASIGNACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Administrativo de Planeación, así como, las que se requieran para la vinculación plena del inmueble, a desarrollar constructivamente, a la malla urbana y que hagan posible la continuidad y complementación del Sistema Público y Colectivo.

· Suelo destinado al espacio público de esparcimiento y encuentro, de acuerdo con los criterios y características establecidos para tal fin, en el presente plan. Suelo apto para la dotación y construcción de equipamiento básico social y/o comunitario, de acuerdo con los criterios, características, entre otros, establecidos para tal fin en el presente plan, en las normas específicas para los equipamientos básicos sociales y/o comunitarios en particular.

· Suelo apto para la dotación y construcción de equipamiento básico, de acuerdo con los criterios, características, entre otros, establecidos para tal fin en el presente plan, en las normas específicas para los equipamientos básicos en particular.

· Construcción de equipamiento básico social y/o comunitario, en metros cuadrados construidos de acuerdo con el número de destinaciones, uso y tipo de urbanización o edificación.

· Fajas para redes de servicios públicos domiciliarios que no se dispongan en subsuelo de las vías públicas.

Áreas privadas de uso común que garantizan la habitabilidad y funcionalidad al interior de las urbanizaciones o desarrollos constructivos, que son de dominio privado, son las siguientes:

· Vías peatonales y vehiculares privadas, cumpliendo con los requerimientos establecidos para el efecto en las normas específicas.

· Suelo para áreas verdes privadas de uso común.

9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9.6.7.1. Áreas de cesión pública

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0153
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 305. - Tipos de cesiones públicas. Artículo 306. - Áreas de cesión pública. Artículo 307. - Áreas de cesión en planes parciales y macroproyectos. Artículo 308. - Cálculo de las áreas de cesión pública correspondiente al suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro. Artículo 309. - Aplicación de las obligaciones y cesiones públicas para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos. Artículo 310. - Cálculo de la obligación de construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios públicos. Artículo 311. - Aplicación de la obligación de construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios públicos. Artículo 312. - Características de los suelos a ceder o a comprar destinados al Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y a la construcción de Equipamientos básicos sociales y comunitarios. Artículo 313. - Suelos que no constituyen áreas de cesión pública. Artículo 314. - Requisitos para entregar los suelos destinados a Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y Equipamientos. Artículo 315. - Áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamiento. Artículo 316. - Cumplimiento de áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamiento. Artículo 317. - Características de la construcción de los equipamientos básicos. Artículo 318. - Cesión para vías públicas. Artículo 319. - Vías obligadas. Artículo 320. - Vías en los planes parciales.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Desactualización de referencias normativas y desarticulación entre disposiciones de distintos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA	
	subsistemas y normas reglamentarias, lo que dificulta su implementación, liquidación, cobro y seguimiento.
Necesidad de Ajuste	Actualizar las referencias normativas, precisar los contenidos relacionados con las áreas de cesión e incorporar los ajustes y mejoras derivados del proceso de revisión del POT.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

El análisis técnico evidencia que la regulación vigente de las áreas de cesión mantiene coherencia con el marco normativo nacional; sin embargo, se identifican desactualizaciones en las referencias normativas y oportunidades de mejora en la precisión de algunos contenidos. En este sentido, se considera necesario realizar ajustes orientados a actualizar dichas referencias, depurar la redacción normativa y armonizar estos contenidos con las propuestas formuladas en el marco de la revisión del POT, guardando coherencia entre las disposiciones y necesidades de cada subsistema, con el fin de facilitar su interpretación y aplicación.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

· **~~9.6.7.1.1.~~ Generalidades de las áreas de cesión pública.**

De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 ~~1469 de 2010~~ o las normas que los modifiquen o sustituyan, en todas las actuaciones urbanísticas, incluyendo los reconocimientos y legalizaciones urbanísticas que allí se definen, tanto en los suelos urbano como en los de expansión, se deberá cumplir con las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro ciudadano y equipamientos y para la construcción de equipamiento.

Todo lote que sea objeto de subdivisión o reloteo a través de procesos de urbanización trasladará las obligaciones por concepto de áreas de cesión pública para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y equipamiento en forma proporcional a los lotes resultantes, de forma que se mantenga la obligación del lote matriz. En el caso de integración, la obligación corresponderá a la equivalente al área resultante. En concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 ~~1469 de 2010~~ o la norma que lo modifique o sustituya, la definición de las áreas de cesión y la forma de cumplimiento y entrega se determinarán al momento de otorgar las licencias de urbanización y construcción a los lotes resultantes.

El cumplimiento de esta obligación urbanística podrá ser en dinero, en el sitio o en otro sitio y la disposición del suelo para la construcción de parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y/o para la construcción de equipamiento será definida por el Departamento Administrativo de Planeación.

La Administración Municipal determinará cuáles serán los suelos a ceder o a comprar con destino a espacios públicos de esparcimiento, encuentro ciudadano y a la construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios, de conformidad con la normativa definida en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y el Sistema de Gestión del mismo. Bajo este criterio, esa entidad revisará y aprobará la destinación y tratamiento específico de los suelos a ceder o a comprar.

· **~~9.6.7.1.2.~~ Suelo a ceder destinado a la generación de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y a la construcción de equipamientos básicos en los desarrollos urbanísticos y constructivos no sujetos a plan parcial.**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA
Las opciones para cumplir con la obligación de ceder un suelo con destinación al Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y a la construcción de equipamientos básicos[1] en los desarrollos urbanísticos y constructivos, ampliaciones y modificaciones que, atenderán lo dispuesto en el sistema municipal de gestión del Plan de Ordenamiento Territorial o normativa que los sustituya, son las siguientes: En Suelo. a) Cumplimiento en el sitio donde se desarrolla el proyecto, siempre y cuando, el área a ceder haga parte, coincida y contribuya a concretar los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y Equipamientos Colectivos, definidos en el Mapa protocolizado 12 *Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado*, para lo cual se requerirá un concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación. b) Cumplimiento de la obligación en los suelos potenciales o de oportunidad donde se identifiquen proyectos de ejecución prioritaria destinados a la generación o ampliación de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y equipamientos y/o a la construcción o ampliación de equipamientos básicos que complementen los Subsistemas que para el efecto se identifican en el presente plan. Dichos suelos serán definidos en un plano específico de proyectos de ejecución prioritaria que hará parte del presente plan y que será actualizado periódicamente, bajo los criterios que aquí se definan. En Dinero. Cuando en el inmueble a desarrollar no existan áreas que estén incluidas en Mapa protocolizado 12 *Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado* y Mapa 13 *Subsistema Equipamientos Colectivos*, destinados a la generación o ampliación de espacios públicos para el esparcimiento, encuentro, equipamientos y/o a la construcción de equipamientos básicos, para cumplir con la obligación de cesión de dicho suelo, la compensación de la obligación se hará en dinero. La Administración Municipal reglamentará el direccionamiento de los recursos obtenidos por este concepto, hacia la inversión en proyectos de ejecución prioritaria, destinados a la generación o ampliación de espacios públicos para el esparcimiento, encuentro ciudadano

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

y la construcción de equipamientos básicos, con criterio de equidad, según los lo establecido en el Capítulo *Sistemas Institucionales y de Gestión Territorial* o normativa que lo complemente o sustituya.

El cálculo de esta obligación se hace incrementado el valor establecido en dinero en un 15% con el fin de contemplar los gastos de adquisición y de dotación de este suelo por parte de la Administración Municipal o realizar una trasferencia de cesiones a los proyectos de ejecución prioritaria dentro del mismo Ámbito Ladera o a los lotes de oportunidad localizados en el Borde Urbano-Rural, identificados en ambos casos en el Capítulo *Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro* del presente Documento Técnico de Soporte. Esta transferencia se viabilizará a partir de la valoración real y completa de la obligación urbanística en el sitio donde se genera y su convertibilidad en m2 de suelo donde se pretende compensar la misma; para ello, se considera y valora con base en los ítems que más adelante se detallan en el Capítulo *Sistemas Institucionales y de Gestión* del presente Documento Técnico de Soporte.

Para la obtención del certificado de ocupación, la Administración Municipal exigirá el pago o transferencia de la cesión al Municipio por concepto de las obligaciones urbanísticas mencionadas en este Capítulo.

La Administración Municipal expedirá la reglamentación sobre el manejo y direccionamiento de los recursos obtenidos por este concepto.

· ~~9.6.7.1.3.~~ **Áreas de cesión en planes parciales y Macroproyectos.**

Para garantizar las condiciones de habitabilidad y contribuir al indicador de espacio público, los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana desarrollados a través de Planes Parciales y/o Macroproyectos deberán dejar al interior del polígono de tratamiento por lo menos el 50% de las cesiones publicas generadas en suelo para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, así como la construcción exigida de equipamiento básico social y/o comunitario.

El 50% de las cesiones públicas restantes podrán ser trasladadas hacia suelos de oportunidad para tales fines identificados en el Mapa protocolizado 12 *Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado*, para los espacios públicos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

definidos según ámbitos de reparto establecidos en el Capítulo *Sistemas Institucionales y de Gestión* y reglamentados por la Administración Municipal. En los polígonos de desarrollo se garantizará el pago de la totalidad de las cesiones públicas al interior del polígono.

· **~~9.6.6.5.4.~~ Cálculo de las áreas de cesión pública correspondiente al suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro.**

· En actuaciones urbanísticas destinadas a uso residencial, la cesión de suelo se calcula de la siguiente forma:

a) Para el uso residencial, se establece un indicador mínimo en la Tabla 62 *Aprovechamientos y Cesiones Públicas* en una cantidad a ceder en metros cuadrados por habitante, el cual varía por cada polígono de Tratamiento. Para obtener la cantidad de área a ceder, se consulta el indicador promedio de número de habitantes por vivienda establecido por la Encuesta de Calidad de Vida del año inmediatamente anterior, que emite formalmente, el Departamento Administrativo de Planeación; este indicador, es ajustado y modificado anualmente, de acuerdo con los resultados actualizados de dicha encuesta. Se multiplica la cantidad de viviendas por el número de habitantes por vivienda establecido en la citada Encuesta y su resultado se multiplica por el indicador establecido en la tabla.

b) Generan también cesión de suelo, las actuaciones urbanísticas destinadas a uso residencial, los parqueaderos privados y de visitantes que superen el número máximo resultante de aplicar la norma establecida en este documento. Para su cálculo, se establece que por cada unidad de estacionamiento adicional, se pagarán cinco metros cuadrados (5 m2) de cesión de suelo.

§ En actuaciones urbanísticas destinadas a otros usos, la cesión de suelo se calcula de la siguiente forma:

c) Para otros usos distintos a la vivienda, se establece que por cada 100 metros cuadrados de área construida por índice de construcción[2] se cederá una cantidad determinada, en metros cuadrados, la cual variará por cada polígono de tratamiento. Se incluirá para el cálculo de la cesión de suelo, aquellas áreas que propician la permanencia

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

de los usuarios como son: plazoletas de comidas, plazoletas para la realización de actividades lúdicas o recreativas, auditorios y salas de cine, áreas administrativas.

d) Generan también cesión de suelo en las actuaciones urbanísticas destinadas a otros usos, los parqueaderos privados y de visitantes que superen el número máximo resultante de aplicar la norma establecida en este documento. Se pagarán cinco metros cuadrados (5 m2) de cesión de suelo por cada unidad de estacionamiento adicional.

e) En centros comerciales construidos y en funcionamiento antes de la adopción del presente plan, las áreas de parqueaderos privados o visitantes que transformen su uso de estacionamiento (cubierto o descubierto) a uso comercial y de servicios, pagarán una cesión de suelo correspondiente a 10 m2 por cada 100 m2 construidos.

f) En actuaciones urbanísticas realizadas al interior de las API, las cesiones urbanísticas quedan establecidas en el numeral denominado *Aprovechamientos en Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo –API–*. Los Equipamientos Educativos no tienen obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro, pero tendrán que reservar un área libre acorde con los requerimientos de la normativa específica teniendo en cuenta los usuarios del servicio.

· En actuaciones urbanísticas destinadas a uso mixto, en los cuales, se construyen viviendas y/o otros usos: será la sumatoria de las cantidades resultantes después de realizar los cálculos definidos en las literales a), b), c) y d).

· La cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro no podrá en ningún caso, ser inferior al 18% del área neta o bruta del lote, acorde con el tratamiento en que se ubica. En Suelo Urbano o de expansión con tratamiento de desarrollo este porcentaje se calcula sobre área bruta. En polígonos de Renovación Urbana, Consolidación y Conservación, este porcentaje se calcula sobre área neta. En polígonos de Mejoramiento Integral no aplica, siempre y cuando, no sean proyectos VIP, en cuyo caso les aplicará lo establecido en el apartado *Aprovechamientos y obligaciones para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario -VIP-*.

· En todo caso, para cumplir con la cesión de suelo, se tomará el mayor valor resultante de las anteriores formas de cálculo.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA
Aplicación de las obligaciones y cesiones públicas para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento. No se exigen áreas de cesión pública en actuaciones urbanísticas destinadas al uso residencial, que se encuentren localizadas en estratos 1, 2 y 3en cualquiera de los tratamientos urbanísticos definidos en este plan, siempre que no superen las cuatro (4) unidades de vivienda. Las obligaciones y cesiones públicas se calcularán sobre las nuevas destinaciones generadas y sobre las destinaciones existentes que no cuenten con licencia de construcción y sean objeto de reconocimiento. En los proyectos urbanísticos y constructivos destinados al uso residencial, promovidos por la Administración Municipal para atender población en proceso de reasentamiento en sitio, en los polígonos Mejoramiento Integral y Consolidación Nivel 3 objeto de Planes de Legalización y Regularización Urbanística, se aplicará como obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento básico social y/o comunitario, la definida en la tabla *Aprovechamientos y obligaciones para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario –VIP-*. Así mismo, se aplicará una obligación para otros usos equivalente a un (1) metro cuadrado por cada vivienda en aquellos proyectos que presenten más de 10 soluciones habitacionales, destinados al desarrollo de actividades económicas y productivas en el mismo proyecto, y de conformidad a la tabla ya citada en este párrafo, además de la intensidad en los usos del suelo definida por el Plan de Legalización y Regularización Urbanística o el tratamiento de Consolidación según corresponda. Las ampliaciones, modificaciones y reconocimientos en actuaciones urbanísticas con uso residencial que generen nuevas destinaciones, deben cumplir con áreas de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro, equipamiento básico social y/o comunitario y construcción de equipamientos, las cuales se calculan sobre las destinaciones generadas de acuerdo con la tabla *Aprovechamientos y Cesiones Públicas*. Se excluye de este pago a las edificaciones localizadas en estratos 1, 2 y 3, que no superen las cuatro destinaciones. No se exigen áreas de cesión pública en actuaciones urbanísticas destinadas a usos diferentes al residencial, que se encuentren localizadas en estratos 1, 2 y 3 en cualquiera de los tratamientos urbanísticos definidos en este plan cuando el área construida total para otros usos no supere los cincuenta (50) metros cuadrados, para lo cual se tendrán

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

en cuenta, las áreas destinadas a otros usos existentes. Las obligaciones y cesiones públicas se calcularán sobre los nuevos metros cuadrados generados y sobre los metros cuadrados existentes que no cuenten con licencia de construcción y sean objeto de reconocimiento. En actuaciones urbanísticas localizadas en los polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral, no se exigirán áreas de cesión pública.

Las ampliaciones, modificaciones y reconocimientos en actuaciones urbanísticas con uso diferente al residencial, deben cumplir con la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro, equipamiento básico y construcción de equipamientos, las cuales se calculan proporcionalmente sobre el área adicionada, modificada o reconocida. Dichas cesiones se calculan de acuerdo con la tabla *Aprovechamientos y Cesiones Públicas*.

Las ampliaciones y modificaciones en los proyectos mixtos, deberán cumplir con la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro, las cuales se calcularán de manera proporcional a cada uso, de acuerdo con la Tabla *Aprovechamientos y Cesiones Públicas*.

Las áreas construidas existentes que cuenten con licencia de construcción anterior, no son objeto de pago de obligaciones.

Las obligaciones de cesión pública generadas por los desarrollos en tratamientos de Consolidación localizados fuera de los Macroproyectos, podrán cancelar dicha obligación en dinero al Fondo de Compensaciones, incrementado el valor establecido en la Tabla 62 *Aprovechamientos y Cesiones Públicas* en un 15% con el fin de contemplar los gastos de adquisición y de dotación de este suelo por parte de la Administración Municipal, identificados en el Capítulo *Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro* (Tomo IVa). Esta transferencia se viabilizará a partir de la valoración real y completa de la obligación urbanística en el sitio donde se genera y su convertibilidad en m2 de suelo donde se pretende compensar la misma; para ello, se considera y valora con base en los ítems que más adelante se detallan en el Capítulo 10 *Sistemas Institucionales y de Gestión*.

Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen sobre predios ya urbanizados que cumplieron efectivamente con las obligaciones urbanísticas establecidas bajo los Acuerdos Municipales 038 de 1990, 062 de 1999, 023 de 2000, 082 de 2001 o 046 de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

2006 o normas anteriores, deberán ajustarse a la normativa actual, si se pretenden realizar modificaciones a la urbanización inicialmente aprobada o construir haciendo uso de los aprovechamientos definidos en el presente Plan. En este caso, se deberá compensar lo faltante de las obligaciones urbanísticas, y se asumirán las cesiones urbanísticas en proporción a los nuevos desarrollos teniendo en cuenta densidad habitacional y metros cuadrados construidos definidos en el presente ajuste al POT.

Las fajas de terreno que los propietarios de un lote transfieran al Municipio a título oneroso de manera previa a la ejecución de un desarrollo urbanístico o constructivo, no serán computadas dentro de los índices o porcentajes de cesión exigidos por norma y se descontarán del área bruta del lote para efectos de la aplicación de los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas. Estas fajas son diferentes a las que se entregan de manera anticipada como áreas de cesión pública de las que trata este apartado, en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o la reglamentación que se encuentre vigente.

· ~~9.6.6.5.5.~~ **Cálculo de la obligación de construcción de equipamientos básicos públicos.**

· Las actuaciones urbanísticas, incluyendo los procesos ampliaciones y modificaciones, deberán cumplir con la obligación de construir equipamientos, así:

a) En actuaciones urbanísticas destinadas a uso residencial localizadas en las Zonas 1, 2, 3, 4 y 6 y en las áreas urbanas de los corregimientos, la obligación de construcción de equipamiento equivale a 1 m2 por cada una de las destinaciones de vivienda generadas. Esta obligación no aplica para las destinaciones de vivienda existentes con la respectiva licencia de construcción.

b) En actuaciones urbanísticas destinadas a uso residencial localizadas en la Zona 5, la obligación de construcción de equipamiento equivale al 1% de las áreas que se contabilizan para el Índice de Construcción, según lo establecido en este documento. Esta obligación no aplica para las áreas con uso residencial existentes con la respectiva licencia de construcción. En los casos en que la norma de aprovechamientos se asigna por altura esta obligación, se aplica sobre las áreas que hacen parte del Índice de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

Construcción tal y como lo establece este documento (ver apartado 9.6.10 *Definiciones para la aplicación de los aprovechamientos y obligaciones*).

~~c)~~ En actuaciones urbanísticas destinadas a otros usos, la obligación de construcción de equipamiento equivale al 1% de las áreas que se contabilizan para el Índice de Construcción. Esta obligación no aplica para las áreas existentes con la respectiva licencia de construcción. En los casos en que la norma de aprovechamientos se asigna por altura esta obligación, se aplica sobre las áreas que hacen parte del área para Índice de Construcción tal y como lo establece el apartado *Áreas que se contabilizan en el Índice de Construcción*" del presente documento.

d) Se incluirá para el cálculo de la obligación de construcción de equipamiento, aquellas áreas que propician la permanencia de los usuarios como son: plazoletas de comidas, plazoletas para la realización de actividades lúdicas o recreativas, auditorios y salas de cine, áreas administrativas.

En actuaciones urbanísticas destinadas a uso mixto, en los cuales se construyen viviendas y/u otros usos, será la sumatoria de las cantidades resultantes después de realizar los cálculos definidos en los numerales anteriores.

Aplicación de las obligaciones de construcción de equipamientos básicos públicos.

No se exige obligación para construcción de equipamientos en actuaciones urbanísticas destinadas a usos diferentes al residencial, que se encuentren localizadas en estratos 1 y 2 en cualquiera de los tratamientos urbanísticos definidos en este plan cuando el área construida total para otros usos no supere los cincuenta (50) metros cuadrados construidos, para lo cual se tendrán en cuenta las áreas destinadas a otros usos existentes.

En actuaciones urbanísticas localizadas en los polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral, no se exigirá la obligación de construcción de equipamientos.

Las ampliaciones, modificaciones y reconocimientos en actuaciones urbanísticas con uso residencial que generen nuevas destinaciones, deben cumplir con la obligación de construcción de equipamientos, las cuales se calculan sobre las destinaciones generadas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

de acuerdo con la ~~Tabla 62~~ *Aprovechamientos y Cesiones Públicas* para el respectivo polígono de tratamiento.

Las ampliaciones, modificaciones y reconocimientos en actuaciones urbanísticas con uso diferente al residencial, deben cumplir con la obligación de construcción de equipamientos, las cuales se calculan proporcionalmente sobre el área adicionada, modificada o reconocida. Dichas cesiones se calculan de acuerdo con la Tabla 62 *Aprovechamientos y Cesiones Públicas* para el respectivo polígono de tratamiento.

Las ampliaciones y modificaciones en los proyectos mixtos, deberán cumplir con la obligación de construcción de equipamientos, las cuales se calcularán de manera proporcional a cada uso, de acuerdo con la Tabla 62 *Aprovechamientos y Cesiones Públicas* para el respectivo polígono de tratamiento.

En los proyectos urbanísticos y constructivos destinados al uso residencial, promovidos por la Administración Municipal y sus entidades descentralizadas creadas con el fin de atender los requerimientos de reasentamiento y otras soluciones, al interior o no de procesos de legalización y regularización urbanística en áreas de tratamiento de Mejoramiento Integral o Consolidación nivel 3, se aplicará la obligación de construcción de equipamiento correspondiente a un (1,00 m2) metro cuadrado por vivienda.

Para establecer la valoración por metro cuadrado de las obras constructivas y su equivalencia en dinero, para efectos de dar cumplimiento a la obligación por Construcción de Equipamiento Básico Público, se consideran las especificaciones técnicas, estructurales y arquitectónicas con los respectivos acabados con las cuales, se realizará el proyecto constructivo que presenta la obligación. Para establecer las respectivas equivalencias en dinero y en metros cuadrados, cuando se haya de construir el equipamiento básico, se deberá realizar el presupuesto de obra siguiendo los parámetros de las entidades municipales encargadas de las licitaciones de obras correspondientes de acuerdo con la destinación específica, para lo cual, el interesado requerirá de su asesoría y aval respectivo.

Las canchas polideportivas y las piscinas, en este caso, se consideran equipamientos y, por consiguiente, área construida (ver apartado 9.6.10 *Definiciones para la aplicación de los aprovechamientos y obligaciones*). No obstante, la valoración del metro cuadrado de este tipo de infraestructuras será menor, debido al sistema constructivo requerido, el cual,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

no es comparable con las especificaciones técnicas, arquitectónicas y estructurales, de otras edificaciones.

Cuando estas actuaciones urbanísticas se realicen sobre predios ya urbanizados que cumplieron efectivamente con la exigencia urbanística por construcción de equipamiento colectivo bajo la normativa de los Acuerdos Municipales 062 de 1999, 023 de 2000, 082 de 2001 o 046 de 2006, o construcción de servicios colectivos bajo norma anterior, deberán ajustarse a la normativa actual, cuando se quieran realizar modificaciones a la construcción inicialmente aprobada o se quiera construir haciendo uso de los aprovechamientos del presente plan. En estos casos, deberán compensar lo faltante de las obligaciones urbanísticas luego de establecer la concordancia y equivalencia entre las normativas aplicadas con respecto a dicha obligación.

Las obligaciones de equipamientos públicos generadas por los desarrollos en tratamientos de Consolidación localizados fuera de los Macroproyectos, podrán cancelar dicha obligación en dinero al Fondo de Compensaciones, incrementado el valor establecido en la Tabla 62 *Aprovechamientos y Cesiones Públicas* en un 15% con el fin de contemplar los gastos de adquisición y de dotación de este suelo por parte de la Administración Municipal.

· ~~9.6.7.1.4.~~ **Características de los suelos a ceder o a comprar destinados al Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y a la construcción de Equipamientos básicos sociales y comunitarios.**

Los suelos a ceder con destino a la generación o ampliación de espacios públicos de esparcimiento, encuentro ciudadano y de equipamientos básicos sociales y comunitarios que se definan a las diferentes actuaciones urbanísticas y reconocimientos para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas o los que se hayan de comprar por parte de la municipalidad para tales fines con los recursos obtenidos por el pago de la obligación en dinero, deben presentar las siguientes características:

· El lote debe dar su frente hacia una vía pública construida, no en proyecto. La vía pública podrá ser peatonal o vehicular, garantizando la movilidad y accesibilidad adecuada, continua y segura. En el caso de no tener la posibilidad de acceso por vía

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

pública construida, y se requiera una nueva vía para acceder al lote a ceder, deberá proponer la vía de carácter público, en el urbanismo a realizar del proyecto. Esta cumplirá con todos los requisitos establecidos para el efecto, siendo ésta objeto de cesión por escritura pública registrada. Esta faja vial no se podrá contabilizar como suelo de cesión destinado al espacio público de esparcimiento y encuentro ciudadano.

· Cuando el suelo a ceder o a comprar requiera de su vinculación a una vía pública construida principal de acceso, a través de una vía secundaria o de una faja perteneciente al lote que se va a incorporar posteriormente al Subsistema de Movilidad (referido a la construcción del sistema vial primario a ejecutar por parte de la Administración Municipal, el Departamento y/o la nación), la distancia máxima de recorrido entre la vía principal y el lindero frontal del predio será de veinte (20.00) metros de longitud y la faja requerida será adecuada por parte del interesado como sendero peatonal de acceso, para lo cual, presentará previamente el diseño ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para el aval respectivo.

· El sendero o vía peatonal se entregará por parte del desarrollador dotada de alumbrado público y especificaciones acordes con criterios técnicos que garanticen una circulación peatonal adecuada y segura con elementos de señalización y demás elementos de seguridad vial.

· El frente mínimo del lote a ceder o a comprar, que dé hacia la vía pública construida, ya sea peatonal o vehicular, deberá tener como mínimo, diez (10.00) metros de ancho.

· La vía de acceso al lote deberá garantizar una accesibilidad adecuada, permitir el acceso directo y estar debidamente construida, cumpliendo con la sección mínima establecida según la jerarquía de la misma y de acuerdo con las normas locales, departamentales y nacionales respecto a la accesibilidad adecuada a la comunidad en general y, específicamente, a las personas con cualquier grado de discapacidad y con lo establecido en los Manuales de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público y de Silvicultura Urbana.

· Los nuevos espacios públicos deberán estar dotados de redes de servicios públicos domiciliarios. En el caso de no tenerlos, el desarrollador deberá realizar toda la infraestructura requerida, incluyendo el alumbrado público.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA
· Los suelos a ceder deberán tener un área igual o mayor de mil (1.000) metros cuadrados o ser colindantes a espacios públicos que, al integrarlos o por sumatoria, superen esta área. · En el caso de que, el suelo a ceder, se requiera para la construcción de equipamientos básicos, este deberá ser apto topográfica y geológicamente para ello y ofrecer la posibilidad de dar cumplimiento a la normativa específica del equipamiento básico social y/o comunitario requerido, de acuerdo con la cobertura propuesta, criterios de localización, área mínima de lote, entre otros, establecidos en el presente plan y las normas de otra jerarquía que, para el efecto, le sean aplicables. · Las nuevas áreas deberán tener un entorno apropiado de áreas naturales y construidas que garanticen la seguridad de los ciudadanos para su debida utilización, tales como, un marco de edificaciones con fachadas abiertas, dinámica de usos en primer piso, donde no existan cerramientos de terrenos con muros, rejas o cobertura vegetal o arbórea que no permita la visibilidad o integralidad entre los diferentes espacios públicos y privados, ni se presenten estacionamiento de vehículos privados en sus primeros pisos. · Deberán estar dotadas con elementos de amoblamiento urbano perdurables en el tiempo, de fácil consecución y cambio, de fácil manejo y sostenibilidad, homologados por el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público, y demás especificaciones técnicas establecidas siguiendo un proyecto integral de diseño siguiendo un proyecto integral de diseño. · Accesibilidad adecuada que garantice su usufructo a personas con movilidad reducida y sea fácilmente recorrible. · Las nuevas áreas a generar se deberán integrar efectivamente con espacios públicos y/o equipamientos existentes que sean colindantes a éstas. · Deberán estar por fuera de la cota máxima de inundación para crecientes con periodos de retorno de 100 años definidos en el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca correspondiente –POMCA-. En su defecto, deberán estar por fuera de las áreas de amenaza alta y media por inundación y avenidas torrenciales, definidas en los Planos Protocolizados de *Amenaza por inundaciones* y *Amenaza por avenidas torrenciales.* Así mismo los suelos a ceder no podrán presentar procesos morfodinámicos latentes, activos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

o inactivos que afecten la estabilidad general del predio, para lo cual se requerirá un concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación.

En el caso de requerirse obras de mitigación para garantizar la estabilidad del área a generar, estas deben diseñarse y construirse acorde con un estudio geotécnico que deberá acompañar el proceso de aprobación de la propuesta. Si la obra de mitigación a desarrollar, requiere permiso de ocupación de cauce, se deberá adelantar el trámite respectivo ante la autoridad ambiental competente.

· Las zonas de amenaza alta por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales ocupadas o edificadas, o no, una vez realizados los estudios de riesgo o de amenaza de detalle, y una vez ejecutadas todas las obras de mitigación y/o protección recomendadas en dichos estudios, y realizado el monitoreo geotécnico de las mismas por un periodo de tiempo no inferior a un (1) año, podrán ser objeto de cesión pública, siempre y cuando se verifique que con el monitoreo la amenaza haya cesado o se haya eliminado.

· Los nuevos espacios públicos, deberán estar dotados de redes de servicios públicos, para que puedan ser dotados de iluminación, acueducto, alcantarillado y telecomunicaciones.

· Las áreas a incorporar al Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro, deberán tener unas pendientes de terreno moderadas de máximo 25%, adicionalmente los desarrollos urbanísticos que en estos espacios se implementen deberán ajustarse a la topografía natural y a las restricciones morfométricas del terreno, con el fin de evitar cortes o excavaciones que puedan ser detonantes de procesos de inestabilidad. Las áreas que serán de uso intensivo para la recreación y el encuentro como estancias, deberán contar una pendiente máxima del 2% para efectos de permitir un drenaje adecuado de las aguas lluvias y de escorrentías al interior de estos. En cuanto a los senderos peatonales, estos deberán conservar una pendiente máxima del 8%, es decir una pendiente no pronunciada, que permita el desplazamiento cómodo y seguro de toda la población, de acuerdo con los estándares internacionales de accesibilidad peatonal y de movilidad reducida. En el caso de requerirse obras de mitigación para garantizar la estabilidad del área a incorporar, estas deberán diseñarse y construirse acorde con el un estudio geotécnico.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

· La generación de espacios públicos de esparcimiento y encuentro deberá ser acorde con un diseño urbano aprobado previamente por la entidad correspondiente y, para ello, se deberá considerar las especificaciones técnicas y reglamentación específica vigentes, tales como los Manuales de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público y de Silvicultura Urbana; Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo modifique o sustituya.

· **~~9.6.7.1.5.~~ Suelos que no constituyen áreas de cesión pública.**

No se constituyen como tales:

· Los antejardines, los retiros laterales, de fondo y entre edificaciones cuando éstos no se engloben o integren al suelo a ceder o a comprar. En caso de que se engloben, podrán ser contabilizados como parte de las áreas de cesión hasta en un máximo del 20% de la cesión total.

· Terrenos por dentro de la cota máxima de inundación para crecientes con periodos de retorno de 100 años definidos en el POMCA correspondiente. En su defecto, los terrenos localizados al interior de las áreas de amenaza alta y media por inundación y avenidas torrenciales, definidas en los Planos Protocolizados de *Amenaza por inundaciones* y *Amenaza por avenidas torrenciales*. Estos últimos excepcionalmente, podrán ser contabilizados dentro de las cesiones públicas (parcial o totalmente) previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, cuando cumplan las siguientes condiciones: que el terreno no presente vulnerabilidad por erosión, socavamiento o similares, que exista posibilidad de accesibilidad directa, y que pueda ser incorporado luego a la *Estructura Ecológica Principal* definido en el (Mapa 4) y/o al *Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado* (Mapa 12).

· Las áreas de inundación, humedales, nacimientos de quebradas y sus áreas de influencia y los retiros a estructuras hidráulicas.

· Las zonas verdes que hacen parte de las secciones totales de las vías peatonales y vehiculares, intercambios viales, retornos, viaductos, puentes y similares.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA
· Las zonas clasificadas como de alto riesgo no mitigable en el presente Plan o aquellas que resulten en esta clasificación producto de los estudios de riesgo de detalle, no podrán ser objeto de cesión pública, ya que dichos áreas una vez sean objeto de reasentamiento, deben ser entregadas a las CARs para su manejo y cuidado. · Los diferentes componentes del sistema estructurante vial, tales como, las franjas de circulación peatonal y vehicular, las zonas verdes que hacen parte de las secciones totales de las vías peatonales y vehiculares, intercambios viales, retornos, orejas, viaductos, puentes y similares, bahías, separadores, áreas de estacionamiento, entre otros · Las áreas de estacionamiento de vehículos ya sean privados, para visitantes o públicos. · Los terrenos que presenten entornos inapropiados tales como, un marco de edificaciones con fachadas cerradas o cerramientos urbanísticos no transparentes o edificaciones que presenten estacionamiento de vehículos privados en sus primeros pisos; tampoco se admitirán, las que por su distancia a las redes de servicios públicos no puedan ser dotadas de iluminación, acueducto, alcantarillado y telecomunicaciones, o que por la pendiente pronunciada no puedan ser amobladas ni tener un frente y acceso directo desde una vía pública construida, ya sea peatonal o vehicular que cumpla con las dimensiones mínimas establecidas y con las especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación vigente para las personas con movilidad reducida. · Los porcentajes de cesión de terrenos con pendientes mayores del 25%, se aceptarán siempre y cuando contribuyan la red de conectividad definida en el plano de estructura ecológica principal, previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal. Excepcionalmente estos suelos podrán ser contabilizados dentro de las cesiones públicas previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, únicamente en los casos en que contribuyan a la red de conectividad definida en el Mapa protocolizado 4 *Estructura Ecológica Principal*. · Las áreas naturales que se mencionan en este artículo, las cuales presentan restricciones para ser cedidas al Municipio de Medellín por concepto de suelo de cesión para espacio público de esparcimiento, encuentro, equipamiento básico, las podrá ceder el urbanizador o constructor opcionalmente de forma voluntaria como áreas adicionales a

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

las obligadas, previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal; para el efecto, en los planos de cesión de fajas y cuadros generales de aprobación del proyecto urbanístico, constructivo, de reconocimiento o legalización, deberán ser reportadas y quedar completamente diferenciadas de las que serán objeto de cesión por norma.

Las fajas requeridas para las redes primarias de servicios públicos domiciliarios con sus respectivos retiros, serán objeto de cesión obligada pero no harán parte de los suelos a ceder con destino a zonas verdes recreacionales y equipamiento.

· ~~9.6.7.1.6.~~ **Requisitos para entregar los suelos destinados a Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y Equipamientos.**

· El interesado delimitará claramente las áreas a ceder en planos con su respectivo cuadro de áreas, definiendo su destinación como suelo de cesión para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y equipamiento básico, con el fin de discriminarlas como bienes que se incorporarán a los de uso público y se consignará en el plano de la constitución de la urbanización, en el evento de existir ajustándose, en todo caso, a la reglamentación nacional vigente.

· Los suelos a ceder por concepto de cesión pública destinadas a espacio público de esparcimiento y encuentro ciudadano como para equipamiento básico social y/o comunitario, se deberán entregar engramadas, con iluminación, arborización, senderos, pisos duros, amoblamiento urbano y condiciones necesarias para su adecuado funcionamiento, en concordancia con el diseño urbano aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación. Se deberán considerar las normas vigentes acerca del amoblamiento urbano, accesibilidad a discapacitados, silvicultura urbana, requerimientos para edificaciones públicas, entre otros. Cuando se trate de la entrega de dicho suelo con destinación a la construcción futura de equipamientos (de salud, deportivo, educación, asistencia social, comunitarios, culturales), se deberá presentar el estudio de suelos donde se garantice la posibilidad de ser construido el inmueble y se entregará después de realizados los movimientos de tierra requeridos y las obras de urbanismo necesarias que lo dejen apto para la construcción inmediata de cualquier tipo de equipamiento.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

· Cuando dentro del área a ceder se establezca la posibilidad de entregar un porcentaje en zona para reserva forestal, ésta deberá contar con especies nativas que hagan posible el mantenimiento, cuidado y conservación del suelo y disminución del riesgo erosivo.

· Si para el diseño urbano del suelo a ceder destinado a espacio público de esparcimiento, encuentro ciudadano y equipamiento básico social y/o comunitario, se requiere del diseño y ejecución de obras de infraestructura para garantizar el uso, estabilidad y mantenimiento de dicho suelo, tales como muros de contención, filtros, estructuras hidráulicas, pasamanos, entre otros, se deberán presentar los diseños respectivos para el aval correspondiente ante el Departamento Administrativo de Planeación.

· Para la entrega del predio o inmueble al Municipio de Medellín se tendrán en cuenta las actas de entrega a satisfacción expedidas por las entidades competentes. El titular de la licencia urbanística tramitará la escritura pública y hará el registro de la misma, ante la Oficina de Instrumentos Públicos respectiva.

· ~~9.6.7.1.7.~~ **Áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamiento.**

Las actuaciones urbanísticas localizadas en Suelo Urbano y de Expansión Urbana, incluyendo los procesos de urbanización y construcción, ampliaciones y modificaciones que generen nuevas destinaciones en proyectos con uso residencial o mixto y que generen mayores áreas construidas en proyecto con usos diferentes al residencial deberán cumplir con la obligación de construir equipamientos así:

Construirá o adecuará equipamientos de conformidad con las prioridades señaladas por el Departamento Administrativo de Planeación. Estas áreas deberán estar localizadas en terrenos de propiedad del Municipio o deberán ser cedidos a este ente territorial una vez construidos.

La obligación se pagará en dinero cuando la cuantía de ésta, en forma individual no contribuya a la construcción de espacios de representatividad para la ciudad.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA
La cesión correspondiente a la construcción de equipamientos se determina en un metro cuadrado por vivienda en desarrollos residenciales localizados en las zonas 1, 2, 3, 4 y 6, y suelo urbano de los corregimientos de Altavista, San Antonio de Prado y San Cristóbal, así como los suelos de expansión que se localicen en dichas áreas. En la zona 5, El Poblado se construirá un metro cuadrado por cada 100 metros cuadrados de las áreas construidas que hacen parte del índice de construcción. Para otros usos diferentes a vivienda se construirá en equipamientos el 1% de las áreas construidas que hacen parte del "índice de construcción" señalado en este Plan. Estas disposiciones se complementaran con lo establecido en el Capítulo *Sistemas Institucionales y de Gestión* del presente Documento Técnico de Soporte o normativa que lo sustituya. Bajo este criterio, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, revisará y aprobará la cesión por concepto de construcción de equipamientos. · ~~9.6.7.1.8.~~ **Cumplimiento de áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamientos.** Cuando la obligación se cumpla con obra construida, su destinación y las características constructivas se establecerán con base en lo definido en el presente plan y en las normas específicas constructivas del Acuerdo 409 de 2007 y 1521 de 2008, así como en las reglamentaciones vigentes que tratan de la accesibilidad a edificaciones públicas y seguridad para personas con movilidad reducida y en los requerimientos de cobertura que el Departamento Administrativo de Planeación determine en consenso con las demás entidades que se encuentran a cargo de dichas infraestructuras. Si fuere el caso de aprobar una construcción de equipamiento dentro del suelo a desarrollar, como es el caso de los planes parciales o ámbitos a desarrollar por otros instrumentos de planificación complementaria, o en otro sitio de carácter privado, el equipamiento se construirá preferentemente en el suelo a ceder para espacio público para el esparcimiento y encuentro ciudadano y equipamientos básicos sociales y/o comunitarios, y ambos, suelo y construcción, serán cedidos gratuitamente al Municipio de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

Medellín mediante escritura pública atendiendo lo dispuesto en los *Criterios generales de localización de los equipamientos*.

Si el desarrollo urbanístico y constructivo se aprueba y se desarrolla por etapas, la obligación se cumplirá antes del recibo de cada etapa, en forma proporcional a lo construido y al número de destinaciones.

Estas disposiciones se complementarán con lo establecido en el Capítulo *Sistemas Institucionales y de Gestión* del presente Documento Técnico de Soporte. Bajo estos criterios, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, revisará y aprobará la cesión por concepto construcción de equipamientos.

· **~~9.6.7.1.9.~~ Características de la construcción de los equipamientos básicos.**

Las construcciones destinadas al equipamiento básico social y/o comunitario, deberán cumplir con las siguientes características:

· Ser realizadas en terrenos estables y que no presenten restricciones ambientales de ninguna índole que la hagan inviable, lo cual debe ser sustentado con el estudio de suelos respectivo.

· Cumplir con la norma de sismorresistencia y demás normas que regulan la materia, para lo cual se deben presentar los diseños y cálculos estructurales debidamente elaborados y firmados por ingeniero civil con matrícula profesional.

· Ser habitables, accesibles, seguras y funcionales, para lo cual el diseñador considerará toda la reglamentación específica desarrollada en el presente documento o norma específica que lo desarrolle

· La edificación deberá estar ubicada frente a una vía pública vehicular construida, no en proyecto, que cumpla con la sección mínima establecida en este plan, cumplirá con los retiros y alturas establecidos en concordancia con el uso específico y tratará el entorno adecuadamente conservando o generando condiciones ambientales favorables a la población circundante. Los acabados arquitectónicos deberán ser de alta calidad, garantizando su permanencia y sostenibilidad en el tiempo.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

· Disponer de todos los servicios públicos (acueducto, alcantarillado, gas, energía y telecomunicaciones).

· **~~9.6.7.1.10.~~ Cesión para vías públicas.**

o **~~9.6.7.1.10.1.~~ Vinculación a la malla urbana.**

La cesión para vías públicas busca garantizar la vinculación a la malla urbana de las áreas por desarrollar que no estén dentro de terrenos urbanizados y que no cuenten con las redes de servicio público tales como alcantarillados de aguas lluvias y aguas residuales, acueducto, telecomunicaciones, energía y alumbrado público y las vías de acceso a la urbanización no estén construidas o no tengan la capacidad suficiente para soportar el desarrollo, en cuyo caso el interesado deberá ejecutar o complementar las redes y vías principales y necesarias para su adecuada vinculación. Igualmente deberá vincular a la malla urbana las zonas objeto de cesión pública.

Ningún desarrollo urbanístico podrá estar ubicado a una distancia, medida sobre vía pública o privada, superior a 500 metros de una vía vehicular con especificaciones aptas para soportar el transporte público colectivo.

Todos los lotes o edificaciones del proyecto a desarrollar deberán prever el acceso directo desde una vía pública o privada, ya sea ésta vehicular o peatonal, cumpliendo con las especificaciones establecidas en la reglamentación específica.

Si el lote a desarrollar o construir no se encuentra vinculado a la malla urbana mediante una vía construida con la sección mínima establecida, el urbanizador deberá garantizar la propiedad de la faja previa a la obtención de la licencia de construcción. En este caso las licencias de construcción y de urbanismo no podrán ser simultáneas.

· **~~9.6.7.1.10.2.~~ Vías obligadas.**

Son obligaciones viales que se adquieren por urbanizar un terreno mediante los diferentes procesos de urbanización establecidos en los “Procesos de urbanización y subdivisión en los Suelos Urbano y de Expansión Urbana” de este ~~plan~~ DTS, para lo cual, cumplirán con

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

los requerimientos de accesibilidad, vinculación a la malla vial urbana existente, continuidad vial en el sector o entorno, con el plan vial y los proyectos viales aprobados por el ~~DAP~~ *Departamento Administrativo de Planeación* y, adicionalmente, con las que se deriven de los análisis de impactos sobre la movilidad del sector, *conforme a los análisis de movilidad asociados a planes de implantación cuando haya lugar.*

Toda vía consignada en el p~~resente ajuste al POT~~ *Plano de Jerarquización Vial, protocolizado por el presente ajuste al POT, y en el Plano Índice de Proyectos Viales,* tendrá el carácter de vía obligada y la Administración ~~Municipal~~ *Distrital* estará en el deber de suministrar la información técnica necesaria al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico. El interesado podrá proponer variaciones al alineamiento dentro de su ~~terreno~~ *inmueble* ante esta dependencia.

La vigencia de la información suministrada *en el marco del trámite de vías obligadas* tendrá una validez por dos años, al cabo de los cuales se deberá actualizar, ~~salvo que ya se hubiera obtenido la licencia urbanística~~ *salvo que se demuestre que el interesado haya radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia* dentro de ese plazo, caso en el cual, la vigencia corresponderá a la misma vigencia de la licencia.

Estas vías se deberán construir y ceder al ~~Municipio de Medellín a título gratuito~~ *Distrito de Medellín como parte de las obligaciones urbanísticas adquiridas*, según lo dispuesto en este POT *y su exigencia dependerá del tipo de actuación urbanística que se autorice a través de la licencia, como se especifica en la tabla 1.*

Tabla . Obligaciones viales según la actuación urbanística.

Actuación Urbanística	***Modalidad***	***Obligación Vial***

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA				
	UrbanizaciónUrbano	*DesarrolloRedesarrolloSaneamiento*	*La exigencia de las vías obligadas deberá*	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ParcelaciónSuburbano-Rural	*ParcelaciónSaneamiento*	*ser cumplida por todo lote que sea objeto de esta actuación.Cuando las vías obligadas correspondan a un tramo de vía de los sistemas nacional, regional, metropolitano, de autopistas urbanas o arterial, que no hayan sido ejecutadas ni su proceso de ejecución esté dispuesto a corto plazo, y se requiere para el acceso al desarrollo urbanístico, el interesado construirá y cederá a favor del Distrito de Medellín el tramo correspondiente a su terreno, acogiéndose a las especificaciones que le establezca el Departamento Administrativo de Planeación.De no requerir de estas vías para acceder al predio y vincularse a la malla urbana, se deberá respetar el*	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

		alineamiento del proyecto vial con el fin de no impactar el desarrollo urbanístico ya habitado. Igual condición aplica en caso de estar construida la vía y tenerse proyectada su ampliación, en donde se dejará libre de construcción la faja real requerida. (Entiéndase por faja real requerida de un proyecto vial, la faja de terreno que garantice implementación del alineamiento horizontal y vertical de este, con una sección total mínima de acuerdo a la jerarquía vial).Cuando se deje libre de construcción la faja real requerida, se deberán garantizar las obras e intervenciones necesarias para conservar su estabilidad, hasta tanto surta el proceso	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

		de conformación de la vía.Las vías obligadas de los sistemas colector, de servicio y peatonales que estén proyectadas sobre un lote, y sean necesarias para el acceso al predio y vinculación a la malla vial, deberán ser construidas y cedidas al Distrito de Medellín por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicios públicos y amoblamiento, cumpliendo con las normas y especificaciones técnicas establecidas por las entidades competentes.De no requerir de estas vías para acceder al predio y vincularse a la malla urbana, se dejará libre de construcción la faja real requerida.Una vez aprobado el planteamiento	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA			
		urbanístico conforme a la licencia, se podrán construir y ceder las vías internas para garantizar la movilidad dentro del proyecto.Cuando se trate de procesos de saneamiento, las obligaciones viales corresponderán a las otorgadas en la licencia original del proyecto.	
Construcción*Urbano - Rural*	*Obra NuevaAmpliación*	*Se exigirá la construcción y cesión de las vías obligadas que se necesitan para acceder al lote o vincularse a la malla urbana.*	
Subdivisión*RuralUrbano*		*Se exigirá la cesión y construcción de las vías obligadas correspondientes, cuando los lotes resultantes sean objeto de alguna de las otras actuaciones urbanísticas.*	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

~~La exigencia de las vías obligadas deberá ser cumplida por todo lote que sea objeto de urbanización o subdivisión.~~

~~En aquellos casos en donde se pretenda adelantar un proceso de construcción y no se requiera desarrollar un proceso de urbanización, se exigirá la construcción y cesión de las vías obligadas que se necesitan para acceder al lote o vincularse a la malla urbana y aquellas que sean necesarias, según la tipología de uso del inmueble, para garantizar la movilidad al interior del proyecto.~~

~~En los procesos de subdivisión de predios se exigirá la cesión y construcción de las vías obligadas correspondientes cuando se desarrollen los lotes resultantes. No se podrán autorizar particiones de predios cuando resulten lotes sin posibilidad de desarrollar por estar localizados sobre ellos un proyecto vial.~~

~~En los procesos de urbanización, cuando las vías obligadas correspondan a un tramo de vía de los sistemas nacional, regional, metropolitano, de autopistas urbanas o arterial, que no hayan sido ejecutadas ni su proceso de ejecución esté dispuesto a corto plazo, el interesado construirá y cederá a favor del Municipio de Medellín el tramo correspondiente a su terreno, acogiéndose a las especificaciones que le establezca el DAP, si lo requiere para el acceso a su desarrollo urbanístico.~~

~~De no requerir de estas vías para acceder al predio y vincularse a la malla urbana, se deberá respetar el alineamiento del proyecto vial con el fin de no impactar el desarrollo urbanístico ya habitado. Igual condición aplica en caso de estar construida la vía y tenerse proyectada su ampliación: dejará libre de construcción la faja real requerida, efectuando el movimiento de tierra a nivel de rasante.~~

~~En los procesos de urbanización, las vías obligadas de los sistemas colector, de servicio y peatonales que afecten un lote, deberán ser construidas y cedidas al Municipio de Medellín por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicios públicos y amoblamiento cumpliendo con las normas y especificaciones técnicas establecidas por las entidades competentes.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

Las vías públicas vehiculares de acceso deberán *cumplir con las dimensiones mínimas definidas en el artículo 186, para una vía de servicio, por lo que deberá construirse con una calzada mínima de 6 metros, zonas verdes laterales adyacentes a la calzada de 1,5 metros y franjas de circulación peatonal laterales de dos (2) metros, para una sección total de trece (13) metros más el retiro de antejardín normativo. Ante la imposibilidad de conformar esta sección, el interesado podrá presentar una propuesta que garantice la accesibilidad al inmueble, la cual deberá ser soportada técnicamente ante el Departamento Administrativo de Planeación.*

El total de las vías obligadas a las que se refiere ~~los párrafos anteriores~~ *el presente capítulo*, que deben ser objeto de cesión a nombre del ~~Municipio~~ *Distrito* de Medellín, no superará el 30% del área bruta del predio, salvo que se requieran para acceder al mismo o porque la destinación que se dé al predio así lo requiere. En estos últimos casos, se deberá ceder el total de las áreas requeridas para vías. Tampoco se aplicará este porcentaje en los planes parciales, toda vez que el cumplimiento de estas obligaciones deberá sujetarse a lo dispuesto en el mismo plan.

Será obligación la construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada, si el urbanizador no es propietario del total del área comprometida con el proyecto vial. La construcción parcial será posible siempre que la vía, *sea una vía de la red vial colectora o de servicio*, no constituya el acceso principal al proyecto y que las redes de servicio público no sean necesarias para atender las edificaciones por construir.

Para tratamientos de consolidación y conservación los aprovechamientos serán calculados sobre el área neta del lote, la cual es igual al área bruta, salvo que tenga una afectación por obra pública, según artículo de definiciones específicas. En caso de afectación por obra pública en términos de la Ley 9 de 1989, el cálculo de los aprovechamientos se realizará descontando del área bruta la faja afectada.

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA
El diseño y la construcción de las obligaciones viales deberán incorporar de manera integral el enfoque de seguridad vial bajo el sistema seguro, conforme a los artículos 2 y 4 de la Ley 2251 de 2022, garantizando que la configuración geométrica, la señalización y los dispositivos de control estén orientados a reducir la probabilidad y severidad de los siniestros viales y a priorizar la protección de los usuarios vulnerables. · ~~7.1.10.3.~~ **Vías en los planes parciales.** En desarrollo de los planes parciales y de las Unidades de Actuación Urbanística y/o de Gestión, deberán ser construidas y cedidas todas las vías arterias, colectoras, de servicio y peatonales planteadas por los mismos. ~~Para las vías de carácter Nacional, Metropolitano y Regional sólo se exigirá la cesión de la faja real requerida y el movimiento de tierra a nivel de rasante, salvo en los casos donde se necesite acceder por ellas, situación en la cual se deberá construir la parte requerida.~~ *Por su parte, respecto de las vías arteriales incluidas en los proyectos viales aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación y de las vías de carácter nacional, las cuales constituyen determinantes para la formulación del plan, solo se exigirá dejar libre de construcción la faja real requerida. salvo en los casos en que sea necesario garantizar el acceso al desarrollo por medio de estas vías, deberá construirse el tramo estrictamente requerido para permitir el acceso correspondiente y la vinculación a la malla vial.*

9.6.7.2. Áreas privadas de uso común.

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0142
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 321. - Áreas privadas de uso común.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA	
	Artículo 322. - Requerimientos de las áreas libres privadas de acuerdo con el área de lote. Artículo 323. - Áreas libres privadas producto del índice de ocupación.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Se evidencia una desarticulación entre la regulación vigente de las áreas privadas de uso común y las actualizaciones propuestas en materia de índices de ocupación y medidas ambientales, particularmente aquellas orientadas a la generación de áreas libres privadas verdes que contribuyan a la permeabilidad del suelo.
Necesidad de Ajuste	Actualizar y precisar los criterios normativos aplicables a las áreas privadas de uso común, garantizando su coherencia con el índice de ocupación propuesto, con las disposiciones ambientales asociadas a la generación efectiva de áreas verde, de manera que contribuyan al equilibrio entre los aprovechamientos urbanísticos, el soporte y la calidad ambiental.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
A partir de las medidas ambientales y de la revisión del índice de ocupación, se identifica la necesidad de armonizar y armonización de estos criterios, de manera que el porcentaje	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA
de suelo ocupado permita garantizar áreas libres con funciones ambientales, aporte efectivo de espacio verde y condiciones adecuadas para el manejo sostenible de aguas lluvias.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS
9.6.7.2. ÁREAS PRIVADAS DE USO COMÚN. · **~~9.6.7.2.1.~~ Vías peatonales y vehiculares privadas.** El diseño de las vías se hará con criterios técnicos que garanticen una circulación peatonal y vehicular adecuada y segura; para ello se tendrá como parámetros de diseño, las velocidades máximas vehiculares permitidas por la Secretaría de Movilidad ~~Municipal~~ *Distrital* o en su defecto, las reglamentaciones nacionales; las normas sobre señalización y demás elementos de seguridad vial. Adicionalmente, se tendrán en cuenta los parámetros de diseño sobre rasantes, pendientes máximas, intersecciones viales, y criterios de accesibilidad definidos en el presente documento o norma específica que lo complemente. En desarrollos urbanísticos y parcelaciones cerradas los copropietarios estarán obligados al cuidado y sostenimiento de las áreas libres privadas; asimismo deberán sostener las vías vehiculares y peatonales privadas internas y las redes de servicios de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado, gas y telecomunicaciones que queden dispuestas en su interior, salvo que existan servidumbres. · **~~9.6.7.2.2.~~ Suelo para áreas verdes privadas de uso común.** En razón de la función ecológica de la propiedad y de la necesidad de establecer un equilibrio entre las áreas construidas y libres dentro de un proyecto, garantizando así las condiciones adecuadas de habitabilidad a los residentes o usuarios, ~~dependiendo del proyecto~~, todo desarrollo urbanístico y constructivo, deberá dejar una zona verde privada

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

de uso común mínima equivalente al 10% del área neta del lote, *la cual deberá mantenerse como superficie permeable y receptora de aguas lluvias.*

Estas zonas también podrán estar conformadas por las áreas resultantes de aplicar el índice de ocupación asignado en la tabla *Aprovechamientos ~~y cesiones públicas~~*.

Dicha área deberá permanecer engramada, arborizada, iluminada y amoblada y, preferiblemente, contigua a los espacios públicos (vías, parques, plazas, zonas verdes, retiros de quebradas); serán tratadas como zonas verdes arborizadas destinadas a la recreación pasiva y ornato urbano, goce y disfrute de la población residente o usuaria de la edificación en cualquier parte del territorio y su destinación no podrá ser variada.

Estas áreas no se ocuparán con parqueo y, en lo posible, se proyectará englobada haciéndola realmente útil para fines recreativos, de ornato y bienestar.

Considerando los requerimientos de tales espacios por parte de los usuarios tanto itinerantes como permanentes en cualquier área de suelo urbano, se establece que:

· **~~9.6.7.2.2.1.~~ En lotes menores a 2.000 metros cuadrados.**

El 10% de su área destinada a la generación de áreas verdes *privadas* de uso común, podrá cumplirse *sumando* ~~dentro del~~ *el* área de antejardín, ~~si el mismo la posee por norma o urbanización aprobada. Esta exigencia podrá ser complementada con~~ las áreas verdes de retiros comunes laterales y de fondo, ~~las~~ áreas *libres producto del* ~~resultantes de aplicar el~~ índice de ocupación, *o terrazas y patios de uso común siempre que no sean parte de ~~que se exijan al proyecto, según lo establecido al respecto en las presentes normas. Si con la sumatoria de dichas áreas no es posible cubrir la totalidad de la obligación, podrá considerarse el área de las terrazas o patios de uso común que posea el proyecto, siempre que éstas no hagan parte integral de cualquiera de las~~* destinaciones privadas localizadas en el primer piso.

· **~~9.6.7.2.2.2.~~ En los lotes iguales o mayores de 2.000 metros cuadrados.**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

Con el fin de disminuir el déficit de espacios verdes, como medida de adaptación de acuerdo con el PEMOT, esta exigencia se cumplirá en un solo globo de terreno; *pudiéndose contabilizar*~~. Se puede contabilizar~~ dentro del mismo y de forma integral los siguientes elementos:

Antejardín, retiro lateral, retiro de fondo, retiro adicional para cumplir con los once (11.00) metros a eje de vía cuando este sea exigido, áreas resultantes de aplicar el índice de ocupación, *y hasta el 50% de retiros de quebrada, si estos no se encuentran en áreas de amenaza alta y media por inundación y avenidas torrenciales.* ~~retiros de quebrada que no se localicen por dentro de la cota máxima de inundación para crecientes con periodos de retorno de 100 años definidos en el POMCA correspondiente o en su defecto, terrenos por dentro de las áreas de amenaza alta y media por inundación y avenidas torrenciales. Los retiros de quebrada contabilizadas dentro de las zonas verdes privadas de uso común no superarán en ningún caso el 50% de esta obligación.~~ Estas áreas se dejarán en su totalidad como zona verde arborizada, ~~con la iluminación~~, con el fin de *permitir la continuidad del flujo de infiltración hacia el subsuelo y la regeneración de espacios verdes, y con iluminación y* dotación que permita su adecuada utilización por parte de la comunidad usuaria o propietaria. para disminuir el déficit de espacios verdes, como medida de adaptación basada en gobernanza. De acuerdo con el PEMOT.

En áreas y corredores de media y alta mixtura, cuando este porcentaje se cumpla en área de antejardín, *y su* ~~el~~ tratamiento ~~del mismo~~ será acorde con lo determinado en la norma específica que le aplique.

Cuando el proyecto o edificación no posea antejardín por norma o urbanización aprobada y se pretenda cumplir con la obligación en área contigua a la vía pública, tendrá el mismo tratamiento establecido para los antejardines, sólo que éste podrá tener un cerramiento transparente, cumpliendo con la reglamentación que para ello se establece.

· ~~**9.6.7.2.2.3.**~~ **Áreas libres privadas producto de la aplicación del índice de ocupación.**

Las áreas libres privadas producto del índice de ocupación, hacen parte de las áreas libres privadas de uso común que no son objeto de cesión.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

En Áreas y corredores de media y alta mixtura y en el Centro Tradicional delimitado como *Sub-Zona 3 Plan Medellín y Centro* en el Mapa protocolizado 33 *Instrumentos de Planificación*, las áreas libres privadas producto del índice de ocupación, no podrán ser ocupadas con construcción alguna y pueden hacer parte del antejardín, retiro adicional, retiros laterales o zona verde privada de uso común; deberán ser tratadas ~~la mitad~~ el *50%* en zona verde y el resto en piso duro cuando el 10% de zona verde privada de uso común se localice en ésta área. El área libre privada se podrá cumplir en la extensión frontal del lote o concentrarse en una parte del mismo.

En esta área de *piso duro,* se podrán generar áreas de acceso y terrazas, siempre y cuando las que se proyecten contiguas al andén no superen *30 centímetros* ~~0,30 metros~~ de altura con respecto al nivel del andén o, dejar una distancia de uno con cincuenta (1,50) metros, a partir del borde interior de andén cuando la terraza supere la altura indicada, con el fin de que se mantenga la integración visual de los espacios libres privados y de las edificaciones con el espacio público circundante. Esta área libre podrá generarse también en semisótano a partir del borde frontal del lote.

Para conservar la *continuidad del paramento* ~~paramentalidad~~ de las edificaciones, en la parte frontal del lote donde se proyecte el área libre podrá existir un cerramiento con elementos transparentes o setos vivos, siempre que no superen la altura de uno con cincuenta (1,50) metros con respecto al nivel del andén cuando dichas áreas no correspondan a antejardín. Así mismo, se podrá utilizar dicha área *de piso duro*, como extensión del servicio de los locales para la ocupación de mesas, sillas y sombrillas o con obras de arte, fuentes y alumbrado.

El diseño del paramento de la edificación garantizará la no generación de áreas residuales que propicien su indebida ocupación y utilización, independientemente de que sea para el uso privado o público si el interesado pretende integrar este espacio totalmente al espacio público. El diseño de las edificaciones y sus áreas de acceso siempre considerará las normas para la población con movilidad reducida que garantice el acceso adecuado al lote y sus diferentes espacios.

· ~~**9.6.7.2.2.4.**~~ **Terrazas frontales resultantes de la aplicación de retiros.**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA
Las terrazas que se forman por el retroceso establecido a plataforma, torre o edificación, por ser parte constitutiva del perfil urbano y, por consiguiente, del espacio público, deberán ser tratadas como una quinta fachada. Podrán ser de uso privado o común como extensión de actividades localizadas en el mismo nivel; no obstante, su uso y ocupación será regulado por el reglamento de propiedad horizontal. En todo caso, en las terrazas que se formen por el retroceso de la torre, no se permitirá el almacenamiento de mercancías, bodegaje, infraestructura de servicios públicos, instalación de antenas, publicidad exterior visual o elementos de cubierta que desvirtúen el carácter de las mismas de ser libres. Estas terrazas podrán ser utilizadas como espacios recreativos, siempre y cuando no generen cerramiento o cubierta alguna que se asimile a un área construida. Para garantizar la calidad ambiental y paisajística, estas terrazas deberán ser adecuadas con jardines o agricultura urbana.

9.6.7.3. Obligación de vivienda de interés social –vis– y de vivienda de interés prioritario –vip–.

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0148
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 324. - Obligación de Vivienda de Interés Social –VIS- y de Vivienda de Interés Prioritario –VIP–. Artículo 325. - Cálculo de la Obligación de Vivienda de Interés Social –VIS- y de Vivienda de Interés Prioritario –VIP– en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo. Artículo 326. - Disposiciones comunes para el cumplimiento de los porcentajes de obligación de VIP y VIS en tratamientos de Renovación Urbana y Desarrollo.
Sección 3 – Motivo de Revisión	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA	
Motivo de Revisión	Se identifican dificultades en la aplicación de la obligación de generación de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en proyectos urbanísticos y macroproyectos, asociadas a porcentajes que en algunos casos superan los establecidos por la normativa nacional. Esta situación reduce la viabilidad de los desarrollos y limita la aplicación efectiva del instrumento para promover vivienda asequible.
Necesidad de Ajuste	Actualizar y precisar la regulación de la obligación de generación de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), con el fin de armonizar sus porcentajes en macroproyectos, precisar las formas de cumplimiento —incluida la posibilidad de compra de derechos fiduciarios— y fortalecer su aplicación en proyectos de desarrollo y renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, aportando así a la atractividad y posibilidad de desarrollo y contribuir a la política habitacional del distrito
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
El análisis técnico evidenció que la regulación vigente de la obligación de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) presenta dificultades en su	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

aplicación en proyectos de desarrollo, renovación urbana y macroproyectos, derivadas de rigideces en las formas de cumplimiento, porcentajes que en algunos casos superan los referentes nacionales y la falta de armonización con lo dispuesto por el Decreto 1055 de 2022.

Estas condiciones limitan la viabilidad financiera de los proyectos y reducen la efectividad del instrumento para promover la provisión de vivienda asequible en localizaciones adecuadas. En consecuencia, se identifica la necesidad de actualizar y precisar la regulación, incorporando mecanismos más flexibles de cumplimiento y garantizando coherencia con el marco normativo nacional y con las dinámicas actuales del mercado inmobiliario.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.6.7.3. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL –VIS– Y DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO –VIP–.

La obligación de Vivienda de Interés Social –VIS- y de Vivienda de Interés Social Prioritario –VIP-, considerada la carga de un uso específico para los desarrollos en suelo urbano y de expansión; esta obligación, se concreta en alineación con el programa: ***Gestión del Suelo, productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat****, del Subsistema Habitacional.*

*Por lo tanto, d*e conformidad con el artículo 92 de la Ley 388 de 1997, el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 y el artículo 3 del Decreto 075 de 2013, la VIS y la VIP se constituyen en prioridad para la cohesión social y territorial, además del logro del objetivo estratégico 6 del presente Plan. En consecuencia, se establecen los siguientes porcentajes obligatorios para los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo según el macroproyecto en el cual se localiza, así:

Tabla Obligación de vivienda de interés social –VIS- y de vivienda de interés prioritario –VIP-.

Obligación según tipo de vivienda	**Macroproyectos de Río**	**Macroproyectos de Borde**	**Macroproyectos La Iguaná y Santa Elena**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

	Tratamiento de Renovación	Tratamiento de Desarrollo**	Tratamiento de Renovación	Tratamiento de Desarrollo**
% del suelo neto urbanizable destinado a la localización de VIP o % de la edificabilidad destinada a vivienda construida en VIP	0	20%	0	20%
% de la vivienda a generar que debe ser VIS	Variable*	20%	20%	20%

* Para Río Norte la obligación es del 20%, mientras que para Río Centro y Río Sur es del 10%

** Tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

Nota: En todos los casos, aplica el derecho de preferencia para compra por parte del ~~Municipio~~ *Distrito* sin superar el valor máximo de venta establecido para la VIP como para la VIS de conformidad al Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.

De acuerdo con lo planteado, la obligación de VIS y VIP podrá cumplirse según las siguientes alternativas: (i) Calificación de suelo en sitio o por fuera, (ii) Porcentaje de edificabilidad y (iii) Compra de derechos fiduciarios.

En caso de que la obligación de ~~VIP~~ *vivienda* se ~~pague~~ *cumpla* en suelo, deberá señalarse en *la respectiva licencia de urbanización* ~~el respectivo planteamiento urbanístico del macroproyecto~~. Al igual que la localización de la obligación de VIS y de VIP, en caso de que esta última se pague en construcción de vivienda.

El traslado de la obligación ~~VIP~~ *de vivienda* se puede pagar de dos maneras, adquiriendo los derechos fiduciarios que establecerá ISVIMED *y se encuentra reglamentado por el decreto distrital 1055 de 2022* o directamente trasladando la obligación en especie *en otro predio*.

~~Se pueden desarrollar proyectos VIS o VIP en cualquier parte de la ladera por fuera de los Macroproyectos, pero deben cumplir con las normas urbanísticas de los polígonos, incluida la densidad y solo en el caso en que el municipio directamente gestione el proyecto podrá aplicar una norma diferencial en términos de tamaño mínimo de vivienda (45 m2 para VIP) y mínimo de parqueaderos (1 cada 10 viv) y una cesión de 3 m2 cuadrados por habitantes para la de cesión de suelo para espacio público para el esparcimiento y encuentro ciudadano y equipamientos básicos, la cual deberá ser pagada en sitio.~~

Teniendo en cuenta las estrategias habitacionales, se podrá desarrollar proyectos de VIS o VIP en cualquier parte de la cuidad por fuera de los Macroproyectos, pero deben cumplir con las normas urbanísticas de los polígonos, incluida la densidad. No obstante, en casos donde el distrito desarrolle directamente o se generen proyectos en asocio con el ISVIMED donde se garantice al menos el 30 % de viviendas para la atención a población en reasentamiento o en arrendamiento temporal, podrá aplicar una norma diferencial,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

según las estrategias habitacionales definidas en la presente revisión donde se permite un aumento de la densidad hasta un 40% adicional del aprovechamiento base.

En los casos de ser transferida la participación a otro sitio del territorio, se tendrá en cuenta el valor del suelo en el sitio a desarrollar y el valor del suelo donde se pretende relocalizar la obligación para determinar el área real a desarrollar con dicho programa. Los avalúos serán expedidos por los organismos competentes de conformidad con la Ley 388 de 1997 y normas reglamentarias y complementarias.

9.6.7.4. CÁLCULO DE LA OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL –VIS- Y DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO –VIP– EN POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA Y DESARROLLO.

El cálculo de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario –VIP- y de Vivienda de Interés Social –VIS-, se hará sobre los aprovechamientos asignados en la **Tabla Aprovechamientos *urbanísticos* ~~y cesiones públicas~~**. Para este cálculo, no se aplicarán los aprovechamientos asignados en la Tabla **Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción.**

9.6.7.4.1. Calificación de suelo.

Cuando se califica suelo *en tratamiento de Desarrollo urbano y expansión*, se calcula el número de Viviendas de Interés Prioritario –VIP- correspondiente a la obligación *de acuerdo con los porcentajes de la tabla* ***Obligación de vivienda de interés social –VIS- y de vivienda de interés prioritario –VIP-***, aplicando al suelo calificado la densidad establecida para cada polígono en la Tabla ***Aprovechamientos urbanísticos*** ~~*y cesiones públicas*~~.

Posteriormente, se calcula el número de viviendas totales que se pueden generar en el polígono aplicando la Tabla ***Aprovechamientos urbanísticos*** ~~*y cesiones públicas*~~ y una vez obtenida esta cifra, se descuentan las Viviendas de Interés Prioritario -VIP- calculadas según el inciso anterior. Al valor resultante se le aplica el porcentaje de obligación de Vivienda de Interés Social –VIS-, asignado en el apartado *Obligación de vivienda de interés social –VIS- y de vivienda de interés prioritario –VIP–*.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

Para los polígonos con tratamiento de Renovación urbana en modalidad de Redesarrollo y Revitalización cuando se aplique el plan parcial, se calcula el número de viviendas de Interés social –VIS– correspondiente a los porcentajes establecidos en la tabla **Obligación de vivienda de interés social –vis- y de vivienda de interés prioritario –VIP–** *por AIE y se descuentan del número de viviendas totales a generar en la actuación urbanística, de acuerdo con la tabla de* ***Aprovechamientos urbanísticos****.*

9.6.7.4.2. Porcentaje de la edificabilidad.

Cuando la obligación de calificar suelo se pretende cumplir en porcentaje de edificabilidad, se calculan las viviendas totales a construir en la actuación urbanística respectiva, aplicando los aprovechamientos asignados en la Tabla ***Aprovechamientos urbanísticos****. A este resultado, se le aplica los porcentajes de edificabilidad definidos en la tabla Obligación de vivienda de interés social –VIS- y de vivienda de interés prioritario –VIP–* establecidas según AIE.

~~Cuando se van a construir las Viviendas de Interés Prioritario –VIP- objeto de la obligación, el número de destinaciones a construir se calcula con respecto a los metros cuadrados resultantes de aplicar el índice de construcción con base en la Tabla Aprovechamientos y cesiones públicas. Una vez obtenido este valor, se divide por el área de vivienda a construir, la cual debe ser de mínimo el área de vivienda establecida en el apartado Área mínima construida de vivienda.~~

~~Posteriormente, se calcula el número de viviendas totales que se pueden generar en el polígono aplicando la Tabla Aprovechamientos y cesiones públicas y una vez obtenida esta cifra, se descuentan las Viviendas de Interés Prioritario –VIP- calculadas según el inciso anterior. Al valor resultante se le aplica el porcentaje de obligación de Vivienda de Interés Social –VIS, asignado en el apartado Obligación de vivienda de interés social –VIS- y de vivienda de interés prioritario –VIP–.~~

La sumatoria de la Viviendas de Interés Prioritario –VIP-, más las Viviendas de Interés Social –VIS-, más las Viviendas No VIP y No VIS, no podrá superar el número de viviendas totales resultantes en un polígono, calculadas aplicando los aprovechamientos de las Tablas *Aprovechamientos urbanísticos* ~~*y cesiones públicas*~~ y *Aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción*. Sólo es posible superar el número total de viviendas en un polígono a

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

través de la redistribución de densidades definida por cada Macroproyecto y cumpliendo con lo establecido en el numeral *Lineamientos para la redistribución de densidades en los Macroproyectos.*

Condiciones para el cumplimiento de la obligación en porcentaje de edificabilidad:

· *El cumplimiento de la obligación de vivienda mediante porcentaje de edificabilidad no podrá cumplirse cuando incluya exclusivamente vivienda tipo apartaestudio (de 30 m2 de área); es decir, la obligación no se entenderá cumplida, si no incluye como mínimo en proporción de un 50% de la obligación total en otro tipo de vivienda, que podrá ser de 45 m2 (2 alcobas) o 54 m2 (3 alcobas).*

· *En ningún caso, la tipología de vivienda colectiva no podrá ser tenida en cuenta para el cumplimiento de la obligación de VIS y VIP.*

· *Todas las viviendas construidas como cumplimiento de la obligación deberán garantizar todas las condiciones de habitabilidad en términos de área, componentes mínimos, iluminación, ventilación, accesibilidad y seguridad estructural, las cuales estarán detalladas en norma específica.*

9.6.7.4.3. Compra de derechos fiduciarios.

Reglamentado bajo del Decreto distrital 1055 de 2022 Por medio del cual se deroga el Decreto Municipal 1674 de 2016 "Por el cual se reglamenta la compra de derechos fiduciarios y se dictan otras disposiciones", se actualiza el procedimiento para la compra de derechos fiduciarios, se determinan las modalidades para su adquisición y se dictan otras disposiciones.

9.6.7.5. DISPOSICIONES COMUNES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE OBLIGACIÓN DE VIP Y VIS EN TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y DESARROLLO.

Para efectos de la aplicación de la obligación de VIP y VIS, se adoptan las siguientes disposiciones:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

1. El cumplimento de la obligación VIS y VIP establecida en los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, se tratará en forma diferencial para cada macroproyecto, con base en las siguientes disposiciones para su distribución:

Tabla.

Macroproyectos	**% Mínimo de la obligación en el macroproyecto**	**% con posibilidad de traslado fuera del macroproyecto**
Rio Sur	50%	50%
Rio Centro	50%	50%
Rio Norte	100%	----
Borde urbano rural	50%	50%
La Iguaná y Santa Elena	50%	50%

El traslado de la obligación de VIP podrá efectuarse comprando los Derechos Fiduciarios colocados por la Administración ~~Municipal~~ *distrital* a través del ISVIMED para tal fin o trasladando el aporte materialmente (en especie), en consecuencia, con el orden de prioridad establecido para tal fin en el numeral 2 del presente apartado. En los casos de ser transferida la participación, se tendrá en cuenta el valor del suelo en el sitio a desarrollar y el valor del suelo donde se pretende relocalizar la obligación para determinar el área real a desarrollar con dicho proyecto. No obstante, será en el marco de la formulación del respectivo Macroproyecto que se determine el procedimiento y demás normas reglamentarias para efectuar la transferencia y el porcentaje máximo de recepción de dicha obligación en cada Macroproyecto, de conformidad con la capacidad de soporte y acogida de la VIP.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA
2. Son áreas receptoras de la obligación de VIP objeto de traslado en su respectivo orden de prioridad, las siguientes: · Macroproyecto Río Norte · Macroproyecto Río Centro · Macroproyectos de Borde · Macroproyectos La Iguaná y Santa Elena · Proyectos VIP localizados en el ámbito de Ladera ~~3. Para el cumplimiento de la obligación VIS, no se habilita su traslado o pago, dado que la construcción de VIS no se considera una carga y su comercialización posee niveles de rentabilidad, de allí entonces que se dará cumplimiento a ella en el mismo Macroproyecto.~~ 4. ~~Los planes parciales~~ *Las actuaciones urbanísticas*, en coherencia con las determinantes del Macroproyecto correspondiente, ~~determinarán~~ *establecerán* la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento del porcentaje expresado, así como las diferentes alternativas para su cumplimiento. 5. La localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación tanto de VIP como VIS deberá señalarse en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias de urbanización ~~del Macroproyecto correspondiente u otro instrumento de planificación complementario al POT~~. La localización de estas áreas también deberá señalarse en la cartografía oficial del municipio. En el marco del cumplimiento de la obligación en suelo, se privilegiará la adjudicación del subsidio familiar de vivienda en especie para los proyectos de vivienda nueva promovidos por las Organizaciones Populares de Vivienda –OPV-. Para ello, la Administración ~~Municipal~~ *distrital* a través del ISVIMED y el Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, reglamentará el procedimiento.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.7.1. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA
De conformidad a lo expresado en el artículo 10 del Decreto Nacional 075 de 2013, para efectos del control de los compromisos establecidos en el presente numeral, cuando los curadores urbanos expidan licencias de urbanización sobre predios sujetos a la obligación de que se trata en el presente Plan, informarán de esta circunstancia al Departamento Administrativo de Planeación, al Instituto Social de Vivienda y Hábitat ISVIMED o quien haga sus veces, y a los demás curadores urbanos del *distrito* ~~municipio.~~

9.6.8.5 Estacionamiento para el área urbana.

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0149
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 363. - Disposiciones Generales sobre estacionamientos de vehículos. Artículo 364. - Estacionamientos para uso residencial. Artículo 366. - Exigencias de Estacionamientos para Vivienda de Interés Prioritario. Artículo 368. - Estacionamientos para desarrollos constructivos que requieren estudio de impacto sobre la movilidad.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Congestión vehicular y ocupación indebida del espacio público por estacionamiento, asociadas a un desequilibrio entre la oferta y la demanda de parqueaderos, que genera presiones sobre la malla vial, el espacio público e inseguridad vial.
Necesidad de Ajuste	Actualizar los requerimientos normativos distritales asociados a las exigencias de parqueaderos, promoviendo una adecuada correspondencia entre la oferta y la demanda de estacionamientos, orientada a optimizar el funcionamiento de la malla vial, proteger el

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	
	espacio público y mejorar las condiciones de seguridad vial.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Metropolitanos
¿Aplica normas supradistritales?	No
Nivel 5. Hechos Metropolitanos	Acuerdo Metropolitano 16 de 2017 - Por el cual se adopta el Plan Integral de Gestión de la Calidad del Aire en el Valle de Aburrá -PIGECA- y se toman otras determinaciones
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	9.6.8.5.
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Como se ha mencionado en el documento de insumos técnicos, se deben realizar modificaciones en el numeral 9.6.8.3.4 del Tomo IVb de DTS Formulación del Acuerdo 48 de 2014, en el cual se establecen las exigencias de parqueaderos para la zona urbana, teniendo en cuenta las afectaciones a la movilidad y al espacio público que se han derivado de la combinación entre el crecimiento del parque automotor y la falta de estacionamientos por la eliminación de exigencias mínimas.

Las modificaciones planteadas se generan en el marco de la normativa distrital y supradistrital (Ley 1964 de 2019, por medio de la cual se promueve el uso de vehículos eléctricos en Colombia y se dictan otras disposiciones y Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal), por lo que, se proponen las siguientes modificaciones:

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

~~**9.6.8.3.4.**~~ **9.6.8.5 Estacionamiento para el área urbana.**

~~**9.6.8.3.4.1.**~~ **Exigencias generales para estacionamientos.**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

~~Los desarrollos constructivos de vivienda, comercio y servicios en proyectos nuevos y los que sean objeto de subdivisión, modificación o cambio de uso~~ *Todo proyecto urbanístico o constructivo, así como lasadiciones, reformas, y demás actuaciones* que generen nuevas destinaciones *o cambio de uso*, deberá~~n~~ cumplir con ~~con la asignación numérica establecida en las tablas definidas para tal fin, las cuales indican el número máximo de estacionamientos por vivienda, y número máximo de estacionamientos por cada 100 metros cuadrados para área para índice de construcción~~ las *exigencias de estacionamiento privado y de visitantes en concordancia con el número de viviendas y con la cantidad o área destinada a usoscomercioles, de de servicios , oficinas, industriales o institucionales, según los los requerimientos propios de cadauso. Los estacionamientos deberán disponerse dentro del área útil del lote, respetando las zonas verdes, los retiros a linderos y a la vía, así como las demás áreas de protección urbanística.*

Estas exigencias serán reguladas en las normas específicas que para tal efecto expida la Administración Distrital. De manera temporal, hasta que entre en vigencia la norma específica en la cual se incluyan los mínimos para cada actividad, se deberá cumplir con las exigencias que se incluyen en los siguientes numerales.

~~La asignación de estacionamiento para vivienda de interés prioritario definida la Tabla 75 Exigencias de estacionamientos para Vivienda de Interés Prioritario, corresponderán a la obligación mínima a generar por vivienda.~~

~~Aplican normas técnicas para estacionamientos y clasificación de los mismos, definidas en los artículos 64, 65, 66, 67, 68 y 70 del Decreto Municipal 1521 de 2008 o norma específica que lo complemente o sustituya.~~

~~En ningún caso se permitirá la habilitación y uso de las zonas verdes los antejardines y andenes como espacios para el estacionamiento de vehículos.~~

~~Los estacionamientos de vehículos al servicio de un desarrollo urbanístico y constructivo se deben ubicar en el área útil del lote y construir de acuerdo con la norma técnica contenida en la reglamentación especifica que la sustituya o complemente.~~

~~Cuando se dispongan las áreas de parqueo al servicio de la edificación en los tres primeros pisos, estas no deben dar frente al espacio público. Las áreas que den a las~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

~~fachadas en estos casos, deben destinarse a otros usos, compatibles y complementarios con el uso principal.~~

~~Los estacionamientos públicos y privados deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.~~

~~Para estacionamientos en equipamientos aplicará la norma específica definida para otros usos en el artículo denominado Estacionamientos para uso residencial y otros usos.~~

~~En centros comerciales construidos y en funcionamiento antes de la adopción del presente plan, se permitirá la transformación de las áreas destinadas a estacionamientos cubiertos, en áreas destinadas al uso comercial o de servicios, siempre que su localización permita fachadas abiertas hacia el espacio público. Esta área corresponderá como máximo al 40% sobre el total del área destinada a las celdas de estacionamiento que estén definidas en la licencia de construcción. Las áreas objeto de transformación pagarán cesiones por concepto de suelo para espacio público de esparcimiento y de encuentro y equipamientos, de acuerdo con lo establecido en el capítulo de obligaciones urbanística.~~

~~9.6.8.3.4.2.~~ Estacionamientos para uso residencial y otros usos.

La siguiente tabla indica el número ~~máximo~~ *mínimo* de estacionamientos por vivienda, estableciendo la relación del número de celdas por cada destinación:

Tabla ~~73.~~ Estacionamientos para el uso residencial (celda / destinación)

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Tratamiento Urbanístico	Área de lote	PRIVADOS		VISITANTES	
		AUTOS	MOTOS	AUTOS	MOTOS
MI-MIE, REV, CN3	Hasta 120 m2	N/A	N/A	N/A	N/A
	Mayores a 120 m2	0,25	1	0,1	0,13
C2, CN2 , D-DE	Hasta 240 m2	0,33	0,5	N/A	N/A
	Mayores a 240 m2	0,5	0,5	0,13	0,13
C1, C3, CN4, REA	Hasta 240 m2	0,33	0,5	N/A	N/A
	240 - 2000 m2	0,66	0,5	0,17	0,13
	Mayores a 2000 m2	0,75	0,5	0,17	0,13
CN1, RED	Hasta 240 m2	0,33	0,5	N/A	N/A
	240 - 2000 m2	0,66	0,5	0,17	0,13
	Mayores a 2000 m2	1	0,33	0,17	0,13
CN5	Hasta 240 m2	0,33	0,5	N/A	N/A
	240 - 2000 m2	0,66	0,5	0,17	0,13
	Mayores a 2000 m2	1,5	0,2	0,17	0,13

~~1-Para la aplicación de la anterior relación, numero de celdas de parqueo exigidas y número de viviendas, se entenderá que el numerador corresponde a las celdas por generar y el denominador a las viviendas por cubrir con dicha obligación.~~

~~2- Obligatoriedad de parqueaderos para bicicletas: será de 1 por cada 10 parqueaderos de vehículos privados.~~

~~3- Para vivienda de interés social (VIS), es decir aquella cuyo precio de venta sea superior a 70 salarios mínimos legales mensuales vigentes, e inferior a 135, aplican las exigencias de estacionamientos definidas esta tabla.~~

~~4- En estrato 4 se podrá pasar a 1.5 celdas de parqueaderos privados por vivienda, las celdas adicionales resultantes con respecto a la tabla donde se asigna el tope máximo, serán objeto de pago de obligación de cesión de suelo equivalente a cinco metros cuadrados (5 m2) por cada unidad de estacionamiento adicional. Si adicionalmente se excede esta relación, las celdas de parqueadero resultantes serán objeto de pago de obligación de cesión de suelo equivalente a cinco metros cuadrados (5 m2) por cada unidad de estacionamiento adicional y se contabilizarán dentro del índice de construcción. Esta obligación adicional será pagada en dinero.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

~~5- En estratos 5 y 6 se podrá pasar a 2.0 celdas de parqueaderos privados por vivienda, las celdas adicionales resultantes con respecto a la tabla donde se asigna el tope máximo, serán objeto de pago de obligación de cesión de suelo equivalente a cinco metros cuadrados (5 m2) por cada unidad de estacionamiento adicional. Si adicionalmente se excede esta relación, las celdas de parqueadero resultantes serán objeto de pago de obligación de cesión de suelo equivalente a cinco metros cuadrados (5 m2) por cada unidad de estacionamiento adicional y se contabilizarán dentro del índice de construcción. Esta obligación adicional será pagada en dinero.~~

~~6- Las áreas generadas por los parqueaderos de visitantes al servicio del proyecto, que excedan el tope máximo establecido por norma, contabilizarán dentro de las áreas para índice de construcción. La proporción de los parqueaderos de visitantes expresada en esta tabla estará vigente hasta tanto se formule el Plan Maestro de Estacionamientos que hace parte del Plan Integral de Movilidad Sostenible.~~

~~7- Cuando la cifra resultante de aplicar la relación de parqueaderos por unidades de vivienda, o por metros cuadrados construidos, dé como resultado un decimal se aproximará al número entero inmediatamente superior.~~

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

~~La reglamentación de incentivos para la construcción de edificios dedicados principalmente a estacionamientos de vehículos, en cercanías a las estaciones de transporte público colectivo o masivo y en los corredores de alta y media mixtura estará contenida en el Plan Maestro de Estacionamientos el cual hace parte del Plan Integral de Movilidad Sostenible.~~

La siguiente tabla indica el número ~~máximo~~ *mínimo* de estacionamientos ~~en~~ *para* usos diferentes al residencial~~, por cada 100 metros cuadrados construidos totales~~ *teniendo en cuenta diferentes áreas, tal como se especifica*.

~~Tabla 74. Estacionamientos para usos diferentes al residencial (celda / m2 construidos)~~

~~**ESTRATO**~~	~~**COMERCIO, OFICINAS Y ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS**~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

	~~PRIVADO~~	~~VISITANTES~~	~~MOTOS~~
~~1~~	~~1/100~~	~~1/100~~	~~1/50~~
~~2~~	~~1/100~~	~~1/100~~	~~1/50~~
~~3~~	~~1/100~~	~~1/100~~	~~1/50~~
~~4~~	~~1/100~~	~~1/50~~	~~1/100~~
~~5~~	~~1/100~~	~~1/50~~	~~1/100~~
~~6~~	~~1/100~~	~~1/50~~	~~1/100~~

~~1 Para la aplicación de la anterior relación, numero de celdas de parqueo exigidas y metros cuadrados construidos, se entenderá que el numerador corresponde a las celdas por generar y el denominador a los metros cuadrados por cubrir con dicha obligación.~~

~~2- Obligatoriedad de parqueaderos para bicicletas: 1 por cada 10 parqueaderos de vehículos privados.~~

~~3- Las áreas generadas por los parqueaderos privados y de visitantes al servicio del proyecto, que excedan el tope máximo establecido por norma, contabilizarán dentro de las áreas para índice de construcción.~~

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

Tabla. Estacionamientos para usos diferentes al residencial (celda / m2 construidos)

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Tratamiento Urbanístico	Área de lote	Comercio (parq/100 m2 construidos)		Servicios (parq/100 m2 construidos)		Industria (parq/100 m2 construidos)		Espacio Público (parq/ha de Espacio Público)		Dotacional
		Autos	Motos	Autos	Motos	Autos	Motos	Autos	Motos	
MI-MIE, REV, CN3	Hasta 72 m2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	DEBERÁ RESPONDER A UN ANÁLISIS ESPECÍFICO DE CADA CASO, COMO MÍNIMO SE DEBERÁ CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 471 DE 2018
	72 - 120 m2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
	120 - 240 m2	0,5	1,5	0,5	1,5	0,25	0,5	N/A	N/A	
	Mayores a 240 m2	0,5	1,5	0,5	1,5	0,25	0,5	0,75	1,5	
C2, CN2 , D-DE	Hasta 72 m2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
	72 - 240 m2	1	0,75	1	0,75	0,5	0,25	N/A	N/A	
	Mayores a 240 m2	1	0,75	1	0,75	0,5	0,25	1	0,75	
C1, C3, CN4, REA	Hasta 72 m2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
	72 - 120 m2	1	0,75	1	0,75	0,5	0,25	N/A	N/A	
	120 - 240 m2	1,5	0,75	1,5	0,75	0,5	0,25	N/A	N/A	
	Mayores a 240 m2	1,5	0,75	1,5	0,75	0,5	0,25	1,5	0,75	
CN1, CN5, RED	Hasta 72 m2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
	72 - 120 m2	1	0,75	1	0,75	0,5	0,25	N/A	N/A	
	120 - 240 m2	1,5	0,75	1,5	0,75	0,5	0,25	N/A	N/A	
	Mayores a 240 m2	2	0,5	2	0,5	0,75	0,25	2	0,5	

Nota: Todos los desarrollos con usos diferentes al residencial con áreas superiores a 240 m2, deberán adecuar espacios para cargue y descargue de mercancías y realizar estas actividades al interior de sus predios, en el área útil respetando los retiros normativos

Consideraciones.:

· *En ningún caso se permitirá la habilitación y uso de las zonas verdes los antejardines y andenes como espacios para el estacionamiento de vehículos.*

· *Los estacionamientos públicos y privados deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.*

· *Cuando la cifra resultante de aplicar la relación de parqueaderos por unidades de vivienda o por metros cuadrados construidos, dé como resultado un decimal, se aproximará al número entero superior.*

· *La vivienda de tipología unifamiliar y bifamiliar no tiene exigencia de estacionamientos en los estratos 1, 2 y 3.*

· *En los casos en los que se deba proveer espacios para cargue y descargue al interior de los predios, no se podrá utilizar el espacio destinado para parqueadero asociado a la exigencia del presente artículo.*

· *La vivienda y otros usos que se desarrollen en polígonos definidos como API tendrá las exigencias de parqueo según lo determine el respectivo API.*

· *En centros comerciales construidos y en funcionamiento antes de la adopción de la presente normativa, se permitirá la transformación de las áreas destinadas a*

estacionamientos cubiertos, en áreas destinadas al uso comercial o de servicios, siempre que su localización permita fachadas abiertas hacia el espacio público. En cualquier caso, la cantidad de parqueaderos resultante no deberá ser menor en ningún caso a la exigencia normativa con la cual fue aprobado el proyecto. Adicionalmente, para las nuevas áreas de comercio o servicio, se deberá cumplir con la exigencia de mínimos de parqueadero y pagarán cesiones por concepto de suelo para espacio público de esparcimiento y de encuentro y equipamientos, de acuerdo con lo establecido en el capítulo de obligaciones urbanísticas.

Estacionamientos obligatorios.

· ***Estacionamientos para bicicletas.*** *En cumplimiento de lo determinado por el Artículo 6 ley 1811 de 2016, se determina que la obligatoriedad de parqueaderos para bicicletas: será de 1 por cada 10 parqueaderos de autos privados. En el caso de que el valor resultante sea menor a 1, deberá ser como mínimo 1.*

· ***Parqueaderos vehículos cero emisiones.*** *En cumplimiento de lo determinado por la Ley 1964 de 2019 y el Decreto Nacional 191 de 2021, se deberá destinar un porcentaje mínimo del dos por ciento (2%) del total de plazas de parqueo habilitados, para el uso preferencial de vehículos eléctricos en desarrollos comerciales y/o de servicios, al igual que en todos los establecimientos públicos.*

~~9.6.8.3.4.3.~~ Exigencias de Estacionamientos para *Vivienda de Interés Social y* Vivienda de Interés Prioritario

Todo proyecto de ~~VIP~~ *Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario* deberá cumplir con las obligaciones de estacionamientos de vehículos y motos, que se establecen en la siguiente tabla:

Tipología	AUTOS	MOTOS
*VIS y*VIP	1/10	1/3

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

1- Obligatoriedad de parqueaderos para bicicletas: 1 por cada 10 parqueaderos de vehículos privados.

2- Para la aplicación de la anterior relación, numero de celdas de parqueo exigidas y número de viviendas, se entenderá que el numerador corresponde a las celdas por generar y el denominador a las viviendas por cubrir con dicha obligación.

3- Las celdas de parqueo objeto de la mencionada reglamentación no podrán ser enajenadas.

~~4- No se podrá generar mayor o menor cantidad de celdas de parqueo para vehículos y motos, a las que resulten de aplicación de la tabla.~~

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.

Las celdas de parqueo objeto de la mencionada reglamentación deberán mantenerse como bienes comunes y no podrán ser enajenadas.

Las celdas producto de la aplicación de la norma anterior serán comunes en las unidades cerradas, y públicas en las urbanizaciones abiertas según el proyecto urbanístico, en ningún caso corresponderán a celdas privadas.

~~9.6.8.3.4.4.~~ Celdas de parqueo para personas con movilidad reducida.

En los estacionamientos privados y para visitantes de todas las edificaciones abiertas al público como edificios de uso público, centros comerciales nuevas urbanizaciones y unidades residenciales, entre otras, se debe contar con celdas para personas con movilidad reducida de acuerdo con la reglamentación expedida para tal efecto por el gobierno nacional, en una proporción como mínimo de una por cada treinta celdas. Estas celdas deben poseer señalización visible que permita orientar al vehículo e indicarle la ubicación. La dimensión de estas celdas será de tres con cincuenta (3.50) metros de ancho por cinco (5.00) metros de largo. En los casos donde se localizan dos (2) celdas unidas, éstas pueden compartir un espacio central libre de un (1.00) metro, dándole a cada celda dos con cincuenta (2.50) metros de ancho.

~~9.6.8.3.4.5. Estacionamientos para de~~Desarrollos constructivos que requieren estudio de impacto sobre la movilidad.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS
Los proyectos a los cuales le aplique el instrumento de "plan de implantación" tendrán que presentar un análisis de movilidad ~~al Departamento Administrativo de Planeación~~ *a la Secretaría de Movilidad, en su calidad de autoridad de tránsito y transporte del Distrito* mediante el cual se sustente la solución de la movilidad vehicular al interior y al exterior del proyecto, dicho análisis tiene por objeto la evaluación del acceso y evacuación de los vehículos, sus impactos en el sistema vial aledaño y determinar las obras que se requieren realizar. ~~Para efectos de la obtención de la licencia de urbanismo y construcción del proyecto se deberá acreditar ante el respectivo curador el acto administrativo que aprueba el análisis de movilidad y las obras que se requieren realizar por el proyecto.~~ *Este estudio deberá contar con la revisión y visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación, que revisará el cumplimiento de la norma urbanística contenida en el presente acuerdo y su norma complementaria.* Si el análisis muestra puntos saturados o conflictivos, el interesado deberá presentar las alternativas de solución a implementar por él, la Administración Municipal o la entidad competente para tal efecto. *Estas alternativas de solución deberán estar basadas en soluciones de infraestructura, gestión de la demanda, seguridad vial y transformación cultural.* ~~Las actuaciones urbanísticas que generen ciento cincuenta (150) o más celdas para el estacionamiento de vehículos, o que independiente del número de celdas se considere que genere problemas de movilidad por su localización en un corredor de transporte público colectivo/masivo, autopista o arteria, deberán presentar un análisis de movilidad al Departamento Administrativo de Planeación *a la Secretaría de Movilidad, en su calidad de autoridad de tránsito y transporte del Distrito*~~ ~~mediante el cual se sustente la solución de la movilidad vehicular al interior y al exterior del proyecto, dicho análisis tiene por objeto la evaluación del acceso y evacuación de los vehículos, sus impactos en el sistema vial aledaño y determinar las obras que se requieren realizar. Para efectos de la obtención de la licencia de urbanismo y construcción del proyecto se deberá acreditar ante el respectivo curador el acto administrativo que aprueba el análisis de movilidad y las obras que se requieren realizar por el proyecto. *Este estudio deberá contar con la revisión y visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación, que revisará el cumplimiento de la norma urbanística contenida en el presente acuerdo y su norma complementaria.*~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS
~~Si el análisis muestra puntos saturados o conflictivos, el interesado deberá presentar las alternativas de solución a implementar por él, la Administración Municipal o la entidad competente para tal efecto. *Estas alternativas de solución deberán estar basadas en soluciones de infraestructura, gestión de la demanda, seguridad vial y transformación cultural.*~~ ~~*El distrito expedirá la reglamentación específica que determine los criterios técnicos y procedimientos para la elaboración y aprobación de los Estudios de Movilidad. Estos deberán ser realizados por profesionales en movilidad y tendrán una vigencia de tres (3) años, salvo que se modifiquen las condiciones de la zona en su infraestructura o esquema de operación.*~~

9.6.8. Actuaciones urbanísticas y procesos de urbanización y construcción.

DTS abordado:9.6.8. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 9.6.8.1. CRITERIOS PARA LAS	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0154
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.6.8. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 9.6.8.1. CRITERIOS PARA LAS
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 327. - Definición licenciamientos urbanísticos Artículo 328. - Concepto de actuaciones urbanísticas. Artículo 329. - Criterios para las actuaciones urbanísticas. Artículo 330. - Criterios ambientales para las actuaciones urbanísticas. Artículo 331. - Desarrollo de actuaciones urbanísticas. Artículo 332. - Procesos de urbanización y subdivisión en el suelo Urbano y de expansión urbana. Artículo 333. - Generalidades de los procesos de urbanización y subdivisión. Artículo 334. - Proporcionalidad en los procesos de urbanización. Artículo 335. - Procesos de urbanización según las zonas de tratamiento. Artículo 336. - Estudios geotécnicos requeridos para los procesos de urbanización y construcción.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 9.6.8.1. CRITERIOS PARA LAS	
	Artículo 337. - Procesos de construcción en los Suelos Urbano y de Expansión Urbana. Artículo 338. - Actuaciones urbanísticas destinadas a vivienda. Artículo 339. - Desarrollo progresivo de la construcción en proyectos de vivienda-. Artículo 340. - Desarrollo progresivo del proceso urbanístico.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	La regulación vigente en materia de actuaciones urbanísticas y procesos de urbanización y construcción remite expresamente a disposiciones contenidas en el Decreto 1469 de 2010 y en el Decreto 564 de 2006, normas que fueron compiladas por el Decreto 1077 de 2015. Esta situación genera desactualización normativa y posibles inconsistencias en la aplicación del régimen de licenciamiento urbanístico frente al marco reglamentario nacional vigente.
Necesidad de Ajuste	Actualizar las referencias normativas relacionadas con las actuaciones urbanísticas y los procesos de urbanización y construcción conforme al régimen vigente contenido en el Decreto 1077 de 2015, y precisar las definiciones, modalidades y condiciones aplicables al licenciamiento urbanístico, en coherencia con la Ley 388 de 1997 y su desarrollo reglamentario.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistrital(es) aplicable(s)	Decreto 1077 de 2015
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 9.6.8.1. CRITERIOS PARA LAS	
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	9.6.9. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN. 9.6.9.1. CRITERIOS PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. 9.6.9.2. CLASIFICACIÓN DE LOS DIFERENTES PROCESOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO.
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

En general, se considera que la regulación de las actuaciones urbanísticas contenida en el Acuerdo 48 de 2014 es coherente con el marco estructural definido por la Ley 388 de 1997, en tanto desarrolla las actuaciones asociadas a los procesos de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción como instrumentos para la materialización del modelo de ocupación del territorio.

No obstante, frente al régimen vigente compilado en el Decreto 1077 de 2015, se identifican desactualizaciones en las referencias normativas. Asimismo, el Acuerdo reproduce disposiciones procedimentales que corresponden a la reglamentación nacional, lo que genera duplicidad normativa y complejidad innecesaria en la aplicación del instrumento.

De manera particular, se evidenció la inclusión de disposiciones que restringen o limitan modalidades de licencia previstas en la normativa nacional, como el Proyecto Urbanístico General (PUG). Esta situación requiere ser revisada, con el fin de garantizar alineación entre la regulación distrital y el régimen reglamentario vigente.

Por lo tanto, la principal acción de actualización y precisión recae en la armonización de las referencias normativas, la adecuación terminológica y la depuración de contenidos que reproduzcan o condicionen disposiciones de competencia nacional. Con ello se avanza en la simplificación normativa del instrumento y en el fortalecimiento de la seguridad jurídica para su correcta aplicación.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.6.8. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 9.6.8.1. CRITERIOS PARA LAS

~~Las normas para las actuaciones urbanísticas en Suelos Urbano y de Expansión Urbana, son aquellas que garantizan el cumplimiento de las condiciones esenciales de habitabilidad, seguridad y accesibilidad que los desarrollos urbanísticos y constructivos, deben contemplar en su diseño y ejecución. Entre otros, hacen parte de dichas normas, el conjunto de previsiones dirigidas a asegurar calidad de vida, que se expresan en obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de suelo, como son el espacio público y los equipamientos por habitante, las condiciones de vialidad y movilidad o aquellas relacionadas con la combinación adecuada de usos en proporción al crecimiento de la población de acuerdo con los estratos socioeconómicos y con la población en zonas de riesgo no mitigable o de la articulación entre proyectos de transporte colectivos, áreas verdes o equipamientos de escala urbana y metropolitana y cambios en los usos del suelo.~~

Las normas de actuaciones urbanísticas en suelo urbano y de expansión urbana son las disposiciones que regulan los procesos de urbanización y construcción, en desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, y aseguran el cumplimiento de las normas generales sobre aprovechamientos, obligaciones, usos del suelo y normas específicas y volumétricas. Estas determinaciones deben incorporarse en el diseño y ejecución de los desarrollos urbanísticos y constructivos, con el fin de garantizar la función social y ecológica de la propiedad, la capacidad de soporte del territorio, la calidad de vida de los habitantes y las condiciones esenciales de habitabilidad, seguridad y accesibilidad.

El ámbito de aplicación de estas normas es para cualquier tipo de desarrollo urbanístico y constructivo a adelantar en los suelos urbano y de expansión del Municipio de Medellín, incluyendo los desarrollos que se adelanten mediante planes parciales, especiales y otros, los cuales pueden tener mayores exigencias según los requerimientos de dichos planes. Se excluyen de este ámbito de aplicación los suelos de protección, zonas de alto riesgo no recuperable y los suelos de renovación y expansión donde no haya sido adoptado el respectivo plan parcial.

Las legalizaciones urbanísticas y los reconocimientos de edificaciones se supeditarán a las normas aquí dispuestas, a las básicas que se expidan por decreto municipal y demás reglamentaciones que le sean aplicables de conformidad con lo establecido en el Decreto *Unico Nacional 1077 de 2015* ~~Nacional 1469 de 2010, artículos 64 al 72 inclusive y~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 9.6.8.1. CRITERIOS PARA LAS

~~artículos 122 al 131 inclusive del Decreto Nacional 564 de 2006. En caso de que esta norma se modifique, se aplicará la nueva disposición.~~

Las normas aquí previstas, se deben complementar con las demás disposiciones especiales vigentes o que surjan sobre Espacio Público y Equipamientos, de Protección Patrimonial, Vial o de Movilidad, del Centro, entre otras, y con las normas específicas básicas que expida la Administración Municipal en uso de sus facultades reglamentarias.

Concepto de actuaciones urbanísticas.

En concordancia con lo establecido en la Ley 388 de 1997, son actuaciones urbanísticas en ~~S~~suelo~~s~~ ~~U~~urbano y de ~~E~~expansión ~~U~~urbana, la urbanización y la ~~edificación~~ *construcción* de inmuebles.

~~Estas~~ *Las* actuaciones *urbanísticas* podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada~~,~~ *o* por grupos de propietarios asociados, siempre y cuando se dé, en todos los casos, aplicación al principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, en la forma prevista en *la normativa nacional* ~~el presente ajuste al POT para los planes parciales o los demás instrumentos que para el efecto se definen más adelante~~.

Para dar aplicación al principio de distribución equitativa de cargas y beneficios se utilizarán ~~las unidades de actuación urbanística u otros mecanismos de gestión asociada, que se detallan en el Capítulo 10.1.6 *Subsistema de Planificación Complementaria.*~~ *mecanismos de gestión asociada como unidades de actuación urbanística, la integración inmobiliaria, el reajuste de tierras o la cooperación entre partícipes, de conformidad con la normativa vigente.*

9.6.9.1. ~~9.6.8.1.~~ CRITERIOS PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Los interesados en adelantar actuaciones urbanísticas~~,~~ *deberán dar cumplimiento a* ~~cumplir~~ las normas estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial en cuanto a los aspectos ambientales, de espacio público y equipamientos, patrimonio, infraestructura vial y de servicios públicos, así como, lo establecido en las normas generales,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 9.6.8.1. CRITERIOS PARA LAS

complementarias y específicas urbanas. Los lineamientos generales que deben cumplir los interesados en las diferentes actuaciones urbanísticas, son:

· Garantizar la seguridad de la población y la estabilidad en su hábitat, atendiendo las recomendaciones y restricciones resultantes de los estudios técnicos necesarios que soporten la viabilidad de ejecución de cualquier desarrollo urbanístico y constructivo.

· Garantizar la preservación y recuperación del medio ambiente natural como elemento equilibrante del territorio.

· Garantizar la adecuada accesibilidad vial interna y externa dentro y fuera de todo desarrollo urbanístico y constructivo, articulándolo a la red vial existente, en concordancia con el Plan Vial y demás normas de jerarquía superior.

· Garantizar la prestación directa a los posibles usuarios, de todos los servicios públicos básicos y domiciliarios.

· Garantizar la generación de las áreas públicas requeridas para los nuevos pobladores y la permanencia de las existentes, a través del cumplimiento de las exigencias de áreas de cesión pública para ser destinado a Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y construcción de equipamiento comunitario público y demás normas aquí establecidas o de mayor jerarquía que le sean aplicables para el efecto; así mismo, se garantizarán las áreas destinadas a zonas verdes recreacionales de uso común privado que complementarán los requerimientos de la comunidad en este aspecto.

· Garantizar la responsable *y cuidadosa* mezcla de usos, cumpliendo con las distancias de seguridad o los retiros de aislamiento requeridos*, la mitigación de posibles impactos* y evitar así ~~impactos negativos sobre~~ *conflictos entre* la población del entorno.

· Garantizar la prospección, monitoreo y excavación de sitios con presencia de evidencia arqueológica en cada una de las etapas de desarrollo urbanístico.

Criterios ambientales para las actuaciones urbanísticas.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 9.6.8.1. CRITERIOS PARA LAS

Para todo lote que conlleve un proceso de urbanización o ~~de~~ construcción, el interesado ~~se debe ajustar a las normas vigentes sobre~~ deberá ajustarse a la normativa vigente en materia de autorizaciones ambientales, cuando ~~a que~~ haya lugar ~~por el~~ al aprovechamiento o afectación de los recursos naturales renovables.

Los principales aspectos asociados con el medio natural y del espacio público que el interesado debe tener en cuenta para todo proceso de urbanización o construcción, son:

· Respetar las corrientes de agua, los retiros a quebradas y demás cuerpos de agua donde se consideran las áreas inundables por el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

· Considerar las condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.

· Determinar las situaciones de riesgo sobre las cuales, se controlarán las intervenciones, de acuerdo con el nivel de vulnerabilidad de los terrenos.

· Respetar la cobertura vegetal; sobre estas áreas de valor paisajístico y ambiental, será necesario proteger y conservar los elementos naturales con mérito especial para el paisaje, el ambiente y el espacio público, y a ello se supeditará la intervención urbanística o constructiva.

· Articular las áreas o zonas destinadas al uso público generadas en cumplimiento de la obligación urbanística del terreno a urbanizar con la estructura existente de espacio público en su área de influencia.

9.6.8.2 CLASIFICACIÓN DE LOS DIFERENTES PROCESOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO.

~~Para el desarrollo de cualquier actuación urbanística en Suelo Urbano y de Expansión Urbana, será necesario obtener una licencia urbanística de acuerdo a lo establecido en el~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 9.6.8.1. CRITERIOS PARA LAS

~~artículo 1° del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo sustituya, modifique o complemente.~~

~~Según la actuación urbanística que se desarrolle aplicará una clase de licencia urbanística definida en el Artículo 2° del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, las cuales se definen en los artículos 4, 6 y 7 del mismo Decreto.~~

Para adelantar cualquier actuación urbanística en predios localizados en terrenos urbanos y de expansión urbana, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 1 del Decreto 1077 de 2015.

De acuerdo con la actuación urbanística que se pretenda adelantar, deberá tramitarse la correspondiente clase de licencia urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Las modalidades y condiciones de cada licencia se regulan en los artículos subsiguientes del mismo Decreto.

Sin perjuicio de lo establecido en el *Decreto 1077 de 2015* ~~artículo 6° del Decreto Nacional 1469 de 2010~~, para los procesos de desarrollo en los Suelos Urbano y de Expansión Urbana, se determina la siguiente clasificación:

Proceso de Urbanización: Es el proceso mediante el cual, en uno o varios lotes localizados en suelo urbano se crean espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías, que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normativa vigente.

Proceso de Subdivisión de Lotes: Es el proceso mediante el cual, uno o varios lotes se dividen de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable. Las modalidades de los procesos de subdivisión que aplican al suelo urbano son:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 9.6.8.1. CRITERIOS PARA LAS

Subdivisión urbana: Es el proceso mediante el cual se dividen materialmente uno o varios lotes urbanizables no urbanizados, ubicados en el suelo urbano.

Para efectos de lo dispuesto en el *Decreto 1077 de 2015* ~~artículo 5° del Decreto 4065 de 2008~~, solamente se podrá subdividir cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:

a). Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en Suelo Urbano de la parte que se localice en Suelo de Expansión Urbana o en Suelo Rural.

b). Según reglas especiales para subdivisión definidas por el Plan de Ordenamiento.

Reloteo: Es la división, redistribución o modificación de la conformación del loteo de uno o más lotes previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

~~En ningún caso, se admitirán licenciamientos y desarrollos urbanísticos bajo la modalidad de Proyecto Urbanístico General -PUG- de que trata el Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.~~

· ~~**9.6.8.2.1.**~~ **Procesos de urbanización y subdivisión en los Suelos Urbano y de Expansión Urbana.**

De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 ~~1469 de 2010 en sus artículos 4, 6 y parágrafos~~, hasta tanto otra reglamentación lo sustituya, modifique o complemente, *Urbanización* es el proceso mediante el cual, uno o varios lotes dentro del suelo urbano define los espacios públicos y privados y queda plenamente vinculado a la malla urbana a través de la dotación de servicios públicos básicos, de infraestructura vial y de áreas libres y comunales y recreativas y habilitado para los desarrollos constructivos.

Se requerirá de la obtención de la licencia de urbanización cuando se adelanten actuaciones urbanísticas, en los siguientes casos:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 9.6.8.1. CRITERIOS PARA LAS

§ Cuando el predio posea 2000 m2 o más, provengan o no del simple fraccionamiento o integración de terrenos de mayor o menor extensión, en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación.

§ Lotes que independientemente del área se pretendan dividir en 5 o más lotes individuales, siempre y cuando deban realizar obras para su vinculación a la malla urbana.

§ Lotes menores de 2000 m2 que deban construir infraestructura para garantizar la vinculación a la malla vial urbana.

§ Los lotes a partir de 2000 m2 de área que hayan realizado o no, el trámite de urbanización en los cuales se proyecte un cambio en la tipología o diseño urbanístico que incremente la densidad inicialmente aprobada, o el número de destinaciones cuando se trate de un uso no residencial.

§ En los casos que se requiera de conformidad con los planes parciales correspondientes.

Generalidades de los procesos de urbanización y subdivisión.

§ El proceso de urbanización en suelo de expansión sólo podrá desarrollarse previa adopción del respectivo plan parcial.

§ Las Unidades de Actuación Urbanística al interior de los planes parciales de los Macroproyectos localizados en las Áreas de Intervención Estratégica, se desarrollarán a través de procesos de urbanización sin importar cuál sea el área de la Unidad de Actuación.

§ Las normas que se establecen para los procesos de urbanización son aplicables a todos los usos, incluidos los equipamientos de educación, salud, seguridad, entre otros.

§ No se requiere adelantar proceso de urbanización cuando un lote de cualquier área pretenda ser objeto de proceso de loteo, subdivisión, redistribución reloteo o integración y los lotes resultantes sean de cinco (5) o más unidades, se encuentren todos dando frente a vías ya construidas, cumpliendo con la reglamentación vigente, tengan disponibilidad previa y directa de acometida a las redes principales de servicios públicos domiciliarios (redes ya construidas y en funcionamiento) y el predio original haya o no cumplido con otras obligaciones urbanísticas. Para estos casos solamente se exigirá el cumplimiento

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 9.6.8.1. CRITERIOS PARA LAS

de las obligaciones de cesión de suelo para áreas verdes, recreacionales y equipamiento colectivo, acorde con la reglamentación vigente, el cual deberá hacerse previo a la aprobación de la subdivisión del predio.

§ Solo es posible realizar subdivisiones en polígonos de Consolidación a lotes mayores de 2000 m2, siempre y cuando se realice a través de un proceso de urbanización.

§ En Consolidación nivel 4 no es posible realizar subdivisiones independientemente del área del lote y solo se permite la integración de máximo tres (3) lotes.

§ Los procesos de subdivisión de que trata el artículo 6 del Decreto Nacional 1469 de 2010 no autorizan la ejecución de obras de infraestructura o de construcción ni la delimitación de espacios públicos o privados.

Los propietarios de los predios que sin haber obtenido la aprobación previa o licencia respectiva realizaron o no obras de urbanismo y construcción deberán acogerse a los requisitos, trámites y procedimientos que para el efecto se determinan en las presentes normas y otras disposiciones reglamentarias que se encuentren vigentes y sean aplicables para el efecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y normas complementarias

De conformidad con lo establecido en el *Decreto 1077 de 2015* ~~parágrafo 4 del Artículo 6 del Decreto 1469 de 2010~~, hasta tanto éste se modifique, complemente o sustituya, los propietarios de los predios resultantes de un proceso de subdivisión no requerirán licencia cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. No obstante, los lotes resultantes de la subdivisión deberán ser desarrollables constructivamente de tal forma que cumplan con las normas urbanísticas y constructivas vigentes.

Las subdivisiones realizadas con anterioridad al 11 de enero de 1989, mediante escritura pública debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos, en suelo urbano, no requerirán del trámite de aprobación de las divisiones realizadas. Se podrá expedir el alineamiento a cada uno de los lotes resultantes, siempre y cuando se encuentren vinculados efectivamente a la malla vial urbana mediante una vía pública o privada construida que cumpla con la sección mínima establecida en la presente reglamentación,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 9.6.8.1. CRITERIOS PARA LAS

directamente conectados a la red de servicios públicos domiciliarios y el predio según su aptitud geo-técnica, morfológica y sus dimensiones, pueda ser desarrollable urbanística y constructivamente.

De conformidad con lo establecido en el parágrafo 5 del artículo 6 del Decreto 1469 de 2010 las subdivisiones de predios protocolizadas mediante escritura pública debidamente registrada en la Oficina Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite.

La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones, no implica autorización alguna para urbanizar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de urbanización o construcción ante la Curaduría Urbana o la autoridad competente en los términos de que trata el Decreto 1469 de 2010 y demás normas concordantes.

Proporcionalidad en los procesos de urbanización.

Cada uno de los lotes resultantes del proceso de urbanización o subdivisión, asumirá de forma proporcional las áreas de cesión pública y obligaciones especiales establecidas en la presente reglamentación, diferentes a las de carácter vial que le correspondan al predio matriz y no podrán cargarse a uno solo de ellos, de acuerdo con el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios El pago de las obligaciones será exigible al momento de desarrollar el lote, previo al recibo de construcción.

Los lotes resultantes de cualquier proceso de desarrollo urbanístico, de conformidad con el reparto equitativo de cargas y beneficios, deberán asumir en forma proporcional las obligaciones urbanísticas de orden vial que puedan generarse, de acuerdo con las vías obligadas o propuestas que se definan o requieran para el lote de mayor extensión y para dar accesibilidad directa a cada uno, no pudiéndose contabilizar dichas vías como lotes independientes.

Tanto en los planos que hayan de ser aprobados, como en el cuadro de áreas y documentos o actos administrativos a que haya lugar, con o sin plan parcial, deberá quedar plasmado y protocolizado el cumplimiento de dichas obligaciones de forma proporcional, de acuerdo con el proyecto específico, con el reparto equitativo de cargas y

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 9.6.8.1. CRITERIOS PARA LAS

beneficios y con la autosuficiencia de los lotes/construcciones o etapas que se establezcan y sus destinaciones.

· ~~9.6.8.2.2.~~ **Procesos de urbanización según las zonas de tratamiento.**

Sólo se admitirán procesos de subdivisión de predios y procesos de urbanización con base en los requerimientos antes expuestos, en zonas con tratamiento de consolidación y que no presenten requerimientos de procesos de regularización y legalización; en las zonas con tratamientos de desarrollo, y renovación urbana, se admitirán en concordancia con lo establecido en los planes parciales que sean aprobados; y en zonas con tratamiento de mejoramiento integral, de acuerdo con lo que se defina en cada área de planeamiento en los procesos de regularización y legalización urbanística.

· ~~9.6.8.2.3.~~ **Estudios geotécnicos requeridos para los procesos de urbanización y construcción.**

Todo desarrollo urbanístico deberá cumplir con lo establecido en las normas colombianas de diseño y construcción sismorresistente NSR-10, y las normas que la modifiquen o complementen, en su defecto, a la reglamentación vigente en el momento de la aprobación del proyecto y con los estudios geotécnicos definidos en el capítulo de medidas de manejo para las zonas de amenaza y riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales.

· ~~9.6.8.2.4.~~ **Procesos de construcción en los Suelos Urbano y de Expansión Urbana.**

De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el *Decreto 1077 de 2015* ~~Decreto Nacional 1469 de 2010, en su artículo 7~~, los desarrollos por construcción son las actuaciones urbanísticas encaminadas a la construcción de inmuebles en el suelo urbano y de expansión cuando en éste último ya se ha surtido el trámite de adopción de plan

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 9.6.8.1. CRITERIOS PARA LAS

parcial y de licencia de urbanización. Son modalidades de los desarrollos por construcción:

§ Las obras nuevas de edificación en terrenos no construidos o cuya área este libre por demolición total.

§ Las ampliaciones o incremento de áreas construidas de una edificación existente.

§ Las adecuaciones o cambios de uso de una edificación o parte de ella garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.

§ Las modificaciones o variaciones del diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente sin incrementar el área construida.

§ Las restauraciones u obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos; adicionalmente busca mantener el uso original o permitir el desarrollo de otro uso garantizando, en todo caso, la conservación de los valores urbanos, arquitectónicos, estéticos e históricos establecidos en su declaratoria.

§ El reforzamiento estructural de inmuebles con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente, de acuerdo con los requisitos de la NSR_10 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.

§ La demolición total o parcial de edificaciones existentes en uno o varios predios garantizando que de manera simultánea con cualquier otra modalidad, se haya otorgado licencia de construcción.

§ La reconstrucción de edificaciones que contaban con licencia o acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro.

§ La construcción de cerramientos de manera permanente sobre un predio de propiedad privada.

La construcción de edificaciones de carácter temporal dentro de los predios en proceso constructivo, tales como las salas de ventas, las cuales deberán ser autorizadas simultáneamente con las licencias de construcción. La temporalidad de estas

DTS abordado:9.6.8. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 9.6.8.1. CRITERIOS PARA LAS
construcciones será fijada en la licencia de conformidad con lo establecido en el *Decreto 1077 de 2015* ~~parágrafo 3 del Decreto Nacional 1469 de 2010~~. Los desarrollos por construcción podrán incluir de manera simultánea varias de las modalidades antes descritas. Los desarrollos por construcción en los inmuebles resultantes de procesos de urbanización podrán ser aprobados con las normas que se encontraban vigentes en el momento en que se autorizó dicho proceso, siempre y cuando, la licencia de urbanización se encuentre vigente, que se cumpla con todos los requisitos, trámites, procedimientos y normas establecidas para solicitar la licencia respectiva o que el titular de la licencia de urbanización haya realizado todas las obras de urbanismo y cumplido con los requerimientos de dotación y entrega de las áreas de cesión pública. La obtención de la licencia de construcción en los lotes resultantes de procesos de urbanización o subdivisión ya definidos en esta sección del plan, diferentes al proceso de urbanización con construcción simultánea, estará supeditada al recibo de la urbanización por parte de las entidades competentes.

9.6.9.3. Normas asociadas a las actuaciones urbanísticas.

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0143
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 341. - Áreas y frentes mínimos de lote para tratamientos de Consolidación y Conservación. Artículo 342. - Áreas y frentes mínimos de lote para tratamientos de Mejoramiento Integral MI y MIE. Artículo 343. - Áreas y frentes mínimos de lote para tratamientos de Desarrollo D y DE y Renovación R. Artículo 344. - Retiros.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES	
	Artículo 345. - Retiro perimetral. Artículo 346. - Retiro de construcciones a linderos. Artículo 347. - Retiro de construcciones a linderos en Zona 5. Artículo 348. - Retiro de construcción a linderos en el sector de La Pilarica y en el Cerro Nutibara. Artículo 349. - Retiros de construcción a linderos en lotes resultantes de un proceso de urbanización. Artículo 350. - Las fachadas y sus características. Artículo 351. - Retiros entre fachadas. Artículo 352. - Retiro de construcción en esquina-ochava. Artículo 353. - Retiro frontal mínimo a eje de vía, o a algún componente de la sección vial y a otros espacios públicos. Artículo 354. - Retiro frontal mínimo a eje de vía, o a algún componente de la sección vial y a otros espacios públicos en la Subzona 3. Centro Tradicional de RioCentro y las Centralidades Zonales y de Ciudad Artículo 355. - Aspectos generales y Dimensiones de los Voladizos. Artículo 356. - Retiros en bienes y áreas de interés patrimonial y arqueológico. Artículo 357. - Retiro de antejardín. Artículo 358. - Retiros a estructuras especiales. Artículo 359. - Retiro a intercambios viales y a infraestructuras de transporte. Artículo 360. - Retiros al viaducto y a las estaciones del Metro y al sistema complementario (Metrocable y Metroplús). Artículo 361. - Lotes con frente sobre la Avenida El Poblado -Carrera 43A-. Artículo 362. - Lotes con frente sobre la vía Las Palmas. Artículo 369. - Componentes de la vivienda. Artículo 370. - Área mínima construida de vivienda. Artículo 371. - Unidades económicas en desarrollos de vivienda de interés social prioritario (VIP). Artículo 372. - Disposiciones generales sobre accesibilidad. Artículo 373. - De la accesibilidad en edificaciones y disposiciones para personas con movilidad reducida.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES	
	Artículo 374. - Iluminación y ventilación. Artículo 375. - Seguridad física y la funcionalidad para los desarrollos constructivos. Artículo 376. - Cerramientos.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Conflictos entre la norma de aprovechamientos y la norma volumétrica dificultan la concreción de las condiciones edificatorias en determinados tipos de lotes, especialmente por sus dimensiones de frente y área. Esta situación impide la aplicación uniforme de los aprovechamientos previstos y genera afectaciones particulares en los predios de menor tamaño.
Necesidad de Ajuste	Actualizar y precisar la norma volumétrica para que opere en función y en armonía con la norma de aprovechamientos, garantizando su coherencia y aplicabilidad según el tipo de proyecto y las condiciones morfológicas de los predios.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	9.6.9.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.9.3.1. RETIROS 9.6.9.3.2. VOLADIZOS 9.6.9.3.3. RETIROS EN BIENES Y ÁREAS DE INTERÉS PATRIMONIAL Y ARQUEOLÓGICO. 9.6.9.3.4. CERRAMIENTOS 9.6.9.3.5. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES
Se evidenció que la aplicación concurrente de la regulación de aprovechamientos y de la norma volumétrica genera dificultades en la concreción edificatoria de determinados tipos de lotes, particularmente en aquellos con menores frentes y áreas. Esta situación propicia interpretaciones diferenciadas en la aplicación normativa, limita la materialización efectiva de los aprovechamientos previstos y genera afectaciones desproporcionadas en predios de menor tamaño, comprometiendo la coherencia entre la edificabilidad asignada y las condiciones reales de desarrollo de los proyectos. En consecuencia, se identifica la necesidad de ajustar y precisar la norma volumétrica para que opere de manera armónica y funcional con la regulación de aprovechamientos, garantizando su aplicación coherente según el tipo de proyecto, las condiciones morfológicas de los predios y los objetivos del tratamiento urbanístico correspondiente.
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS
9.6.9.3. ~~**9.6.8.3.**~~ **NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS**. Todas las actuaciones urbanísticas en el territorio deberán cumplir con las normas de construcción específicas que se establecen en la presente reglamentación, en concordancia con las categorías de uso, usos específicos y los requerimientos de habitabilidad, en términos de seguridad, salubridad, accesibilidad y funcionalidad. ● ~~**9.6.8.3.1.**~~ **Áreas y frentes mínimos de lote.** **o** ~~**9.6.8.3.1.1.**~~ **Áreas y frentes mínimos de lote para tratamientos de Consolidación y Conservación (modifica el artículo 16, 20 del 1521 de 2008 Art. 224 de 409).** Sin perjuicio de la aplicación de densidades, índices de construcción y alturas máximas, contenidas en la tabla *Aprovechamientos y Cesiones Públicas*, de este capítulo, se aplicarán las dimensiones de frente y área mínima de lotes que a continuación se presentan, las cuales aplican para las actuaciones urbanísticas en polígonos de Consolidación y Conservación.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

La regulación de frente y área mínima de lote obedece a criterios donde la volumetría resultante guarda una proporción armónica entre la altura y el frente establecido, buscando así un equilibrio entre los elementos tipológicos de cada sector; igualmente, busca garantizar unos estándares mínimos funcionales y de habitabilidad.

Los frentes de los lotes para vivienda multifamiliar dependerán de la altura de las edificaciones a proyectar o existentes y de las áreas netas de los lotes, como se define en la siguiente tabla.

Estas áreas y frentes mínimos aplicarán también para los lotes donde se desarrollen proyectos de vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social.

Los lotes existentes con frentes o áreas mayores a las aquí establecidas no podrán ser objeto de subdivisión de predios o reloteo a partir de la presente reglamentación.

Se exceptúan aquellos que mediante proceso de urbanización en lotes mayores de dos mil metros cuadrados realicen subdivisiones, en cuyo caso los lotes resultantes cumplirán con las dimensiones mínimas establecidas en la siguiente tabla.

Tabla . Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación

	UNIFAMILIAR	BIFAMILIAR**	TRIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR
Frente mínimo (metros lineales)	6	6~~o 9~~	6	8
Área mínima (metros cuadrados)	60	60~~o 72~~	72	Mayor*o igual a* ~~de~~120

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.

~~**En lotes destinados a vivienda bifamiliar, cuando cada vivienda se ubique en pisos diferentes, el frente mínimo será de seis (6.00) metros; en el caso de que ambas viviendas se desarrollen desde el primer piso, el frente mínimo será de nueve (9.00) metros y el área mínima requerida de setenta y dos (72.00) metros cuadrados. No será admisible el fraccionamiento del lote y la edificación se someterá al Régimen de Propiedad Horizontal.~~

Tabla . Dimensiones de frentes mínimos para vivienda multifamiliar, proyectos mixtos y otros usos, en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación.

ÁREA DE LOTE	*FRENTE MÍNIMO*
Mayor o igual a 120 m2 y menor a 240 m2	*8,00 m*
Mayor o igual a 240 m2 y menor a 500 m2	*12,00 m*
Mayores o iguales a 500 m2 y menores de 1.000 m2	*20,00 m2*
Mayores a 1.000 m2	*24,00 m2*

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.

~~ÁREA NETA DE LOTE~~	~~FRENTE MÍNIMO DE LOTE~~	~~ALTURA DE LAS EDIFICACIONES~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

~~**120 m2 a 1.999 m2**~~	~~8.00 m~~	~~Hasta 7 pisos~~
	~~10.00 m~~	~~Hasta 12 pisos~~
	~~12.00 m~~	~~Hasta 16 pisos~~
	~~18.00 m~~	~~Hasta 20 pisos~~
~~**2.000 m2 a 5.999 m2**~~	~~20.00m~~	~~5 pisos o mas~~
~~**6.000 m2 a o más**~~	~~26.00m~~	~~5 pisos o mas~~

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

~~En lotes con una superficie igual o superior a 120m2 y frente igual o superior a 6 metros se admitirán multifamiliares siempre que no superen los 3 pisos de altura.~~

~~En lotes con una superficie igual o superior a 120m2 y frente igual o superior a 7 metros, se admitirán multifamiliares siempre que no superen los 4 pisos de altura.~~

Se permite la integración predial en los tratamientos de Consolidación con un área minia de 240 m2, en polígonos con tratamiento de Consolidación, nivel 4 se podrá integrar un máximo de tres (3) lotes *con el fin de preservar las condiciones urbanísticas y en Reactivación y Revitalización será de mínimo de 500 m2, para acceder al aprovechamiento básico y de 1.000m2 para acceder al aprovechamiento adicional.*

Del frente mínimo de lote, dependerá la asignación de norma mínima de parqueaderos.

Para los lotes con frente sobre la Avenida El Poblado Carrera 43 A, aplican los frentes y áreas establecidos en la reglamentación correspondiente a “Lotes con frente sobre la Avenida El poblado -Carrera 43A-“de la presente norma.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Para los lotes con frente sobre la Avenida Las Palmas, aplican los frentes y áreas establecidos en la reglamentación correspondiente a “Lotes con frente sobre la avenida Las Palmas-“de la presente norma.

Para los lotes con frente el corredor del metro de la 80, aplican los frentes y áreas establecidos en la reglamentación correspondiente a “Lotes con frente sobre el corredor del metro de la 80” de la presente norma.

Estas dimensiones mínimas de frente y área de lote, serán aplicables a todo proyecto constructivo de obra nueva, así como en proyectos de ampliación o modificación donde se generen nuevas destinaciones, sean residenciales o mixtas. Aplican consecuentemente, los aprovechamientos máximos establecidos para cada polígono, los retiros a los que se refiere el presente plan, los requerimientos de accesibilidad, seguridad física, habitabilidad y privacidad de la norma específica aprobada por la Administración ~~Municipal~~ *Distrital.*

Las edificaciones existentes que no cumplan con las áreas y frentes mínimos de lotes aquí establecidos, que cuenten con licencia de construcción, podrán realizar modificaciones o ampliaciones *sin generar nuevas destinaciones de vivienda* ~~que generen nuevas destinaciones de vivienda~~, siempre y cuando con estas actuaciones no superen ~~las destinaciones~~, la altura e índice de construcción, definidas como aprovechamientos máximos para cada polígono de tratamiento en la Tabla ~~62~~ *Aprovechamientos y Cesiones Públicas*.

Cuando un predio o un conjunto de predios al integrarse no logran cumplir con ~~una de~~ las dimensiones ~~mínimas~~ aquí establecidas *para vivienda bifamiliar o trifamiliar,* debido a que las edificaciones colindantes en sus costados laterales tienen una altura igual o superior tres (3) pisos, estos predios se podrán desarrollar cumpliendo con los aprovechamientos establecidos en la Tabla ~~62~~ *Aprovechamientos y Cesiones Públicas*, y en lo posible integrándose a la altura de al menos una de las edificaciones colindantes en sus costados laterales con el fin de dar continuidad al perfil urbano.

Los usos diferentes a la vivienda se ajustarán a la norma de frentes y áreas mínimas de lote para la actividad específica en la norma correspondiente vigente. En el caso de no existir norma específica, aplicará la norma genérica que se establece para cada

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

tratamiento. Lo anterior, cumpliendo con las normas de aprovechamiento definidas para cada polígono de tratamiento del presente plan.

Los lotes y edificaciones, destinados al uso residencial o mixto, se ceñirán a los retiros establecidos en las normas de construcción de la presente reglamentación. Las edificaciones ya consolidadas y aprobadas con retiros diferentes, conservarán éstos mientras se mantengan su tipología y densidad originales.

Áreas y frentes mínimos en tratamiento de Mejoramiento Integral.

En los polígonos con tratamiento de mejoramiento integral los parámetros de frente y área mínima de lote serán los mismos que se definen para tratamiento de Consolidación y Conservación, en tanto no esté aprobado el Plan Parcial, el Plan de Legalización y Regularización Urbanística y/o Macroproyectos, los cuales podrán modificar estas normas constructivas.

Áreas y frentes mínimos de los lotes en las zonas con tratamiento de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo.

Los planes parciales definirán en su reglamentación específica las dimensiones mínimas de frentes y áreas de lotes a proyectar en las diferentes unidades de actuación urbanística o unidades de gestión, tomando como mínimo lo establecido para las diferentes tipologías de usos del suelo, dependiendo de dónde se ubiquen, y en las reglamentaciones específicas asociadas con el uso o actividad, vigentes. La norma aquí descrita, tendrá carácter supletorio si el plan parcial o macroproyecto no especifica esta norma.

Este mismo criterio aplica a los desarrollos urbanísticos y constructivos a realizar a partir de los planes parciales adoptados con anterioridad a la presente reglamentación que no contemplaron en los mismos la reglamentación específica al respecto.

En las Áreas de Manejo Especial definidas por planes parciales y Macroproyectos, aplicarán los frentes y áreas mínimas de lote definidos para los tratamientos de Consolidación.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

9.6.9.3.1. ~~9.6.8.3.2.~~ Retiros

Según la reglamentación establecida para las diferentes zonas de la ciudad, las edificaciones deberán disponer de retiros frontales, laterales y de fondo, además de los previstos en el Código Civil en relación con el control de registros visuales, los cuales deben permanecer engramados y/o arborizados. Han de guardar además relación con la altura entre ellas y con la sección de las vías, procurando que ésta no cause impacto por encajonamiento de vía o desproporción entre el perfil urbano y el espacio público, que impida el acceso de la luz directa hacia las áreas libres o construidas privadas o públicas, ni que se disminuya el volumen del aire o su circulación. Así mismo, deberán guardar retiros a otras edificaciones, cuando los usos generen potenciales impactos negativos y en aplicación de un PAU sea necesaria la aplicación de retiros.

Estos retiros se refieren, a distancias a respetar entre linderos, entre fachadas de acuerdo con su tipología (abierta, cerrada o semi-cerrada), dimensión de voladizos hacia la vía pública y sobre antejardín, conformación de ochavas en esquinas, retiros a intercambios viales, pasos a desnivel y a las infraestructuras del Metro y Metrocable y otras infraestructuras de transporte aéreo o terrestre, retiros al río, quebradas, caños, escorrentías, canales, entre otros, retiro frontal mínimo a eje de vía, antejardines, a líneas, redes o elementos necesarios para la prestación de servicios públicos y telecomunicaciones; y finalmente, retiros de aislamiento entre los diferentes usos por conflictos funcionales o de contaminación ambiental.

Las dimensiones de los retiros que no se precisen en este capítulo y otras especificaciones de manejo, material, y disposición de los mismos y cualquier otro retiro que pueda surgir en razón de los impactos urbanísticos y constructivos serán detalladas en las normas específicas que la Administración ~~Municipal~~ *Distrital* expida por decreto de conformidad con sus facultades reglamentarias.

- **~~9.6.8.3.2.1.~~ Retiro perimetral De urbanización.**

Los desarrollos urbanísticos con edificaciones que no superen los tres pisos de altura y once metros (11.00) de altura, contados desde el nivel del acceso hasta la altura máxima

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

del caballete, y localizados en lotes iguales o mayores de 2.000 metros cuadrados, cumplirán con un retiro perimetral de urbanización de cinco (5.00) metros.

Los desarrollos urbanísticos con edificaciones que superen la altura establecida en el párrafo anterior, localizados en lotes iguales o mayores de 2.000 metros cuadrados, cumplirán con un retiro perimetral de urbanización de seis (6.00) metros. En caso de que las edificaciones superen los 14 pisos o treinta y ocho metros (38.00), el retiro perimetral de urbanización deberá ser de nueve metros (9.00), a partir de la altura antes mencionada.

En la zona 5, en los sectores que tengan conformación con retiros laterales y de fondo, las edificaciones hasta catorce (14) pisos o treinta y ocho (38.00) metros de altura respetarán un retiro perimetral de seis (6.00) metros al lindero. En caso de que las edificaciones superen los 14 pisos o treinta y ocho metros (38.00), deberán tener un retiro de nueve metros (9.00), a partir de la altura antes mencionada.

El retiro perimetral se podrá contabilizar como parte del 10% de zona verde privada de uso común que se establece como obligación especial de los desarrollos urbanísticos y constructivos. La portería y puerta de acceso a la urbanización no podrá ubicarse en área del retiro de antejardín.

En procesos de urbanización que no den como resultado unidades cerradas, y sean de uso residencial, no se exigirá este retiro perimetral, más si se exigirán retiros laterales y de fondo a linderos de los lotes resultantes dependiendo de la clasificación de las fachadas, las formas de agrupación de las edificaciones permitidas y las zonas de tratamiento donde se localicen los predios.

Entre diferentes usos.

Cuando existan edificaciones destinadas a vivienda que colinden con usos prohibidos, se dejará como mínimo un retiro de diez (10.00) metros entre ambos desarrollos constructivos, más lo que establezca la norma específica del plan parcial o macroproyecto en los casos donde apliquen estos instrumentos. La compatibilidad de dichos usos queda definida en la Tabla 78 *Actividades permitidas en categoría de uso dependiendo de tamaño y/o aforo*.

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Los desarrollos urbanísticos y constructivos destinados a cualquier uso que se hayan de localizar contiguos a usos ya establecidos no compatibles deben cumplir con los anteriores retiros.

Los desarrollos urbanísticos destinados a comercio o servicios, en lotes con área igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán cumplir con un retiro perimetral de uso común mínimo de seis (6.00) metros, tratado como zona verde arborizada, que podrá aumentarse a diez 10.00 metros en el evento de que el desarrollo colinde con usos prohibidos que generen impacto negativo, definidos en la Tabla 78 *Actividades permitidas en categoría de uso dependiendo de tamaño y/o aforo*.

Lo anterior no excluye el cumplimiento de otros retiros de mayor dimensión tales como los que se reglamenten en la norma específica de planes parciales y de Macroproyectos, igualmente en aplicación de los PAU y las reglamentaciones complementarias que al respecto que la Administración ~~Municipal~~ *Distrital* pueda expedir. Dependiendo del uso específico y su impacto en el entorno, este retiro podrá ser mayor, en concordancia con la evaluación que realice el Departamento Administrativo de Planeación y/o la entidad ambiental.

Los escenarios deportivos y recreativos, ya sean independientes o que se localicen al interior de desarrollos urbanísticos, deberán respetar un retiro perimetral al resto de las edificaciones colindantes de quince (15.00) metros el cual se deberá tratar como zona verde arborizada.

- ~~**9.6.8.3.2.2.**~~ **Retiro de construcción a linderos.**

En Suelo Urbano.

Toda edificación de acuerdo con su destinación, densidad, altura, área bruta del predio y aprobaciones urbanísticas anteriores o localización dentro de las diferentes zonas de tratamiento en el suelo urbano, debe cumplir con unos retiros mínimos a los linderos -laterales y de fondo- de la siguiente forma:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

- En toda la ciudad aplican los retiros entre fachadas definidos en el numeral *Retiros entre fachadas* dependiendo de su tipología a excepción de la Zona 5.

- Si el lote forma parte de una urbanización que tenga retiros aprobados diferentes a los aquí establecidos, se cumplirá con el mayor de ellos, en casos de cambio de tipología, aumento de altura o densidad.

- En las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a las presentes normas se respetarán los retiros iniciales, siempre y cuando, la edificación no sobrepase los cinco pisos y se encuentre cumpliendo con los retiros establecidos para los diferentes tipos de fachadas.

Retiro de construcción a linderos en Zona 5.

- En los sectores que tengan conformación con retiros laterales y de fondo, las edificaciones hasta catorce (14) pisos o treinta y ocho (38.00) metros de altura respetarán un retiro perimetral de seis (6.00) metros al lindero. En caso de que las edificaciones superen los 14 pisos o treinta y ocho metros (38.00), deberán tener un retiro de nueve metros (9.00), a partir de la altura antes mencionada.

- En Astorga, El Poblado, Manila, Barrio Lleras y Provenza, que no tienen conformación de retiros laterales y de fondo, las edificaciones podrán adosarse a los linderos pero, deberán cumplir con los retiros entre fachadas establecidos en la presente reglamentación.

- Los desarrollos urbanísticos con edificaciones que no superen los tres pisos de altura y once metros (11.00), contados desde el nivel de acceso hasta la altura máxima del caballete, cumplirán con un retiro de cinco (5.00) metros.

- En el corredor de la 43A las edificaciones tendrán los retiros establecidos en el apartado 9.6.8.3.2.15 *Lotes con frente sobre la Avenida El Poblado -Carrera 43A.*

Retiro de construcción a linderos en el sector de La Pilarica y en el Cerro Nutibara.

En el sector de La Pilarica, polígono ~~Z2_CN1_20~~ Z2_CN5_62, y en el polígono ~~Z6Z~~3_CN4_5 correspondiente al Cerro Nutibara, se establecen retiros laterales y de fondo

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de tres (3.00) metros para edificaciones cuya altura no supere los tres (3) pisos u once (11.00) metros.

Para alturas mayores a cuatro (4) pisos o catorce (14.00) metros, los retiros a linderos serán de seis (6.00) metros para fachada abierta y de tres (3.00) metros para fachadas semi-cerradas y cerradas.

Retiros de construcción a linderos en lotes resultantes de un proceso de urbanización.

Sin detrimento del retiro perimetral que se deba cumplir según lo establecido en la presente reglamentación, los lotes resultantes de procesos de urbanización cumplirán con retiros laterales y de fondo, entre los lotes del mismo desarrollo, de la siguiente forma:

- Urbanizaciones destinadas a vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, cuyas edificaciones no superen tres (3) pisos u once (11.00) metros de altura, para fachadas abiertas, semi-cerradas: tres (3.00) metros.

- En las urbanizaciones destinadas a vivienda multifamiliar, los retiros a linderos entre los lotes resultantes, serán:

Para cualquier tipología de fachada, las edificaciones hasta catorce (14) pisos o treinta y ocho (38.00) metros de altura respetarán un retiro perimetral de seis (6.00) metros al lindero. En caso de que las edificaciones superen los 14 pisos o treinta y ocho metros (38.00), deberán tener un retiro de nueve metros (9.00), a partir de la altura antes mencionada.

- ~~9.6.8.3.2.3.~~ **Retiros entre fachadas.**

En todo proyecto constructivo, ya sea aislado o perteneciente a un conjunto de edificaciones, su ampliación, adecuación, modificación o restauración, deberá diseñarse y construirse con las fachadas abiertas cuando éstas den su frente hacia el espacio público, cualquiera que éste sea, con el fin de garantizar la integración visual entre tales

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

espacios, la armonía y estética urbana, la protección y seguridad del entorno y de la población que lo habita y usufructa.

Se incluyen dentro de este requerimiento, todas las edificaciones destinadas al uso residencial y destinadas a usos comerciales y de servicios privados y públicos, incluso aquellas destinadas a usos especiales y en general, aquellos que por su funcionamiento requieran condiciones especiales.

Cuando se dispongan las áreas de parqueo al servicio de la edificación en los tres primeros pisos, estas no deben dar frente al espacio público. Las áreas que den a las fachadas en estos casos, deben destinarse a otros usos, compatibles y complementarios con el uso principal.

Los empates de fachadas de las diferentes edificaciones deberán conformar un perfil urbano armónico, estético y respetuoso de las edificaciones de valor patrimonial y se deberá garantizar la independencia entre las mismas y la privacidad de los usuarios o residentes.

Las fachadas y sus características.

Con el fin de garantizar las óptimas condiciones de habitabilidad en las edificaciones, la integración de éstas con los espacios públicos, el paisaje urbano, la calidad ambiental del territorio, la seguridad de la población y la independencia entre las diferentes unidades privadas, las fachadas de una edificación podrán ser:

- **Fachada abierta:** Es la superficie exterior delimitante de una edificación que sin restricciones presenta aberturas para la iluminación y ventilación naturales, permite la relación visual y en algunos casos, la integración espacial directa de los diferentes espacios públicos y privados construidos y libres.

- **Fachada semicerrada:** Es un tipo de fachada intermedia entre la abierta y la cerrada, utilizada cuando hay restricciones de tipo visual.

- **Fachada cerrada:** La fachada cerrada es la superficie exterior delimitante de una edificación que restringe totalmente la relación visual entre los diferentes espacios públicos y privados, construidos y libres, y también limita el ingreso a los diferentes

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

espacios de la iluminación y ventilación directa y natural, por lo tanto, no presenta ventanas o aberturas.

Separación entre fachadas.

La distancia entre fachadas estará relacionada con el tratamiento de sus vanos, ya sean fachadas abiertas, semicerradas o cerradas, para toda edificación destinada a cualquier uso, así:

- Ambas fachadas abiertas doce (12.00) metros, tomados a partir de la parte exterior del voladizo, si lo posee.
- Ambas fachadas cerradas: No requieren retiro, pero en los sectores donde hay retiros establecidos o en caso de existir separación entre ellas, el retiro mínimo debe ser de tres (3.00) metros.
- Ambas fachadas semi-cerradas o fachada abierta a fachada semi-cerrada o cerrada, el retiro y la distancia mínima será de seis (6.00m) metros, incluyendo los voladizos generales de la edificación.

En cuanto a la norma específica relacionada con el tratamiento y los elementos de las fachadas se aplicará lo establecido en el *Decreto 0471 de 2018* o la norma que lo modifique o sustituya. ~~en los artículos 201 al 203 y 205 al 208 y el 210 del Decreto Municipal 409 y el artículo 14 del Decreto Municipal 1521 de 2008.~~

- ~~**9.6.8.3.2.4.**~~ **Retiro de construcción en esquina-ochava.**

Toda edificación ubicada en esquina que no contemple, por lo menos, frente a una de sus fachadas un retiro mínimo de cuatro con cincuenta (4.50) metros entre el paramento y el borde interno de calzada deberá cumplir con un retiro de construcción en forma de ochava que se indicará en el informativo de alineamiento, dependiendo de su ubicación en área residencial o en otras áreas con diferente categoría de uso.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Cuando la edificación presente uno de sus frentes hacia un sendero peatonal que no sea posible convertir en vehicular, no requerirá de la construcción de ochava.

El radio mínimo de ochava en sector residencial es de tres (3.00) metros, en áreas con otras categorías de uso es de cinco (5.00) metros. Si al aplicar la fórmula que a continuación se describe, el resultado es menor al aquí establecido, el proyecto deberá cumplir con el mayor de los dos:

Ro = Rg – [(a1 + a2) /2]

Ro: Radio de ochava

Rg: Radio de giro

a1: distancia desde el borde de calzada al paramento 1

a2: distancia desde el borde de calzada al paramento 2

- ~~9.6.8.3.2.5.~~ **Retiro frontal mínimo a eje de vía, o a algún componente de la sección vial y a otros espacios públicos.**

En Suelo Urbano

Toda edificación que sea igual o mayor de cinco (5) pisos o diez y siete (17.00) metros de altura, deberá cumplir con un retiro de once (11.00) metros al eje de la vía, tomados desde el paramento del primer piso al eje de la sección pública, bien sea esta pública o privada, vehicular o peatonal, o al eje definido por proyecto vial informado en el alineamiento o las vías obligadas cuando se trate de un desarrollo urbanístico. El retiro frontal será exigible hacia todos los ejes de las vías a las cuales dé frente el lote.

A las edificaciones que presenten estas mismas alturas, que den frente a espacios públicos abiertos tales como plazas, plazoletas, parques, retiros a quebradas, no les será exigible este retiro, siempre y cuando exista una distancia mínima de 22 metros entre fachadas.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

A las edificaciones que presenten una altura menor de diez y siete (17.00) metros que den frente a espacios públicos abiertos tales como plazas, plazoletas, parques, retiros a quebradas, no les será exigible el cumplimiento de dicho retiro de once (11.00) metros a eje de vía, siempre y cuando exista una distancia mínima entre los paramentos de doce (12.00) metros. En todos los casos, las fachadas siempre serán abiertas. Si la vía presenta una dimensión mayor y adicionalmente contempla antejardines, estos deberán ser respetados por las edificaciones.

Las edificaciones que tengan aprobada y construida una altura hasta cuatro (4) pisos sin retiro frontal y pretendan desarrollar uno o más pisos adicionales, cumplirán con el retiro de once metros (11.00) metros a eje de vía a partir de la ampliación, siempre y cuando cumplan con los aprovechamientos establecidos en la Tabla 62 *Aprovechamientos y Cesiones Públicas* y el área del retroceso sea cubierta con techo en pendiente.

Para las edificaciones localizadas con frente a pasos a desnivel en altura, el retiro frontal de once (11) metros se tomará a partir del eje de la calzada más próxima al predio.

En el Centro Tradicional.

Los retiros definidos para el Centro Tradicional (Sub-Zona 3 Plan Medellín Centro delimitada en el Mapa 32 de Instrumentos de Planificación) y las Centralidades Zonales y de Ciudad, se rigen en las normas contenidas en este apartado en tanto no se encuentren adoptadas las normas específicas correspondientes para este sector, derivadas del macroproyecto y sus planes parciales, si los mismos no regularan esta materia, se aplicarán las siguientes normas de forma supletoria.

En el Centro Tradicional cuando las edificaciones presenten plataforma o zócalo urbano, el cual es mínimo de tres (3) pisos o doce (12.00) metros de altura, el retiro de once (11) metros al eje de la vía se cumplirá a partir de la torre.

La altura máxima de la edificación será de dos (2) veces la sección de la vía más retiro adicional. En caso de que el proyecto constructivo pretenda superar esta altura, deberá presentar un retroceso adicional a partir del borde superior externo del enrase donde se limita la altura de la edificación. La altura adicional corresponderá a tres (3) veces la dimensión del retroceso adicional.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones que presenten las alturas definidas en el párrafo anterior y den frente a espacios públicos abiertos tales como plazas, plazoletas, parques y retiros a quebradas, no les será exigible el retiro de once (11) metros al eje de la vía, siempre y cuando exista una distancia mínima entre los paramentos de veintidós (22.00) metros. En caso de que el lote tenga fachadas sobre otras vías, se exigirá el retiro frontal de once (11) metros sobre las mismas.

A las edificaciones que presenten una altura menor de catorce (14.00) metros que den frente a espacios públicos abiertos tales como plazas, plazoletas, parques y retiros a quebradas, no les será exigible el retiro de once (11.00) metros a eje de vía, siempre y cuando exista una distancia mínima entre los paramentos de doce (12.00) metros. En todos los casos, las fachadas siempre serán abiertas. Si la vía presenta una dimensión mayor y adicionalmente contempla antejardines, éstos deberán ser respetados por las edificaciones.

Las edificaciones que tengan aprobada y construida una altura hasta cuatro (4) pisos sin retiro frontal y pretendan desarrollar uno o más pisos adicionales, cumplirán con el retiro de once metros (11.00) metros a eje de vía a partir de la ampliación, siempre y cuando cumplan con los aprovechamientos establecidos en la Tabla 62 *Aprovechamientos y Cesiones Públicas* y el área del retroceso sea cubierta con techo en pendiente.

~~9.6.8.3.2.6.~~ Voladizos.

La construcción de balcones y espacios cerrados con cualquier tipología de fachada se permitirá en voladizo a partir del paramento definido por el alineamiento o el retiro adicional si lo hubiere, tomado desde losa de cubierta del primer piso, y se podrán proyectar sobre andenes, antejardines o retiros privados, de la siguiente forma:

- Frente a vías o servidumbres con sección menor a nueve (9.00) metros no se permitirán voladizos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

- Frente a vías con sección mayor o igual a nueve (9.00) metros y hasta doce (12.00) metros, las edificaciones podrán sobresalir 0.30 metros en cualquier área de la ciudad, tanto en construcción cerrada como en balcón.

- Sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes públicas, recreativas, los voladizos podrán sobresalir hasta 0.80 metros, tanto en construcción cerrada como en balcón, siempre que la sección del parque o zona verde sea como mínimo de doce (12.00) metros.

- En vías con sección mayor a doce (12.00) metros sin antejardín, las edificaciones podrán sobresalir en voladizo tanto en construcción cerrada como en balcón 0.80 metros. En vías con antejardín o retiro adicional, los voladizos podrán ser máximo de un (1.00) metro. En los edificios que requieran de retiro adicional para completar el retiro de once (11.00) metros a eje de vía, el voladizo se medirá a partir del nuevo paramento de construcción.

- Las edificaciones ubicadas en el Centro Tradicional (Sub-Zona 3 Plan Medellín Centro delimitada en el Mapa protocolizado 32 *Instrumentos de Planificación*), con frente al viaducto o a las estaciones del Metro, podrán tener un voladizo de máximo de un (1.00) metro en la plataforma o en la torre, el cual podrá darse únicamente en aquellos sitios en que la distancia entre el paramento de construcción y la parte más externa del viaducto o la estación, sea como mínimo de trece (13.00) metros.

- Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a dos metros con cincuenta (2.50) con respecto al nivel del andén en su parte más desfavorable de tal forma que no interfiera la libre circulación. En las edificaciones ubicadas en terrenos pendientes, la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta del terreno, medida a partir del nivel del andén, hasta el borde inferior del voladizo.

- En el Centro Tradicional (Sub-Zona 3 Plan Medellín Centro delimitada en el Mapa 32 de Instrumentos de Planificación) se respetará una altura mínima entre el andén y el nivel inferior del voladizo de tres metros con cincuenta (3.50), salvo en aquellos casos en que el inmueble a intervenir resuelva la transición respecto a edificaciones existentes cuyos voladizos se encuentren a una altura menor, no inferior a 2.50 metros.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

- Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos, los balcones se deberán retirar un (1.00) metro del lindero, o se cerrarán con muro o se adecuarán con una jardinera con dicha dimensión que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.

- Los lotes que tengan reglamentados retiros laterales o de fondo podrán construir voladizo sobre dichos retiros en construcción cerrada hasta 0.50 metros. Sobre retiros a quebradas, la dimensión máxima de proyección del voladizo en construcción cerrada o balcón será de un (1.00) metro siempre y cuando el retiro sea igual o mayor a diez (10.00) metros.

- Los voladizos sobre ochavas se podrán proyectar hasta 0.80 metros sobre el andén a partir del paramento de la edificación, siempre y cuando exista una distancia mínima de un (1.00) metros entre el borde de la calzada y la proyección vertical del voladizo; éste se conservará como dimensión máxima en todos los niveles de la edificación.

Las edificaciones en altura con voladizos mayores a los aquí establecidos, construidos y aprobados antes de la vigencia de la presente reglamentación y que vayan a tener adiciones en altura que no superen los tres pisos, podrán continuar con la misma dimensión de voladizo. Se exceptúan las ubicadas en el Centro Tradicional que den frente al viaducto del Metro las cuales deberán cumplir con el numeral 4 del presente artículo y demás reglamentaciones establecidas para la línea del Metro.

Las edificaciones localizadas con frente a espacios públicos que presenten una dimensión mayor a cuarenta (40.00) metros, podrán desarrollar voladizos con dimensiones mayores a los acá establecidos, siempre y cuando no interrumpa la continuidad de los paramentos contiguos que por su altura no impida el flujo peatonal y vehicular.

~~9.6.8.3.2.7.~~ Retiros

- **Retiros en bienes y áreas de interés patrimonial y arqueológico en bienes y áreas de interés patrimonial y arqueológico.**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Cualquier actuación urbanística a realizar en predios localizados en los polígonos con tratamiento de Conservación y en sectores de interés patrimonial y arqueológico, y edificaciones de interés cultural, cumplirá con los retiros establecidos en los instrumentos de planificación complementaria ~~Planes Especiales de Manejo del Patrimonio - PEMP~~ adoptado. Hasta tanto se expida el respectivo acto administrativo que adopte el instrumento a aplicar, el interesado deberá solicitar la definición de los retiros respecto a estos inmuebles al Departamento Administrativo de Planeación, antes de someter la actuación urbanística a la aprobación del Curador Urbano.

- **~~9.6.8.3.2.8.~~ Retiro de antejardín.**

Acorde con lo establecido en la reglamentación vigente, se define como antejardín el área libre comprendida entre el límite de la vía pública y la línea del paramento de la edificación, la cual es de carácter privado y se considera parte integrante del perfil vial y, por ende, del espacio público.

El antejardín es un retiro normativo que siempre se debe cumplir, aun cuando no aparezca en el informativo de alineamiento o las vías obligadas; la dimensión de éste será la establecida según la jerarquía de las vías expuesta en el Capítulo *Subsistema de Movilidad* del presente Documento Técnico de Soporte, y las normativas que la administración ~~municipal~~ *Distrital* expida sobre esta materia. Se exceptúan de lo anterior las vías en sectores consolidados con edificaciones de cuatro o más pisos localizadas en suelo urbano, y de uno o más pisos en suelo suburbano, que no presenten antejardín en un 60% por costado de cuadra.

Para la intervención de estas áreas aplica lo establecido en el tratamiento de antejardines definido en el Capítulo *Subsistema de Movilidad*.

- **~~9.6.8.3.2.9.~~ Retiros a corrientes naturales de agua.**

Es la distancia horizontal medida desde el borde superior de aguas máximas como faja de seguridad y se determina según las características de la corriente natural y la

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

morfología del cauce. Las corrientes de agua y sus retiros corresponderán al plano que se protocolice en el presente plan.

- ~~**9.6.8.3.2.10.**~~ **Retiros a estructuras especiales.**

Con respecto a estructuras tales como oleoductos, gasoductos, antenas de transmisión y similares se deberán respetar los retiros establecidos por cada una de las entidades competentes.

- ~~**9.6.8.3.2.11.**~~ **Retiro a conductor de energía.**

La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de una edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía más cercano, será de uno con cincuenta (1,50) metros. En caso de no cumplirse con esta distancia, se deberá tramitar por parte del interesado, ante la entidad competente, la conducción subterránea de la línea o tomar las precauciones que la entidad determine.

- ~~**9.6.8.3.2.12.**~~ **Retiro a líneas de alta tensión y demás componentes del servicio de energía**

Los retiros, tanto en altura, como en proyección o distancia horizontal a las líneas transmisoras y distribuidoras de energía y a todos los elementos componentes de las infraestructuras de este servicio – torres, subestaciones y otros -, se deben solicitar a la empresa de energía respectiva, propietaria de las mismas. Estos retiros dependerán de la potencia de las líneas y se basarán en lo establecido para el efecto, en los reglamentos técnicos y de seguridad. En el reglamento técnico o norma de seguridad RETIE o las normas nacionales vigentes para el efecto, se define el tipo de instalaciones, desarrollos urbanísticos o cultivos, entre otros, que se pueden ubicar debajo o alrededor de estas infraestructuras.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

- ~~**9.6.8.3.2.13.**~~ **Retiro a intercambios viales y a infraestructuras de transporte.**

- **Retiro a líneas y vías férreas:** Con respecto a las vías férreas diferentes al Metro, se establece un retiro de veinte (20.00) metros a lado y lado del eje de la vía para obras que comprometan la solidez de la misma, tales como excavaciones, represas, estanques, explotación de canteras y construcciones, según lo estipulado en la legislación vigente.

- **Pasos a desnivel o intercambios viales en altura**: Las edificaciones en lotes que den frente a pasos a desnivel en altura o deprimido, dependiendo de su uso o altura, o los proyectos viales que se diseñen a partir de la adopción del presente plan, habrán de respetar retiros que impidan el encajonamiento de la vía adyacente de la siguiente manera:

Para edificaciones frente a pasos a desnivel el retiro frontal de once (11.00) metros se medirá desde el borde exterior del paso a desnivel a la edificación, cualquiera sea la altura de esta última.

Para edificaciones que dan frente a intercambios viales en altura o en deprimido que no contemplen vía a nivel, el retiro por exigir será de quince (15.00) metros medidos desde el borde exterior del intercambio a la edificación, cualquiera sea la altura de esta última.

- **Retiros a glorietas:** Para el desarrollo de proyectos urbanísticos localizados dando frente a glorietas, se deberán respetar los retiros de antejardín de acuerdo con la mayor jerarquía de las vías que confluyen a ésta, y en el caso de edificaciones de cinco ó más pisos de altura tendrán un retiro mínimo de once (11.00) metros a eje de vía, en todos los casos primará el mayor. No se admitirá estacionamiento aledaño a las glorietas ni el acceso directo desde éstas a estacionamientos de vehículos de cualquier índole, salvo en los casos donde sea posible y pertinente exigir la construcción de una calzada de servicio; de todas maneras se deberán construir el andén y la zona verde.

- ~~**9.6.8.3.2.14.**~~ **Retiros al viaducto y a las estaciones del Metro y al sistema complementario (Metrocable y Metroplús).**

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Son las distancias mínimas que deben conservar las edificaciones ubicadas directamente frente al viaducto y a las estaciones del Metro, del Metrocable y del Metroplús o en sus áreas de influencia. Se establece un retiro de plataforma mínimo de doce (12.00) metros entre el paramento de la edificación y la parte más externa del viaducto o la estación del sistema, hasta una altura de tres pisos, sin sobrepasar los doce (12.00) metros; a partir de esta altura se exigirá un retiro frontal de la torre de veintidós (22.00) metros al paramento más externo de la estación o viaducto del sistema.

En los inmuebles localizados en el área de influencia del Metrocable y Metroplús, para las obras nuevas, ampliaciones, adecuaciones y modificaciones de las edificaciones existentes, se deberán respetar los retiros establecidos en el presente plan y admitirán voladizos en las fachadas cumpliendo con lo establecido en el numeral denominado *Voladizos* del presente Documento Técnico de Soporte.

En suelo urbano, uno de los retiros laterales podrá ser utilizado para parqueo de visitantes descubierto a nivel, donde aplique esta exigencia. También podrá utilizarse para el acceso vehicular a sótano, semisótano o primer nivel, siempre y cuando no exista un acceso contiguo en la edificación colindante, en ningún caso podrá sobrepasar el nivel final del terreno o cubrirse.

- ~~**9.6.8.3.2.15.**~~ **Lotes con frente sobre la Avenida El Poblado -Carrera 43A-.**

Los lotes con frente a la Avenida de El Poblado –Carrera 43 A- localizados en los siguientes tramos:

- Tramo A: Entre Calles 29 y 37
- Tramo B: Entre Calles 29 y 11A
- Tramo C: Entre Calles 7 y 21 Sur

Atenderán las siguientes disposiciones:

Tramo A: Entre Calles 29 y 37.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

- **Retiros:** sobre ambos costados de la Carrera 43 A entre las calles 29 y 37, se deberá respetar un andén de cuatro metros con cincuenta (4.50) y un retiro adicional de cinco (5.00) metros como mínimo. Dicho retiro deberá tener un tratamiento integral con el resto del corredor y debe tener arborización de acuerdo con lo establecido en el manual de silvicultura urbana. Este retiro solamente es aplicable sobre los predios que dan frente al corredor de la carrera 43 A en este tramo. En los predios que dan frente a las otras vías comprendidas en este tramo se aplicarán los retiros frontales a eje de vía establecidos para el resto de ciudad.

- Los predios ubicados en la totalidad del tramo A no tendrán exigencias de retiros laterales ni de fondo.

- En estos predios uno de los retiros laterales se podrá utilizar para acceso vehicular a sótanos, semisótanos o al primer nivel, o para parqueadero de visitante.

- **Altura:** la altura mínima para las edificaciones corresponde a la plataforma, con tres pisos (3) y doce (12) metros. En el caso de presentar mezanine éste se contabilizará como un piso.

- **Plataforma:** la altura mínima corresponde a tres pisos (3) y doce (12) metros y a una altura máxima de 4 pisos y diez y seis (16) metros.

- **Frentes y áreas mínimas de los lote**: los lotes para proyectos nuevos tendrán un frente mínimo de veinte (20) metros y un área mínima de quinientos (500) metros cuadrados. Los lotes existentes que presenten áreas y frentes mayores a las aquí establecidas no se pueden fraccionar.

- **Áreas y Frentes de Locales.** Los locales independientes tendrán un área mínima de cincuenta (50) metros cuadrados y cinco (5.00) metros de frente. Las categorías de uso comercial definidas como comercio grande y de grandes superficies podrán contemplar áreas diferentes.

Tramo B: Entre Calles 29 y 11A.

- **Retiros en el tramo B: Entre la Calle 29 y Calle 11A.** Toda edificación a ser desarrollada en lotes que den frente a la Carrera 43A entre la Calle 11A y Calle 29,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

deberán cumplir con un retiro a la plataforma de seis (6.00) metros tomados desde el borde interior del andén o franja de circulación peatonal hasta el paramento, la torre se retirará nueve (9.00) metros tomados desde el mismo punto. Dicho retiro deberá tener un tratamiento integral con el resto del corredor y debe tener arborización de acuerdo con lo establecido en el manual de silvicultura urbana. En los predios que dan frente a las otras vías comprendidas en este tramo se aplicarán los retiros frontales a eje de vía establecidos para el resto de ciudad.

- Los retiros laterales y de fondo serán de seis (6.00) metros por todos los costados en el tramo comprendido por las calles 24 y 11A, no se requieren estos retiros en los predios localizados entre las calles 24 y 29.

- **Altura:** la altura mínima para las edificaciones corresponde a la plataforma, con tres pisos (3) y doce (12) metros. En el caso de presentar mezanine éste se contabilizará como un piso.

- **Plataforma:** la altura mínima para las edificaciones corresponde a tres pisos (3) y doce (12) metros y a una altura máxima de 4 pisos y diez y seis (16) metros.

- **Frentes y áreas mínimas de los lotes**: Los lotes para proyectos nuevos tendrán un frente mínimo de veinte (20) metros y un área mínima de quinientos (500) metros cuadrados. Los lotes existentes que presenten áreas y frentes mayores a las aquí establecidas no se pueden fraccionar.

- **Áreas y Frentes de Locales.** Los locales independientes tendrán un área mínima de cincuenta (50) metros cuadrados y cinco (5) metros de frente. Las categorías de uso comercial definidas como comercio grande y de grandes superficies podrán contemplar áreas diferentes.

Tramo C: Entre Calles 7 y 21 Sur.

- **Retiros en el tramo C:** Toda edificación a ser desarrollada en lotes que den frente a la Carrera 43A entre la Calle 7 y 16A Sur, deberá cumplir con un retiro de diez (10.00) metros a plataforma y veintidós (22.00) metros a torre tomados desde el borde interior de la franja de circulación peatonal de la vía. En el tramo comprendido entre las calles 16 A y calle 21 sur estos retiros de diez (10.00) metros a plataforma y veintidós (22.00) metros

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

a torre se tomarán a partir del borde interior del bulevar que integra las fajas de zonas verdes y andén, este bulevar tiene una sección trasversal de cuatro metros. Si la edificación no contempla plataforma el retiro total será de veintidós (22.00) metros.

El retiro aquí establecido será tratado en zona verde arborizada, con el fin de conformar un bulevar de alta calidad paisajística y ambiental para la recreación, goce y disfrute de la comunidad y no podrá ocuparse con parqueo vehicular.

Los retiros laterales y de fondo serán de seis (6.00) metros por todos los costados.

En el caso de que el lote tenga frente sobre vías diferentes a la Carrera 43A, el retiro frontal entre el paramento y el borde interior de andén, será como mínimo de seis (6.00) metros en toda la edificación sobre dicha vía. Dicho retiro podrá estar conformado por el antejardín y un retiro adicional, hasta completar la dimensión de seis (6.00) metros.

- **Altura:** la altura mínima para las edificaciones corresponde a la plataforma. En el caso de presentar mezanine éste se contabilizará como un piso.

- **Plataforma:** la altura mínima para las edificaciones corresponde a tres pisos (3) y doce (12) metros y a una altura máxima de cuatro (4) pisos y diez y seis (16) metros.

- **Frentes y áreas mínimas de los lotes:** Los lotes para proyectos nuevos tendrán un frente mínimo de veinticuatro (24.00) metros y un área mínima de mil doscientos (1.200) metros cuadrados. Los lotes existentes que presenten áreas y frentes mayores a las aquí establecidas no se pueden fraccionar.

- **Áreas y Frentes de Locales:** Los locales independientes tendrán un área mínima de cincuenta (50) metros cuadrados y cinco (5) metros de frente. Las categorías de uso comercial definidas como comercio grande y de grandes superficies podrán contemplar áreas diferentes.

Generalidades para los lotes con frente a la Avenida El Poblado –Carrera 43 A-.

Los lotes con áreas y frentes menores a los acá establecidos tendrán una altura máxima igual a la permitida para la plataforma, cumpliendo con los retiros frontales, laterales y de fondo establecidos para cada tramo. En el Tramo A: entre calles 29 y 37: las adiciones y modificaciones a los predios que no cumplan con el frente y área del lote mínimo,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

presentarán para su aprobación un tratamiento de manejo de fachadas, buscando la armonía de fachada con las edificaciones existentes, unificando la altura con al menos una de las edificaciones colindantes, la menor de las dos, si sobrepasan los tres pisos de altura. En ningún caso se podrá sobrepasar el aprovechamiento establecido en la Tabla 62 *Aprovechamientos y Cesiones Públicas*.

- ~~**9.6.8.3.2.16.**~~ **Lotes con frente sobre la vía Las Palmas.**

Delimitación: Comprende las fajas de sesenta (60) metros lineales, tomados a partir del eje de la calzada más próxima, a ambos lados de la vía a Las Palmas, entre la Glorieta de San Diego y el límite urbano.

Altura: ***las áreas al interior de esta delimitación reguladas mediante índice de construcción tendrán una altura máxima de diez (10) pisos. En los polígonos regulados por altura primará la altura asignada al polígono en la*** Tabla 62 *Aprovechamientos y Cesiones Públicas*.

Retiros laterales y de fondo: seis (6) metros

Retiro frontal: quince (15) metros a partir del eje de la calzada más próxima.

Área y frente mínima de lote: quinientos metros cuadrados (500) y frente mínimo treinta (30) metros.

Ocupación de antejardines: no se permite ocupar los antejardines para la colocación de mesas y sillas u otro tipo de elementos móviles o fijos, en este corredor el antejardín se debe conservar engramado y arborizado y sin cerramiento externo.

- ~~**9.6.8.3.3.**~~ **Fachadas de las edificaciones hacia el espacio público.**

Todo proyecto constructivo ya sea aislado o perteneciente a un conjunto de edificaciones, su ampliación, adecuación, modificación o restauración, deberá diseñarse y construirse con las fachadas abiertas cuando éstas den su frente hacia el espacio público, cualquiera

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

que éste sea, con el fin de garantizar la integración visual entre tales espacios, la armonía y estética urbana, la protección y seguridad del entorno y de la población que lo habita y usufructúa.

Se incluyen dentro de este requerimiento, todas las edificaciones destinadas al uso comercial, industrial, residencial, de servicios institucionales privados y públicos y mercantiles, incluso aquellas destinadas a usos especiales como teatros, auditorios, estudios de televisión y grabación y en general, aquellos que por su funcionamiento requieran condiciones especiales.

Cuando se dispongan las áreas de parqueo al servicio de la edificación en los tres primeros pisos, estas no deben dar frente al espacio público. Las áreas que den a las fachadas en estos casos, deben destinarse a otros usos, compatibles y complementarios con el uso principal.

Las áreas que se localicen frente a la vía pública, parques, plazas, zonas verdes y retiros de quebradas, tendrán destinaciones en primero y segundo nivel a portería, vivienda, locales, oficinas o áreas destinadas a la recreación colectiva. El porcentaje que debe dejarse en fachada abierta hacia el espacio público, debe ser como mínimo el 50% de la longitud en primer piso; en el 50% restante, se localizarán los accesos peatonales y vehiculares. En predios con varios frentes, la fachada de acceso en el segundo piso y las demás fachadas en primero y segundo piso estarán totalmente abiertas, con los usos mencionados. De todas maneras, la ubicación de locales u oficinas deberá sujetarse a lo dispuesto en el Capítulo 9.7 *Usos Generales del Suelo Urbano*.

Los empates de fachadas de las diferentes edificaciones deberán conformar un perfil urbano armónico, estético y respetuoso de las edificaciones de valor patrimonial y se deberá garantizar la independencia entre las mismas y la privacidad de los usuarios o residentes.

Se deberán contemplar otros aspectos que al respecto se tratan en las normas específicas que la Administración ~~municipal~~ *Distrital* expida.

~~9.6.8.3.5.~~ Cerramientos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Los lotes sin edificar que no estén ubicados entre muros medianeros deberán ser cercados perimetralmente por sus dueños con malla transparente o elementos similares que permitan la integración visual directa, dejando libre el área que habrá de pertenecer al espacio público correspondiente a la vía de acuerdo con la conformación vial del sector.

Podrán ser construidos muros o fachadas completamente cerradas en lotes sin edificar ubicados entre medianeros en un sector consolidado o con cualquier tipo de material, cuando se trate de cerramientos temporales previstos para garantizar la protección de los ciudadanos por la ejecución de obras de construcción o civiles públicas o privadas, sin interrumpir, en ambos casos, la movilidad vehicular y/o peatonal sobre las fajas de circulación públicas.

En ningún caso se podrá autorizar a un interesado a cerrar zonas verdes, parques, plazas, vías o equipamientos que hayan sido objeto de cesión pública por requerimientos establecidos a los procesos de urbanización, desarrollos por construcción o legalización urbanística.

La Administración ~~Municipal~~ *Distrital* podrá cerrar zonas verdes, parques y otras zonas de uso público distintas a las que fueron objeto de cesión por procesos de urbanización y construcción o legalización urbanística, cuando por razones de seguridad lo considere conveniente de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 *y en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y la Ley 1801 de 2016.* ~~y artículo 2 de la Ley 810 de 2003.[1]~~

Los cerramientos serán construidos sobre las líneas o perímetros resultantes del cumplimiento de los retiros a las corrientes de agua, del respeto por las fajas viales públicas, de los retiros frontales y de fondo, entre otros, que se definan en las normas específicas que serán expedidas por la Administración ~~municipal~~ *Distrital*

La altura y tipo de cerramiento, así como otros aspectos relacionados con éstos, en los casos donde se permita, se definen en los artículos 211 al 215 del Decreto 409 de 2007 o en las normas que lo modifiquen o sustituyan.

En la aprobación de los proyectos se propenderá porque éstos contemplen la creación de espacios públicos y privados que permitan una dinámica urbana económica y movilidad continua de los usuarios del sector, sobre todo dando frente a las vías, parques, plazas y

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

zonas verdes recreacionales y hacia retiros de quebradas, evitando así los requerimientos de cerramiento por parte de los habitantes por razones de seguridad.

~~9.6.8.4.~~ NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES.

- Los espacios que conforman una edificación deben reunir condiciones de salubridad y condiciones mínimas de habitabilidad y calidad ambiental.

- Las edificaciones deberán presentar su acceso al nivel próximo del andén perteneciente a la vía pública, la fachada en el primer piso deberá ser abierta y se integrará total o parcialmente al antejardín y a los componentes de la vía.

- En los corredores de transporte masivo de mediana capacidad que incluyan vías exclusivas para el sistema, no se permitirá el acceso vehicular directo a las edificaciones.

- Las formas de proyectar los accesos a las edificaciones deberán cumplir con requerimientos de dimensionamiento de puertas de acceso, pendientes de las rampas de circulación vehicular y peatonal, dimensiones de escaleras, distancias entre los accesos a cada edificación y proximidad entre éstos y al borde de la esquina, salidas de emergencia, circulaciones y accesos adecuados a los cuartos técnicos, de basura y aseo. Porcentaje y forma de acceder a las edificaciones que no impacte la conformación topográfica de los terrenos o el urbanismo del sector, entre otros, son aspectos que serán desarrollados con más detalle en las normas específicas que sean expedidas por la Administración ~~municipal~~ *Distrital* de conformidad con sus facultades reglamentarias.

Aplica la norma específica para las condiciones de habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones, contenida en *el Decreto 0471 de 2018* ~~artículos 290, 291 y 296 del Decreto Municipal 409 de 2007 y en los artículos 40 al 43 del Decreto Municipal 1521 de 2008~~ o las normas que los modifiquen o sustituyan.

Al momento del recibo de obra se verificará el cumplimiento de las especificaciones definidas en la norma que regule la accesibilidad de personas con movilidad reducida, en las diferentes actuaciones urbanísticas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

La falta de regulación específica no será excusa para el no cumplimiento de esta disposición. En caso de una ausencia de este tipo se acudirá a la aplicación directa o analógica de normas departamentales, nacionales o internacionales, entre tanto se expida la norma.

- ~~**9.6.8.4.1.**~~ **De la accesibilidad en edificaciones y disposiciones para personas con movilidad reducida.**

Los desarrollos físicos de la ciudad, tales como vías, andenes, sitios y edificaciones públicas y de gran afluencia de personas deberán brindar facilidades de accesibilidad a las personas con movilidad reducida. Igualmente, se cumplirán las exigencias establecidas en la reglamentación vigente en cuanto a la dotación de elementos tales como teléfonos públicos, ascensores y sanitarios públicos, entre otros.

Las actuaciones de la Administración ~~Municipal~~ *Distrital* tendientes a complementar, renovar o mejorar la red peatonal de la ciudad, deberán incluir obras tendientes a facilitar la accesibilidad y circulación de las personas con movilidad reducida.

En todo proyecto de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales, de servicio y a otros usos de atención al público, deberán tratarse los andenes inmediatamente anexos a la edificación, las puertas de acceso, las rampas, las circulaciones internas y los ascensores, en los casos en que éstos se exijan, de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de las personas con movilidad reducida según las especificaciones que para el efecto dicten el Ministerio de Salud y demás entidades competentes.

Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueaderos, baños públicos y cabinas telefónicas para las personas con movilidad reducida, así como áreas para el estacionamiento de sillas o elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública o similar deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de estas personas.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Se deberán cumplir en todo proyecto constructivo, sea público o privado, donde se haya de intervenir el espacio público, lo establecido en las normas específicas vigentes y las demás disposiciones vigentes relacionadas con el tema que los modifiquen, sustituyan o complementen.

- ~~**9.6.8.4.2.**~~ **Iluminación y ventilación.**

Toda edificación debe disponer de iluminación y ventilación natural y directa a través de fachadas, patios y vacíos. Se exceptúan de esta exigencia, las edificaciones destinadas a los usos comercial, industrial y de servicios mercantiles, las cuales deberán dejar las áreas libres que se les exigen por norma, y podrán utilizar medios artificiales y mecánicos para garantizar iluminación y ventilación adecuada en todos los espacios internos. En las instalaciones industriales que por motivo de sus procesos técnicos requieran de condiciones especiales de iluminación y ventilación, éstas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.

Las especificaciones respecto a patios y vacíos se determinarán teniendo en cuenta la altura de la edificación y los espacios a iluminar.

Los espacios principales tales como áreas sociales y alcobas en las edificaciones destinadas al uso residencial, en cualesquiera de sus tipologías, deben estar iluminados y ventilados directamente; se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o por medios mecánicos.

Se deberán observar los requerimientos de distancias mínimas entre fachadas de acuerdo con su tipología para evitar los registros visuales, los requerimientos de privacidad e independencia entre los habitantes de las diferentes propiedades privadas, retiros entre edificaciones de altura considerable para evitar el encajonamiento de vía y la disminución de las condiciones de habitabilidad en los primeros pisos, secciones mínimas de vías y otros retiros o reglamentaciones en razón de las actividades que se realicen en las edificaciones y la compatibilidad entre las mismas.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Aplica la norma específica para las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones, contenida en el D*ecreto 0471 de 2018* ~~los artículos 292 del Decreto Municipal 409 de 2007 y 39 del Decreto Municipal 1521 de 2008~~ o las normas que los modifiquen o sustituyan.

Adicionalmente se deberá cumplir con lo establecido en el título J de la NSR_10 con respecto a la protección contra incendios en las edificaciones.

Seguridad Estructural. Toda edificación destinada al uso residencial en cualquiera de las tipologías de vivienda deberá cumplir a cabalidad las disposiciones y regulaciones establecidas en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10 o Decreto reglamentario 926 de 2010 de la Ley 400 de 1997 o las normas que le modifiquen o sustituyan.

- **~~9.6.8.4.3.~~ Seguridad física y la funcionalidad para los desarrollos constructivos.**

Se debe dar cumplimiento a la reglamentación vigente en el momento de la aprobación del proyecto, asociadas a las normas colombianas de diseño y construcción sismorresistente, y lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o, en su defecto, a las normas que los modifiquen o sustituyan.

Las edificaciones en altura dependiendo del número de pisos y destinaciones deberán contemplar dentro de su diseño ascensores o medios mecánicos similares dependiendo de la tipología y destinación de la misma.

Todas las edificaciones deberán disponer de salidas y entradas amplias y sin obstáculos de cualquier índole, de escaleras, descansos y rampas que cumplan con las dimensiones y pendientes requeridas de acuerdo con el uso y número de personas que las habiten o usufructúen, servicios de aseo, cuartos de basuras, shute o buitrón para canalizar las basuras, buitrones para canalizaciones telefónicas, citófonos, alarmas, redes de gas, alcantarillado, acueducto, teléfono y similares, elementos preventivos y para contrarrestar incendios, desagües para aguas lluvias u otras, servicios de portería, servicio sanitario común o al servicio de la portería, cuartos útiles y técnicos, tanques de agua, terrazas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.8.3. NORMAS ASOCIADAS A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS 9.6.8.4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES
para el rescate de personas en caso de incendio u otros riesgos, parqueaderos privados y para visitantes. Los aspectos específicos sobre estos temas están reglamentados en el decreto 471 de 2017 ~~los Decretos 409 de 2007 y 1521 de 2008 y en~~ o las normas que los modifiquen o sustituyan

9.6.9. Reconocimientos en suelo urbano y de expansión urbana.

DTS abordado:9.6.10. DEFINICIONES PARA LA APLICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	GEN-SINSUB-0147
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.6.10. DEFINICIONES PARA LA APLICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 377. - Objeto de reconocimientos de edificaciones. Artículo 378. - Condiciones del reconocimiento de edificaciones. Artículo 379. - Relación de actos de reconocimiento con otros tipos de licenciamiento. Artículo 380. - Reconocimiento en procesos de Legalización y Regularización Urbanística Artículo 381. - Reconocimiento de edificaciones localizadas al interior de las Áreas de Preservación de Infraestructuras. Artículo 382. - Obligaciones Urbanísticas para Reconocimientos. Artículo 383. - Vías y servidumbres. Artículo 384. - Relación con el espacio público para el reconocimiento. Artículo 385. - Condiciones de iluminación y ventilación para el reconocimiento.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.10. DEFINICIONES PARA LA APLICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES	
	Artículo 386. - Condiciones de los voladizos y radios de ochava para el reconocimiento.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Se evidencia una desactualización en la regulación de los reconocimientos urbanísticos frente al marco normativo nacional vigente, así como una sobrerregulación de condiciones urbanísticas y constructivas que dificulta su aplicación, interpretaciones diferenciadas en el proceso de licenciamiento y limita la formalización de edificaciones existentes.
Necesidad de Ajuste	Actualizar la reglamentación de los reconocimientos urbanísticos en suelo urbano y de expansión, con el fin de armonizarla con el marco normativo nacional vigente, simplificar sus condiciones de aplicación y precisar su alcance dentro del ordenamiento territorial. Lo anterior busca garantizar mayor claridad normativa, facilitar los procesos de formalización de edificaciones existentes y asegurar coherencia con los instrumentos de licenciamiento urbanístico
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistrital(es) aplicable(s)	Decreto 1077 de 2015
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	9.6.10. RECONOCIMIENTOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.10. DEFINICIONES PARA LA APLICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES
El análisis de la reglamentación vigente sobre reconocimientos urbanísticos evidenció su desactualización frente al marco normativo nacional que regula las licencias urbanísticas, así como la inclusión de disposiciones urbanísticas y constructivas que exceden el alcance propio de esta figura. Esta situación ha generado dificultades en su interpretación y aplicación, así como inconsistencias en los procesos de reconocimiento adelantados ante las curadurías urbanas. Asimismo, se identificó que la actual reglamentación incorpora restricciones y condiciones que limitan la viabilidad de los reconocimientos y no se articulan plenamente con los procedimientos establecidos a nivel nacional. En consecuencia, se requiere ajustar y simplificar su regulación para garantizar coherencia normativa, facilitar la formalización de edificaciones existentes y fortalecer la seguridad jurídica en los procesos de licenciamiento urbanístico.
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS
9.6.9. ~~***9.6.9.***~~ **RECONOCIMIENTOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.** ~~La reglamentación establecida en este capítulo aplica en edificaciones individuales destinadas al uso residencial, localizadas en suelo urbano y de expansión, cuya construcción se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de de la solicitud del reconocimiento en una Curaduría, según lo establecido en el artículo 64 del Decreto Nacional 1469 de 2010, siempre y cuando la administración municipal no tenga abiertos procesos sancionatorios en aplicación de la ley 810 de 2003 o norma que la adicione, modifique o sustituya.~~ *El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, que la edificación se haya concluido cómo mínimo cinco años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.* Los aspectos normativos que no estén contemplados en este capítulo, se regirán por las demás regulaciones contempladas en este plan y por las normas específicas que lo desarrollen o complementen.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.10. DEFINICIONES PARA LA APLICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

Los aspectos normativos que no estén contemplados en este capítulo, se regirán por las demás regulaciones contempladas en este plan y por las normas específicas que lo desarrollen o complementen.

Las edificaciones existentes ejecutadas con anterioridad a la fecha establecida en este capítulo y que no cumplan con las condiciones establecidas para su reconocimiento, deberán acogerse en todos los aspectos, a la normativa establecida en este plan y en las normas específicas que lo complementen para ser reconocidas.

Se deberá verificar el cumplimiento normativo de manera integral en la totalidad del área construida de la edificación. El acto administrativo del reconocimiento deberá incluir todas las áreas construidas sin licencia.

Las edificaciones que hayan sido objeto de reconocimiento se podrán ampliar, adecuar o modificar, siempre y cuando con estas actuaciones no superen las destinaciones, altura o el índice de construcción definidos como aprovechamientos máximos para cada polígono de tratamiento definidos en la ~~Tabla 62~~ *Aprovechamientos urbanísticos ~~y Cesiones Públicas~~*.

Toda edificación objeto del reconocimiento, deberá contar con unas condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, habitabilidad, salubridad y funcionalidad.

No se reconocerán las edificaciones localizadas en lotes que hagan parte del Subsistema de espacio público natural (corrientes naturales de agua, sus retiros y nacimientos, zona de alto riesgo no recuperable o suelos que tengan restricciones geológico-geotécnicas para su desarrollo, entre otros), o en predios que hagan parte del Subsistema de espacio público artificial y sus retiros (vías, parques, zonas verdes, equipamientos, vías nacionales, líneas de alta tensión u oleoductos, entre otros).

El reconocimiento de las edificaciones que no cuentan con licencia de construcción, y que contemplen usos diferentes al residencial no se regirá por los aspectos normativos establecidos en este capítulo, sino por las regulaciones contempladas en el presente plan y las normas específicas que lo desarrollen o complementen. Sólo podrán ser objeto de reconocimiento las edificaciones con uso diferente al residencial que se hayan concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud del reconocimiento en una Curaduría,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.10. DEFINICIONES PARA LA APLICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

según lo establecido en el *Decreto 1077 de 2015.* ~~artículo 64 del Decreto Nacional 1469 de 2010~~.

~~De conformidad con lo estipulado en el Decreto Nacional 1469 de 2010, parágrafo 4 del artículo 64, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya,~~ las solicitudes de reconocimiento masivo que pretenda adelantar la Administración *Distrital* ~~Municipal~~, directamente o a través de sus operadores, podrán ser tramitadas ante la dependencia que sea determinada por el Alcalde mediante acto administrativo.

· **Condiciones del reconocimiento de edificaciones.**

Las condiciones aplican de la siguiente forma,

· En polígonos con tratamiento de Consolidación nivel 3 y Mejoramiento Integral: edificaciones que no superen los dos (2) pisos y las dos (2) destinaciones de vivienda.

· En polígonos con tratamiento de Consolidación niveles 1, 2, 4 y 5 y Conservación y al interior de las Áreas de Manejo Especial que se identifiquen en polígonos con tratamiento de Desarrollo y Renovación: edificaciones que no superen los tres (3) Pisos y tres (3) Viviendas.

· A las edificaciones que superen la altura o las destinaciones de vivienda determinadas en este capítulo, o las destinadas a usos diferentes al residencial, no les aplica las normas contenidas en este capítulo y deberán ajustarse a las demás normas urbanísticas y constructivas vigentes para su reconocimiento.

· En los sectores de baja mixtura de uso residencial, en los casos de edificaciones de vivienda que contemplen locales independientes, sólo se reconocerán los ubicados en el primer piso, que no ocupen más del 50% del área construida de dicho nivel. En todo caso el uso que se le asigne al local podrá generar requisitos adicionales de acuerdo con la normatividad sobre usos del suelo y específica vigentes.

· **Relación de actos de reconocimiento con otros tipos de licenciamiento.**

Para el reconocimiento constructivo de las edificaciones existentes de conformidad con las normas señaladas en este capítulo, no será condición previa la obtención de las

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.10. DEFINICIONES PARA LA APLICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

licencias de urbanización, parcelación, subdivisión o reloteo del lote sobre el que se localiza la edificación objeto de reconocimiento.

Cuando sobre la edificación objeto de reconocimiento se pretendan la realización de futuras intervenciones, bajo cualquiera de las modalidades de licencia de construcción previstas en el *Decreto 1077 de 2025* ~~artículo 7 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o el que lo modifique~~, complemente o sustituya, para su aprobación será condición previa obtener la licencia de urbanización, parcelación, subdivisión o reloteo, según sea el caso, del lote de mayor extensión del cual hace parte el lote sobre el que se localiza la edificación que fue objeto de reconocimiento. En este caso, estas actuaciones no podrán superar las destinaciones, altura o el índice de construcción definidos como aprovechamientos máximos para cada polígono de tratamiento definidos en la Tab~~la 62 *Aprovechamientos y Cesiones Públicas.*~~

En el acto administrativo que expida el Curador Urbano otorgando el reconocimiento, deberá dejar constancia expresa que para futuras intervenciones sobre la edificación, mediante cualquiera de las modalidades de licencia de construcción, deberá obtener previamente la licencia de urbanización, parcelación, subdivisión o reloteo, según sea el caso, del lote de mayor extensión del cual hace parte el lote sobre el cual se localiza la edificación que fue objeto de reconocimiento.

· **Reconocimiento en procesos de Legalización y Regularización Urbanística.**

Los planes de regularización y legalización urbanística, adelantados por la Administración Municipal definirán el número de destinaciones de vivienda y altura a reconocer al interior de los territorios a regularizar. Las edificaciones objeto de reconocimiento deberán cumplir con las normas establecidas en este capítulo.

Mientras se adoptan estos planes se aplicará de manera transitoria lo establecido en este capítulo y en las normas específicas que lo complementen.

Hasta tanto se expida el acto administrativo que adopte los proyectos de legalización y regularización urbanística, los reconocimientos que se propongan en tratamientos de Consolidación Nivel 3 y Mejoramiento Integral en Suelo Urbano, en los cuales se esté adelantando dicho proceso, deberán obtener previamente su alineamiento ante el Departamento Administrativo de Planeación.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.10. DEFINICIONES PARA LA APLICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

· **Reconocimiento de edificaciones localizadas al interior de las Áreas de Preservación de Infraestructuras.**

Las edificaciones existentes en los lotes localizados al interior de las "Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo -API- se podrán reconocer en los términos definidos en el presente capítulo, siempre y cuando se hayan concluido como mínimo cinco (5) años antes de la fecha de solicitud del reconocimiento en una Curaduría, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2025 ~~artículo 64 del Decreto Nacional 1469 de 2010.~~

· **Obligaciones Urbanísticas para Reconocimientos.**

En los reconocimientos de edificaciones destinadas a uso residencial deberán cumplir con las obligaciones de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro, equipamiento básico y de construcción de equipamientos asociadas al proceso de edificación en los términos establecidos en el presente plan, lo cual aplica para todas las destinaciones a reconocer.

Dichas cesiones se calcularán de acuerdo a la tabla de aprovechamientos y cesiones urbanísticas del presente plan. Se excluye de este pago a las edificaciones localizadas en estratos 1, 2 y 3 que no superen las 4 destinaciones.

En edificaciones que ya cuenten con licencia de construcción, en los cuales se vayan a reconocer mayores áreas, se tendrá en cuenta el total de las destinaciones y del área construida de la edificación para determinar la obligatoriedad de la cesión. En estos casos la cantidad del suelo a ceder se calculará proporcionalmente al área construida o las destinaciones de vivienda a reconocer, descontando el área amparada en la licencia.

· **Vías y servidumbres.**

Para ser reconocida toda edificación debe contar con acceso desde vía pública, privada o servidumbre. Las edificaciones que cumplan las condiciones del presente capítulo y, por

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.10. DEFINICIONES PARA LA APLICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

lo tanto, sean aptas para reconocimiento, podrán estar localizadas sobre vías existentes (peatonales, vehiculares, públicas o privadas) que contemplen cualquier sección vial. El acceso a los predios a través de servidumbres se podrá admitir, independiente de su dimensión, siempre y cuando ésta conste por escritura pública y se encuentre inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria o, en su defecto, se acredite que el término de la antigüedad de la servidumbre sea igual o superior a la de las edificaciones.

· **Cumplimiento para áreas y frentes de lote para el reconocimiento**

Siempre que se cumpla con las condiciones establecidas en este capítulo, para el reconocimiento de las edificaciones no habrá exigencia de área y frente mínimo para los predios que cuenten con escritura pública debidamente registrada con anterioridad a la expedición de la Ley ~~810 de 2003~~ *Ley 1848 de 2017.*

Tampoco se requerirá cumplir con dimensiones de área y frente mínimo de lote para el reconocimiento de las edificaciones, cuando la partición o subdivisión que dio origen al lote haya sido ordenada por sentencia judicial o cuando el lote sea resultado de una obra pública.

· **Relación con el espacio público para el reconocimiento.**

Los criterios establecidos en la presente reglamentación serán aplicables, siempre y cuando, las edificaciones a reconocer, ampliar, modificar o adecuar no ocupen espacio público tales como andenes, zonas verdes públicas, retiros a quebradas, antejardines o cualquier elemento constitutivo del espacio público.

Se hace la salvedad sobre la existencia de rampas o escaleras fuera de paramento en aquellos sectores, en los cuales exista por condiciones de topografía o trazado vial una conformación mayor al 60% de los inmuebles localizados sobre el mismo costado de la cuadra en la cual se ubique el inmueble objeto de la solicitud.

Cuando el acceso a las edificaciones se realice por medio de escaleras, rampas o puentes localizados por fuera del paramento, éstas se reconocerán, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

· Estar localizadas en estratos 1, 2 ó 3.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.6.10. DEFINICIONES PARA LA APLICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

· Que las escaleras, rampas o puentes no interrumpan u obstaculicen la circulación vehicular o peatonal. (Altura mínima del gálibo 2.20 metros).

· En el caso de escaleras para acceder a los segundos niveles, localizadas sobre antejardín o zona verde, éstas se permitirán únicamente cuando se desarrollan paralelas y adosadas al paramento.

· Cuando la escalera se localiza sobre antejardín o zona verde, perpendicular al paramento, sólo se permitirá cuando por la conformación del terreno se requiera para acceder a primeros pisos, sótanos o semisótanos.

· Que el costado de cuadra esté conformado con este tipo de accesos en una proporción mayor al 50% del total de accesos. Esta conformación debe verificarse en el sitio.

· La dimensión mínima aceptable del ancho de dichas escaleras o rampas será de 0.80 metros.

· **Condiciones de iluminación y ventilación para el reconocimiento.**

Para efectos de reconocimiento, las viviendas deberán contar con adecuadas condiciones de iluminación y ventilación, a través de fachadas, patios, vacíos o iluminación cenital. En el caso de patios o vacíos, estos tendrán un lado mínimo de un metro con veinte centímetros (1.2 m)

· **Condiciones de los voladizos y radios de ochava para el reconocimiento.**

Para el reconocimiento se cumplirá con la reglamentación específica sobre voladizos vigente, salvo cuando las edificaciones estén localizadas sobre vías peatonales con secciones entre seis (6.00) y nueve (9.00) metros, en las cuales se admitirán voladizos hasta de 0.80 metros en balcón o fachada cerrada, o en vías peatonales con secciones menores a tres (3.00) metros y superiores a dos (2.00) metros en las cuales se permitirán voladizos de 0.30 metros.

Siempre y cuando no interfieran con la circulación vehicular, ni con la visibilidad, se aceptará el reconocimiento de edificaciones que no cumplan con los radios de ochavas establecidos en el presente plan.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9.7. Usos generales del suelo urbano

DTS abordado:9.7. USOS GENERALES DEL SUELO URBANO	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0002
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.7. USOS GENERALES DEL SUELO URBANO
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 240. - Enfoque.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	La norma de usos generales del suelo urbano presenta un enfoque desactualizado que no responde a la nueva naturaleza del Distrito ni a las transformaciones derivadas de la dinámica cambiante de las actividades económicas. Adicionalmente, dicha norma no incorpora la vocación territorial ni el fomento de actividades CTI.
Necesidad de Ajuste	Actualizar el enfoque de la norma de los usos del suelo urbano para integrar la vocación del Distrito, la incentivación de las actividades de ciencia, tecnología e innovación en el suelo urbano y la descripción general de cómo opera la norma de usos del suelo urbano
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistrital(es) aplicable(s)	Decreto 1077 de 2015 Decreto 1232 de 2020 Ley 2286 de 2023
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
La introducción del capítulo de revisión de los usos generales del suelo urbano del POT orienta la actualización de su enfoque normativo, en coherencia con el marco normativo vigente, con el fin de responder a las dinámicas actuales del Distrito, asociadas a la	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7. USOS GENERALES DEL SUELO URBANO	
transformación de la base económica, la expansión del sector terciario, la incorporación de actividades emergentes y los cambios demográficos, garantizando una regulación clara y articulada con el modelo de ocupación. Igualmente, temáticas: a partir de la clasificación y delimitación de las áreas generales de uso, se definen las categorías y los porcentajes permitidos por tipo de actividad, se establecen las actividades que pueden coexistir y finalmente se remite al cumplimiento de un protocolo ambiental y urbanístico para obligar a las actividades a mitigar sus impactos en el territorio, como una **acción reactiva** al impacto. Con la revisión se propone que la operación de la norma siga conservando el mismo orden estructural, con la delimitación territorial, la reglamentación de la intensidad y la precisión del régimen de interrelaciones; podrá ajustar su denominación y precisar su reglamentación, pero que la clasificación y el régimen de interrelaciones serán utilizados como herramienta para hacer la **mitigación preventiva** de dichos impactos, al condicionar desde el régimen la implantación de las nuevas actividades generadoras de conflictos de convivencia; mientras que el PAU se establece como un mecanismo de articulación institucional con el alcance pertinente para hacer la **mitigación correctiva** de los impactos negativos de los usos ya existentes, desde la gestión integral de las actividades.	
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS	
9.7. USOS GENERALES DEL SUELO URBANO Tras abordar ampliamente las apuestas de la revisión del POT, el Modelo Ocupación ~~expuesto en el presente Documento Técnico de Soporte (Tomo IVa) adoptado por el~~ *Acuerdo 48 de 2014* y los *hallazgos técnicos* ~~resultados del diagnóstico del eje temático~~ *sobre los* usos del suelo urbano, ~~(~~contenidos en el Tomo ~~IIId~~*IIIB del Documento de insumos técnicos*~~)~~, se ve la necesidad de ~~redefinir~~ *precisar y actualizar* la forma de ordenar y regular los usos del suelo urbano, su operatividad, las ~~categorías~~ *tipologías* ~~generales y subcategoríasde~~ *uso y* ~~, los determinantes~~ *los criterios* para su ~~definición espacialdelimitación~~, ~~los criterios para la~~ asignación *y manejo; además se hace necesario complementar* ~~de usos y plantear una~~ *el régimen de usos para dar respuesta óptima a todas las actividades que operan en el territorio,* ~~técnica alternativa de regulación de los usos del suelo (en contraposición al listado taxativo de actividades principales, complementarias y prohibidas del Acuerdo 046 de 2006) para optimizar la operatividad~~	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7. USOS GENERALES DEL SUELO URBANO

~~del régimen mismo, corregir~~ *mitigar* los conflictos detectados y reconocer la dinámica de localización ~~de las actividades~~ *en el suelo* urbano.

Las estrategias territoriales del POT respecto a los usos del suelo urbano se orientan a propiciar la evolución para que determinadas áreas de la ciudad desarrollen características acordes con el modelo de ocupación ~~propuesto~~*adoptado*, y den garantías para el mantenimiento de las situaciones de equilibrio alcanzadas a lo largo del tiempo (suelo consolidado). Asimismo, la norma se enfoca en mitigar los impactos negativos que generan las actividades en especial frente a la vivienda, garantizando las condiciones de convivencia de los usos entre sí.

En el marco de la revisión de mediano plazo del POT, la gestión de los usos del suelo responde integralmente a tres retos. Primero, para fortalecer la resiliencia territorial, se avanza en una reasignación estratégica de usos del suelo mediante una reglamentación preventiva basada en impactos ambientales y urbanísticos. Esta medida protege el uso residencial y regula las actividades generadoras de conflictos persistentes de convivencia, garantizando entornos equilibrados, seguros y sostenibles para los habitantes del Distrito.

Segundo, con el fin de potenciar el dinamismo económico, se actualiza la normativa general de usos del suelo, adaptándola a las realidades actuales, emergentes y de la economía informal. Bajo las premisas del Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), se articulan eficientemente las actividades urbanas con la infraestructura de movilidad, consolidando un POT financieramente viable que promueva la cultura de la legalidad.

Finalmente, para consolidar el Ecosistema Distrital de CTI, se proyecta la delimitación de Zonas de Transformación Espacial. Estas áreas están diseñadas para incentivar la localización estratégica y el fortalecimiento de actividades de Ciencia, Tecnología e Innovación, integrando esta vocación en el corazón del ordenamiento territorial.

Reconociendo los principios básicos sobre los que se fundamenta el modelo de ocupación territorial, la regulación de los usos del suelo busca ampliar la posibilidad de localización de actividades urbanas en el Suelo Urbano, con el objeto de favorecer el ~~desarrollo~~ *crecimiento* económico, la continuidad de la ciudad y su animación (entendiendo la animación, como la máxima apropiación de las diferentes áreas de la ciudad por parte de sus habitantes, caracterizándolas como lugares agradables, seguros y continuos espacialmente en cualquier momento, día y noche). Esto, siempre y cuando, las

actividades urbanas que generan impactos asuman el coste de sus medidas de mitigación ~~con respecto a los usos establecidos y~~ en relación con las calidades que apremia el modelo de ocupación para ~~la ciudad~~*el distrito*; de esta manera, las actividades urbanas han de cualificar su emplazamiento para su correcto funcionamiento y *la* convivencia *responsable* con las actividades de su entorno.

Principios y lineamientos de los usos del suelo urbano.

Principios básicos del modelo de ocupación territorial	Lineamientos generales de los usos del suelo urbanos
Sostenibilidad ambiental	Cualificación de las actividades urbanas en función de sus impactos ambientales y urbanísticos para el mejoramiento y mantenimiento de la calidad urbana de las diferentes áreas de la ciudad. La recreación y revitalización de la ciudad existente, la racionalización y eficiencia en la movilidad urbana fomentando la accesibilidad a las dotaciones y servicios de uso cotidiano, la movilidad de proximidad y la integración de los barrios.
Competitividad	Ampliación y flexibilización en las posibilidades de localización de las actividades económicas en la ciudad. El POT propone las áreas de la ciudad con mejores infraestructuras urbanas que puedan transformarse en centros de actividades y servicios avanzados con entornos empresariales; en dónde se potencie el espacio público y se revitalice el zócalo urbano.
Equidad Social	Favorecimiento en la accesibilidad a las actividades y servicios urbanos por parte de los habitantes, asimismo, la mezcla de rentas, de edades y culturas en las diferentes áreas de la ciudad.
Equilibrio funcional	Reconocimiento de la estructura (ecológica y artificial) de la ciudad para el máximo aprovechamiento de sus bondades, buscando que las actividades urbanas se puedan realizar convenientemente con el menor consumo de recursos, y con la menor producción de residuos posible, tendiendo a cerrar localmente los ciclos.

Fuente: ~~Convenio de Asociación N°4600048673 de 2013.~~*Tomo IVb, DTS Formulación del Acuerdo 48 de 2014*

El Acuerdo 48 de 2014 ofrece un esquema de asignación y zonificación de usos del suelo que responde al modelo de ocupación territorial ~~de la ciudad~~ *del distrito* y sus principios generales, esto es, un enfoque en el que la asignación ~~zonificación~~ de usos del suelo promueva el logro de los componentes ~~de éste~~*del modelo*, establecidos como una ciudad con crecimiento hacia adentro, mezcla responsable de usos, articulada a través de los Subsistemas de Movilidad y de Centralidades. Se pretende que el esquema de usos del suelo urbano fomente la consolidación ~~de Medellín como~~ *del ecosistema de Ciencia*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7. USOS GENERALES DEL SUELO URBANO

Tecnología e Innovación en un territorio ~~una ciudad~~ competitivo, equitativo y sostenible. Además, se busca que el esquema de usos del suelo urbano de cuenta de los cambios acaecidos ~~por la ciudad~~*en el distrito*, y lo que esto representa en términos de la modificación de la estructura normativa de Medellín. Finalmente, es pilar de la estructuración de esta propuesta, responder a los determinantes ambientales, la gestión del riesgo, el espacio público y los hechos metropolitanos, como determinantes del ordenamiento.

En este sentido, es necesario enmarcar la definición de los usos del suelo, en esta revisión de largo plazo del POT desde un contexto normativo general a partir de las funciones públicas del urbanismo que establece la Ley 388 *de 1997*, especialmente:

- Las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo;
- La atención de procesos de cambio y adecuación de los usos del suelo; y
- La distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo*, según lo establece la ley 388 de 1998, en su Artículo 3*.

La disposición de los usos del suelo, y especialmente, la mayor o menor mezcla de estos, inciden directamente en la estructura ~~de la ciudad~~*del distrito*, especialmente en la movilidad, dado que los desplazamientos urbanos más frecuentes se producen entre los distintos usos del suelo, en particular, entre las viviendas y los lugares de trabajo, el comercio, los servicios, los centros educativos, etc. La opción de separar los usos lleva irremediablemente asociado, un aumento de las distancias medias de los viajes, aumentando el consumo de energía y reduciendo la posibilidad de acceder peatonalmente por su limitado radio de acción (hasta un máximo de 20 a 30 minutos, 2 Km. aprox. en algunos casos) y más en nuestro *territorio*~~a ciudad~~, cuyo desarrollo residencial ha colonizado lugares con pendientes altas, las cuales demandan mayor consumo de energía. De esta manera, las áreas urbanas sin actividades de proximidad suponen un costo elevado de desplazamiento para la realización de las tareas diarias y las actividades comunes.

Se ha de prever en la formulación que si bien, la norma urbanística, en su esfuerzo por evitar conflictos de uso, también tiene efectos no previstos, que se traducen en el precio del suelo. En ausencia de una norma operativa sobre usos del suelo, toda actividad que

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7. USOS GENERALES DEL SUELO URBANO

genere un impacto negativo en su alrededor produce un efecto sobre el precio del suelo, el cual tiende a disminuir. Por el contrario, las actividades que generan externalidades positivas tienen un efecto positivo sobre el precio del suelo.

Por tanto, la normatividad sobre usos del suelo, al regular el tipo de actividades que se pueden localizar en un área particular, tiene consecuencias sobre el precio del suelo, las cuales pueden tener efectos distributivos, favoreciendo a unos, pero afectando a otros. A lo que se le suma que la reglamentación puede tener efectos indirectos sobre las áreas que no contempla la norma, que se ven afectadas porque la reglamentación incide en un sistema interconectado como lo es una estructura de usos del suelo. De otro lado, es importante considerar que la norma tiene efecto en los precios del suelo en la medida que inhiba la operación del mercado, de lo contrario, es inocua.

Considerando lo anterior, se han simulado a través del Modelo Multipropósito que soporta la presente ~~formulación~~ *revisión de mediano plazo* del POT, las condiciones de aplicación de esta propuesta de usos, en el mercado inmobiliario, buscando privilegiar formas de mezcla comercialmente aceptables que en casi todos los casos, contribuyen a configurar rentabilidades positivas, inclusive por encima de la reglamentación actual, más restrictiva, aunque la aplicación del modelo de usos aquí propuesta, demandará inversiones y dotaciones que mitiguen impactos negativos para algunos usos con estas características.

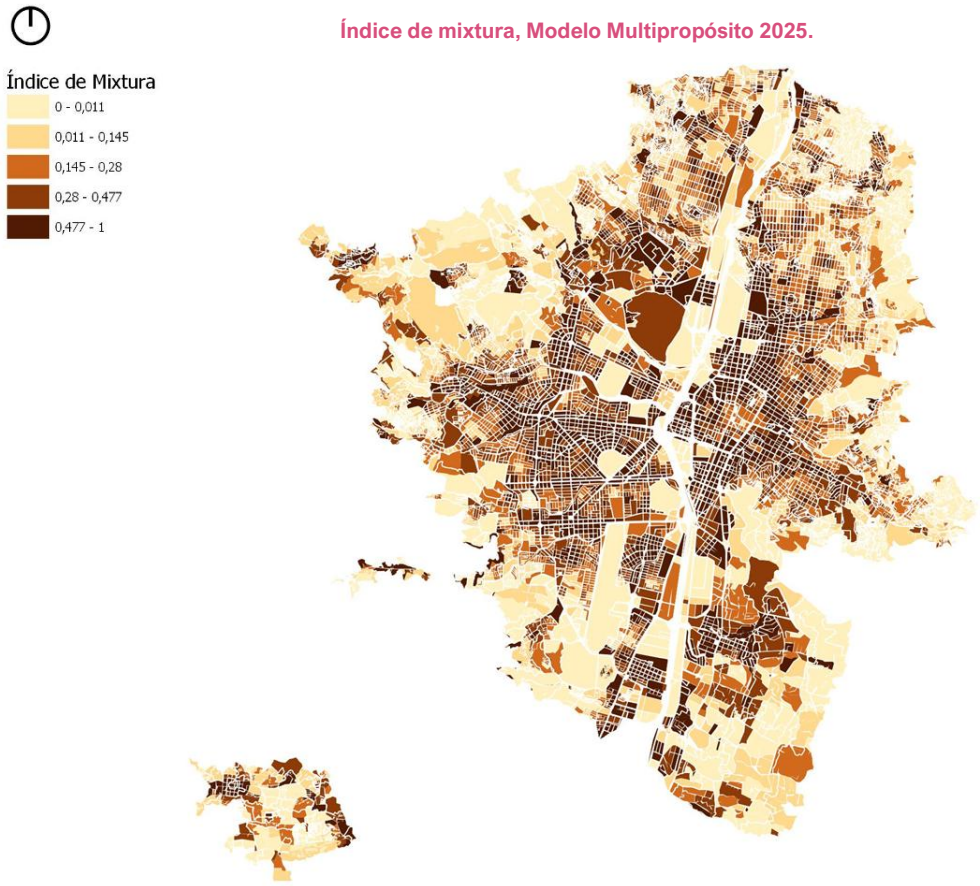
Los resultados de estas simulaciones se pueden analizar en el respectivo capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones urbanas, dado que es en el universo de la norma de edificabilidad y cesiones donde se sustentan este tipo de ejercicios, incorporando la asignación e intensidades de uso del suelo que se describe en este capítulo y, como se ha indicado, promoviendo formas de mezcla que en general contribuyan a elevar la rentabilidad de los inmuebles.

La siguiente figura ~~del~~ *de la actualización del índice de mixtura, actualizada por la universidad EAFIT en el marco de la actualización del modelo multipropósito* ~~diagnóstico de usos y centralidades urbanas~~, dan cuenta de la situación actual en cuanto ~~a~~ *la dinamización de los usos en el suelo urbano* ~~urbana en~~ *de* Medellín, atributo que se considera altamente positivo para la ciudad, pero que debe ser acompañado con la ~~exigencia~~ *precisión* de *la norma para lograr la efectiva* ~~medidas de~~ mitigación de *los* impactos negativos y un sistema de ~~control~~ *seguimiento, gestión, evaluación y control* mucho más eficiente, de forma tal, que permita que la mezcla que se posibilite desde la

DTS abordado:9.7. USOS GENERALES DEL SUELO URBANO

norma sea responsable y contribuya a ambientes más sanos, *sin generar* ~~y no como sucede en algunos sectores donde se han detectado conflictos en~~ detrimento del uso residencial.

Índice de mixtura, Modelo Multipropósito 2025.



Fuente: Modelo multipropósito Medellín (EAFIT, 2025).

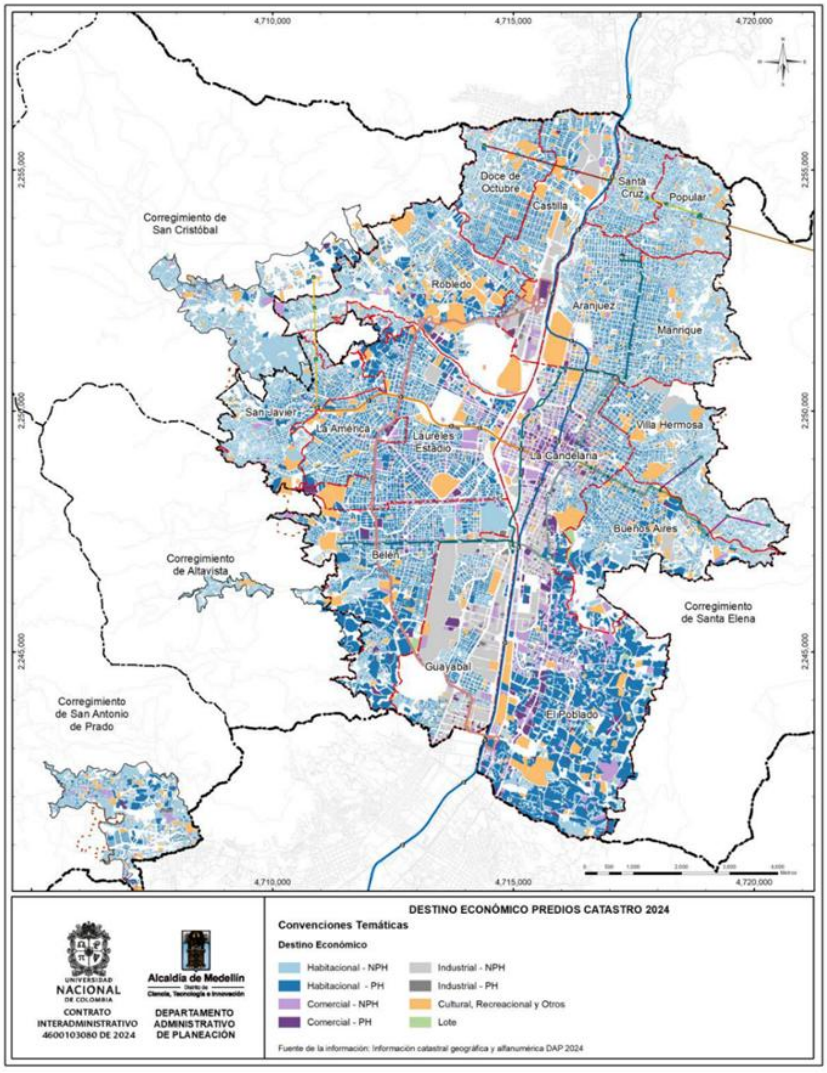
La separación de los usos del suelo, su segregación o zonificación estricta en la ciudad, también incide en la animación~~31~~ urbana, condicionando sectores de la ciudad (especialmente el ámbito río) a las horas de funcionamiento de la actividad dominante, dejándolos sin programa durante determinadas horas y por ende, haciéndolos poco atractivos e inseguros. Otra razón asociada a la promoción de la mezcla de usos se refiere a la captación de posibles beneficios tributarios, ya que estudios recientes han

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7. USOS GENERALES DEL SUELO URBANO	
demostrado que la mezcla de uso puede significar mayor recaudo de impuestos~~32~~ en la medida que permita establecerse un mayor número de personas jurídicas, en contraposición de las grandes superficies y pocas actividades. ~~Figura 86. Mapa de especialización de usos.~~	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapa destino económico 2024



Fuente: (Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín; Distrito Especial de Medellín, 2025)

~~Fuente: Cámara de Comercio de Medellín y EPM (2011). Cálculos: Convenio de Asociación N°4600048673 de 2013.~~

El gran desafío en la mezcla de usos es lograr ~~una ciudad~~ *un distrito* eficiente, compacto ~~a~~ y sostenible, para ello es necesario encontrar soluciones de diseño y fórmulas de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7. USOS GENERALES DEL SUELO URBANO

accesibilidad múltiple que permita la convivencia entre usos, especialmente con los residenciales; logrando compatibilidades sin molestias, posibilitando que la mayor parte de las necesidades de la población ~~pudieran~~ *puedan* resolverse localmente sin requerir de medios de transporte motorizados, fomentando la coexistencia en una misma área de la mayor variedad de usos diferentes, en condiciones de compatibilidad.

En este sentido, *tal como sugiere el urbanismo ecológico de Salvador Rueda,* ~~se sugiere que~~ una ciudad sostenible debe involucrar ~~una~~ mezcla de *otros* usos en el espacio urbano residencial~~33~~. Esta mezcla favorece la ocupación del espacio público las 24 horas del día, y *mayor* frecuencia del uso del transporte motorizado. Sin embargo, para evitar que las actividades ajenas a lo residencial empiecen a dominar ese espacio, Rueda sugiere que en las áreas residenciales las actividades no deben ocupar un área construida superior al 30% de la superficie construida total del vecindario.

Por tales motivos y en aras de dar continuidad al suelo urbano desde la escala del peatón, de lograr una mejor accesibilidad a las actividades urbanas, y de configurar una red peatonal continua, amable, confortable y segura, articulada a un sistema eficiente y humano de transporte público, se reafirma en esta revisión del POT la promoción de la mayor mezcla de usos del suelo y tipologías edificatorias; ya que esto se relaciona con la presencia de una mayor diversidad en las diferentes escalas de la ciudad, siendo un medio para reducir las distancias y mantener la animación y vitalidad de las diferentes áreas urbanas durante el mayor tiempo posible, mejorando y salvaguardando las calidades ambientales, paisajísticas y funcionales de ~~una ciudad~~ *un distrito* cuyo modelo de ocupación busca un desarrollo sostenible.

Asimismo, se propone simplificar y flexibilizar la normativa para mejorar la capacidad de adaptación del POT a las demandas cambiantes del desarrollo económico y en particular, para facilitar la implantación de actividades en el territorio, se propone ~~establecer una nueva~~ *precisar la* estructura ~~en la categoría de los~~ *de la norma general de* usos y ~~una nueva norma~~ *los criterios* para *su asignación y* la localización de ~~estos~~*nuevas actividades*, *redefiniendo la tipologías de uso que permitan la agrupación de actividades según el nivel de impacto de sus externalidades negativas, para que de manera preventiva, se permita la localizando y ordenación de las actividades urbanas en los sectores del distrito donde genere el menor conflicto posible a su entorno.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7. USOS GENERALES DEL SUELO URBANO

~~9.7.2.~~ *Operación general de la norma de usos del suelo urbano*

La norma urbanística de los usos del suelo urbano tiene por objeto dar garantía al mantenimiento de situaciones de equilibrio en la convivencia entre las diferentes actividades y usos de la ciudad alcanzadas a lo largo del tiempo y propiciar la cualificación de las nuevas actividades en función de las calidades ambientales y urbanísticas de las diferentes áreas de la ciudad en armonía con el modelo de ocupación determinado.

Por lo tanto, conceptualmente se definen los usos del suelo urbano como la distribución espacial de las actividades que son desarrolladas por agentes públicos y privados optimizando al máximo las infraestructuras de urbanización, las características del territorio y la intensidad de las relaciones socioeconómicas, atendiendo a los impactos generados por éstas, siempre en correspondencia con el modelo de ocupación y el desarrollo territorial definido desde las dinámicas internas del sistema urbano y la política pública.

La normativa de usos urbanos se estructura desde el punto de vista operativo, a partir de un plano de identificación de las Áreas de actividad, en el cual se espacializan las zonas donde se aplica las tres categorías principales aplicables sobre el Sistema de Ocupación, zonas de Baja, Media y Alta Mixtura, adicionalmente se relacionan con el Sistema Público y Colectivo, las áreas de actividad dotacional comprendidos por equipamientos públicos y privados, y los espacios públicos actuales.

Esta caracterización efectuada predio a predio, identifica en cada inmueble el régimen aplicable, en el caso de predios del sistema de ocupación, es decir, en su mayoría los predios privados construidos o construibles, su correspondencia con una de las áreas de actividad o mixtura; por el otro lado si se trata de un predio vinculado al Sistema Público y Colectivo, éste puede ser un área dotacional, es decir cuyo uso se centra en la prestación de servicios colectivos y equipamientos, tanto públicos como privados o si se trata de un espacio público existente, en este último caso el sistema de gestión y el programa de ejecución propone un sistema de vinculación efectiva del predio al sistema público.

Para el caso de los predios del sistema de ocupación, la denominación de una de las tres categorías principales de mezcla, implica una relación porcentual mínima de metros cuadrados de construcción efectiva en la tipología de uso residencial y en algunos casos,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7. USOS GENERALES DEL SUELO URBANO

como en las áreas de alta mixtura asociadas a las áreas económicas en trasformación, un porcentaje mínimo de construcción en usos productivos, aplicables estos parámetros para el licenciamiento nuevo predio a predio o para ser cumplidos en el conjunto del Macroproyecto si se trata de un Área de Intervención Estratégica.

Los porcentajes descritos en este capítulo son posteriormente detallados en su aplicación en el capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones, con el fin de dar claridad a la aplicación de dicha norma, integrando lo aquí dispuesto.

La siguiente figura explica el proceso descrito, relacionando los parámetros derivados del Subsistema de Centralidades del presente ajuste al POT que constituyen la principal determinante para la asignación de usos del suelo, como se explicó anteriormente:

Procedimiento para la asignación de la mixtura de los Usos del Suelo según su localización.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Cada área de actividad establecida supone la aplicación de un porcentaje mínimo de Cada área de actividad establecida, supone la aplicación de un porcentaje mínimo de construcción de actividad residencial y habilita un porcentaje máximo de construcción de otras actividades, contemplando las tipologías de uso como son el Comercio, Servicios, Industria (Producción), y para el caso del uso Dotacional, los predios identificados en el Sistema Público y Colectivo.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7. USOS GENERALES DEL SUELO URBANO
Estas amplias categorías de actividad, son detalladas dependiendo del tamaño o potencial impacto al entorno, de forma tal que en las tablas que se relacionan en el aparte correspondiente de este capítulo, se conoce qué categoría se considera permitida en determinada zona de mezcla y aquellas no mencionadas se consideran prohibidas; este sistema de definición y asignación específica de las actividades que pueden mezclarse con la vivienda en una proporción determinada por las zonas de mezcla definidas por la categorías de uso, se denomina Régimen de Interrelación. *Cada uno de los componentes antes descritos para la operación de este sistema de normas de usos del suelo, se describe en detalle en los siguientes contenidos:*

9.7.1. Determinantes espaciales generales para la delimitación de categorías generales de usos del suelo

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0003
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO
Artículos que aplican en la modificación	N/A
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	La delimitación de los usos generales del suelo urbano se encuentra desactualizada frente a las transformaciones del territorio derivadas de la dinámica cambiante de las actividades económicas. Asimismo, requiere actualización para responder de manera coherente a los ajustes normativos realizados en los niveles nacional, metropolitano y distrital.
Necesidad de Ajuste	Precisar la delimitación de los usos generales del suelo urbano adoptados en el Acuerdo 48 de 2014, para responder de manera coherente a las transformaciones del territorio derivadas del cambio en las actividades

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO	
	económicas y de la actualización normativa en los niveles nacional, metropolitano y distrital
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Patrimonio, Ambientales
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistrital(es) aplicable(s)	Decreto 1077 de 2015
Nivel 1. Conservación y protección del ambiente	Acuerdo Metropolitano 24 de 2019 - Por el cual se adopta el Plan de acción para la prevención y control de la contaminación por ruido del Valle de Aburrá y se toman otras determinaciones Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial - Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental. Resolución Metropolitana 2231 de 2018 - Por medio de la cual se declaran unas Zonas Urbanas de Aire Protegido –ZUAP– dentro de la jurisdicción del Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Resolución Metropolitana 2712 de 2019, modificada por la 3122 de 2021. - Por medio de la cual se declarar unas Zonas Urbanas de Aire Protegido por emisiones de Fuentes Fijas -ZUAP- dentro de las jurisdicción del AMVA
Medida de manejo general asociada	5.1. Condicionar y/o restringir la instalación de nuevas fuentes fijas al interior de las ZUAP de FF disminuir los contaminantes criterio y GEI, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con la ZUAP de FF y el PIGECA. 5.2. Condicionar y/o restringir actividades económicas que incentivan el aumento del tráfico en las ZUAP de fuentes móviles para disminuir los contaminantes criterio y GEI (como parqueaderos, talleres mecánicos, etc), como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con el PIGECA y la Resolución 2231 de 2018. 5.3. Condicionar y/o restringir las actividades industriales y comerciales ruidosas en zonas acústicamente saturadas (ZAS), y áreas criticas en sectores A y B de la normatividad de ruido, para mitigar la contaminación acústica, como medida basada en la gobernanza de acuerdo con el plan de acción del ruido, la zonificación acústica y la Resolución 0627 de 2006. 5.4. Condicionar y/o restringir las actividades susceptibles de generar olores ofensivos y que superan los límites permisibles de contaminantes criterio y ruido, para reducir los impactos a la salud, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con la Resolución 1541 del 2013, Resolución 2254 de 2017 y Resolución 627 de 2006. 5.5. Condicionar y/o restringir las actividades industriales y comerciales ruidosas y así prevenir la contaminación acústica, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con la zonificación acústica (*la imlementación de esta medida debe ser definida por le equipo de usos).
Nivel 3. Patrimonio cultural	Resolución Nacional 1616 de 1999 - Por la cual se declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional el Cementerio San Pedro Decreto Nacional 1802 de 1995 - Por el cual se declara como Monumento Nacional, Inmuebles representativos de la arquitectura moderna en Colombia: Aeropuerto EOH; Antiguo Palacio Municipal de Medellín; Estación el Bosque; Estación del Ferrocarril Medellín- Cisneros

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO	
	Decreto Nacional 2010 de 1996 - Por medio de la cual se declara Monumento Nacional el Hospital San Vicente de Paúl
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Se requiere incorporar en el capítulo los retos y apuestas del proceso de revisión del POT, reconociendo que las variables que intervienen en la delimitación de los usos del suelo no tienen la misma jerarquía ni cumplen el mismo rol dentro del modelo de ocupación. En este sentido, se hace necesario diferenciar las capas de carácter estructural que caracterizan el contexto urbano, y las que cumplen funciones de validación y ajuste del modelo.

Se evidencia la necesidad de ajustar la denominación del capítulo, sustituyendo el término “determinantes” por “variables”, con el fin de evitar confusiones con las determinantes de ordenamiento y reconocer de estas, las que son un insumo técnico pertinentes para delimitación de las áreas de actividad en el marco del ajuste del mapa de usos generales del suelo urbano.

A partir de lo anterior, se plantea una ruta metodológica en tres fases: delimitación de las áreas de actividad a partir de capas estructurales, calificación de dichas áreas según sus características territoriales y dinámicas socioeconómicas, y validación del modelo mediante su contraste con inconsistencias normativas, condiciones de riesgo e instrumentos de planificación complementaria.

Finalmente, en concordancia con el Decreto Nacional 1077 de 2015, se propone actualizar la denominación de los usos generales del suelo urbano bajo el concepto de áreas de actividad.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.7.1. DELIMITACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

~~9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO~~

Reconociendo que la mezcla de usos es un componente del modelo de ocupación y se fundamenta en la necesidad de restablecer y estimular la ~~"~~convivencia entre las áreas residenciales y la más amplia gama de usos compatibles con éstas, que contribuyan a la calidad ambiental, la diversidad, el disfrute~~,~~ ~~y~~ *la* animación del espacio público y la racionalización de los recorridos urbanos~~"~~; la mezcla de usos se ~~plantea~~ *consolida* como una estrategia para evitar el deterioro, abandono y colapso físico, social y económico de las diferentes áreas funcionales ~~de la ciudad~~*del distrito.*

~~, evitando~~ *Así mismo, se busca evitar* el consumo innecesario de suelo periférico *y el uso ineficiente de recursos humanos, sociales y físicos, asegurando* ~~e impedir el derroche de recursos (humano, sociales, físicos), debe asegurarse~~ la preservación y el máximo aprovechamiento de ~~la áreas~~*las áreas* de centralidad en armonía con la capacidad funcional de suelo. Los centros urbanos se mantienen vitales mientras sean mixtos y alberguen todo tipo de actividades, usos, estructuras y grupos sociales. En contraposición a lo anterior, la especialización trae consigo fragilidad ante los cambios ~~inevitables que trae el~~ *propios del* desarrollo*,* deteriorando dichas zonas.

El crecimiento desbalanceado de las funciones económicas puede desarrollarse impunemente por largos periodos de tiempo, pero a la larga él se vuelve contra sí mismo ya que la congestión y las condiciones ambientales negativas que crea, perjudican el funcionamiento de sus propias actividades, las cuales tienden a emigrar a otras zonas (Valenzuela, 1992). En miras de que un lugar conserve sus características, debe asegurarse la vitalidad económica y funcional del entorno, además de las condiciones ambientales. Es necesario crear las condiciones económicas que generan el empleo, los servicios, la variedad y la mezcla adecuada de establecimientos para la sobrevivencia de los centros (Herndon, 2011).

Las principales acciones para incidir en la mayor o menor mezcla espacial de los usos del suelo *urbano* son, por un lado, *la jerarquía vial y los corredores de transporte, las características físicas y económicas de los predios, la escala y aglomeración de las actividades urbanas,* ~~la localización de los equipamientos urbanos,~~ y por otro, *los suelos en proceso de transformación* ~~ampliar la posibilidad de localización de las actividades~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

~~urbanas en la ciudad;~~, esto, acompañado de la regulación necesaria que implique la cualificación del uso en función de la compatibilidad y las calidades urbanas y ambientales del área. Dicho de otra manera, la ubicación y localización de las actividades económicas se determina por la posibilidad de ella misma, ~~de asumir los costos asociados a la implementación de sistemas de control~~ *gestionar la mitigación de sus propios impactos* ~~ambientales~~ y ~~a la construcción de estructuras dirigidas a la disminución de los impactos~~ urbanísticos *generados por su operación* ~~causados en el desarrollo de las actividades~~.

Debe destacarse que ~~la mayoría de los~~ *la localización de los* equipamientos colectivos *y los espacios públicos existentes* son elementos de centralidad y atraen actividades económicas a sus inmediaciones que, por tanto, deben localizarse con cierta dispersión homogénea en función de la mezcla de usos, integrados en el tejido urbano, de forma que puedan ser más accesibles y aumentar los radios de acción peatonal de los mismos. La animación urbana que se genera a partir del Subsistema de Equipamientos Colectivos en articulación con una diversidad de usos en sus áreas perimetrales genera una mayor atractividad y por ende, un mayor uso y apropiación de las áreas en las que se emplazan.

En el resto de usos del suelo (residenciales, comerciales, servicios *e* ~~,~~industria), la decisión de mayor o menor mezcla se toma reconociendo en las diferentes áreas de la ciudad los usos a protegerse o incentivar, especialmente en las áreas residenciales; destacando, que igual que los equipamientos *y los espacios públicos existentes*, puede convivir una amplia gama de actividades diferentes y compatibles entre sí, siempre y cuando, adapten técnica y funcionalmente la actividad a desarrollarse sin generar impactos que modifiquen los estándares ambientales y urbanísticos determinados para cada área de la ciudad. De esta manera, puede haber un alto grado de compatibilidad dentro de una misma área urbana entre el uso residencial, la mayoría de los comerciales y de ~~ocio~~ *entretenimiento*, las oficinas, la mayor parte de los equipamientos e incluso algunos de almacenaje e industriales pequeños.

La especialización de algunas áreas por un uso predominante sin presencia significativa de vivienda, tiene que ver, en muchos casos, con procesos de concentración, saturación y deseconomías de aglomeración, en una dinámica que se retroalimenta y que tiene consecuencias muy importantes en las calidades urbanas de la ciudad, especialmente en la reducción de la animación urbana y el aumento de la inseguridad, al excluir la presencia de vivienda y otros usos que pueden permitir un mayor uso y apropiación de los lugares

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

en el tiempo, reduciendo su atractividad. La animación urbana que restan a otras zonas por la concentración de actividades comerciales y de ~~ocio~~ *entretenimiento* en sectores específicos de la ciudad es una de las decisiones de influencia más negativa para la promoción de una ciudad continua peatonalmente, caso de las grandes superficies comerciales con sus aparcamientos, cuya travesía desanima por sí misma al itinerario peatonal (Ej.: sector de Makro, Homecenter, Jumbo), son la ilustración de su orientación al automóvil. Asimismo, la dependencia total del Subsistema de Movilidad para la definición de la localización y ubicación de actividades diferentes a*l uso* ~~las~~ residencial~~es~~, hace necesario reconocer su estructura, para poder configurar un sistema eficiente; toda vez que los criterios de capacidad vial y ~~jerarquías~~ *sistema de transporte*, se encuentran implícitos en los instrumentos técnicos elaborados.

El gran desafío en la mezcla de usos es *establecer* ~~desarrollar~~ un mecanismo de regulación preventiva para la implantación de nuevos usos y *gestionar la mitigación* correctiva ~~para~~ *de* los usos establecidos*,* ~~que permita discernir los posibles impactos y exigir sus necesarias mitigaciones~~ *cumpliendo con los determinantes ambientales y las normas de mayor jerarquía*; asimismo, es necesario ~~un control~~ *un seguimiento* ~~urbanístico y ambiental~~ eficiente *de la aplicación de la norma,* que *permita recopilar* ~~vele por la~~ *información para* mejora*r la gestión interinstitucional de la dinámica económica del distrito, orientada a conservar la* ~~de~~ calidad urbana y ambiental de las diferentes áreas ~~de la ciudad~~ *del territorio, facilitando la convivencia de los otros usos en los espacios residenciales y garantizando condiciones de compatibilidad,* ~~permitiendo la convivencia entre usos, especialmente con los residenciales; logrando compatibilidades sin molestias,~~ *de modo que una parte significativa de las necesidades de la población pueda* ~~posibilitando que la mayor parte de las necesidades de la población pudieran~~ resolverse localmente, sin ~~la necesidad~~ *dependencia* de medios de transporte motorizados, *posibilitando* ~~fomentando~~ la coexistencia *de diversos usos compatibles en una misma área*~~en una misma área de la mayor variedad de usos diferentes, en condiciones de compatibilidad~~.

Por las razones antes mencionadas, se ~~propone~~ *conserva* como principio básico para el manejo de los usos urbanos, ~~promover~~ *la promoción de* ~~una~~ *la* "mezcla *sana y* responsable de usos"*, y se complementa este principio con la promoción del cuidado de la población, mediante el cual el POT plantea* ~~esto quiere decir, promover~~ la ~~mezcla~~*mixtura de usos,* ~~pero garantizando una reglamentación de estándares y de requerimientos que~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

condicionada a la miti*gación de* los impactos negativos que la propia mezcla puede generar ~~si no se acompaña la mezcla con las medidas de sostenibilidad responsable~~.

Como premisas para lograr una optimización funcional en la mezcla de usos, es preciso obtener:

- Una buena distribución de los usos reconociendo las escalas de la ciudad y el Sistema Público y Colectivo (áreas y corredores con sus diferentes jerarquías), reconociendo áreas diferenciadas por su distinto grado de mezcla o distintas proporciones de usos, conservando y reforzando la mezcla de usos preexistentes y sus habitantes tradicionales, e incorporando nuevos usos a aquellas áreas mono funcionales e inseguras, especialmente en el ámbito Río, configurando un Sistema de Ocupación que permita la fácil orientación de los ciudadanos respecto a las necesidades de urbanidad; entendiendo por urbanidad la cualidad exigible a todo tipo zonas o áreas de la ciudad para ser usadas, vividas, circuladas y gozadas intensamente.

- Una accesibilidad óptima a los equipamientos y actividades de uso cotidiano, determinando su adecuada localización, garantizando que estén convenientemente distribuidas y a corta distancia (accesibles a pie, en bicicleta o en transporte público) dentro de los barrios o zonas de la ciudad; buscando como media, desplazamientos peatonales de 15 minutos entre origen y destino, configurando itinerarios confortables y adecuados con calidad ambiental (ruido y contaminación mínimos, con zonas de sombra y protección frente a la lluvia), amplios, bien pavimentados, de pendientes moderadas (menores de 8%) y equipados con mobiliario urbano (arbolado viario, bancos, alumbrado público, etc.).

- Regulación medioambiental de las actividades en función de la identidad urbana y la calidad ambiental de cada área ~~de la ciudad~~ *del distrito* cumpliendo con los estándares determinados por la ley y la norma urbanística, especialmente, aquellas actividades singulares que por sus altos impactos urbanísticos y ambientales requieren de una localización específica y unos niveles de saturación en función la convivencia con otros usos.

- Favorecer en ~~la ciudad~~ *el distrito los* barrios con usos mixtos, respetando las características e identidades propias del uso residencial, desincentivando las unidades residenciales cerradas, ofreciendo una proporción adecuada de vivienda y locales comerciales (especialmente aquellos dedicados al comercio de uso cotidiano de escala barrial), así como dotaciones culturales, educativas,

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

y sociales (por ejemplo: guarderías, instituciones educativas, centros de salud, tiendas y restaurantes), incluyendo en los nuevos desarrollos, dotaciones que sirvan como lugares de encuentro y reunión de la comunidad.

- Favorecer la flexibilidad de las estructuras urbanas y la edificación para facilitar los cambios de uso a lo largo del tiempo, optimizando la ubicación de los diversos usos en cada manzana y dentro de cada edificio evitando zócalos monofuncionales e inanimados; asegurando una proporción adecuada áreas de vivienda y lugares de trabajo.

Técnicamente, los anteriores criterios para la distribución de usos del suelo ~~se harán~~ *son recogidos mediante la aplicación de la metodología que se describe a continuación* ~~recogiendo los siguientes elementos~~:

9.7.1.1. FASES PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

~~9.7.1.1. DETERMINANTES Y MODELO DE OCUPACIÓN~~

~~9.7.1.2. RECONOCIMIENTO DE LA LOCALIZACIÓN ACTUAL DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS~~

~~9.7.1.3. EL SISTEMA VIAL~~

~~9.7.1.4. SISTEMAS DE TRANSPORTE PÚBLICO MASIVO (ACTUAL Y PROYECTADO)~~

~~9.7.1.5. EVITAR EL DESARROLLO DE ÁREAS Y CORREDORES EN CONTRAPENDIENTE~~

~~9.7.1.6. ACCESIBILIDAD PEATONAL~~

~~9.7.1.7. ÁREAS EN TRANSFORMACIÓN~~

A partir del análisis desarrollado en el Documento de Insumos Técnicos, se reconoce que las variables que intervienen en la delimitación de los usos del suelo urbano cumplen roles diferenciados dentro del modelo territorial y no presentan una jerarquía homogénea. Mientras algunas variables tienen un carácter estructural y condicionan directamente la configuración espacial y la localización de las áreas de mixtura, otras aportan información

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

para caracterizar el contexto urbano existente o cumplen una función de validación del modelo propuesto.

Con base en este enfoque, la delimitación de los usos del suelo urbano se estructura a partir de una ruta metodológica compuesta por tres fases:

- ***Delimitación:*** *Orientada a la definición de las áreas de actividad mediante la aplicación de variables estructurales, tales como la jerarquía e infraestructura vial, la identificación de corredores y sistemas de transporte, la delimitación de las distintas modalidades de los polígonos de renovación urbana y de las centralidades, así como la localización de actividades económicas específicas y de los elementos que conforman el sistema de espacio público existente y los equipamientos colectivos.*

  Adicionalmente, la delimitación incorpora el contraste con los resultados de los estudios de detalle de Amenaza y Riesgo, con el propósito de asegurar que la delimitación de las áreas de actividad sea compatible con las condiciones de riesgo identificadas y no incentive procesos de ocupación de media o alta intensidad en áreas con restricciones para el desarrollo urbano.

- ***Calificación:*** *Orientada a delimitar zonas que, en su interior, presentan características morfológicas, funcionales y normativas particulares, las cuales configuran dinámicas económicas y territoriales propias del sector, las cuales requieren ser incentivadas o condicionadas. En este marco, se identifican, las áreas de interés cultural; las zonas con potencial para el desarrollo de actividades asociadas a la ciencia, la tecnología y la innovación; las áreas de protección patrimonial de la nación que cuentan con instrumentos adoptados; así como las áreas con concentración de actividades contaminantes en relación con las determinantes ambientales asociadas al ruido y a la calidad del aire.*

- ***Validación:*** *Orientada a verificar la coherencia de la delimitación resultante con el modelo de ocupación definido en el marco estratégico del POT, esta fase evalúa que el modelo propuesto atienda los vacíos, inconsistencias normativas y conflictos de convivencia asociados a las actividades económicas previamente identificados. Adicionalmente, permite corroborar la articulación de las áreas de actividad delimitadas con los demás sistemas y componentes del POT, en particular con los usos del suelo rural, con el propósito de desincentivar presiones de ocupación sobre el borde urbano–rural. Para ello, el ejercicio de validación territorial se apoya en los insumos provenientes de las fichas sePOT, el análisis de conflictos de convivencia asociados a las actividades económicas,*

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

así como en los aportes derivados de propuestas territoriales, solicitudes ciudadanas radicadas y propuestas sectoriales recopiladas durante el proceso de revisión y ajuste del POT.

9.7.1.2. VARIABLES PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

Para efectos del presente ejercicio, se entiende por variable la agrupación de diferentes insumos espaciales que aportan información asociada a un mismo tema territorial, y que, de diferente manera, contribuyen a la zonificación de los usos del suelo urbano. Cada variable se compone de uno o varios insumos cartográficos, normativos o estadísticos, los cuales pueden incidir de forma diferenciada en el modelo espacial, según su naturaleza, alcance y función dentro de la metodología.

Tomando como base el concepto anterior y el análisis que se desarrolla en el Documento de Insumos Técnicos, las variables que intervienen en la delimitación de los usos del suelo urbano se abordan reconociendo que no cumplen un rol homogéneo ni tienen el mismo peso dentro del proceso, sino que responden a funciones específicas asociadas a las distintas fases metodológicas. En este sentido, las variables se organizan y aplican como un sistema integrado de información territorial que permite, por una parte, condicionar y orientar la configuración espacial del modelo y, por otra, caracterizar, ajustar y validar las áreas resultantes. Desde esta perspectiva, se definen las siguientes variables:

- ***Determinantes de ordenamiento territorial:*** *Esta variable integra los insumos asociados a determinantes ambientales, patrimoniales y metropolitanos que inciden directamente en la zonificación de los usos del suelo urbano, según lo define el artículo 10 de la ley 388 de 1997. Estas determinantes establecen criterios de protección, manejo o control que deben ser incorporados en la delimitación y calificación de las áreas de actividad, garantizando la coherencia del modelo con los estándares ambientales, la salvaguarda del patrimonio y las directrices de escala metropolitana.*
- ***Aglomeraciones de actividades económicas actuales:*** *Esta variable agrupa los insumos que permiten identificar y caracterizar la localización de las actividades económicas existentes, considerando tanto su tipología de uso como su impacto en el entorno. Esta variable aporta información clave para reconocer patrones de concentración, especialización y conflicto de usos.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

- ***Sistema público y colectivo:*** *Esta variable integra los insumos relacionados con los subsistemas de movilidad, equipamientos colectivos y espacio público de esparcimiento y encuentro, los cuales estructuran la accesibilidad, la conectividad y las condiciones de soporte actuales. Esta variable orienta la delimitación de los usos del suelo a partir de la proximidad, la jerarquía vial y la oferta de transporte público.*

- ***Articulación con otras normas de ordenamiento territorial distritales:*** *Esta variable agrupa las demás normas estructurales, generales y complementarias que componen el sistema de ordenamiento territorial del distrito con el fin de verificar la coherencia de la delimitación frente al modelo de ocupación del POT, las propuestas de ajuste de los demás sistemas y subsistemas que son ajustados en la presente revisión, los planteamientos adoptados en los instrumentos de segundo y tercer nivel que conservan su vigencia.*

- ***Gobernanza:*** *Esta variable integra tanto los insumos asociados a los resultados del seguimiento y evaluación, como las solicitudes y propuestas recopiladas por medio del proceso participativo de la presente revisión del POT. Esta variable cumple una función de validación del modelo, incorporando aprendizajes, observaciones y propuestas que fortalecen la trazabilidad, legitimidad y pertinencia territorial de la delimitación de los usos del suelo urbano.*

En este marco, la tabla de insumos por variable constituye el instrumento operativo mediante el cual se hace explícito, para cada variable, el conjunto de insumos espaciales que la conforman y su función dentro de la metodología. Dicha tabla no representa una jerarquización rígida de los insumos, sino una guía técnica que orienta su uso articulado dentro del proceso de delimitación, calificación y validación de los usos del suelo urbano, garantizando la trazabilidad metodológica y la coherencia entre el modelo de ocupación y las dinámicas urbanas existentes.

Relación de insumos por cada variable y fase metodológica

VARIABLE		INSUMO	FASE
*Base **		*Lotes catastrales*	*Delimitación*
Determinantes de ordenamiento territorial	*Determinantes ambientales*	*Calidad del aire (ZUAP)*	*Calificación*
		Ruido (ZAS)	*Calificación*
		Olores ofensivos (GEI)	*Calificación*
		Zonas de amenazas y riesgos de desastres. actualizado	*Validación*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO			
	Determinantes patrimoniales	*PEMP Aeropuerto Olaya Herrera*	*Delimitación*
		PEMP Cementerio de San Pedro	*Delimitación*
		PEMP Hospital San Vicente de Paul	*Delimitación*
	Determinantes metropolitanas	*Modelo de ocupación PEMOT*	*Validación*
Aglomeraciones de actividades económicas actuales	*Según su tipología*	*RPH Residencial*	*Delimitación*
		Evaluación Intensidad de uso por área	*Delimitación*
	Según su impacto	*Localización de actividades CIIU clasificadas según escala*	*Validación*
		Áreas con Potencial CTI	*Calificación*
		Actividades asociadas servicios de hospedaje	*Calificación*
		Distritos creativos	*Calificación*
		Actividades índole sexual	*Validación*
		Áreas con conflictos de uso	*Validación*
		Servicios de hospedaje	*Validación*
		Areas de baja mixtura con mayor intensidad	*Validación*
Sistema público y colectivo	*Subsistema de movilidad*	*Jerarquía Vial POT 48*	*Delimitación*
		Ejes proyectados de movilidad	*Validación*
		Estaciones de transporte público masivo	*Delimitación*
		Corredores de transporte POT 48	*Delimitación*
		Rutas de transporte público	*Delimitación*
		Análisis proximidad	*Delimitación*
	Subsistema de equipamientos colectivos	*Equipamientos Colectivos*	*Delimitación*
	Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro	*Espacio público existente*	*Delimitación*
		Espacio público proyectado	*Validación*
Articulación con otras normas de ordenamiento territorial distritales	*Norma estructural*	*Borde Urbano Rural*	*Delimitación*
		Clasificación del suelo	*Delimitación*
	Norma general	*Polígonos de renovación*	*Delimitación*
		Centralidades	*Delimitación*
		Usos del suelo rural	*Validación*
		Usos del suelo urbano POT 48	*Validación*
	Planificación complementaria	*PLRU vigentes*	*Validación*
		Transversalidades	*Validación*
Gobernanza	*Hallazgos de Seguimiento y Evaluación*	*Ajustes cartográficos SePOT*	*Validación*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

	Propuestas recibidas en el marco de la revisión	*Correo electrónico, Geoencuesta, Encuentros y PQRS*	*Validación*

** No se considera como variable, sino como base de la delimitación*

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

9.7.1.3. METODOLOGÍA PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

En desarrollo de lo anterior, el modelo metodológico para la delimitación de los usos del suelo urbano parte de las siguientes consideraciones generales:

- ***Reconocimiento de localización actual de las actividades urbanas:*** *entendido como un insumo de contraste territorial para la delimitación de áreas de actividad y áreas con vocación, a partir de la identificación de concentraciones funcionales y dinámicas económicas relevantes.*
- ***Articulación con el sistema vial y los corredores de movilidad:*** *como criterio para la calificación de los lotes que se ubican frente a las vías troncales y arterias de la ciudad, delimitando así las áreas con alto potencial de mixtura de usos gracias a sus condiciones de accesibilidad.*
- ***Delimitación predial y morfología urbana:*** *adoptadas como base para la delimitación de las áreas de actividad, como una estrategia para garantizar continuidad espacial y coherencia cartográfica.*

Con el propósito de garantizar la coherencia del modelo espacial y evita superposición de las áreas de actividad delimitadas, cuando un lote o porción de lote cumpla simultáneamente con más de una condición de asignación, prevalecerá la categoría de mayor intensidad, a partir de las siguientes áreas de actividad mencionadas:

- *Baja mixtura de predominancia residencial*
- *Media mixtura de soporte barrial*
- *Alta mixtura de predominancia económica*
- *Alta mixtura económica en transformación*
- *Area de actividad dotacional*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

- *Area de actividad del sistema vial*

~~9.7.1.8 ARTICULACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LOS ATRIBUTOS TERRITORIALES.~~

~~La zonificación de usos del suelo vincula las determinaciones del componente de atributos territoriales específicamente, la delimitación de las áreas correspondientes a la Estructura Ecológica Principal, el Sistema Público y Colectivo y el Sistema de Ocupación, descritos en el Sistema Municipal de Ordenamiento Territorial que rige el presente ajuste al POT, bajo los siguientes parámetros:~~

~~·Las delimitaciones de la Estructura Ecológica Principal y espacio público efectivo son identificadas de manera específica, diferenciando los espacios públicos efectivos actuales y los propuestos.~~

~~·Los equipamientos generales harán parte de la categoría general de usos dotacionales~~

~~·El Subsistema de movilidad se asume también como usos dotacionales, aunque en el plano se indican en color blanco~~

~~·Las centralidades metropolitanas, de ciudad y zonales harán parte de las áreas y corredores de media y alta intensidad de mixtura; las de orden barrial harán parte de las áreas y corredores de alta y media mixtura.~~

~~·El Subsistema habitacional de las Áreas de Ocupación se encuentra inmerso en las Áreas de Mixtura predominando en las áreas de baja intensidad.~~

~~·Cada uno de los criterios anteriormente descritos, se basó en una construcción técnica que permitiera hacer la primera aproximación a las categorías y subcategorías generales de usos del suelo, así:~~

~~·Reconocimiento de localización actual de las actividades urbanas: este determinante fue abordado a través de las estimaciones previamente realizadas del cociente de localización. En este caso se hizo uso principalmente de los cocientes de localización construidos para las actividades económicas industriales y comerciales, las primeras por la peculiaridad que reviste en términos de los impactos ambientales y urbanos que generan, además de las tipologías urbanas que requiere y la proximidad con vías de~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

~~buenas especificaciones. En cuanto a los índices de aglomeración comercial, se usaron debido a que la actividad mercantil es la que más variaciones presenta en el espacio; es decir, en sí misma, es una actividad de alta diversidad. Además de lo anterior, ésta es la que mejor se asocia con las restantes actividades urbanas y según en el análisis diagnóstico realizado, en todos los casos la estructura espacial de los servicios de la ciudad estaba gobernada por ésta. Cabe anotar que se hizo uso del 2% de los valores más altos de la muestra estimada para la delimitación de los polígonos industriales en transformación y el 5% para la delimitación de las áreas y corredores de alta y media mixtura.~~

~~·El sistema vial: técnicamente la delimitación espacial de polígonos a partir de este determinante se construyó como la ponderación de los lotes que se ubican frente a las vías troncales y arterias de la ciudad. Así, se hizo uso de una variable dicotómica que asigna 1 a los inmuebles con frente en estas vías, y cero a los restantes.~~

~~·El sistema de transporte masivo y de mediana capacidad de la ciudad: técnicamente la delimitación espacial de polígonos a partir de este determinante se construyó como la ponderación de los lotes que se ubican frente a las vías usadas por este sistema. Así, se hizo uso de una variable dicotómica que asigna 1 a los inmuebles con frente en estas vías, y cero a los restantes.~~

~~Morfología urbana: la delimitación de los polígonos de usos del suelo se hizo por las líneas de lote, como una estrategia para definir claramente los sectores que se han definido como de alta intensidad, media intensidad, y los polígonos especializados.~~

Según lo anterior, se definen los criterios de delimitación de las áreas de actividad, los cuales se presentan a continuación:

Criterios técnicos para la delimitación de las áreas de actividad del suelo urbano

Área de actividad	*Criterio de delimitación*
Baja mixtura de predominancia residencial	*Se reconoce como la base del territorio.* *Se asigna a las áreas que presentan predominancia de vivienda y en menor medida actividades económicas de otros usos de escala local, localizados en áreas que cumplen alguna de las siguientes especificaciones:* - *Predominancia de vivienda*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO	
	- *Franja del borde urbano rural* - *Frente a vías de servicio*
Media mixtura de soporte barrial	*Se reconoce como el área que da soporte entre las diferentes dinámicas económicas y de cuidado.* *Se asigna a las áreas y corredores que presentan mezcla homogénea entre vivienda y actividades económicas de otros usos de escala barrial, localizados en áreas y corredores que cumplen alguna de las siguientes especificaciones:* - *Lotes colindantes con áreas de alta mixtura dentro de la misma manzana* - *Frente a vías colectoras y arterias con sección vial parcial.* - *Lotes incluidos en los polígonos de renovación bajo la modalidad de reactivación* - *Lotes incluidos en las centralidades.* - *Lotes incluidos en un umbral de accesibilidad peatonal de tres minutos a estaciones de transporte público masivo.*
Alta mixtura de predominancia económica	*Se reconoce como el área con mayor capacidad para recibir altos flujos y mayor diversidad de dinámicas territoriales de alta intensidad.* *Se asigna a las áreas y corredores que presentan altos niveles de mezcla entre vivienda y actividades económicas de otros usos de escala zonal, distrital y metropolitana, localizados en áreas y corredores que cumplen alguna de las siguientes especificaciones:* - *Frente a vías arteria con sección vial completa* - *Frente a corredores del sistema de transporte público masivo* - *Lotes incluidos en la centralidad de desarrollo económico y generación de empleo de escala metropolitana.*
Alta mixtura económica en transformación	*Se reconoce como el área con mayor capacidad para recibir actividades de alto impacto.* *Se asigna a las áreas y corredores que presentan altos niveles de mezcla entre vivienda y actividades económicas de otros usos de escala zonal, distrital y metropolitana de gran tamaño, localizados en lotes incluidos en los polígonos de renovación bajo la modalidad de redesarrollo.*
Area de actividad dotacional	*Se reconoce como los espacios y edificaciones que soportan la provisión de bienes y servicios de uso colectivo.*

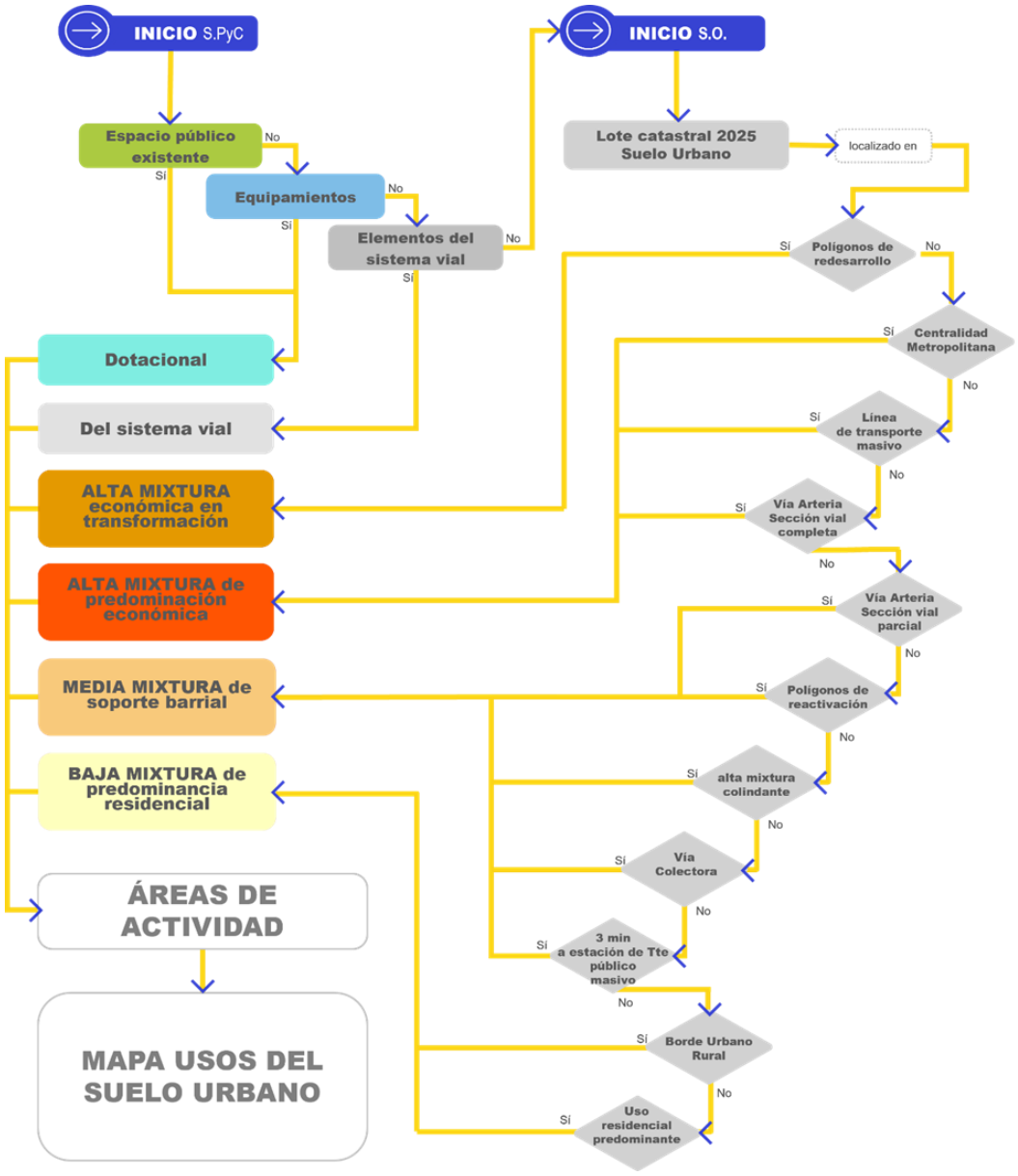
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO	
	Se asigna a los predios que cumplen alguna de las siguientes especificaciones: - *Espacios públicos existentes* - *Equipamientos colectivos.*
Area de actividad del sistema vial	*Se reconoce como los espacios e infraestructuras destinados al paso y estancia temporal de personas y vehículos públicos y privados.* *Se asigna a los espacios que componentes la sección vial, a excepción del antejardín.*

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Flujograma técnico para la delimitación de las áreas de actividad del suelo urbano



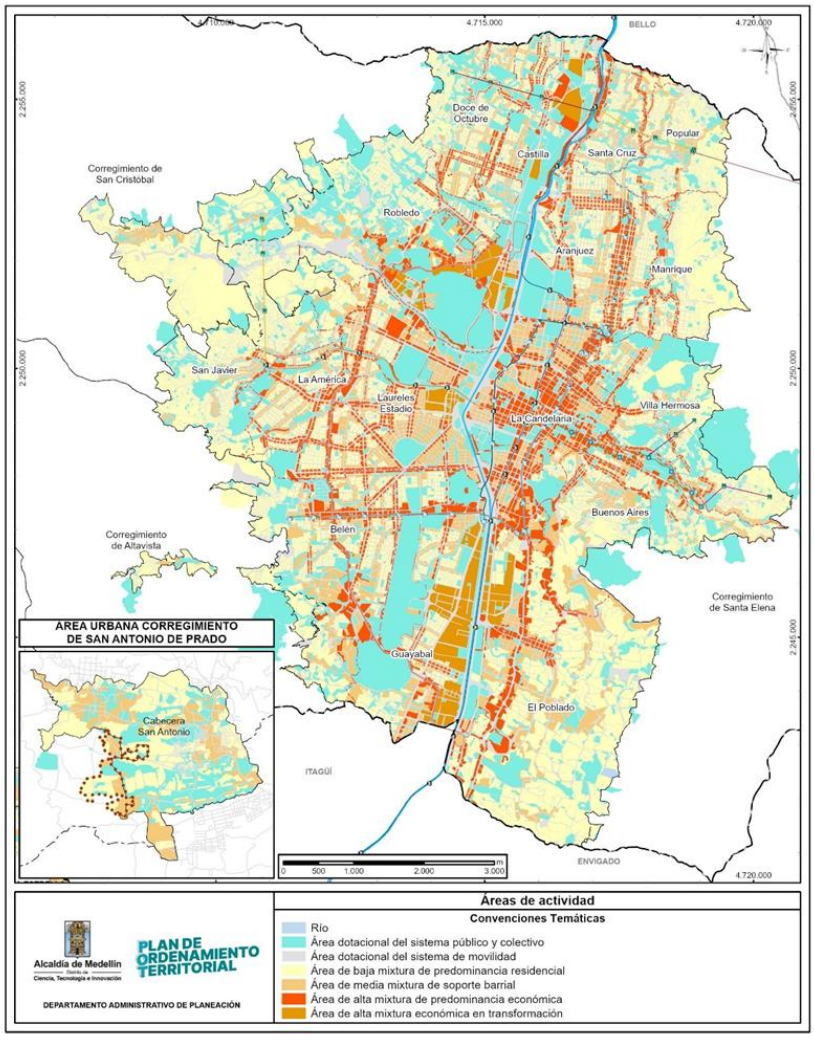
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

A continuación, se expresa la cartografía resultante de la aplicación de la metodología planteada:

Delimitación de las áreas de actividad del suelo urbano



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO
De manera paralela, con el propósito de reconocer dinámicas económicas y territoriales propias de determinados sectores del suelo urbano, se delimitan las siguientes áreas con vocación que requieren manejos diferenciados derivados de condiciones ambientales, funcionales o normativas vigentes, para condicionar o promover la localización y operación de actividades específicas, sin modificar las áreas de actividad sobre las cuales se superponen. En este sentido, tras el análisis de las variables en la fase de calificación se identificaron las siguientes particularidades territoriales, listadas en orden de prevalencia: • *Áreas patrimoniales de ámbito nacional.* • *Áreas de Cuidado para la población.* • *Zonas de Tratamiento Especial, según lo define el artículo 23 de la Ley 2286 de 2023.* • *Áreas asociadas al Transporte público masivo.* *De conformidad con su particularidad, se toman los criterios de delimitación descritos a continuación, los cuales se expresan en la cartografía resultante:*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Criterios para la delimitación de las áreas con vocación del suelo urbano

Área con vocación	*Criterio de delimitación*
Zonas de Tratamiento Especial	*Delimitación de sectores con concentración actual de actividades asociadas con ciencia, tecnología e innovación.* *Delimitación de sectores con potencial para concentrar actividades asociadas con ciencia, tecnología e innovación.*
Áreas de Cuidado para la población	*Delimitación de Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS),* *Delimitación de las Zonas Urbanas de Aire Protegido (ZUAP) de fuentes fijas** *Delimitación de las Zonas Urbanas de Aire Protegido (ZUAP) de fuentes móviles** *Delimitación de las áreas de protección de la Reserva habitacional.*
Áreas asociadas al Transporte público masivo	*Delimitación de las zonas DOT que no superan la densidad DMOT y que no se traslapan con las demás áreas con vocación*
Áreas patrimoniales de ámbito nacional	*Delimitación de Planes Especiales de Manejo y Protección – PEMP – de Bienes de Interés Cultural de ámbito nacional y sus zonas de influencia.*

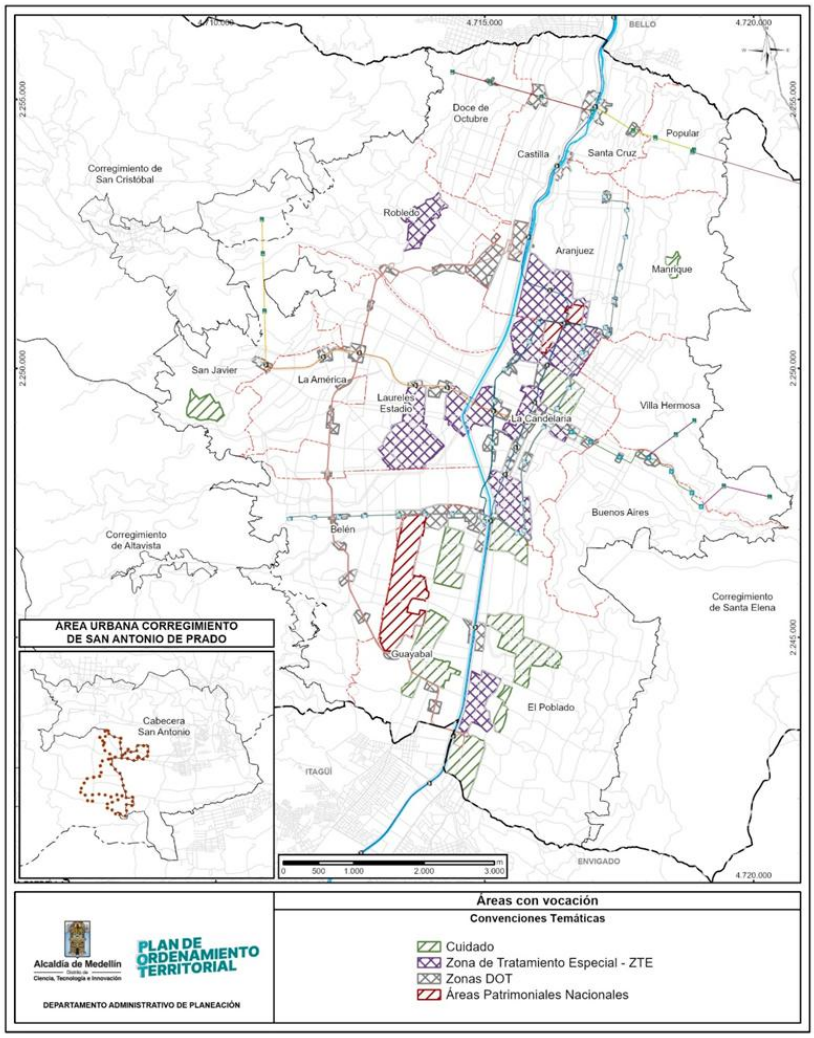
** En caso en que las ZUAP de fuentes fijas y fuentes móviles se traslapen con la delimitación de un plan parcial y plan maestro, asociados con el tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo o a áreas de preservación de la infraestructura, la formulación y gestión del instrumento deberá procurar por que se reduzcan las emisiones de contaminantes criterio en su área de intervención.*

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

A continuación, se expresa la imagen resultante de la aplicación de la metodología planteada:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Delimitación de las áreas con vocación del suelo urbano



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

9.7.1.3.1. REGLAS DE INTERPRETACIÓN DEL MAPA DE USOS DEL SUELO URBANO

El mapa de Usos Generales del Suelo Urbano se construye con base en la capa de lotes catastrales más actualizada de la que se dispone.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO
Dado que la Subsecretaría de Catastro permanentemente realiza actualizaciones a la información predial del Distrito, modificando la capa de lotes, mientras que la capa de Usos Generales del Suelo Urbano permanece estática, se puede generar que la modificación de un lote catastral origine un desfase en la capa de uso del suelo, dependiendo del desplazamiento que se haya efectuado en la capa del lote. *Por lo anterior, la capa catastral utilizada para la generación del Mapa de Usos del Suelo Urbano que se protocoliza con la adopción de la revisión y ajuste del POT, debe ser guardada e identificada como la capa catastral oficial del Mapa de usos del suelo urbano.* *Esto servirá para solucionar los desfases que se puedan presentar al consultar los usos del suelo urbano para un predio, de la siguiente forma:* • *Cuando algún predio en el Mapa de Usos Generales del Suelo Urbano no cuenta con uso del suelo o área de mixtura graficada, en la totalidad o en parte de su área, se revisará el uso del suelo de este predio con la capa catastral oficial con la que se construyó el mapa de usos protocolizado. Al predio en cuestión le corresponderá el uso del suelo asignado en el mapa protocolizado, sin necesidad de realizar procesos de ajuste cartográfico. El uso del suelo asignado en el mapa protocolizado es el asignado por el Concejo Distrital, sin tomar en cuenta la actualización catastral.* • *Cuando algún predio en el Mapa de Usos Generales del Suelo Urbano cuenta con varios usos del suelo o áreas de mixtura graficada, se revisará el uso o usos del suelo de este predio con la capa catastral oficial con la que se construyó el mapa de usos protocolizado. Al predio en cuestión le corresponderá el o los usos del suelo según el mapa protocolizado, sin necesidad de realizar procesos de ajuste cartográfico. Es importante tener en cuenta que el predio puede haber quedado en el mapa protocolizado, con varios usos del suelo, por tratarse de un lote de grandes dimensiones y que se ubique sobre algún corredor especificado por el POT, o por poseer parte de su área en suelo urbano y parte en suelo rural. Es importante tomar en cuenta que, si el predio cuenta con varios usos del suelo por haberse realizado un proceso de integración de lotes, se aplicará la norma correspondiente a cada uno de los lotes antes de la integración.* *En aquellos casos en los que parte o la totalidad de un predio aparece con uso dotacional en el mapa de Usos del Suelo Urbano, se procede a verificar el uso del suelo de este predio con la capa catastral oficial con la que se construyó el mapa de usos protocolizado.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.1. DETERMINANTES ESPACIALES GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS GENERALES DE USOS DEL SUELO
Al predio en cuestión le corresponderá el uso del suelo asignado en el mapa protocolizado, sin necesidad de realizar procesos de ajuste cartográfico.

~~**9.7.2. Operación general de las normas de usos del suelo urbano**~~

9.7.2. Clasificación del sistema: categorías de uso del suelo urbano

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0004
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 241. - Definición de usos del suelo urbano. Artículo 243. - Definición y criterios de las Áreas de baja mixtura - Áreas predominantemente residenciales. Artículo 244. - Definición y criterios normativos para las Áreas y corredores de media mixtura. Artículo 245. - Definición y criterios para las Áreas y corredores de alta mixtura. Artículo 246. - Proporción de usos del suelo con base en aprovechamientos asignados para el tratamiento respectivo.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Existe imprecisión e incoherencia en la clasificación de los usos del suelo urbano, dado que la estructura actual no reconoce de manera integral todos los sectores económicos del Distrito y evidencia una desarticulación entre el Sistema de Ocupación Privada —en sus niveles de mixtura— y el Sistema Público y Colectivo.
Necesidad de Ajuste	Actualizar y precisar los niveles de clasificación de usos del suelo urbano que articulan el Sistema de Ocupación y el Sistema público y colectivo, e incorporar áreas de actividad con vocaciones diferenciadoras que reconozcan las dinámicas y nuevas tendencias del Distrito para lograr una estructura normativa más coherente.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO	
Tipos de determinantes que aplican	Ambientales, Patrimonio
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistrital(es) aplicable(s)	Decreto 1077 de 2015
Nivel 1. Conservación y protección del ambiente	Acuerdo Metropolitano 24 de 2019 - Por el cual se adopta el Plan de acción para la prevención y control de la contaminación por ruido del Valle de Aburrá y se toman otras determinaciones Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial - Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental. Resolución Metropolitana 2231 de 2018 - Por medio de la cual se declaran unas Zonas Urbanas de Aire Protegido –ZUAP– dentro de la jurisdicción del Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Resolución Metropolitana 2712 de 2019, modificada por la 3122 de 2021. - Por medio de la cual se declarar unas Zonas Urbanas de Aire Protegido por emisiones de Fuentes Fijas -ZUAP- dentro de las jurisdicción del AMVA
Medida de manejo general asociada	5.1. Condicionar y/o restringir la instalación de nuevas fuentes fijas al interior de las ZUAP de FF disminuir los contaminantes criterio y GEI, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con la ZUAP de FF y el PIGECA. 5.2. Condicionar y/o restringir actividades económicas que incentivan el aumento del tráfico en las ZUAP de fuentes móviles para disminuir los contaminantes criterio y GEI (como parqueaderos, talleres mecánicos, etc), como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con el PIGECA y la Resolución 2231 de 2018. 5.3. Condicionar y/o restringir las actividades industriales y comerciales ruidosas en zonas acústicamente saturadas (ZAS), y áreas criticas en sectores A y B de la normatividad de ruido, para mitigar la contaminación acústica, como medida basada en la gobernanza de acuerdo con el plan de acción del ruido, la zonificación acústica y la Resolución 0627 de 2006. 5.4. Condicionar y/o restringir las actividades susceptibles de generar olores ofensivos y que superan los límites permisibles de contaminantes criterio y ruido, para reducir los impactos a la salud, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con la Resolución 1541 del 2013, Resolución 2254 de 2017 y Resolución 627 de 2006. 5.5. Condicionar y/o restringir las actividades industriales y comerciales ruidosas y así prevenir la contaminación acústica, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con la zonificación acústica (*la imlementación de esta medida debe ser definida por le equipo de usos).
Nivel 3. Patrimonio cultural	Resolución Nacional 1616 de 1999 - Por la cual se declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional el Cementerio San Pedro Decreto Nacional 1802 de 1995 - Por el cual se declara como Monumento Nacional, Inmuebles representativos de la arquitectura moderna en Colombia: Aeropuerto EOH; Antiguo Palacio Municipal de Medellín; Estación el Bosque; Estación del Ferrocarril Medellín- Cisneros Decreto Nacional 2010 de 1996 - Por medio de la cual se declara Monumento Nacional el Hospital San Vicente de Paúl
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	9.7.2
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste
El ajuste de la Clasificación del Sistema se orienta a armonizar la normativa de usos del suelo urbano con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, adoptando de manera expresa la denominación de áreas de actividad y reconociendo su función estructural dentro del modelo de ocupación del Distrito. Este ajuste implica precisar la clasificación basada exclusivamente en el sector económico predominante, incluyendo una lectura territorial que considere las diferentes escalas del suelo urbano soportadas por los distintos niveles de mezcla y su rol en la estructura funcional de la ciudad. Asimismo, se reconoce comportamientos diferenciados en las áreas de baja, media y alta mixtura, lo que exige planteamientos normativos específicos. Se ratifica el papel de las áreas de baja mixtura en la protección del uso residencial, incorporando su articulación con suelos de renovación urbana en modalidad de revitalización. Las áreas de media mixtura se fortalecen como franjas de transición y soporte barrial, mediante la ampliación estratégica de su cobertura, con el fin de equilibrar la protección de la vivienda y la integración de actividades económicas. Por su parte, las áreas de alta mixtura requieren una reclasificación más precisa, que permita diferenciar la predominancia económica existente, las intenciones de transformación urbana y aquellas zonas con características metropolitanas. Tras ese objetivo, se propone una clasificación más clara y funcional de las áreas de actividad, coherente con el modelo de ocupación, las modalidades de la renovación urbana y las dinámicas económicas actuales, incorporando la búsqueda de la consolidación de actividades asociadas a la ciencia, la tecnología y la innovación, la protección y conservación del patrimonio de ámbito nacional y la consolidación de las estrategias de desarrollo orientado al transporte, como base para una gestión territorial más efectiva y una regulación de usos acorde con la realidad y la vocación del Distrito.
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS
9.7.2~~3~~. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA ~~– CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO~~ *La delimitación de los usos generales del suelo urbano se clasifica en:* • *Las **áreas de actividad** son delimitaciones de suelo urbano para las que se define el régimen de usos del suelo según el modelo de ocupación y la*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO

infraestructura urbana. Con ellas se promueve la mezcla responsable de usos, garantizando la gradualidad en los niveles de mixtura, la dinamización de la economía urbana, la protección del uso residencial y la conservación ~~Se entiende por categoría general del suelo, al grado de intensidad en la mezcla de la residencia respecto a las demás actividades urbanas en una determinada área de la ciudad, además,~~ *de las áreas dotacionales, que hacen parte del Sistema público y colectivo de la ciudad.*

Estas áreas ~~Las categorías generales de usos,~~ son ~~principalmente~~: Áreas Dotacionales y Áreas de Mixtura. La primera agrupa los subsistemas públicos sobre los cuales se estructura y opera la ciudad, asumiendo un funcionamiento óptimo con base en sinergias público-privadas que aporten a su mejor cualificación; estos Subsistemas soportan la segunda categoría que comprende el sistema de ocupación donde podrán asentarse las actividades ~~económicas~~ que dan sustento económico a la población y la vivienda, su ubicación responde en gran medida, a la lectura que el mercado al que pertenecen le da a las condiciones urbanísticas de la ciudad.

- *Las **áreas con vocación** son delimitaciones específicas del suelo que operan como una capa superpuesta a las áreas de actividad, y que, sin modificarlas, presentan condiciones particulares que requieren una norma diferencial, derivada de condiciones ambientales, funcionales o normativas vigentes. Estas delimitaciones condicionan o promueven la localización y operación de actividades específicas, con el fin de potenciar la concentración funcional de actividades asociadas a la vocación del distrito, asegurar la protección y conservación de bienes de interés cultural de ámbito nacional, promover proyectos relacionados con el desarrollo orientado al transporte y fomentar el cuidado de la población.*

La ~~norma~~ *reglamentación* de *los* usos del suelo ~~tiene como objeto determinar~~ en estas áreas, *tiene como objeto determinar* el grado de intensidad de las actividades urbanas en las diferentes zonas de la ciudad; asimismo, condicionar el uso de aquellas actividades que, por sus características de funcionamiento ~~e impactos~~, requieren *de una localización específica o* de una cualificación técnica en función ~~del control~~ *de la mitigación* de ~~sus~~ *los* impactos *que puedan generar al* ~~en el~~ entorno ~~o de una localización específica, a través de un PAU~~. Como bien se establece en ~~el diagnóstico de usos del suelo~~ *informe de insumos técnicos* (Tomo III*b*), ~~que deben retomar las intenciones descritas en el Acuerdo 062 de 1999~~*se debe propender por promover el logro del modelo de ocupación del POT, reconociendo una dinámica socioeconómica acorde con la realidad del territorio,* ~~en~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO

~~cuanto a la necesidad de~~ *con la cual se busca* restablecer y estimular la convivencia entre las áreas residenciales y la más amplia gama de usos compatibles con éstas, que contribuyan a la calidad ambiental, la diversidad, el disfrute y animación del espacio público y la racionalización de los recorridos urbanos.

9.7.2.1. SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO

Son el conjunto de espacios y edificios de propiedad pública o privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso colectivo, y por lo tanto son de interés público, estableciéndose como imprescindibles para el buen funcionamiento de la ciudad. Se ha de poner en valor la función medioambiental de estas áreas, la continuidad de los espacios y la accesibilidad de la población a los que permiten su uso público, configurando ~~una red interrelacionada de áreas verdes,~~ un sistema articulado de espacios públicos*,* equipamientos, y la red de movilidad*, como una red interrelacionada de áreas de actividad dotacional*. Estas áreas se ~~categorizan en espacios públicos de esparcimiento y encuentro, algunos elementos de la estructura ecológica no incluidos en la primera categoría, Equipamientos Colectivos y Subsistema de Movilidad.~~ *definen y estructuran de la siguiente manera:*

ÁREAS DE ACTIVIDAD DOTACIONAL

Las áreas de actividad dotacional son delimitaciones de suelo urbano que, bajo un mismo uso, concentran los espacios y edificaciones que soportan la provisión de bienes y servicios de uso colectivo, garantizan la accesibilidad de la población y contribuyen al funcionamiento integral del territorio. Las áreas de actividad dotacional están conformadas por las siguientes capas:

- *Espacios públicos existentes*
- *~~E~~quipamientos colectivos*

***ÁREAS DE ACTIVIDAD DEL SISTEMA* VIAL**

~~comprenden los elementos físicos del sistema vial, comprende los espacios e infraestructuras destinados al paso y estancia temporal de personas y vehículos público y privados, comprende todos los espacios del sistema de movilidad rodada y los espacios peatonales; se estructura teniendo prioridad la peatonalidad, seguido de los sistemas de~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO

~~transporte no motorizados y públicos, el transporte de mercancías y por último los vehículos particulares.~~

*Las **áreas de actividad del sistema vial** son una delimitación de suelo urbano que integra los componentes de la sección vial, con excepción del antejardín. Comprende la infraestructura destinada a la movilidad motorizada y no motorizada que permite el desarrollo de las actividades diarias en condiciones de equidad para la población. Estas áreas conservan el concepto integral y equilibrado del espacio público como elemento articulador de las relaciones funcionales en el territorio.*

Las áreas de actividad del sistema vial son reguladas por medio de los criterios de manejo del Subsistema de Movilidad.

9.7.2.2. SISTEMA DE OCUPACIÓN

Comprende las áreas ~~y corredores~~ *de actividad y las áreas con vocación* ~~de la ciudad~~ *delimitadas en el suelo urbano del distrito, destinadas al desarrollo de los usos privados.* ~~principalmente la vivienda y las actividades económicas.~~ La regulación y configuración del sistema socioeconómico se estructura ~~dependiendo~~ *en función* ~~de los grados~~ *de la intensidad de mezcla* ~~de mixtura (bajo, medio y alto) que tiene~~ *entre* la residencia ~~respecto a~~ *y* las actividades económicas *presentes en las áreas de actividad* ~~y viceversa~~, *con el propósito de lograr* ~~pretendiendo~~ un equilibrio en la ~~mezcla~~ *diversidad* de los usos ~~basados~~ *atendiendo a* ~~en~~ los estándares de calidad ambiental y urbanística ~~de las categorías generales de uso del suelo~~, la ~~cuantía y~~ proximidad ~~a~~ *a* las *áreas* dotaciones, ~~e~~ *a la* infraestructura ~~s~~ urbana, ~~s (especialmente el Subsistema de movilidad)~~ y las condiciones geográficas ~~de la ciudad~~ *del distrito*.

La promoción y regulación de actividades específicas en territorios particulares, se plantea a través de las áreas con vocación, con el fin de favorecer las externalidades positivas en forma de economías de aglomeración cultural, valorización del suelo, atracción de inversión y transferencia tecnológica.

ÁREAS DE ACTIVIDAD

Basado en la infraestructura pública existente, la oferta de transporte público y la aglomeración de actividades económicas predominantes *y los demás criterios descritos*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO

en la metodología de delimitación de los usos del suelo urbano, *se definen los siguientes tipos de áreas* de actividad*:*

ÁREAS DE BAJA MIXTURA DE PREDOMINANCIA RESIDENCIAL

~~9.7.3.2.1. Áreas de baja mixtura - Áreas predominantemente residenciales.~~

~~Se determinan las~~ *Están configuradas por las* áreas del *s*uelo *u*rbano donde la edificabilidad del uso predominante ~~actualmente~~ es la vivienda, entendida como el espacio en donde habitan de forma permanente las personas y no está totalmente destinado a otros fines; permitiendo la mezcla con ~~las~~ actividades económicas de *escala local y* uso cotidiano*,* ~~donde~~ *a las cuales* el ciudadano accede en función de la proximidad de su residencia. La presencia de estas actividades indica que el tejido urbano es especialmente apto para ser habitado, ~~que~~ dispone de equipamientos y ~~de~~ *cuenta con* los recursos y servicios necesarios para hacer vida en la calle.

~~Se~~ *Se* posibilita el emplazamiento de otras actividades económicas siempre ~~y cuando~~ *que* no alteren las calidades ambientales y urbanas de la zona. ~~La edificabilidad de usos diferentes a la vivienda en estas áreas no debe superar el 30% (en tratamiento de Renovación Urbana) y 20% (en tratamiento de Desarrollo) de la edificabilidad del área, pudiendo ser desarrollada en un 95% (en tratamientos de Renovación y Desarrollo) hasta el 100% en vivienda (en tratamiento de Consolidación).~~

En estas áreas se permitirá la localización de actividades de bajo impacto que sean compatibles con el uso residencial predominante, de manera que no generen afectaciones a la habitabilidad, la convivencia ni a la calidad ambiental del entorno.

El nivel de mezcla de las áreas de baja mixtura de predominancia residencial permite la localización de actividades económicas usos diferentes al residencial en locales independientes en primer piso y anexos a la vivienda. Las intensidades de las nuevas actividades económicas que podrán localizarse deberán ser bajas, con el fin de evitar impactos asociados a congestión vehicular, demanda de estacionamientos, emisiones de ruido, contaminantes al aire, olores ofensivos o riesgo tecnológico que afecten la convivencia con los usos residenciales circundantes. En estas áreas se restringirán las actividades económicas que produzcan impactos que superen los niveles compatibles por la norma correspondiente.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO

~~El grado de mezcla permite usos diferentes a la vivienda en locales independientes en primer piso y anexas a la vivienda; las intensidades de las actividades económicas que podrán ubicarse deberán ser bajas para que en el desarrollo de las mismas no se generen impactos que afectan la convivencia con los usos residenciales circundantes.~~

Asimismo, ~~se debe propender por~~ *la mixtura con otros usos debe promoverse con únicamente en el zócalo urbano, a nivel de primer piso o en el nivel de acceso según el caso, con el objeto de contribuir a la animación de la escena urbana y configurar calles como espacio público.*~~:~~

~~·La distribución espacial homogénea de estos usos alternativos a la vivienda.~~

~~·Localización y cualificación de las actividades urbanas de acuerdo con los protocolos ambientales y urbanísticos para la regulación de los usos del suelo, con el objeto de garantizar un nivel óptimo convivencia entre estos.~~

~~·La mixtura debe promoverse con preferencia en el zócalo urbano con el objeto de contribuir a la animación de la escena urbana y configurar calles como espacio público.~~

~~·Restringir los usos diferentes a la vivienda en edificio exclusivo no superando el 30% y 20% de la edificabilidad del área, dependiendo del tratamiento asignado.~~

~~·Favorecer la movilidad peatonal por encima del tráfico rodado.~~

ÁREAS DE MEDIA MIXTURA DE SOPORTE BARRIAL

~~9.7.3.2.2. Áreas y corredores de media mixtura.~~

Corresponde a las áreas y corredores *del suelo urbano caracterizados por* ~~cuya característica es~~ una media intensidad de ~~mixtura~~ *mixtura* ~~de~~ *entre el uso residencial y otras actividades distintas a la vivienda, donde se permite la localización de* ~~actividades urbanas en relación con la residencia; poseen diferentes tamaños, condiciones de localización, accesibilidad y vocación económica, y pueden albergar~~ *actividades económicas de escala barrial y se generan* economías de aglomeración *de mediano impacto*~~en menor proporción respecto a las áreas de alta mixtura~~.

Estas áreas cumplen un papel de soporte y transición dentro de la estructura urbana, amortiguando las externalidades asociadas a dinámicas de mayor intensidad y facilitando

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO

una transición gradual entre áreas de alta mixtura y sectores predominantemente residenciales de baja mixtura.

El desarrollo urbanístico deberá promover una proporción mínima de edificabilidad destinada a actividades distintas a la vivienda, que permita consolidar una mezcla equilibrada y funcional de usos acorde con la escala barrial, favoreciendo la animación urbana y el fortalecimiento de economías locales, sin generar impactos incompatibles con el entorno habitacional.

Estas áreas son propicias para aportar mayor intensidad del uso residencial que anime la oferta de actividades económica predominante en las áreas de alta mixtura, a la vez que concentran actividades económicas de mediana intensidad, principalmente de tipo comercial y de servicios que atienden las necesidades cotidianas a los residentes de las áreas de baja mixtura.

Según su capacidad para la prestación de servicios y generación de flujos e intercambios de bienes y personas. ~~*Las áreas y corredores de media intensidad de mixtura deberán promover un desarrollo urbano en el cual los usos de vivienda no sean menores al 40% (en tratamiento de Renovación Urbana) y 70% (en tratamiento de Desarrollo) de la edificabilidad total del inmueble, sin superar el 70% (en tratamiento de Renovación Urbana) y 90% (en tratamiento de Desarrollo) del área a construir, para dar lugar a un mínimo que oscila entre 30% y 10% (dependiendo del tratamiento) de metraje destinado a actividades distintas a la vivienda para conformar los parámetros de media mixtura deseables. Se ha de poner en valor la mixtura de usos y la estructura de relaciones de proximidad entre la residencia y las interacciones con los servicios cotidianos y el sistema estructurante de escala barrial.*~~

Las áreas de actividad de media mixtura se delimitan principalmente, con referencia a:

- *Ejes urbanos a lo largo de vías troncales de transporte público de mediana capacidad.*
- *Ejes urbanos a lo largo de vías colectoras y vías arterias con sección vial parcial.*
- *Zonas de transición entre las áreas de alta y las zonas predominantemente residenciales con baja intensidad de mixtura.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO

- *Corredores consolidados asociados al sistema de transporte integrado de mediana capacidad*
- *Sectores con aglomeraciones existentes de actividades económicas de mediana intensidad.*
- *Centralidades urbanas*.
- *Polígonos de renovación en la modalidad de reactivación.* ~~Los elementos constitutivos de esta categoría, serán las áreas de media intensidad de mixtura y los corredores de media intensidad de mixtura definidos desde el ejercicio de ponderación de variables y desde el Subsistema de centralidades. Se exponen a continuación las subcategorías, las cuales no implican variación en las normas de uso aplicables, simplemente se relacionan para que exista conocimiento de su origen y propósito:~~

~~Áreas y corredores de media mixtura.~~

~~Se caracterizan por ser "espacios con aglomeraciones de actividades económicas de media intensidad de escala barrial, generando tensión espacial y funcional en el territorio según su capacidad para la prestación de servicios y generación de flujos e intercambios de bienes y personas". Corresponden principalmente a las zonas de transición entre las áreas de alta y las de baja intensidad de mixtura, centralidades dotacionales y aglomeraciones comerciales y de servicios de orden barrial.~~

~~Las zonas de transición: Comprenden los espacios entre las áreas con alta intensidad de mixtura, y las zonas dominantemente residenciales, baja intensidad de mixtura, entendiendo éstas, como los espacios de amortiguación. Presentan hoy una expresión fáctica en la ciudad en relación con la escala de la aglomeración circundante. Estas áreas son propicias para una mayor intensidad del uso residencial en contraprestación por su cercanía a las áreas de alta intensidad con predominancia en actividades económicas.~~

~~Centralidades dotacionales: Se caracterizan por ser zonas de concentración de equipamientos, principalmente básicos sociales y comunitarios, ubicadas en el contexto de áreas de uso predominantemente residencial. Su característica principal consiste en garantizar desde el aparato público, el acceso a servicios básicos como la educación y la atención en primer nivel de salud, además de garantizar el acceso a atractivos urbanos como espacios recreativos, y promover la presencia de espacios de encuentro (equipamientos comunitarios). Las actividades económicas se limitan principalmente a~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO

~~servicios de proximidad y actividades comerciales que faciliten la satisfacción de necesidades de tipo cotidiano.~~

~~Aglomeraciones comerciales y de servicios de orden barrial: Son zonas de concentración media de actividades económicas, principalmente de tipo comercial que prestan servicios en radios limitados principalmente de escala local o barrial, estas se diferencia de las Centralidades Dotacionales, al no estar estructuradas por equipamientos necesariamente.~~

Las áreas de media mixtura de soporte barrial, pueden tener un carácter de un uso predominante principalmente en primer piso con el propósito de configurar una red de servicios cotidianos articulado al Subsistema de movilidad y a los servicios de transporte público, poniendo en valor la mixtura de usos, la generación de animación urbana y el mejoramiento de sus calidades ambientales y urbanísticas.

~~Corredores de media intensidad.~~

~~Son ejes urbanos (vías arterias y troncales de transporte público de mediana capacidad) en los que se concentran actividades económicas con media mixtura respecto a la vivienda y se desarrollan en una parte de los ejes del Subsistema de movilidad, y en algunos casos en áreas de transición de los corredores de alta intensidad. Se delimitan con referencia a los ejes estructurantes actuales y proyectados en donde o bien se registra una aglomeración de actividades económicas de orden medio, o se encuentran en las zonas de altas pendientes (superiores al 8%), a inmediaciones de ámbitos de borde y apartadas del Sistema Público y Colectivo más importante de la ciudad. pPueden tener un carácter de un uso predominante (comercial, servicios, cultural, turístico, etc.) principalmente en primer piso con el propósito de conformando sistemas complejos de locales de dimensión variable. En este sentido, los corredores configurar n una red de itinerarios físicos y de servicios cotidianos.~~

~~El perfil axial de los corredores deberá hacer parte del sistema de peatonalidad de la ciudad con una alta calidad ambiental y continuidad urbana, permitiendo articulado rse de la mejor manera al Subsistema de movilidad y a los servicios de transporte público, (actuales y proyectados), en armonía con la vivienda y los equipamientos, poniendo en valor la mixtura mixticidad de usos, la generación de animación urbana y el mejoramiento de sus calidades ambientales y urbanísticas.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO
En estas áreas se permitirá la localización de actividades económicas caracterizadas por un nivel de impacto intermedio, determinado a partir de su periodicidad, el flujo y volumen de la demanda que generan, los requerimientos de área y estacionamientos, así como por sus efectos en términos de emisión de ruido, generación de contaminantes al aire, olores ofensivos y eventual riesgo tecnológico. Dichas actividades deberán mantener compatibilidad con el entorno residencial y urbano en el que se insertan, garantizando que sus efectos no superen los niveles admisibles por la norma correspondiente. ***ALTA MIXTURA DE PREDOMINANCIA ECONÓMICA*** ~~9.7.3.2.3. Áreas y corredores de alta mixtura.~~ *Corresponde a las áreas y corredores del suelo urbano* ~~Corresponde a la áreas y corredores cuya~~ caracter*izados por* una alta intensidad de mixtura ~~entre~~ *de* ~~las~~ actividades ~~urbanas~~, ~~esto es,~~ en ~~donde~~ *los cuales* predomina el uso del suelo en función de las actividades económicas y la ~~prestación~~ *oferta* de servicios *destinados a la atención de necesidades colectivas, incorporando* ~~públicos; sin embargo, se pretende que estas zonas alberguen~~ el uso residencial *en* ~~en una proporción~~ *un porcentaje mínimo de* ~~no inferior al 40% (en tratamiento de Renovación Urbana) y 30% (en tratamiento de Desarrollo) de~~ la edificabilidad total. *En estos sectores se consolidan los principales escenarios de intercambio de bienes y servicios y se concentran importantes centros de empleo.* *Se caracterizan por tener una alta mezcla de usos, dada principalmente por actividades del sector terciario (comercio y servicios) de escala zonal, distrital y metropolitana. Su principal fuerza motora es la iniciativa privada, que explota las externalidades positivas que surgen de la proximidad con otras actividades o la mayor accesibilidad.* ~~En estas áreas se desarrollan actividades y funciones con alta proporción e intensidad respecto a la residencia, generan atracción de población y de actividades económicas de escala zonal, de ciudad y metropolitana. Se clasifican en Áreas de Alta Intensidad y Corredores de Alta Intensidad; las primeras están asociadas a las centralidades con predominancia económica y mixtas; en tanto los corredores se asocian al corredor metropolitano y a los ejes estructurantes consolidados, proyectados y al venidero sistema de transporte integrado de mediana y alta capacidad.~~ ~~Centralidades y corredores con áreas de alta intensidad.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO
En estas áreas se propende por incentivar la mezcla de usos del suelo, toda vez que se ~~ubican~~ *localizan* sobre ~~vías arterias~~ *corredores* de buenas especificaciones*, con adecuadas condiciones de accesibilidad y capacidad de soporte*, que permiten la implantación de actividades económicas de mayor *escala y* formato~~.~~*,* aprovechando la infraestructura pública instalada; ~~al mismo tiempo~~*a la vez que*, posibilitan ~~do las del~~ *el* desarrollo de usos residenciales con ~~buenos~~ estándares *adecuados de calidad* ambiental ~~es~~ y urbanístic~~aos~~. Se caracterizan por ~~ser "espacios con~~ *concentrar* aglomeraciones de actividades económicas de alta intensidad*,* de escala zonal *y* ~~,~~ de ciudad~~ y metropolitana~~, *que* generan ~~do~~ tensión espacial y funcional en el territorio*, derivada de* ~~por~~ su ~~predominante~~ *alta* capacidad para la prestación de servicios y generación de flujos e intercambios de bienes y personas~~"~~. ~~Hacen parte de las áreas de alta intensidad de mixtura las centralidades con predominancias económicas y mixtas, y las aglomeraciones comerciales y de servicios de orden zonal.~~ *Las áreas de actividad de alta mixtura de predominancia económica se delimitan principalmente con referencia a* • *E*jes urbanos a lo largo de vías arterias *que cuentan con la sección vial completa.* • *Ejes urbanos a lo largo de troncales de transporte público de* vías troncales de transporte público en los cuales se concentran actividades económicas con alta intensidad.~~, conformando sistemas complejos de orden metropolitano, de ciudad o zonal de dimensión estructurante~~ • ~~Hacen parte de la red de corredores de alta intensidad de mixtura, los~~ *C*orredores consolidados ~~asociados a los ejes estructurantes históricos de la ciudad, así como los que se proyectan con cualidades de vías arterias o~~ asociados al sistema de transporte integrado de ~~mediana y~~ alta capacidad • ~~Centralidades de carácter mixto: son aquellas donde no se da un predomino claro de la dimensión económica ni del aspecto dotacional. Allí se tiene una presencia menos intensiva de actividades económicas. El papel como generadoras de empleo de estas zonas, es secundario, pues su principal vocación es la prestación de servicios a ciertas áreas de la ciudad, tanto a través del mercado como del sector público.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO

- ~~Aglomeraciones comerciales y de servicios de orden zonal: Son zonas de concentración media de actividades económicas, principalmente de tipo comercial que prestan servicios principalmente de escala zonal y de ciudad, estas se diferencian de las Centralidades Mixtas y Económicas, al no estar estructuradas por equipamientos necesariamente.~~

- ~~La consolidación de estas áreas se enfocarán hacia un modelo de ciudad compleja que cuente con actividades densas en conocimiento (actividades de producción, almacenaje y distribución basadas en nuevas tecnologías, servicios informáticos o relacionados con la información, imagen y comunicaciones).~~

- ~~Centralidades con predominancia económica: son los escenarios principales del intercambio de bienes y servicios, y centros de empleo. Se caracterizan por tener una alta mezcla de usos, dada principalmente por actividades del sector terciario (comercio y servicios). Su principal fuerza motora es la iniciativa privada, que explota las externalidades positivas que surgen de la proximidad con otras actividades o la mayor accesibilidad.~~

- ~~Son los escenarios principales del intercambio de bienes y servicios, y centros de empleo. Se caracterizan por tener una alta mezcla de usos, dada principalmente por actividades del sector terciario (comercio y servicios) de escala metropolitana. Su principal fuerza motora es la iniciativa privada, que explota las externalidades positivas que surgen de la proximidad con otras actividades o la mayor accesibilidad.~~

- *Aglomeraciones comerciales y de servicios de orden zonal y de ciudad concentrados en la centralidad de escala metropolitana de carácter económico de predominancia desarrollo económico y generación de empleo.*

En estas áreas se permitirá la localización de actividades económicas caracterizadas por un nivel de impacto alto, determinado a partir de la frecuencia, el flujo y el volumen de la demanda que generan, los requerimientos de área y estacionamientos, así como por sus efectos en términos de emisión de ruido, generación de contaminantes al aire, olores ofensivos y eventual riesgo tecnológico. Estas actividades, propias de economías de escala zonal o metropolitana, deberán localizarse en sectores con alta accesibilidad y adecuada capacidad de soporte urbano, de manera que sus impactos puedan ser absorbidos por la infraestructura existente.

ALTA MIXTURA EN TRANSFORMACIÓN

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO
Corresponde a áreas y corredores del suelo urbano ~~Áreas de actividad económica en trasformación.~~ ~~Son aquellas áreas de la ciudad~~ en donde se concibe*n* como uso*s* predominante*s* y característico~~s~~, las actividades productivas y terciarias en las que resulta relevante la presencia de empleo; *estas áreas* ~~estas áreas cuentan con la mejor infraestructura para la prestación de los servicios públicos y de movilidad, debido a que se encuentran ubicadas sobre el Corredor Metropolitano de Servicios o en sectores colindantes a él;~~ presentan una estructura morfológica adecuada que permite el desarrollo de actividades de gran formato, incentivando la construcción de edificios ~~híbridos~~ que ~~permitan~~ *admiten* la mezcla vertical de usos, garantizando una buena convivencia mediante adecuaciones locativas que permitan el desarrollo de todas las actividades de forma simultánea. *Dadas las condiciones espaciales y oportunidades de transformación de estos sectores,* ~~Se~~ *se* ~~propenderá~~ *permitirá* ~~por~~ la ~~ubicación~~ *localización* de actividades económicas *densas en conocimiento (actividades de producción, almacenaje y distribución basadas en nuevas tecnologías, servicios informáticos o relacionados con la información, imagen y comunicaciones),* ~~densas en conocimiento, dadas sus necesidades espaciales y generación~~ *que tengan la posibilidad de mitigar los* ~~mínima de~~ impactos ambientales y urbanísticos ~~en~~ *propios de* su operación, *para convivir* así ~~como~~ *con* ~~de~~ *la* nueva vivienda. ~~estas áreas cuentan con la mejor infraestructura para la prestación de los servicios públicos y de movilidad, debido a que se encuentran ubicadas sobre el Corredor Metropolitano de Servicios o en sectores colindantes a él;~~ ~~La edificabilidad en estas áreas debe garantizar un mínimo del 40% (en tratamiento de Renovación), 20% (en tratamiento de Desarrollo) y el 100% (en tratamiento de Consolidación) del metraje construido dirigido a diferentes tipologías de vivienda, y contar un mínimo de 10% dirigido a actividades industriales y productivas (en tratamiento de Renovación Urbana), el cual puede incluir áreas a conservar en este uso por parte de los planes parciales y macroproyectos que planifican y gestionan este territorio. El enfoque principal de estas áreas, es el de promover el desarrollo de actividades productivas de alto valor agregado y conocimiento36 que dinamicen la economía de la ciudad, generen empleo y permitan la convivencia con el uso residencial de manera cualificada, aprovechando la inmediación a las principales infraestructuras de movilidad y servicios de la ciudad. Es importante que una fracción de la edificabilidad se destine a actividades o

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO

~~equipamientos en función del desarrollo de nuevas tecnologías para fomentar la investigación, la innovación y la creatividad, en función de las potencialidades del área y de la presencia de polos de atracción próximos como los núcleos universitarios emplazados a lo largo del río, cualificando la accesibilidad y continuidad hacia estos, posibilitando la formación de clústeres. Por otro lado, e~~*La* ~~stas son l~~ *alta mixtura en transformación corresponde a zonas* ~~as áreas~~ aptas ~~de la ciudad~~ *del distrito* para el desarrollo de actividades económicas de alto impacto o *aquellas identificadas como* actividades singulares, ~~entre las que podrían mencionarse aquellas que requieran para su~~ *debido a su* funcionamiento ~~de~~ *en* grandes superficies e inducción de tráfico, ~~e~~*dado que* ~~*estas áreas*~~ *cuentan con la mejor infraestructura para la prestación de los servicios públicos y de movilidad, debido a que se encuentran ubicadas sobre el Corredor Metropolitano de Servicios o en sectores colindantes a él.*

En estas áreas se permitirá la localización de actividades económicas caracterizadas por un nivel de impacto muy alto, determinado por su escala, la magnitud de los flujos que generan, los requerimientos de área y estacionamientos, así como por sus efectos en términos de emisiones, ruido, contaminantes, manejo de sustancias especiales o riesgo tecnológico. No obstante, al tratarse de suelos susceptibles de desarrollo mediante instrumentos de planificación complementaria, se reconoce su capacidad para reorganizar espacialmente el territorio, definir condiciones de implantación y establecer medidas de manejo que permitan mitigar y gestionar los impactos derivados de dichas actividades, promoviendo que la transformación urbana permita absorber sus efectos y asegurar condiciones adecuadas de habitabilidad, funcionalidad y calidad ambiental en el entorno.

ÁREAS CON VOCACIÓN

Con base en las condiciones particulares que caracterizan ciertos territorios estratégicos del suelo urbano, se definen los siguientes tipos de áreas con vocación:

ZONAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL — ZTE

La ley 2286 de 2023 define las Zonas de Tratamiento Especial, en adelante ZTE como:

> *"**ARTÍCULO 23. Zonas de Tratamiento Especial.** El Concejo Distrital, a iniciativa del Alcalde Distrital, podrá definir Zonas de Tratamiento Especial, incluyendo las universidades, los parques científicos y tecnológicos, así como los Centros de Investigación, Desarrollo e Innovación, con el objetivo de fortalecer y facilitar el*

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO

desarrollo de todo tipo de actividades de Ciencia, Tecnología e Innovación. La definición de estas zonas buscará potenciar sectores con vocaciones existentes alrededor de un sistema de CTeI, con posibilidades de renovación urbana, alto accesibilidad y conectividad urbana.

***PARÁGRAFO.** Las zonas de Tratamiento Especial podrán definirse con ajustes a las normas de Ordenamiento Territorial del Distrito. Las empresas, emprendimientos y Spin off que se instalen en dichas zonas también gozarán de los beneficios otorgados a ellas."*

En desarrollo de lo anterior, las áreas con Vocación ZTE corresponden los sectores donde se reconoce la presencia de actividades productivas de alto valor agregado basadas en la ciencia, la tecnología y la innovación. Estas áreas se delimitan como una estrategia para cualificar la localización de dichas actividades y orientar su desarrollo en coherencia con el modelo de ocupación del POT.

El enfoque principal de estas áreas es promover la dinamización económica del Distrito mediante la generación de empleo y la convivencia cualificada con el uso residencial; aprovechando la dinámica económica existente, la proximidad entre la academia y las empresas, y las condiciones de conectividad digital, con el ánimo de favorecer la difusión del conocimiento, la transferencia tecnológica, la consolidación de clústeres especializados y el incremento de la productividad.

Las áreas con vocación de zonas de tratamiento especial — ZTE se plantean para el siguiente propósito:

- *Permitir bajo condiciones específicas la instalación de nuevas actividades económicas asociadas a la Ciencia, la Tecnología y la Innovación, como estrategia territorial para la consolidación del ecosistema CTI en el distrito.*
- *Permitir bajo condiciones específicas la instalación de nuevas actividades económicas complementarias y de apoyo orientadas a fortalecer el entorno de soporte y dinamización sectorial del ecosistema de Ciencia, Tecnología e Innovación.*

CUIDADO AMBIENTAL

El enfoque principal de las áreas con vocación de Cuidado es proteger la salud, el bienestar y la permanencia de la población residente, mediante la regulación de la localización de nuevas actividades económicas que afectan la convivencia del sector

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO

inmediato con base en evidencia técnica. Las áreas con vocación de Cuidado ambiental corresponden a los sectores del suelo urbano previamente definidos como Zona Acústicamente Saturada (ZAS), Zona Urbana de Aire Protegido (ZUAP) de Fuentes Fijas o Zona Urbana de Aire Protegido (ZUAP) de Fuentes Móviles. Estas áreas se identifican como territorios prioritarios para la gestión de impactos asociados al ruido ambiental y a la contaminación atmosférica, en los cuales se busca regular la localización de actividades de carácter industrial, comercial y de servicios asociadas a fuentes fijas que inciden sobre la salud de la población residente, con el fin de evitar su exposición inmediata.

Las áreas con vocación de cuidado ambiental se plantean para los siguientes propósitos:

- *Condicionar y/o restringir la instalación de nuevas actividades económicas identificadas como fuentes fijas al interior de las ZUAP de Fuentes Fijas y de Fuentes Móviles para disminuir los contaminantes criterio y GEI, como medida de mitigación basada en gobernanza de acuerdo con la ZUAP de Fuentes Fijas, ZUAP de Fuentes Móviles y el PIGECA.*
- *Condicionar y/o restringir la instalación de nuevas actividades económicas identificadas como ruidosas en zonas acústicamente saturadas (ZAS), y áreas críticas en sectores A y B de la normatividad de ruido, para mitigar la contaminación acústica, como medida basada en gobernanza de acuerdo con el plan de acción del ruido, la zonificación acústica y la Resolución 0627 de 2006.*

~~9.7.5.9. ÁREAS ACÚSTICAMENTE SATURADAS.~~

~~Es importante que se implemente como medida correctora en relación con el ruido, la delimitación de Áreas Acústicamente Saturadas según el Mapa de ruido del AMVA, definiéndolas como áreas con elevados niveles sonoros debido a la existencia de numerosas actividades recreativas, espectáculos o establecimientos públicos, a la actividad de las personas que los utilizan, al ruido del tráfico en dichas zonas así como a cualquier otra actividad que incida en la saturación del nivel sonoro del área y que afecte los sectores A y B según la Resolución 627 de 2006; declarando aquellas en las que, aun cuando cada actividad individualmente considerada cumpla con los niveles establecidos en resolución, se sobrepasen dos veces por semana, los niveles de evaluación por ruidos en el ambiente exterior establecidos por la resolución.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO
~~La declaración de las Áreas Acústicamente Saturadas por parte de la autoridad ambiental habilitará al Departamento Administrativo de Planeación para la adopción de todas o alguna de las siguientes medidas:~~ ~~Determinar ante Cámara de Comercio la suspensión de futuras matrículas mercantiles que pudiesen agravar la situación en el área.~~ ~~Establecer horarios restringidos para el desarrollo de las actividades responsables, directa o indirectamente, de los elevados niveles de contaminación acústica.~~ ~~Prohibir la circulación de alguna clase de vehículos o restringir su velocidad, o limitar aquélla a determinados horarios, de conformidad con las otras administraciones competentes.~~ ~~Cualesquiera otras que se consideren adecuadas para reducir los niveles de contaminación acústica.~~ ~~Las medidas adoptadas se mantendrán en cuanto no quede acreditada la recuperación de los niveles superados mediante informe técnico por la autoridad ambiental. Se deberá incluir un Programa de Actuaciones para el mejoramiento del área declarada.~~ ***CUIDADO DE LA RESERVA HABITACIONAL*** *El enfoque principal de las áreas con vocación de Cuidado es proteger la salud, el bienestar y la permanencia de la población residente, mediante la regulación de la localización de nuevas actividades económicas que afectan la convivencia del sector inmediato con base en evidencia técnica. Las áreas con vocación de Cuidado de la reserva habitacional se identifican como territorios prioritarios para regular la localización de actividades asociadas a los servicios de entretenimiento y hospedaje que inciden sobre el uso residencial predominante, con el fin de evitar la saturación de impactos derivados de este tipo de actividades y preservar espacios de valor social, identitario y comunitario.* *Las áreas con vocación de cuidado de la reserva habitacional se plantean para el siguiente propósito:*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO

- *Condicionar y/o restringir la instalación de nuevas actividades económicas asociadas al servicio de hospedaje y entretenimiento que desplacen el uso residencial existente.*

PATRIMONIALES DE ÁMBITO NACIONAL —PEMP-N

Las áreas con vocación patrimoniales de ámbito nacional —PEMP-N, corresponden a sectores del suelo urbano delimitados a partir de los Planes Especiales de Manejo y Protección – PEMP – adoptados para los Bienes de Interés Cultural – BIC – de ámbito nacional, y su zona de influencia, los cuales fueron aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia del presente POT. El enfoque principal de estas áreas es reconocer el régimen especial de usos aplicable a dichos inmuebles determinado por el acto administrativo de adopción correspondiente.

Las áreas con vocación patrimoniales de ámbito nacional —PEMP-N se plantean para los siguientes propósitos:

- *Reconocer el régimen de usos adoptado por la resolución 0166 del 13 de junio de 2022 para el Aeropuerto Enrique Olaya Herrera.*
- *Reconocer el régimen de usos adoptado por las resoluciones 1590 del 6 de junio de 2014 y 2953 del 22 de agosto de 2018 para el Cementerio de San Pedro.*
- *Reconocer el régimen de usos adoptado por la Resolución 2635 del 28 de agosto de 2013 para el Hospital San Vicente de Paul.*

DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE — DOT

Las áreas con vocación DOT corresponden a sectores del suelo urbano articulados directamente con los sistemas de transporte público masivo y con nodos estratégicos de movilidad, reconocidos por su potencial para consolidar las premisas del Desarrollo Orientado al Transporte incorporadas en la presente revisión y ajuste del POT. Su delimitación comprende zonas asociadas al transporte público masivo que no superan la densidad máxima definida por el DMOT y que no se traslapan con otras áreas con vocación definidas en la presente revisión.

El enfoque principal de estas áreas es fomentar el desarrollo de proyectos que fortalezcan la mezcla de usos y la compacidad urbana, aprovechando las condiciones de accesibilidad multimodal, conectividad peatonal, calidad del espacio público y proximidad a servicios,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.3. CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA – CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO URBANO
con el propósito de optimizar los tiempos de desplazamiento y consolidar entornos urbanos funcionalmente integrados al sistema de movilidad estructurante.

9.7.3. Tipologías de uso

DTS abordado:9.7.4. RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0005
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.7.4. RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 247. - Categorías generales de usos. Artículo 248. - Uso residencial. Artículo 249. - Uso comercial. Artículo 250. - Uso servicios. Artículo 251. - Uso Industrial. Artículo 252. - Uso Dotacional. Artículo 253. - Uso Espacio público. Artículo 254. - Usos y aprovechamientos transitorios de los inmuebles del espacio público proyectado.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	La clasificación de las tipologías de uso del suelo urbano no reconoce las actividades económicas emergentes, además no agrupa las actividades según su relación con el entorno urbano, limitando la capacidad de la norma para regular efectivamente las dinámicas productivas actuales y orientar adecuadamente la localización de los usos.
Necesidad de Ajuste	Precisar la clasificación de las tipologías de uso del suelo, incorporando agrupaciones que reconozcan las actividades económicas emergentes y reorganicen los usos según su relación funcional con el entorno urbano, con el fin de responder a las dinámicas productivas actuales.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistrital(es) aplicable(s)	Decreto 1077 de 2015

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4. RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES	
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	Se ajusta numeración considerando la eliminación del numeral 9.7.2. y se elimina y modifica todo el contenido del 9.7.4. Régimen de interrelación de usos y actividades, por lo tanto, el nuevo queda 9.7.3. Tipologías de uso
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Las conclusiones de insumos técnicos evidencian la necesidad de ajustar la clasificación de las tipologías de uso del suelo para orientar la localización de las actividades económicas en el territorio. Se identifica la necesidad de definir una variable única para clasificar cada tipología de uso, para reconocer las actividades económicas existentes y para incluir las actividades emergentes, descartando así criterios como número de camas o aforo de personas, que dificultan la aplicación normativa y el control por parte de las autoridades competentes. Asimismo, se concluye que los rangos de área construida utilizados para definir los tipos de actividades de comercio y servicios no es pertinente abordarlos desde la definición de la tipología, sino que aporta mayor precisión normativa si es utilizado como criterios de localización en la tabla del régimen de interrelación de usos.

Como parte de la conclusión de insumos técnicos se notó que, si bien las tipologías de uso definidas en el Tomo IVB del DTS del acuerdo 48 de 2018, son mencionadas en el articulado como categorías de uso, es importante reconocer el término tipologías de uso, es incorporarlas así en el posterior articulado producto de la presente revisión, con el fin de homologar los términos con la norma general de usos del suelo rural, para así evitar confusión con las categorías de uso restringido, reglamentado por el decreto compilatorio 1077 de 2015.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.7.3. TIPOLOGÍAS DE USO

Con el propósito de reglamentar los usos a desarrollar en el suelo urbano, sin establecer un listado taxativo de actividades económicas, se adopta una clasificación por tipologías de uso que agrupa dichas actividades según las características particulares de su operación y su naturaleza funcional, acogiendo lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015. Esta clasificación responde a la necesidad de ordenar y sistematizar las actividades dentro de una estructura general que permita reglamentar su localización mediante el régimen

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4. RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

de interrelaciones, conforme a su dinámica de funcionamiento y potencial impacto urbanístico.

De acuerdo con las características particulares de cada actividad, los usos del suelo se clasifican en las siguientes tipologías:

~~De acuerdo con las características particulares de cada actividad, los usos del suelo se clasifican en las siguientes tipologías:~~

- Uso residencial
- Uso comercial
- Uso servicios
- Uso industrial
- Uso ~~dotacional~~ *equipamientos*
- *Uso* espacio~~s~~ público

9.7.3.1. USO RESIDENCIAL.

Corresponde a t~~T~~odo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización~~,~~ ~~que~~ se adecúe específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial; estos se podrán desarrollar en cualquier parte del área urbana, con excepción de las zonas de alto riesgo no mitigable y las zonas con condiciones de riesgo, hasta tanto los estudios de detalle no sean realizados ~~(ver Capítulo Gestión del Riesgo y Cambio Climático del presente Documento Técnico de Soporte).~~, ~~según~~*Para la aplicación del régimen de interrelación de usos en el suelo urbano, el uso residencial será clasificado según las tipologías de vivienda descritas en el subsistema habitacional, de* la~~s~~ siguiente *manera* ~~tipologías~~:

- ~~Vivienda unifamiliar~~
- ~~Vivienda bifamiliar y trifamiliar~~
- ~~Vivienda multifamiliar~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4. RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

- ~~Vivienda compartida~~
- ~~Inquilinato~~
- *Individual (Apartamento y Casa)*
- *Colectiva (Vivienda colectiva e Inquilinato)*

9.7.3.2. USO COMERCIAL.

Corresponde al conjunto de actividades económicas orientadas ~~Se entiende por uso comercial, la actividad destinada~~ al intercambio de bienes al por mayor o al detal; éste se podrá establecer en las distintas ~~zonas~~ *áreas* ~~de acuerdo con~~ *dependiendo de* sus características y los impactos ambientales y urbanísticos que se generan de acuerdo con la intensidad de su operación ~~en relación con los grados de mixtura para cada categoría de suelo definida~~. Las actividades comerciales se clasifican con base en el área necesaria para el desarrollo de su operación, en sus características generales y en el impacto que ocasionan, tomando en cuenta aspectos tales como el tipo de distribución ~~(mayorista o minorista)~~, la índole ~~de la demanda (de consumo doméstico o especializado),~~ *y* la frecuencia de la demanda ~~(cotidiana u ocasional)~~, ~~la magnitud~~ y el impacto urbanístico que pueden generar o el riesgo que presentan para la población por razón de los artículos que se expenden.

- ***Comercio básico:*** *Corresponde las actividades comerciales* ~~*Comercio*~~*de escala* ~~*pequeño: con área inferior a 200m2*~~*local, orientadas al intercambio minorista de bienes de consumo cotidiano y frecuente, destinadas principalmente a la población residente en el entorno inmediato. Su operación se caracteriza por una baja intensidad, una reducida área requerida y mínimos impactos ambientales y urbanísticos, con una relación directa y próxima a la vivienda.*
- ***Comercio complementario:*** ~~*Comercio*~~ *Corresponde las actividades comerciales de escala* ~~*mediano: con área entre 201 y 400m2*~~*barrial, que satisfacen necesidades periódicas de consumo de los habitantes de uno o varios barrios contiguos. Su operación presenta una intensidad media, mayor diversidad de bienes y una demanda menos frecuente que la del comercio local. Puede generar impactos urbanísticos moderados asociados a flujos peatonales y de transporte local, por lo que su localización requiere condiciones adecuadas de accesibilidad.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4. RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

- ***Comercio especializado:*** *~~Comercio~~ Corresponde las actividades comerciales especializadas de escala ~~grande: con área entre 400 y 2500m2~~zonal, tanto minoristas como mayoristas, que atienden la demanda de múltiples barrios dentro de una zona urbana. Se caracteriza por una mayor área operativa, una intensidad alta y una demanda especializada u ocasional, lo que implica impactos urbanísticos más significativos asociados a la movilidad vehicular, la logística y la concentración de usuarios. Su localización requiere alta accesibilidad vehicular y articulación con sistemas de transporte masivo.*

- ***Comercio de alta cobertura:*** *Corresponde las actividades comerciales de alto nivel de especialización y complejidad de escala ~~Comercio con área superior a 2.500 m2, incluye hipermercados y grandes superficies~~distrital, orientadas al intercambio de bienes que atienden a la totalidad del Distrito y a su región de influencia metropolitana. Su operación se asocia a grandes superficies, elevados flujos de personas y mercancías, y mayores impactos urbanísticos y ambientales, por lo que requiere localización en nodos de máxima accesibilidad metropolitana y regional~~.*

  ~~Para todas las anteriores categorías se entiende como área total construida en este uso, cada construcción, con uno o varios locales cumpliendo el tamaño mínimo de local o destinación. Se trata de área de construcción neta en el uso, cuando no incluye circulaciones externas.~~

9.7.3.3. USO DE SERVICIOS.

Corresponde al conjunto de actividades económicas orientadas al ~~Se consideran como servicios las actividades de~~ apoyo ~~a~~ *de* la producción y al intercambio de bienes o que satisfacen necesidades cotidianas o básicas de la población~~.~~. Se clasifican en:

- **Servicios de hospedaje:** Comprende las actividades orientadas a la prestación del servicio de alojamiento no permanente, por un período inferior a treinta (30) días, con o sin alimentación y servicios complementarios. Esta tipología agrupa la infraestructura destinada a la prestación del servicio, en virtud de un contrato de hospedaje. Se clasifica en Hoteles, apartahoteles, hostales, centros vacacionales, refugios, albergues, vivienda turística, campamentos y glampings, según lo reglamentado por la ley general del turismo Ley 300 de 1996.

- **Servicios de entretenimiento:** Comprende las actividades de servicios orientadas al esparcimiento, la recreación y el encuentro social de la población. Esta tipología agrupa la infraestructura destinada a espectáculos públicos, eventos culturales o deportivos, convenciones y banquetes; establecimientos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4. RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

destinados al entretenimiento con o sin consumo de alimentos y bebidas; y espacios destinados a la producción y exhibición de contenidos audiovisuales.

- **Servicios personales y profesionales** ~~Servicios Personales~~*: Comprende las actividades de servicios orientadas a la atención de necesidades personales de la población y al apoyo administrativo, técnico o profesional a personas o empresas, que no implican transformación material de bienes. Esta tipología agrupa la infraestructura destinada consultorios médicos y veterinarios, servicios odontológicos, peluquerías, gimnasios, centros terapéuticos y de estética, así como en oficinas, bodegas, edificios de uso exclusivo y centros empresariales destinados a la prestación de servicios administrativos y tecnológicos.* ~~(consultorios, odontología, peluquería, gimnasios, entre otros)~~

~~Pequeño: capacidad igual o inferior a 50 camas.~~

~~o Mediano: con capacidad entre 51 y 150 camas~~

~~o Grande: con capacidad superior a 150 camas~~

~~·Oficinas:~~

~~o Oficina doméstica~~

~~o Oficina en zócalo~~

~~o Edificios exclusivos y centros empresariales~~

~~·Terciario recreativo:~~

~~o Venta Restaurantes, cafeterías, panaderías y similares con procesamiento, venta y/o consumo de alimentos.~~

~~o Salones de espectáculos, convenciones y banquetes.~~

~~o Establecimientos con Venta y consumo de licor~~

- ***Servicios asociados al vehículo y transporte:*** *Comprende las actividades de servicios destinadas al soporte operativo del tránsito, circulación, estacionamiento, mantenimiento y abastecimiento de vehículos y sistemas de transporte, así como aquellas orientadas al apoyo logístico y complementario de la actividad transportadora. Esta tipología agrupa la infraestructura destinada parqueaderos públicos o privados, lavaderos y servicios de limpieza de vehículos, talleres de mantenimiento y reparación automotriz, centros de*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4. RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES
diagnóstico automotor, estaciones de servicio y puntos de abastecimiento de combustible o energía, infraestructuras y servicios complementarios a la logística y transporte de pasajeros o carga. *El uso de servicios se desarrolla a distintas escalas territoriales y presenta niveles variables de intensidad e impacto, por lo que su localización, funcionamiento y condiciones de operación se regulan bajo los criterios de manejo definidos en función de los determinantes ambientales aplicables.* ~~Tipología 1. Servicios profesionales y tecnológicos a la población con bajo y medio impacto; consultorios (médicos y veterinarios), odontología, peluquería, gimnasios, centros terapéuticos y de estética, parqueaderos para vehículos livianos, servicios de reparación menor (no vehicular).~~ ~~Tipología 2. Servicios personales de alto impacto; Reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, parqueaderos de vehículo pesados, casinos y salas de juego de suerte y azar, salas de velación, estaciones de combustibles, bodegas, depósitos y servicios de índole sexual.~~ ~~Los determinantes para la implantación de este tipo de servicios, se basan en los aforos máximos de personas según la capacidad de los inmuebles y la jerarquía vial sobre la cual se ubican, así.~~ ~~Aforo tipo 1: menor a 25 personas sin superar los 100 m2 de construcción totales en uso de servicios.~~ ~~Aforo tipo 2: 26-100 personas sin superar los 400 m2 de construcción totales en uso de servicios.~~ ~~Aforo tipo 3: 101-200 personas sin superar los 800 m2 de construcción totales en uso de servicios.~~ ~~Aforo tipo 4: Aforos iguales o superiores a 201 personas, por encima de 800 m2 de construcción total en uso de servicios.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4. RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

~~Para todas las anteriores categorías de entiende como área total construida en este uso en cada construcción, con uno o varios locales cumpliendo tamaño mínimo de local o destinación.~~

9.7.3.4. USO INDUSTRIAL.

Corresponde al conjunto de actividades económicas orientadas a ~~En el presente ajuste al POT, cuando se refiera al uso industrial se entenderá que se trata de las actividades industriales manufactureras. La industria manufacturera se define como~~ la transformación física~~,~~ ~~o~~ química *o mecánica de materias primas,* ~~de~~ materiales y *sustancias* ~~componentes~~ en *bienes*~~productos nuevos~~, *mediante procesos productivos definidos, manuales, mecanizados o automatizados.* ~~ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano.~~ *Para efectos de su regulación urbana, localización y manejo, el uso industrial se clasifica en función de la naturaleza del proceso productivo, la escala de operación y los requerimientos funcionales y espaciales, en las siguientes tipologías:*~~Dependiendo de su magnitud, tomando para ello parámetros de tamaño del lote o área y de los impactos ambientales, urbanísticos, constructivos y estructurales, se establece una clasificación de tipologías industriales así:~~

- ***Industria alimentaria y de bebidas:*** *Comprende las actividades industriales en las que se lleva a cabo la transformación sustancial de materias primas o insumos para la producción de bienes destinados al consumo humano o animal. Incluye la elaboración, conservación, preparación, transformación y envasado de productos alimenticios; la producción de bebidas alcohólicas y no alcohólicas; y la fabricación de productos derivados del tabaco.*

  Abarca procesos como sacrificio y procesamiento de carnes, transformación de leche y derivados, molienda de granos, fabricación de productos de panadería y confitería, producción de bebidas fermentadas o destiladas y manufactura de productos de tabaco. No comprende actividades primarias sin transformación industrial ni actividades de almacenamiento, distribución o comercialización.

- ***Industria de bienes de consumo livianos:*** *Comprende las actividades industriales en las que se lleva a cabo la transformación sustancial de materias primas o insumos para la producción de bienes de consumo final no alimentarios, mediante procesos predominantemente mecánicos.*

  Incluye la fabricación de productos textiles; la confección de prendas de vestir; el curtido y fabricación de artículos de cuero y calzado; la transformación de la

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4. RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

madera y producción de bienes derivados; la fabricación de muebles; y la manufactura de otros artículos de uso personal o doméstico. No comprende la fabricación de maquinaria, equipos eléctricos o electrónicos, ni procesos de transformación fisicoquímica sustancial.

- ***Industria metalmecánica y de equipos:*** *Comprende las actividades industriales en las que se lleva a cabo la transformación sustancial de materias primas o insumos metálicos, eléctricos, electrónicos o mecánicos para la producción de bienes intermedios o de capital.*

  Incluye la producción de metales básicos; la fabricación de productos elaborados de metal; la producción de equipos eléctricos y electrónicos; la fabricación de maquinaria y equipo; y la fabricación de vehículos automotores y otros equipos de transporte. No comprende actividades de mantenimiento, reparación simple ni comercialización de equipos.

- ***Industria de transformación química y de materiales:*** *Comprende las actividades industriales en las que se lleva a cabo la transformación sustancial de materias primas minerales, petroquímicas o sintéticas mediante procesos fisicoquímicos o térmicos para la producción de sustancias, compuestos o materiales industriales.*

  Incluye la refinación y procesamiento de hidrocarburos; la fabricación de sustancias y productos químicos; la producción de medicamentos y productos farmacéuticos; la fabricación de productos de caucho y plástico; y la producción de materiales minerales no metálicos como cemento, vidrio y cerámica. No comprende actividades extractivas sin transformación industrial ni actividades de almacenamiento o comercialización.

El uso industrial se desarrolla a distintas escalas territoriales y presenta niveles variables de intensidad e impacto, por lo que su localización, funcionamiento y condiciones de operación se regulan bajo los criterios de manejo definidos en función de los determinantes ambientales aplicables.

~~·Fami industria: actividad industrial que se desarrolla compartiendo espacios con la vivienda, sin desplazarla. Desarrolla actividades mínimas, sin causar impactos ambientales ni urbanísticos negativos en su entorno.~~

~~·Industria artesanal: actividad que se realiza en locales independientes a la vivienda con elaboración menor de productos. Funciona con baja tecnología y poca utilización de~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4. RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

~~equipos. Su producción es menor y no generan impactos ambientales ni urbanísticos negativos en la zona donde se ubique.~~

~~·Industria menor: corresponde a una actividad industrial consolidada, con procesos industriales definidos. Utiliza tecnología y equipos a escala menor y su volumen de producción es menor, puede ser compatible con la vivienda pues sus impactos ambientales no superan en decibeles y contaminantes los estándares aplicables a la vivienda.~~

~~·Industria mediana: Esta tipología industrial se define por su magnitud intermedia en cuanto a la utilización de equipos, personal, tecnología, áreas de sus instalaciones y volúmenes de producción, puede presentar interacciones con el ambiente superiores a los estándares de la vivienda y con aspectos urbanísticos, razón por la cual para permitir la mezcla con vivienda, estos impactos deberán ser mitigados por la actuaciones nuevas que contengan el uso vivienda.~~

~~·Gran industria: son actividades industriales altamente productivas, con un alto número de operarios, equipos y volúmenes de producción. Demandan grandes áreas para su instalación y sus interacciones para el medio ambiente y con los diferentes aspectos urbanísticos, son superiores a los estándares de la vivienda razón por la cual para permitir la mezcla con vivienda, estos impactos deberán ser mitigados por las actuaciones nuevas que contengan el uso vivienda.~~

9.7.3.5. USO *EQUIPAMIENTO COLECTIVO* ~~dotacional~~

Corresponde a la fracción de las áreas de actividad dotacional que coinciden con las espacios y construcciones de uso público o privado, que conforman el subsistema de equipamientos colectivos, según lo define capítulo correspondiente. Esta infraestructura asociada al uso institucional está destinada a satisfacer las necesidades básicas, tanto las que permiten la prestación de servicios colectivos a los habitantes, como las que soportan el funcionamiento y operación del distrito en su conjunto y sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales

~~Corresponde a las áreas e inmuebles identificadas como Equipamientos en el capítulo referido a dicho Subsistema en el presente Documento Técnico de Soporte.~~ En el evento en que el equipamiento *colectivo* –localizado en un ~~lote con uso~~ *área de actividad*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4. RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

d~~D~~otacional desaparezca, el lote conservará el área de actividad dotacional~~uso Dotacional~~, pero podrá ser reemplazado por otro *tipo de equipamiento colectivo~~a tipología~~*. Esta condición es aplicable a todos los lotes *destinados a un equipamiento colectivo ~~con~~ al interior de un polígono ~~tratamiento de~~* API ~~que igualmente poseen uso dotacional~~, con excepción de los API que poseen la posibilidad de Pago en Especie por ser Áreas de Interés Recreativo y Paisajístico.

Esta tipología de uso es regulada por medio de una norma general de base que permite o condiciona la localización de nueva infraestructura asociada al uso institucional, sobre la cual se superponen los criterios de manejo del subsistema de equipamientos colectivos, que reglamentan su adecuada operación y funcionamiento.

Aquellos establecimientos que alberguen servicios orientados a satisfacer las necesidades básicas de la población que se ubiquen en edificaciones que tenga otros usos diferentes al dotacional, se entenderán sólo como un servicio asociado al uso dotacional y no como un equipamiento. Cada uso o actividad en particular, se regirá por la norma específica aplicable al mismo.

~~Corresponde a las áreas e inmuebles identificadas como Equipamientos en el capítulo referido a dicho Subsistema en el presente Documento Técnico de Soporte. En el evento en que el equipamiento localizado en un lote con uso Dotacional desaparezca, el lote conservará el uso Dotacional, pero podrá ser reemplazado por otra tipología. Esta condición es aplicable a todos los lotes con tratamiento de API que igualmente poseen uso dotacional, con excepción de los API que poseen la posibilidad de Pago en Especie por ser Áreas de Interés Recreativo y Paisajístico.~~

9.7.3.6. USO ESPACIO PÚBLICO

Corresponde al conjunto de áreas, inmuebles e infraestructuras destinadas al uso, disfrute y circulación colectiva, que forman parte del espacio público definido por el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y el Subsistema de Movilidad. Hacen parte de esta tipología:

- *La fracción de las áreas de actividad dotacional que coinciden con las áreas e inmuebles destinadas al espacio público existente, conformado por los bienes destinados a la recreación, al esparcimiento, al ocio y al encuentro ciudadano, adscritos al uso colectivo. Su generación y/o adecuación, es resultado de la*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4. RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

intervención directa del hombre y prestan diversos servicios a la población cumpliendo funciones ecológicas, ambientales y sociales, según su carácter, su cobertura y su valoración cultural o patrimonial.

- *El conjunto de áreas e infraestructura destinada al tránsito público, vehicular o peatonal, que componen la infraestructura vial del distrito y que comprende los componentes de la sección vial —con excepción del antejardín—, que materializan el carácter articulador del espacio público en la dimensión funcional del territorio.*

Esta tipología de uso es regulada por medio de los criterios de manejo establecidos por Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro, y por el Subsistema de Movilidad, según corresponda.

~~Se le asigna las áreas e inmuebles del Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro relacionadas en el capítulo respectivo, del presente Documento Técnico de Soporte. Se clasifican en:~~

~~Espacio público existente.~~

~~Espacio público proyectado.~~

~~Hasta tanto los inmuebles que hacen parte del Espacio Público Proyectado según el Mapa 12 que se protocoliza con el Acuerdo que adopta el presente ajuste al POT, sean adquiridos por la Administración Municipal, de manera transitoria mantendrán el uso actual sin posibilidad de aumentar su intensidad. En caso de optar por un proceso de transformación sujeto a licencia, estos inmuebles sólo podrán tener los siguientes usos:~~

~~Parqueaderos.~~

~~Ferias artesanales y afines.~~

~~Viveros.~~

~~Comercio y servicios permitidos según y aplicando el correspondiente PAU, siempre que no impliquen construcciones permanentes, en una altura máxima de un piso con materiales que puedan ser fácilmente removibles.:~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9.7.4. Régimen de interrelación de usos

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0016
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 255. - Tablas del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos. Artículo 256. - Actividades económicas singulares. Artículo 259. - Criterios de los protocolos ambientales y urbanísticos. Artículo 260. - Exigencia de los PAU por actividad. Artículo 261. - Estándares ambientales en cuanto a generación de ruido por zonas. Artículo 262. - Áreas Acústicamente Saturadas. Artículo 263. - Niveles máximos permitidos para calidad del aire. Artículo 264. - Contenidos de los protocolos ambientales y urbanísticos para el uso industrial. Artículo 265. - Medidas de control para actividades económicas singulares. Artículo 266. - Criterios generales para la localización de estaciones de combustible. Artículo 267. - Condiciones ambientales y urbanísticas exigibles a las categorías y subcategorías de uso.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	La reglamentación del régimen de interrelación de usos presenta limitaciones en su aplicación, dado que no se articula de manera coherente con las determinantes ambientales, ni con los impactos generados por las actividades económicas, lo que genera dificultades en la mitigación de impactos y conflictos de convivencia por usos incompatibles.
Necesidad de Ajuste	Corregir las tablas del régimen de interrelación de usos según las normas nacionales, y distritales, incorporando

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)	
	las determinantes ambientales como variable para regular coherentemente las condiciones de localización de todas las actividades económicas, como medida preventiva de mitigación de impactos.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Ambientales, Patrimonio, Metropolitanos
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistrital(es) aplicable(s)	Decreto 1077 de 2015
Nivel 1. Conservación y protección del ambiente	Acuerdo Metropolitano 24 de 2019 - Por el cual se adopta el Plan de acción para la prevención y control de la contaminación por ruido del Valle de Aburrá y se toman otras determinaciones Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial - Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental. Resolución 1541 de 2013 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. - Por la cual se establecen los niveles permisibles de calidad del aire o de inmisión, el procedimiento para la evaluación de actividades que generan olores ofensivos y se dictan otras disposiciones Resolución Metropolitana 2231 de 2018 - Por medio de la cual se declaran unas Zonas Urbanas de Aire Protegido –ZUAP– dentro de la jurisdicción del Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Resolución Metropolitana 2712 de 2019, modificada por la 3122 de 2021. - Por medio de la cual se declarar unas Zonas Urbanas de Aire Protegido por emisiones de Fuentes Fijas -ZUAP- dentro de las jurisdicción del AMVA Aplicativo_Mapa de Peligro Tecnológico – MPT
Medida de manejo general asociada	5.1. Condicionar y/o restringir la instalación de nuevas fuentes fijas al interior de las ZUAP de FF disminuir los contaminantes criterio y GEI, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con la ZUAP de FF y el PIGECA. 5.2. Condicionar y/o restringir actividades económicas que incentivan el aumento del tráfico en las ZUAP de fuentes móviles para disminuir los contaminantes criterio y GEI (como parqueaderos, talleres mecánicos, etc), como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con el PIGECA y la Resolución 2231 de 2018. 5.3. Condicionar y/o restringir las actividades industriales y comerciales ruidosas en zonas acústicamente saturadas (ZAS), y áreas criticas en sectores A y B de la normatividad de ruido, para mitigar la contaminación acústica, como medida basada en la gobernanza de acuerdo con el plan de acción del ruido, la zonificación acústica y la Resolución 0627 de 2006.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)	
	5.4. Condicionar y/o restringir las actividades susceptibles de generar olores ofensivos y que superan los límites permisibles de contaminantes criterio y ruido, para reducir los impactos a la salud, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con la Resolución 1541 del 2013, Resolución 2254 de 2017 y Resolución 627 de 2006. 5.5. Condicionar y/o restringir las actividades industriales y comerciales ruidosas y así prevenir la contaminación acústica, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con la zonificación acústica (*la imlementación de esta medida debe ser definida por le equipo de usos).
Nivel 3. Patrimonio cultural	Resolución Nacional 1616 de 1999 - Por la cual se declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional el Cementerio San Pedro Decreto Nacional 1802 de 1995 - Por el cual se declara como Monumento Nacional, Inmuebles representativos de la arquitectura moderna en Colombia: Aeropuerto EOH; Antiguo Palacio Municipal de Medellín; Estación el Bosque; Estación del Ferrocarril Medellín- Cisneros Decreto Nacional 2010 de 1996 - Por medio de la cual se declara Monumento Nacional el Hospital San Vicente de Paúl
Nivel 5. Hechos Metropolitanos	Acuerdo Metropolitano 31 de 2019 - Por medio del cual se adopta el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Valle de Aburrá - PEMOT-
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	9.7.4
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

El análisis de los impactos o externalidades negativas que las actividades económicas El análisis de los impactos o externalidades negativas que las actividades económicas debe ser incorporado em el régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos. De esta forma se puede establecer una mezcla de usos que realmente minimice los conflictos que se pueden generar entre las diferentes categorías de uso áreas de actividad.

Las determinantes ambientales del medio transformado (olores ofensivos, calidad del aire y ruido), permiten clasificar las actividades económicas según su nivel de impacto, para así poder localizarlas en el territorio, proponer medidas desde la norma urbanística y delimitar las zonas del distrito que requieran un tratamiento diferencial, con el fin de reducir, desde las competencias del POT, los impactos de las actividades generadoras ya identificadas, que respondan a las áreas acústicamente saturadas y aquellas zonas que contienen en su sector actividades que generan impactos por olores ofensivos y/o calidad del aire.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

Todos los usos, independientemente de dónde se localicen, deben mitigar todos los impactos negativos que pudiesen causar, en cumplimiento de la norma que le es aplicable o el instrumento que lo complemente, modifique o sustituya, puesto que todas las actividades están sujetas a procesos de control de su funcionamiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1801 de 2016 y el Decreto Distrital 1212 de 2021 o las normas que las modifiquen, complementen o sustituyan.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.7.4. RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN DE USOS

El régimen de interrelación de usos regula la localización de las actividades urbanas en cada área de actividad y define las condiciones para su implantación, considerando tanto las características operativas de cada actividad como el enfoque y propósito del área de actividad donde se pretendan localizar.

Para la estructuración de este régimen, el presente capítulo establece las condiciones urbanísticas —asociadas a las características de la demanda y operación de cada actividad— y ambientales —asociadas a las determinantes ambientales— que inciden en el impacto que las actividades económicas pueden representar para su entorno. Con base en dichas condiciones, se evalúan las actividades que se desarrollan en el suelo urbano con el fin de determinar su nivel de impacto y su compatibilidad con el uso residencial, identificándolas conforme a las tipologías de uso previamente definidas.

Esta identificación permite agrupar las actividades económicas según su tipología y el nivel de impacto resultante de la evaluación, con el propósito de orientar su localización en el territorio, promover la mitigación previa de impactos y cualificar la mezcla de usos acorde con cada área de actividad.

9.7.4.1. CRITERIOS PARA *ESTRUCTURAR EL RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN DE USOS* ~~PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)~~.

Atendiendo a los cambios *recientes* de la base económica local y *a* los procesos de transformación física ~~que del distrito la ciudad trae consigo~~, *se identifican oportunidades y tensiones territoriales que exigen ajustar el régimen de interrelación de usos para asegurar coherencia con el modelo de ocupación del POT actual y fortalecer su capacidad de*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

gestión frente a dinámicas emergentesse evidencian grandes oportunidades espaciales para la configuración de una ciudad más sostenible ambientalmente y equitativa socialmente, como lo menciona el modelo de ocupación propuesto. *De otro lado**En particular**, la evolución hacia con el viraje económico dirigido a la configuración de* una *economía intensiva en servicios**Ciudad de servicios, asumiendo estos como gran parte de la base de económica de los habitantes de Medellín , el crecimiento de actividades vinculadas al turismo, el entretenimiento y las nuevas economías creativas y de base tecnológica han intensificado la mixtura funcional en diferentes escalas y tipologías del tejido urbano, con efectos directos sobre la convivencia, la habitabilidad residencial y la carga sobre el Sistema Público y Colectivo*

En este marco, la y de acuerdo con el modelo de ciudad compacta que se ha venido implementando, el concepto de sana*, responsable y cuidadosa* mezcla de usos *adquiere cobra una* mayor *relevanciaimportancia*, *no solo como principio de eficiencia urbana, sino como instrumento de regulación preventiva para evitar deseconomías de aglomeración, procesos de degradación y pérdida de calidad urbanística y ambiental. El diagnóstico evidencia conflictos persistentes asociados a la saturación de actividades de alto impacto, especialmente en sectores con alta presión turística y de entretenimiento, con afectaciones sobre el espacio público, la seguridad y la contaminación acústica, así como con impactos sociales vinculados a gentrificación y turistificación en barrios estratégicos del Distritotoda vez que el amplio espectro de servicios que puedan prestarse puede asumir en su mayoría tipologías constructivas acondicionadas para el desarrollo de sus actividades, lo que ha llevado a la reutilización de las tipologías habitacionales en desuso o al acondicionamiento de un área de la vivienda habitada, compartiendo el espacio para las dos actividades, encontrando en el barrio un nicho de mercado que debe ser protegido por las mismas actividades en pro de garantizar y potenciar su ingreso*.

Adicionalmente, se reconoce que la dinámica de terciarización y la diversificación de servicios han promovido la reutilización de tipologías edificatorias existentes —incluida la adecuación de vivienda— para la localización de actividades económicas, configurando nichos de mercado barriales y nuevas presiones sobre entornos predominantemente residenciales. Esta realidad reafirma la necesidad de regular la localización de actividades por sus impactos durante la operación y por la capacidad de soporte del entorno, garantizando una mezcla compatible con la función residencial, sin desconocer el papel de las economías de aglomeración en el desarrollo urbano.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)
En concordancia con lo anterior, el ajuste conserva ~~Es por lo anterior, que~~ *la apuesta por un suelo urbano funcionalmente diverso y articulado al Sistema Público y Colectivo, bajo* ~~se configura una ciudad altamente mezclada donde la ubicación de todas las actividades en su territorio, se realiza con fundamento en~~ principios de sostenibilidad*, proximidad y accesibilidad, pero incorpora un enfoque reforzado de gestión por impactos, gradualidad en los niveles de mixtura y regulación estratégica de actividades emergentes. Para alcanzar los objetivos del modelo de ocupación y responder a los hallazgos técnicos, el régimen se establecerá a partir de los siguientes criterios:*~~, que se basan en el uso óptimo de la infraestructura de movilidad y los sistemas de transporte público, a partir de lo cual se distribuyen de forma equitativa los equipamientos de las diferentes escalas, de forma tal que suplan las necesidades urbanas de la población a distancias que puedan ser recorridas a pie sobre andenes apropiados, potenciando el uso y apropiación de los mismos generando una diversidad de usos a su alrededor que aumente su atractividad y que trae como consecuencia la animación de la escena urbana de la ciudad; no obstante, para a ubicación de las actividades económicas se contemplan los impactos que generan en el desarrollo de las mismas, que se configuran como sus determinantes propios de ubicación en función de las capacidades del Sistema Público y Colectivo de las zonas objeto de implantación, y también se contempla la resiliencia de los recursos naturales para mitigar los impactos generados en su operación con el objetivo de garantizar una calidad ambiental adecuada en todo el Municipio de Medellín.~~ • *Determinación de la localización de actividades según los impactos urbanísticos, y ambientales propios de su operación y la infraestructura disponible en el entorno, orientada a proteger y promover la calidad ambiental urbana, la convivencia territorial y el bienestar de todos los habitantes del Distrito.* • *Regulación diferenciada según niveles de mixtura, incorporando criterios de gradualidad territorial para prevenir coexistencias que generen conflictos de convivencia, deterioro urbano o afectación a la salud de los residentes.* • *Articulación de la localización de actividades con el Sistema Público y Colectivo, promoviendo usos que consoliden el modelo de ocupación territorial, la accesibilidad multimodal y la integración funcional con equipamientos y centralidades.* • ~~Ahora bien, de acuerdo con las evidencias encontradas en la elaboración del diagnóstico de usos del suelo, es necesario atender el deterioro actual de los sitios donde se presenta, orientando la reglamentación sobre usos del suelo y la~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

~~localización de actividades al control de los procesos de degradación y conflictos funcionales que se producen por la inclusión del concepto de sana mezcla de usos en la búsqueda de consolidar las cadenas productivas.~~

- ~~Para alcanzar los objetivos descritos en el modelo, se requiere que se garanticen los siguientes aspectos:~~
- *Promoción de actividades con menor demanda de suelo urbano, mayor complejidad tecnológica, procesos productivos más limpios y mayor capacidad de adaptabilidad, en coherencia con la plataforma de competitividad metropolitana.*
- *Incorporación de criterios para la protección de áreas donde predomina la vivienda y la promoción de una diversificación funcional compatible con la permanencia y la habitabilidad.*
- *Consolidación territorial del ecosistema de Ciencia, Tecnología e Innovación, promoviendo la localización estratégica y policéntrica de actividades intensivas en conocimiento en entornos con accesibilidad al transporte público, infraestructura tecnológica y proximidad a equipamientos.*
- ~~Calidad ambiental, entorno seguro, modernización de servicios públicos, calidad espacial e integración con otras actividades urbanas.~~
- ~~·La promoción de actividades que permitan la consolidación del modelo de ocupación territorial, buscando el desarrollo de usos relacionados con la plataforma de competitividad metropolitana, respaldada por los componentes construidos del Sistema Público y Colectivo.~~
- ~~La localización de nuevas actividades caracterizadas por menor demanda de suelo urbano, mayor complejidad tecnológica, procesos productivos más limpios y mayor capacidad de adaptabilidad y movilidad.~~

A partir de estos criterios, la reglamentación para la localización de actividades económicas considera, además, los siguientes ~~A partir de los resultados obtenidos en el diagnóstico en relación con la animación urbana, se presenta la necesidad de revitalizar los sectores residenciales, dinamizarlos social y económicamente, procurando el cumplimiento de los aspectos descritos anteriormente; la reglamentación para localización de actividades en estos sectores, tiene en cuenta los siguientes~~ aspectos:

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

~~·Orientar la ubicación de actividades económicas en función de los impactos que genera para garantizar la responsable mezcla de usos compatibles con el uso residencial.~~

~~·Obtener una mayor diversidad e intensidad de actividades económicas, de consumo y servicios en las centralidades y ejes, complementarias y compatibles con el uso residencial.~~

- *Potenciar las áreas de oportunidad mediante ~~del Municipio con~~ proyectos mixtos que atraigan actividades económicas de alto conocimiento, con generación de espacio público y equipamientos,~~— en sana convivencia con los usos residenciales, que permitan la generación de espacio público y equipamientos que revitalicen dichos sectores~~ evitando saturación y expulsión del uso residencial.*

- *Regular de manera diferenciada las dinámicas asociadas a hospedaje, entretenimiento, servicios al vehículo y actividades de alto impacto, como una estrategia de mitigación preventiva, que favorezca la posterior articulación interinstitucional para hacer seguimiento, evaluación y control territorial continuo.*

- *Favorecer la coherencia y la operatividad normativa, de modo que la clasificación de actividades y sus condiciones de localización sean fácilmente trazables y verificables en las etapas de licenciamiento, inspección, seguimiento y control, y puedan articularse con los instrumentos de planificación vigentes y el componente estratégico del POT.*

En desarrollo de los criterios definidos, el ajuste del régimen de interrelación de usos se estructura a partir de la clasificación de las actividades económicas según su compatibilidad territorial en el entorno local, con base en los impactos derivados de su operación.

9.7.4.2. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES SEGÚN SU IMPACTO

La clasificación de actividades según su impacto constituye el instrumento técnico mediante el cual se operacionalizan los criterios definidos para el ajuste del régimen de interrelación de usos. Esta clasificación permite traducir dichos criterios en una regla objetiva de localización, a partir de la evaluación sistemática de variables ambientales y urbanísticas asociadas a la operación de las actividades económicas.

En este marco, la evaluación multivariable determina el impacto potencial de cada actividad económica a partir de las externalidades ambientales y urbanísticas asociadas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

a su operación normal, tomando como referencia el carácter estructurante del uso residencial en el suelo urbano. Este esquema materializa los criterios previamente definidos en función led cumplimiento del modelo de ocupación del POT, permitiendo graduar la intensidad de los impactos según los diferentes grados de mixtura de las áreas de actividad y establecer condiciones diferenciadas de localización en coherencia con la estructura funcional del territorio.

El presente capítulo desarrolla, en primer lugar, las variables ambientales; en segundo término, las variables urbanísticas; posteriormente, el esquema de evaluación multivariable que integra dichas variables; y finalmente, la clasificación resultante de las actividades económicas según el nivel de impacto identificado.

9.7.4.2.1. VARIABLES AMBIENTALES Y URBANISTICAS

~~9.7.5.5. ESTÁNDARES AMBIENTALES ZONALES ASOCIADOS A UNA LÍNEA BASE DEFINIDA PARA DICHA ZONA.~~

~~Colombia cuenta con la Resolución 627 de 2006 por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, y se presenta los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles –db-, diferenciado en el día y la noche de acuerdo con los siguientes sectores categorizados por la norma: i) Sector A de tranquilidad y silencio, ii) Sector B, de tranquilidad y ruido moderado, iii) Sector C, de ruido intermedio restringido y iv) Sector D como zona suburbana o rural de Tranquilidad y ruido. Por otra parte, la Resolución 610 de 2010, modifica la Resolución 601 de 2006 por la cual se establece la norma de calidad del aire o nivel de inmisión, para todo el territorio nacional en condiciones de referencia en la cual se desarrollan los niveles máximos permisibles de contaminantes en la atmósfera; los procedimientos para la medición de la calidad del aire, los programas de reducción de la contaminación del aire y los niveles de prevención, alerta y emergencia y las medidas generales para su mitigación. En la Tabla 86 se relacionan los niveles máximos permitidos consolidados para aire y ruido.~~

~~Los planes y/o programas propuestos y ejecutados por actores como la autoridad ambiental, la Alcaldía, entre otros, propenden por las condiciones ambientales que permitan no sólo el cumplimiento de la normatividad, sino la mejora en la calidad ambiental incluso con valores muy inferiores a los establecidos en la norma.~~

~~·Para que sea factible la mezcla de vivienda en las áreas de actividad económica en trasformación (la cual comprende las áreas de gran industria tradicional), deberá~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

~~garantizarse en cada proyecto que incluya uso residencial, que las viviendas a construir cumplan puntualmente con el estándar de Sector tipo B, para lo cual será necesario el diseño e implementación de medidas de mitigación de ruido tales como distancias, barreras, orientación de las edificaciones o cualquiera que se genere para lograr este propósito, en desarrollo de la normas expresamente dispuesta por este POT para propiciar la mezcla, de no ser posible la mitigación de los impactos de ruido no será posible la aparición del uso residencial, pues se considera que la industria establecida con anterioridad posee derecho de permanencia siempre que no supere los estándares del sector tipo C –Industrial-.~~

~~·Para que sea factible la mezcla de vivienda en las áreas de centralidad y corredores de alta y mediana intensidad, deberá garantizarse en cada proyecto que incluya uso residencial, que las viviendas a construir cumplan puntualmente con el estándar de Sector tipo B, para lo cual será necesario el diseño e implementación de medidas de mitigación de ruido tales como insonorización de las actividades generadoras de ruido, medidas de distancia, barreras, orientación de las edificaciones o cualquiera que se genere para lograr este propósito, cumpliendo con los Protocolos Ambientales y Urbanísticos específicos para actividades económicas y de servicios que generan este tipo de impactos, de no ser posible la mitigación de los impactos de ruido no será posible la aparición del uso residencial, y por ende la utilización de los metros cuadrados autorizados para este uso.~~

~~Tabla 86. Niveles máximos permitidos para ruidos y aire asociado a sectores definidos en la Resolución 627 de 2006.~~

~~Sector~~	~~Sector A.Tranquilidad y Silencio~~	~~Sector B. Tranquilidad y Ruido Moderado~~			~~Sector C. Ruido Intermedio Restringido~~					~~Sector D. Zona~~
~~Subsector~~	~~Hospitales bibliotecas, guarderías~~	~~Zonas residenciales o exclusivas~~	~~Universidades, colegios,escuela~~	~~Parques en zonas urbanas diferent~~	~~Zonas usos permitidos industri~~	~~Zonas usos permitidos comerci~~	~~Zonas usos permitidos de~~	~~Zonas usos institucionales.~~	~~Zonas otros usos relacionados,~~	~~Residencial suburbana.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

~~Sector~~			~~Sector A.Tranquilidad y Silenci o~~	~~Sector B. Tranquilidad y Ruido Moderado~~			~~Sector C. Ruido Intermedio Restringido~~					~~Sector D. Zona~~
			~~ías.~~	~~vamente…~~	~~s…~~	~~es a los parques mecánicos al aire libre.~~	~~ales, como industrias en general….~~	~~ales, como centros comerciales …~~	~~oficinas.~~		~~como destinad as a espectác ulos públicos al aire libre~~	
~~Nivel es máx. para ruido~~	~~Estándar máx. emisión d B(A)~~	~~Día~~	~~55~~	~~65~~			~~75~~	~~70~~	~~65~~		~~80~~	~~55~~
		~~Noche~~	~~50~~	~~55~~			~~75~~	~~60~~	~~55~~		~~75~~	~~50~~
~~Nivel es máx. para aire~~	~~Nivel máx. (µg/m3)~~	~~PST~~	~~100 µg/m3 con un tiempo de exposición anual~~									
			~~300 µg/m3 con un tiempo de exposición de 24 horas~~									
		~~PM 10~~	~~50 µg/m3 con un tiempo de exposición anual~~									
			~~100 µg/m3 con un tiempo de exposición de 25 horas~~									
		~~PM 2.5~~	~~25 µg/m3 con un tiempo de exposición anual~~									
			~~50 µg/m3 con un tiempo de exposición de 25 horas~~									
		~~SO2~~	~~80 µg/m3 con un tiempo de exposición anual~~									
			~~250 µg/m3 con un tiempo de exposición de 25 horas~~									
			~~750 µg/m3 con un tiempo de exposición de tres horas~~									
		~~NO2~~	~~100 µg/m3 con un tiempo de exposición anual~~									
			~~150 µg/m3 con un tiempo de exposición de 25 horas~~									
			~~200 µg/m3 con un tiempo de exposición de una hora~~									
		~~O3~~	~~80 µg/m3 con un tiempo de exposición de ocho horas~~									
			~~120 µg/m3 con un tiempo de exposición de una hora~~									
		~~CO~~	~~10000 µg/m3 con un tiempo de exposición de ocho horas~~									
			~~40000 µg/m3 con un tiempo de exposición de una hora~~									

~~Fuente: Convenio de Asociación N°4600048673 de 2013.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

Los determinantes ambientales asociados al ordenamiento territorial ofrecen lineamientos, disposiciones, directrices, regulaciones, políticas y normas para mitigar, prevenir y manejar los efectos negativos producidos sobre la calidad del aire inducido por actividades humanas. Siendo así, los impactos atmosféricos por contaminantes criterio, gases de efecto invernadero, olores ofensivos o ruido son reconocidos y regulados normativamente.

La definición de las variables urbanísticas incorporadas en la matriz de evaluación de actividades económicas responde a la necesidad de evaluar la localización de las actividades según su escala territorial, su área de influencia y los flujos que generan en el sistema urbano. Esta clasificación no se sustenta únicamente en la naturaleza sectorial de la actividad, sino en su comportamiento espacial dentro de un contexto urbano denso como el de Medellín, donde la limitada disponibilidad de suelo, la topografía y la infraestructura de movilidad de características variables, exigen criterios diferenciados de implantación.

La organización de las actividades económicas según su área de influencia y frecuencia de uso, explicada por la teoría del lugar central, junto con el concepto de áreas de captación y masa crítica poblacional, permite establecer que no todas las actividades requieren la misma proximidad ni generan la misma intensidad de desplazamientos. A su vez, los principios de compacidad urbana y el modelo de Densidad, Mezcla y Accesibilidad sustentan que la animación y eficiencia del territorio dependen de la adecuada relación entre la concentración de población, la diversidad funcional y la calidad de las redes de acceso.

Estas premisas se articulan con el Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), que vincula la localización de actividades con la infraestructura de movilidad masiva y con radios peatonales efectivos, concentrando las actividades de mayor escala en nodos de alta accesibilidad y favoreciendo la proximidad de los servicios cotidianos a la residencia. En este marco, la matriz de evaluación del régimen de interrelación de usos adopta las siguientes variables urbanísticas que permiten traducir estos criterios en parámetros verificables y aplicables al modelo territorial del POT.

RUIDO

El ruido es uno de los factores que más afecta la calidad del aire en el Distrito detonando también problemas de convivencia. Está asociado a actividades comerciales e

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

industriales, pero también en gran medida al transporte automotor, haciendo que la mala calidad acústica sea una condición persistente y nociva en nuestro territorio.

Dentro de los esfuerzos que se han adelantado por superar esta condición se encuentran el Plan de Acción para la Prevención y Control del Ruido del Valle de Aburrá que fue adoptado mediante la Resolución Metropolitana 24 del 2019. Este plan contempla la zonificación acústica y la evaluación e incorporación de criterios para actividades comerciales e instalaciones industriales.

La Resolución 627 del 2006 del Ministerio de Ambiente establece la norma nacional de ruido. En esta se establecen límites máximos permisibles tanto de emisión de ruido como de exposición a ruido ambiental, definidos de manera diferenciada para el período diurno (de las 7:01 a las 21:00) y nocturno (de las 21:01 a las 7:00) y por subsectores A, B, C y D clasificados de acuerdo con las actividades desempeñadas. De manera similar, la Guía de Lineamientos para la Zonificación Acústica reconoce diferentes niveles de sensibilidad al ruido en función de las condiciones acústicas tolerables y recomendables para cada tipo de zona. En ambos casos coinciden en que las zonas donde el ruido debe ser más limitado corresponden a equipamientos de salud y educación, zonas mayoritaria o exclusivamente destinadas para el desarrollo habitacional y espacios públicos como parques recreativos (diferente a parques mecánicos al aire libre), zonas verdes recreacionales y plazoletas.

Existen otras áreas de especial interés para la gestión del ruido, no por su carácter de protección acústica sino porque se reconocen como espacios que superan en mayor medida y de forma persistente los límites permisibles y se configuran como focos de conflictos por el ruido. Estas se denominan Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS) en donde, de acuerdo con el Plan de Acción para la Prevención y Control del Ruido, se deberán incorporar criterios de manejo especial de operación y condiciones de acondicionamiento y aislamiento acústico para establecimientos comerciales e industriales, así como la evaluación de la incorporación de nuevas fuentes ruidosas en estas zonas.

El Marco Técnico para la Gestión del Ruido en Diferentes Actividades Económicas, desarrollado por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá —AMVA—, establece una categorización de las actividades económicas en función de sus características constructivas, operativas y de sus niveles de emisión sonora, organizándolas en cuatro tipologías. Esta clasificación fue concebida como fundamento teórico para el diagnóstico

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

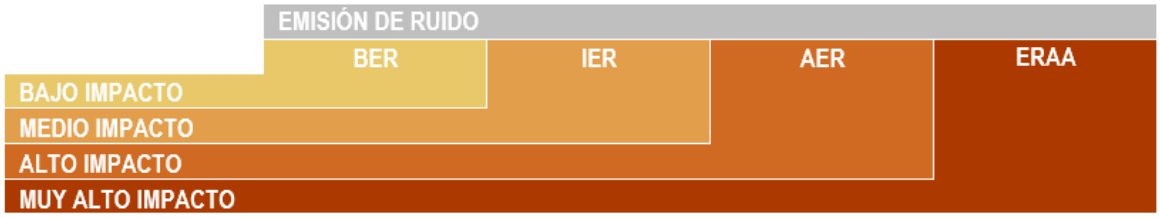
y la formulación de la zonificación acústica metropolitana adelantada por el AMVA en conjunto con la Universidad de San Buenaventura, y se adopta en el presente instrumento como marco conceptual para la evaluación ex ante del impacto potencial por emisiones sonoras en el suelo urbano. En coherencia con dicho marco, las actividades se estructuran en las siguientes tipologías:

- ***Tipo 1 - Alta Emisión de Ruido (AER):*** *Actividades con elevados niveles de presión sonora debido a su naturaleza operativa, generalmente asociadas al uso de maquinaria, herramientas de alto impacto o sistemas de amplificación sonora de gran potencia. Se asocia principalmente con actividades industriales y algunos servicios de entretenimiento como discotecas.*
- ***Tipo 2 - Intermedia Emisión de Ruido (IER):*** *Actividades con niveles de presión sonora moderados, caracterizadas por el uso regulado de fuentes sonoras y sistemas de control acústico. Se asocia principalmente con algunos servicios de entretenimiento como restaurantes, centros comerciales y gimnasios.*
- ***Tipo 3 - Baja Emisión de Ruido (BER):*** *Establecimientos con emisiones sonoras mínimas debido al uso restringido de fuentes de ruido o al desarrollo de actividades de baja intensidad acústica. Se asocia principalmente con algunos servicios personales y profesionales desarrollados normalmente en oficinas y consultorios.*
- ***Tipo 4 - Emisión de Ruido en Ambientes Abiertos (ERAA):*** *Actividades que operan en espacios abiertos y donde la propagación del abiertos donde el ruido se dispersa fácilmente al entorno urbano. Se asocia principalmente con algunos servicios asociados al vehículo y transporte como parqueaderos, terminales de transporte y actividades recreativas al aire libre.*

Esta clasificación representa una base importante para el ordenamiento del distrito, buscando condicionar el régimen de uso en función de la vocación del territorio para propiciar una sana, responsable y cuidados mezcla de usos.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Evaluación del nivel de impacto por emisión de ruido



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido de acuerdo con los sectores categorizados por la Resolución 627 de 2006, son:

- ***Sector A,** de tranquilidad y silencio.*
- ***Sector B,** de tranquilidad y ruido moderado.*
- ***Sector C,** de ruido intermedio restringido.*
- ***Sector D,** como zona suburbana o rural de tranquilidad y ruido.*

Para aplicar esta norma en la reglamentación de los usos del suelo urbano, se relaciona en la siguiente tabla, la equivalencia de cada sector con las áreas de actividad propuestas en la presente revisión:

Homologación de usos de la Resolución 627 de 2006 con categorías de usos propuestos POT.

Sector	Subsector	Área de actividad equivalente
Sector A		Áreas de actividad dotacional asociadas a equipamientos de salud, educación, bienestar social
Sector B		Áreas de actividad de baja mixtura
Sector C	Zonas industriales	Áreas de actividad de alta mixtura en trasformación
	Zonas comerciales	Áreas de actividad de media y alta mixtura de predominancia económica
	Zonas institucionales	Áreas de actividad dotacional asociadas a equipamientos de gobierno, seguridad, cultura
	Espectáculos públicos	**Áreas de actividad dotacional asociadas a equipamientos de recreación y deportes**

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

Cabe aclarar que, en caso de que la Resolución 627 de 2006 sea complementada, modificada o derogada, deberán aplicarse los límites permisibles y las disposiciones establecidos en la normativa que se encuentre vigente al momento de su aplicación.

De igual forma, la zonificación acústica y la delimitación e identificación de zonas prioritarias para la gestión constituyen herramientas de ordenamiento dinámicas, susceptibles de actualización en el tiempo conforme varíe la intensidad de las fuentes generadoras de ruido en el territorio, ya sea por cambios en las dinámicas económicas que den lugar a nuevas fuentes en distintos sectores, o por la implementación de medidas de gestión orientadas a la reducción de los conflictos asociados al ruido.

En este contexto, los Objetivos de Calidad Acústica (OCA) son metas estratégicas sobre el territorio, que orientan las decisiones sobre programas, proyectos y acciones de gestión del ruido. Los OCA deberán estar alineados con el modelo de ocupación y los lineamientos estratégicos del POT, con plazos e indicadores que permitan dar seguimiento a las acciones y proyectos específicos que se prioricen. Los OCA deberán fijar un valor meta de reducción del ruido o preservación de las condiciones acústicas que permitan cumplir con los niveles máximos permitidos según sector o subsector a la luz de la Resolución 627 del 2006. La intención seguida por cada OCA dependerá del enfoque de intervención que defina la zonificación acústica y la delimitación e identificación de zonas prioritarias para la gestión, que en términos generales resultan como se resumen en la siguiente tabla.

Enfoque de intervención e intencionalidad del OCA

Enfoque de Intervención	Intencionalidad del OCA
Mitigar	*Lograr que los niveles de ruido ambiental no trasciendan al interior de áreas sensibles.*
	Reducir los niveles de ruido ambiental hasta cumplir con los valores normativos establecidos.
	Mejorar la percepción sonora de las áreas intervenidas.
Mantener	*Evitar el deterioro de las condiciones acústicas actuales.*
	Preservar espacios con condiciones acústicas y sonoras.
Conservar	*Garantizar la preservación del entorno acústico natural.*
Prevenir	*Garantizar el cumplimiento de los límites establecidos en la normativa nacional y el diseño del paisaje sonoro.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

Restaurar	*Garantizar el cumplimiento de los límites establecidos en la normativa nacional.*
	Reintegrar condiciones de confort sonoro en áreas deterioradas y proyectos de rehabilitación acústica.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

OLORES OFENSIVOS

La Resolución 1541 de 2013 define olor ofensivo como "aquel olor generado por sustancias, actividades industriales, comerciales o de servicio, que produce fastidio, aunque no cause daño a la salud humana". Los compuestos odorantes, los cuales hacen parte de los contaminantes químicos emitidos al aire se pueden definir como una mezcla de sustancias que pueden o no ser agradables para el sentido del olfato humano (UPB; AMVA; Corantioquia, 2017).

Esta mezcla de gases, vapores y polvo disueltos en el aire, definidos como olores ofensivos, son considerados una problemática relacionada con el deterioro de la calidad del aire. Estos olores, según la Resolución 1541 del año 2013 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), son asociados con una sensación de fastidio o malestar que puede perturbar el buen vivir y comodidad de la población expuesta (MADS, 2013).

Es importante mencionar que generalmente estos compuestos químicos se perciben y comienzan a generar molestias e incomodidad en concentraciones muy bajas por lo que no se llegan a alcanzar concentraciones que realmente causen una exposición que represente impacto directo a la salud de la población (Jr, 2017). *Sin embargo, estos compuestos generan efectos nocivos como irritación ocular, náuseas, desorientación, debilidad muscular, entre otras. Con el propósito de preservar el bienestar de la población, este tema se incorpora como variable ambiental enfocada en dar un manejo ambientalmente apropiado a aquellas actividades susceptibles de generar olores ofensivos.*

La Resolución 1541 del 2013 establece las sustancias causantes de olores ofensivos emitidos por diferentes actividades industriales, los niveles permisibles de calidad del aire o inmisión para sustancias de olores ofensivos a condiciones de referencia (25°C y 760 mm Hg), los niveles permisibles de calidad del aire o de inmisión de mezclas de sustancias de olores ofensivos y el procedimiento para evaluar el nivel de emisión e impacto de actividades que generan olores ofensivos a nivel industrial.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Sustancias de olores ofensivos por actividad.

Actividad	Sustancia
Procesamiento y conservación de carne, pescado, crustáceos y moluscos	Azufre Total Reducido (TRS)
Fabricación de productos de la refinación del petróleo	Sulfuro de hidrógeno (H_2S)
	Amoníaco (NH_3)
Fabricación de pulpas (pastas) celulósicas; papel y cartón	TRS
Curtido y recurtido de cueros; recurtido y teñido de pieles	H_2S
	NH_3
Tratamiento y disposición de desechos O peligrosos y estaciones de transferencia	H_2S
	NH_3
Planta de tratamiento de aguas residuales	H_2S
Actividades que capten agua de cuerpos de agua receptores de vertimientos	H_2S
Tratamiento térmico de subproductos de animales	H_2S
	NH_3
Unidad de producción pecuaria	H_2S
	NH_3
Otras actividades	H_2S

Fuente: Resolución 1541 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenibles (MADS), 2013.

Como se menciona anteriormente, dado a que estos compuestos químicos son percibidos y causan molestias en bajas concentraciones, toda actividad industrial susceptible a generar los mismos se considera como una actividad industrial de alto impacto especialmente para las áreas de baja y media mixtura.

Evaluación del nivel de impacto por emisión de sustancias y mezclas de sustancias de olores ofensivos

	EMISIÓN DE OLORES OFENSIVOS
BAJO IMPACTO	Establecimientos que, como resultado del desarrollo de su actividad industrial, comercial o de servicio generan emisiones de olores ofensivos, durante el proceso de producción, ya sea por el uso de materias primas, combustibles u otras sustancias (Tolueno, Benceno, Azufre total reducido – TRS, Ácido Sulfhídrico - H_2S, Amoniaco - NH_3, Mercaptanos)
MEDIO IMPACTO	
ALTO IMPACTO	
MUY ALTO IMPACTO	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Cabe aclarar que, si la Resolución 1541 del 2013 llega a ser complementada, modificada o derogada, se deberán cumplir las disposiciones de la normatividad que se encuentre vigente.

CALIDAD DEL AIRE

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

La contaminación atmosférica es un factor de riesgo ambiental que cada día se agrava dado los modelos de producción, consumo, transporte y desarrollo poco sostenibles; afectando la salud pública y la calidad de vida de la población.

Buscando que los impactos que causan los gases y partículas contaminantes en el aire sean mínimos, la normatividad nacional vigente cuenta con la resolución 2254 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible donde se exponen los niveles máximos permisibles de contaminantes criterio y tóxicos en el aire y la resolución 909 de 2008 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial por la cual se establecen las normas y estándares de emisión admisibles de contaminantes a la atmósfera por fuentes fijas, entre otras disposiciones.

Si bien en todo el Distrito deben cumplirse los niveles máximos permisibles de calidad del aire para garantizar la salud y el bienestar de la población, la localización de actividades industriales en el suelo urbano estará sujeta a una jerarquización del impacto de sus fuentes fijas de emisión, tomando como punto de partida la compatibilidad de la actividad emisora con el uso residencial.

Esta jerarquización se determina con base en los contaminantes atmosféricos que la actividad industrial deba monitorear, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 909 de 2008, resolución 2254 de 2017, el listado HAP de la EPA que clasifica la peligrosidad de contaminantes atmosféricos, y el inventario de las fuentes fijas del AMVA con año base de 2022:

- ***Fuente de alto impacto:*** *Actividades industriales obligadas a monitorear únicamente contaminantes criterio y contaminantes atmosféricos tóxicos, tales como material particulado (MP), dióxido de azufre (SO_2) y óxidos de nitrógeno (NOx), excluyendo dioxinas y furanos.*
- ***Fuente de muy alto impacto:*** *Actividades industriales obligadas a monitorear contaminantes atmosféricos tóxicos tales como compuestos de flúor orgánico (HF), compuestos de cloro inorgánico (HCl), hidrocarburos totales (HCT), neblina ácida o trióxido de azufre expresados como ácido sulfúrico (H2SO4), metales pesados como plomo (Pb), cadmio (Cd) y cobre (Cu) y sus compuestos, así como dioxinas y furanos.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Evaluación del nivel de impacto por emisión de contaminantes atmosféricos

	EMISIÓN DE CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS	
BAJO IMPACTO	Contaminantes criterio y contaminantes atmosféricos tóxicos excluyendo dioxinas y furanos	Compuestos de flúor orgánico, compuestos de cloro inorgánico, hidrocarburos totales, neblina ácida o trióxido de azufre expresados como ácido sulfúrico, plomo, cadmio y cobre y sus compuestos, dioxinas y furanos
MEDIO IMPACTO		
ALTO IMPACTO		
MUY ALTO IMPACTO		

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Según la normatividad nacional vigente (Resolución 909 de 2008), las actividades industriales de alto impacto a la calidad del aire son las siguientes:

Actividades industriales de alto impacto a la calidad del aire según Resolución 909 de 2008

Actividad industrial	Procesos e instalaciones
Fundición de acero	Cuando en el proceso de fundición de chatarra esta no es sometida a un proceso de limpieza (eliminación de pintura y grasa en seco, previo a su recalentamiento).
Fundición de cobre	Cualquier proceso o instalación de producción de cobre secundario en el que se utilicen materias primas oxidadas o metálicas.
Fundición de zinc	Hornos en los que se realice fundición de chatarra y que no tengan sistema de control de material particulado.
Producción de coque	Procesos en los que no se cuente con un sistema de lavado de gases.
Hornos de tostado de cascarilla de grano o material vegeta	Cualquier planta o instalación que tueste cascarilla de grano o material vegetal como parte de un proceso industrial y no como combustible para la generación de calor.
Otras actividades industriales	El proceso e instalaciones que generen emisiones contaminantes a la atmósfera.

Fuente: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 2008.

Es importante aclarar que, si la Resolución 2254 del 2017 llega a ser complementada, modificada o derogada, se deberán cumplir las disposiciones de la normatividad que se encuentre vigente.

RIESGO TECNOLÓGICO

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

El riesgo tecnológico se entiende como la posibilidad de generar daños o pérdidas derivadas de eventos asociados al uso, manejo o acceso a tecnologías, originados en sucesos antrópicos, naturales, socio-naturales o propios de cada operación, conforme a lo establecido en la Resolución 1770 de 2013. En el contexto territorial, esta variable se relaciona con la presencia de actividades económicas que, por la naturaleza de sus procesos, insumos, sustancias o infraestructuras, pueden generar eventos con consecuencias sobre la población, el ambiente o los bienes propios y vecinos.

Para efectos de la matriz de evaluación, la identificación de actividades con riesgo tecnológico potencial se realizó con base en criterio técnico, considerando la naturaleza intrínseca de cada actividad económica según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme —CIIU— actualizada por el DANE (2022), particularmente aquellas que involucran manejo de sustancias químicas o mercancías peligrosas, procesos industriales complejos, transporte especializado, gestión de residuos peligrosos, actividades asociadas a minería, petróleo, industria farmacéutica, química, telecomunicaciones y otras que puedan constituir fuentes potenciales de peligro tecnológico.

En el caso de actividades industriales, se toman como referentes de consulta los aplicativos del Mapa de Riesgo Químico —MRQ— y del Mapa de Peligro Tecnológico —MPT— del Área Metropolitana del Valle de Aburrá —AMVA—, los cuales permiten verificar la correspondencia entre los códigos CIIU y las actividades identificadas por la autoridad ambiental como generadoras de peligro tecnológico.

Evaluación del nivel de impacto por potencial riesgo tecnológico

	POTENCIAL RIESGO TECNOLÓGICO
BAJO IMPACTO MEDIO IMPACTO ALTO IMPACTO MUY ALTO IMPACTO	Actividades con riesgo tecnológico, relacionadas con tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC), manejo de residuos peligrosos, comercio especializado y transporte de sustancias o materiales peligrosos, entre otras.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Adicionalmente, el Decreto 2157 de 2017 establece que las actividades industriales, de prestación de servicios u obras civiles mayores que puedan generar riesgos deben

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

desarrollar Planes de Gestión del Riesgo de Desastres, lo cual refuerza el reconocimiento normativo de su potencial impacto.

En el marco del régimen de interrelación de usos, esta variable no evalúa la probabilidad específica de ocurrencia de un evento ni sustituye los instrumentos sectoriales de gestión del riesgo, sino que identifica la existencia de riesgo tecnológico potencial como criterio preventivo para orientar la localización y evitar la concentración o saturación de actividades que, por su naturaleza, puedan generar consecuencias significativas en el entorno urbano.

ESCALA TERRITORIAL

La escala territorial de la actividad constituye una variable urbanística que permite caracterizar el alcance espacial y la magnitud funcional de una actividad económica en el suelo urbano. Su propósito es identificar la dimensión territorial de la actividad en términos de la población que convoca, el modo de acceso predominante y la superficie requerida para su operación, como criterios para evaluar su compatibilidad con el entorno y con las distintas áreas de actividad.

La escala territorial se determina a partir de tres componentes:

1. ***Intensidad de la demanda,*** *integra el volumen y la frecuencia con que una actividad convoca población usuaria. Esta dimensión define el alcance territorial predominante de la actividad y la recurrencia con que se produce el acceso a ella. En el marco del régimen de interrelación de usos, se interpreta exclusivamente como un criterio territorial y no como un indicador económico o de desempeño comercial.*

2. ***Modalidad de acceso,*** *corresponde al modo principal de movilidad requerido para acceder a la actividad, analizado en función de su relación con la jerarquía vial y la infraestructura de transporte existente. Esta dimensión permite identificar el tipo de entorno urbano que resulta más adecuado para su localización.*

3. ***Área de funcionamiento,*** *entendida como la superficie física requerida para el desarrollo de la actividad, incluyendo espacios de operación, atención al público, almacenamiento y apoyo logístico. Esta dimensión refleja su escala física y su compatibilidad con la estructura predial y edificatoria del entorno.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

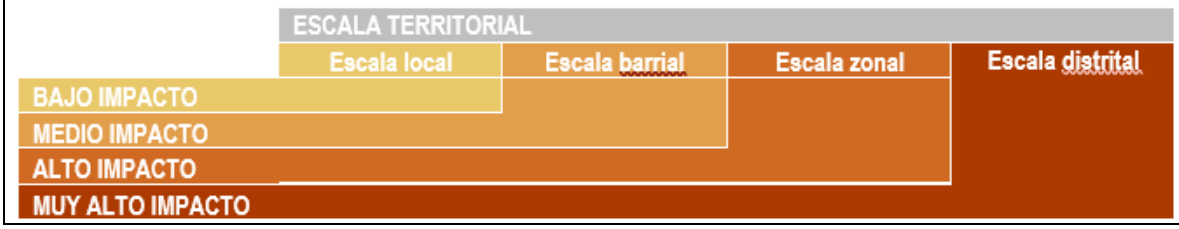
DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

La combinación de estos componentes permite clasificar la actividad según su escala territorial predominante, como criterio para orientar su localización en coherencia con el modelo de ocupación y el régimen de interrelación de usos.

Para efectos de la evaluación, la escala territorial se clasifica en cuatro tipologías:

- ***Escala local:*** *Actividades cuya demanda es principalmente cotidiana o frecuente, con alcance territorial acotado al entorno inmediato. El acceso se resuelve predominantemente en radios peatonales y la superficie requerida para su operación es reducida, compatible con estructuras prediales de pequeña escala y tejidos residenciales consolidados.*
- ***Escala barrial:*** *Actividades con influencia sobre uno o varios barrios contiguos, de demanda periódica y alcance territorial intermedio. Requieren accesibilidad combinada peatonal y en transporte público local, así como superficies de operación de escala media, demandando condiciones urbanas de soporte moderadas.*
- ***Escala zonal:*** *Actividades especializadas con área de influencia extendida a varios sectores de la ciudad. Su localización exige articulación con corredores urbanos principales o infraestructura de transporte estructurante, y demandan superficies amplias de operación, generando mayores requerimientos de soporte urbano.*
- ***Escala distrital:*** *Actividades de amplia área de influencia que convocan población a escala distrital o superior. Su funcionamiento requiere entornos con infraestructura urbana y de movilidad de mayor capacidad, así como superficies de operación de gran escala. Si no cuentan con la infraestructura urbana adecuada, este tipo de actividades puede generar mayores exigencias sobre el entorno residencial y potenciales conflictos de convivencia asociados a la concentración de usuarios y a la intensidad de la operación.*

Evaluación del nivel de impacto por escala territorial



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

~~9.7.5.4. CLASIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES GENERADOS POR ACTIVIDADES ECONÓMICAS.~~

~~El desarrollo ecológicamente sustentable comprende una preocupación en los recientes años a nivel mundial y su complejidad radica en la estrecha, pero invisible interrelación e interdependencia entre el sistema social y el sistema natural. Sin embargo, es necesaria una mirada parcial del desarrollo sustentable la cual se enfoque en los patrones de consumo, en las desigualdades en el uso y usufructo de los recursos naturales, así como también en aspectos estrictamente ambientales y técnicos, como el reciclaje o el uso eficiente de energía, sin comprender las relaciones, interacciones e interdependencias complejas entre el ecosistema social y natural (Muñoz & Parra, 2012).~~

~~Según Noguera (2003), en su publicación "La ordenación urbanística: conceptos, herramientas y prácticas", las actividades tienen problemas de localización en tanto que pueden ser en alguna medida molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, calificativos que se justifican con la producción de algunos de los efectos siguientes:~~

~~Molestas: presencia de grupos numerosos de personas, inducción de tráfico, en especial pesado, ruido, vibraciones y mal olor.~~

~~Insalubres: humos y radiaciones.~~

~~Nocivas: aguas residuales y residuos sólidos.~~

~~Peligrosos: peligro de incendio y peligro de explosión (Noguera, 2003).~~

~~9.7.5.7. CONTENIDOS DE LOS PROTOCOLOS AMBIENTALES Y URBANÍSTICOS~~

En consecuencia, el análisis no se fundamenta en variables financieras o de mercado, sino en la dimensión espacial de la actividad: su área de influencia, la cantidad de usuarios que puede convocar y la presión que ello implica sobre la infraestructura de movilidad, el espacio público y el entorno residencial. Esta precisión garantiza que la evaluación se mantenga en el ámbito de la competencia urbanística del POT y no invada esferas propias de la regulación económica.

9.7.4.2.2. EVALUACIÓN MULTIVARIABLE DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

En desarrollo de lo anterior, el modelo metodológico para la evaluación multivariable de las actividades económicas parte de las siguientes consideraciones generales:

- *El uso residencial es entendido como la base estructurante del territorio urbano; en consecuencia, la evaluación del impacto de las actividades económicas se realiza desde la perspectiva de su compatibilidad inmediata con el uso residencial, en tanto este constituye el principal receptor de externalidades ambientales, funcionales y tecnológicas derivadas de la operación de dichas actividades.*
- *La evaluación no se limita a la naturaleza económica de la actividad, sino que incorpora las externalidades asociadas a su operación normal, considerando variables ambientales y urbanísticas, con el fin de estimar su potencial de afectación sobre el entorno inmediato.*
- *El modelo adopta un enfoque preventivo y ex ante, orientado a anticipar conflictos de uso y a establecer criterios objetivos para la localización de actividades económicas en el suelo urbano.*
- *La clasificación resultante no sustituye los instrumentos de evaluación ambiental específicos ni las normas sectoriales vigentes, sino que constituye un instrumento destinado a armonizar la localización de actividades económicas con las condiciones actuales tanto funcionales como ambientales del suelo urbano.*

El modelo determina el Índice de Impacto Potencial (IIP) de las actividades económicas mediante un esquema multicriterio de carácter aditivo y ordinal, estructurado en cinco dimensiones que integran la intensidad del proceso, su escala de influencia territorial y su potencial de generación de externalidades ambientales y urbanísticas, conforme a las variables previamente definidas.

El modelo determina el Índice de Impacto Potencial —IIP, mediante un esquema multicriterio de carácter aditivo y ordinal, estructurado en cinco dimensiones:

$$IIP_j = E_j + R_j + O_j + RT_j + A_j$$

Donde:

- E_j*: Puntaje asociado a la escala territorial.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

- R_j: *Puntaje asociado a emisiones de ruido.*
- O_j: *Puntaje asociado a olores ofensivos.*
- RT_j: *Puntaje asociado a riesgo tecnológico.*
- A_j: *Puntaje asociado a emisiones atmosféricas.*

De manera general:

$$IIP_j = \sum_{i=1}^{m} x_{ij}$$

Donde:

- m *corresponde al número total de dimensiones evaluadas,*
- x_{ij} *es el valor ordinal asignado a la dimensión* i*para la actividad* j*.*

La escala adoptada para la evaluación de cada dimensión corresponde a una escala ordinal discreta construida mediante separación jerárquica por umbrales acumulativos. Sea k *el nivel de impacto, ordenado de menor a mayor, y sea* P_k^{max}*el puntaje máximo acumulable cuando todas las dimensiones se encuentran en el nivel* k*. El valor base del nivel inmediatamente superior se define como:*

$$v_{k+1} = P_k^{max} + 1$$

Dado que:

$$P_k^{max} = v_k \cdot n_k$$

Donde:

- v_k*es el valor base del nivel* k*.*
- n_k*es el número de dimensiones susceptibles de clasificarse en dicho nivel.*

La relación recursiva general es:

$$v_{k+1} = (v_k \cdot n_k) + 1$$

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

*La evaluación del IIP, desarrollada en el Anexo **"Evaluación_IIP_Revisión",** se fundamenta en criterios de decisión multicriterio aplicados al ordenamiento territorial, garantizando consistencia en la graduación de impactos, separación clara entre niveles de clasificación y coherencia con el modelo de ocupación del POT. En articulación con el régimen de interrelación de usos y con el principio de gradualidad en la mezcla de usos, la clasificación resultante se consolida como un instrumento técnico robusto para la regulación diferenciada de los usos del suelo urbano en función de las actividades y sus impactos, orientado a la mitigación preventiva de las externalidades derivadas de su operación y a la protección del uso residencial como elemento estructurante del territorio*

9.7.4.2.3. TIPOLOGÍAS DE USO SEGÚN SU IMPACTO POTENCIAL

Con base en la metodología descrita y en los resultados del Índice de Impacto Potencial —IIP—, se establece la agrupación de las actividades económicas según su nivel de impacto y su correspondiente tipología de uso. Esta clasificación traduce el resultado técnico del Índice de Impacto Potencial —IIP— en agrupaciones operativas que permiten relacionar el nivel de impacto identificado con las condiciones de localización y compatibilidad territorial definidas en el régimen de interrelación de usos.

*La relación detallada de actividades, su clasificación por nivel de impacto y su correspondencia con cada tipología de uso se presenta en el Anexo "**Agrupación_actividades_IIP**", el cual hace parte integral del presente documento técnico.*

9.7.4.3. ACTIVIDADES SINGULARES

Las actividades singulares son aquellas que generan altos impactos urbanísticos y ambientales, ya sea por desarrollarse en grandes superficies, atraer alta afluencia de personas o involucrar un tránsito y parqueo significativo de vehículos. Por estas razones, requieren de tratamiento especial en la autorización de su localización o de una norma diferencial que establezca a detalle las condiciones físico espaciales de la actividad.

A continuación, se listan las actividades singulares:

- *Establecimientos comerciales y de servicios, individuales o agrupados, con superficie de venta superior a 2.500 m².*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

- *Instalaciones deportivas, lúdicas, culturales, con un aforo superior a 2.000 personas.*
- *Clínicas, centros hospitalarios y similares con una capacidad superior a 200 camas.*
- *Centros educativos con una capacidad superior a 1.000 alumnos.*
- *Edificios, centros de trabajo y complejos donde trabajen más de 500 personas.*
- *Edificios destinados exclusivamente a parqueaderos de vehículos.*
- *Estaciones de servicio*
- *Inquilinatos*
- *Vivienda Colectiva*

Las actividades listadas anteriormente, deberán cumplir con algunos criterios adicionales para su ubicación, tales como:

- *Presentar estudio de tránsito asociado al proyecto que se pretende instaurar, como lo indica el artículo 2.2.6.1.2.1.12 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o el que lo modifique o sustituya.*
- *La propuesta urbanística deberá estar articulada con los sistemas públicos de transporte y disponer de mobiliarios para su mejor funcionamiento.*
- *La propuesta deberá generar como mínimo un zócalo urbano comercial en los primeros y segundos pisos de frente a la calle pública, excepto para las actividades del uso residencial (inquilinatos y proyectos colectivos)*
- *En caso de edificios híbridos que contemplen mezclas de otros usos con el uso residenciales, se deberán garantizar los accesos independientes para cada tipo de uso. Asimismo, cuando en una misma edificación se combinen diferentes modalidades del uso residencial -como vivienda individual (casa y apartamento) y vivienda colectiva (inquilinato y proyectos colectivos)- será obligatorio prever accesos diferenciados.*
- *Un Plan de Implantación que especifique el impacto que se genera con la localización de estas actividades en cuanto a los aspectos sociales, urbanísticos y de espacio público, que marque relaciones con el contexto inmediato, y cuyo contenido se establece en la norma específica. En el caso del inquilinato, no*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

será necesario contar con un plan de implantación; sin embargo, deberá cumplir con lo establecido en el Acuerdo 19 de 2016 o en la norma que lo modifique o sustituya, y con la normativa específica vigente.

CRITERIOS GENERALES PARA LA LOCALIZACIÓN DE ESTACIONES DE SERVICIO.

Las estaciones de servicio automotriz destinadas al almacenamiento y distribución de combustible, a su vez podrán ofrecer el servicio de la recarga de energía eléctrica destinada a vehículos híbridos y eléctricos. Su ubicación se regirá por las disposiciones establecidas para el efecto por el Ministerio de Minas y Energía, el Ministerio de Vivienda, ciudad y Territorio y por las disposiciones urbanísticas relacionadas y establecidas por el Acuerdo 48 de 2014.

- ***Retiros de protección y aspectos ambientales**. Los componentes de las estaciones de combustible, cualquiera sea su modalidad, deberán cumplir con los retiros de seguridad para peatones, vías e inmuebles colindantes. De la misma manera deberán cumplir con las normas ambientales.*
- ***Accesibilidad y vías obligadas**. El acceso a las estaciones de combustible deberá ser ágil y seguro para las tipologías de vehículos que ingresan a ellas y no deberán obstaculizar o crear impactos negativos a la movilidad y el tránsito peatonal y vehicular. Toda estación deberá cumplir con las normas sobre accesibilidad y si es del caso, solicitar el concepto de vías obligadas.*
- ***Intervención del espacio público y amoblamiento**. Para la construcción y funcionamiento de las estaciones de combustible se deberá obtener las autorizaciones respectivas relacionadas con la ocupación e intervención de los componentes del espacio público y del amoblamiento urbano.*
- ***Asignación de usos del suelo.** Se permitirá su localización en los corredores de vías nacionales o arterías, que coincidan con áreas de actividad de alta mixtura con predominancia económica o áreas de actividad de alta mixtura en transformación económica.*
- ***Servicios complementarios**. Los servicios complementarios que en ella se presten deberán acogerse a las disposiciones nacionales que lo regulen.*

9.7.4.4. TABLAS DEL RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN DE USOS

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

La siguiente tabla crea el régimen de interrelación aplicable a las actividades económicas según la tipología de uso que las agrupa, en relación con el área de actividad en la que se pretenda localizar, dependiendo del tamaño y el nivel de impacto propio de la actividad:

Tipologías de uso permitidas, condicionadas o prohibidas, por área de actividad de baja mixtura con predominancia residencial.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	BAJA MIXTURA CON PREDOMINANCIA RESIDENCIAL				
		Por fuera de las áreas con vocación	ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL	CUIDADO RE. HABITACIONAL
RESIDENCIAL						
Residencial de bajo impacto	-	P	P	P	P	P
Residencial de mediano impacto	-	PH	P	P	PH	PH
COMERCIO						
Comercio básico de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P	P
	101-400	PH	P	P	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Comercio complementario de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P	P
	101-400	PH	P	P	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Comercio complementario de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P	P
	101-400	PH	P	P	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Comercio complementario de alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Comercio especializado de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P	P
	101-400	PH	P	P	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Comercio especializado de mediano impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Comercio especializado de alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH	PH

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Comercio especializado de muy alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Comercio de alta cobertura de alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Comercio de alta cobertura de muy alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
SERVICIOS						
Servicios de entretenimiento de bajo impacto	100 o menos	C1	C1	C1	C1	C1
	101-400	PH	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Servicios de entretenimiento de mediano impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Servicios de entretenimiento de alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Servicios de entretenimiento de muy alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Servicios de hospedaje de mediano impacto	600 o menos	PH	C3	C3	PH	PH
	601-1800	PH	PH	PH	PH	PH
	1800 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Servicios de hospedaje de alto impacto	600 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	601-1800	PH	PH	PH	PH	PH
	1800 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Servicios de hospedaje de muy alto impacto	600 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	601-1800	PH	PH	PH	PH	PH

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
	1800 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Servicios asociados al vehículo y transporte de mediano impacto	400 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Servicios asociados al vehículo y transporte de alto impacto	400 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Servicios asociados al vehículo y transporte de muy alto impacto	400 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Servicios personales y profesionales de bajo impacto	200 o menos	P	P	P	P	P
	201-400	PH	PH	PH	PH	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Servicios personales y profesionales de mediano impacto	200 o menos	PH	C5	PH	C5	PH
	201-400	PH	PH	PH	PH	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Servicios personales y profesionales de alto impacto	200 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	201-400	PH	PH	PH	PH	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
INDUSTRIAL						
Industria alimentaria y de bebidas de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P	P
	101-300	PH	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Industria alimentaria y de bebidas de mediano impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	101-300	PH	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
Industria alimentaria y de bebidas de alto impacto	*100 o menos*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria alimentaria y de bebidas de muy alto impacto	*100 o menos*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria de bienes de consumo livianos de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*PH*	*C6*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria de bienes de consumo livianos de mediano impacto	*100 o menos*	*PH*	*C5 C7*	*PH*	*PH*	*PH*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria de bienes de consumo livianos de alto impacto	*100 o menos*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria de transformación química y de materiales de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria de transformación química y de materiales de mediano impacto	*100 o menos*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria de transformación química y de	*100 o menos*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
materiales de alto impacto	*301-1000*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria de transformación química y de materiales de muy alto impacto	*100 o menos*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria metalmecánica y de equipos de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria metalmecánica y de equipos de alto impacto	*100 o menos*	*PH*	*C5*	*C5*	*PH*	*PH*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria metalmecánica y de equipos de muy alto impacto	*100 o menos*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
EQUIPAMIENTOS						
Equipamientos básicos sociales de bajo impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos básicos sociales de mediano impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos básicos sociales de alto impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos básicos sociales de muy alto impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos básicos comunitarios de bajo impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
Equipamientos básicos comunitarios de mediano impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos básicos comunitarios de alto impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos de seguridad y convivencia de mediano impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos de seguridad y convivencia de alto impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos de seguridad y convivencia de muy alto impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos de infraestructuras de mediano impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos de infraestructuras de alto impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos de infraestructuras de muy alto impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos institucionales de mediano impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*

** En el suelo urbano se permite el cultivo de hortalizas y aromáticas, sólo como actividad anexa a la vivienda.*
**Los helipuertos y vertipuertos desarrollados por entes privados, se clasifican como actividades de muy alto impacto, debido a las características derivadas de su operación. Su localización en el suelo urbano estará sujeta a la aprobación de un Plan de Implantación por parte del Departamento Administrativo de Planeación —DAP, en concordancia con las disposiciones establecidas por la Aeronáutica Civil*
** Los casinos y lugares de juegos de azar se prohíben en el suelo urbano*
** Las actividades relacionadas con Ciencia, Tecnología e Innovación (CTI) podrán clasificarse bajo los usos de comercio, servicios, industrial o equipamientos. El listado detallado de dichas actividades será adoptado mediante acto administrativo expedido de manera conjunta por el Departamento Administrativo de Planeación (DAP), la Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Desarrollo Económico*

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Tipologías de uso permitidas, condicionadas o prohibidas, por área de actividad de media mixtura de soporte barrial

TIPOLOGÍA		MEDIA MIXTURA DE SOPORTE BARRIAL

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	Por fuera de las áreas con vocación	ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL	CUIDADO RE. HABITACIONAL
RESIDENCIAL						
Residencial de bajo impacto	-	P	P	P	P	P
Residencial de mediano impacto	-	P	P	P	P	P
COMERCIO						
Comercio básico de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P	P
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Comercio complementario de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P	P
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Comercio complementario de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	C15	C15
	101-400	P	P	P	C15	C15
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Comercio complementario de alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Comercio especializado de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P	P
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Comercio especializado de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	C15	P
	101-400	P	P	P	C15	P
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Comercio especializado de alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Comercio especializado de muy alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
Comercio de alta cobertura de alto impacto	*100 o menos*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	101-400	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	401 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Comercio de alta cobertura de muy alto impacto	*100 o menos*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	101-400	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	401 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
SERVICIOS						
Servicios de entretenimiento de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401 en adelante	*PH*	*P*	*P*	*PH*	*PH*
Servicios de entretenimiento de mediano impacto	*100 o menos*	*C8*	*P*	*P*	*C8*	*P*
	101-400	*PH*	*PH*	*P*	*PH*	*P*
	401 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Servicios de entretenimiento de alto impacto	*100 o menos*	*C9*	*C9*	*P*	*PH*	*PH*
	101-400	*PH*	*C5*	*PH*	*PH*	*PH*
	401 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Servicios de entretenimiento de muy alto impacto	*100 o menos*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	101-400	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	401 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Servicios de hospedaje de mediano impacto	*600 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*C10*
	601-1800	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1800 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Servicios de hospedaje de alto impacto	*600 o menos*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	601-1800	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1800 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Servicios de hospedaje de muy alto impacto	*600 o menos*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	601-1800	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1800 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Servicios asociados al vehículo y transporte de mediano impacto	*400 o menos*	*P*	*C2*	*P*	*PH*	*P*
	401-800	*PH*	*PH*	*P*	*PH*	*PH*
	801 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
Servicios asociados al vehículo y transporte de alto impacto	*400 o menos*	*C11*	*PH*	*C11*	*PH*	*PH*
	401-800	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	801 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Servicios asociados al vehículo y transporte de muy alto impacto	*400 o menos*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	401-800	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	801 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Servicios personales y profesionales de bajo impacto	*200 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	201-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401-800	*PH*	*C2 C5*	*C2*	*PH*	*PH*
	801 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Servicios personales y profesionales de mediano impacto	*200 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	201-400	*PH*	*C2 C5*	*C2*	*P*	*P*
	401-800	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	801 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Servicios personales y profesionales de alto impacto	*200 o menos*	*PH*	*C5*	*PH*	*PH*	*PH*
	201-400	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	401-800	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	801 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
INDUSTRIAL						
Industria alimentaria y de bebidas de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria alimentaria y de bebidas de mediano impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria alimentaria y de bebidas de alto impacto	*100 o menos*	*PH*	*C2 C5*	*PH*	*PH*	*PH*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
Industria alimentaria y de bebidas de muy alto impacto	*100 o menos*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria de bienes de consumo livianos de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	301-1000	*PH*	*PH*	*C6*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria de bienes de consumo livianos de mediano impacto	*100 o menos*	*C7*	*C5 C7*	*C7*	*C7*	*C7*
	101-300	*PH*	*C5 C7*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria de bienes de consumo livianos de alto impacto	*100 o menos*	*PH*	*C2 C5*	*C2 C5*	*PH*	*PH*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria de transformación química y de materiales de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria de transformación química y de materiales de mediano impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*PH*	*P*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria de transformación química y de materiales de alto impacto	*100 o menos*	*PH*	*C2 C5*	*C2 C5*	*PH*	*PH*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria de transformación química y de	*100 o menos*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
materiales de muy alto impacto	*301-1000*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria metalmecánica y de equipos de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria metalmecánica y de equipos de alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*PH*	*P*
	101-300	*PH*	*C2 C5*	*C2 C5*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria metalmecánica y de equipos de muy alto impacto	*100 o menos*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	101-300	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
EQUIPAMIENTOS						
Equipamientos básicos sociales de bajo impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos básicos sociales de mediano impacto	-	*C*	*C*	*C*	*C*	*C*
Equipamientos básicos sociales de alto impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos básicos sociales de muy alto impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos básicos comunitarios de bajo impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos básicos comunitarios de mediano impacto	-	*P*	*P*	*P*	*C*	*C*
Equipamientos básicos	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
comunitarios de alto impacto						
Equipamientos de seguridad y convivencia de mediano impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos de seguridad y convivencia de alto impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos de seguridad y convivencia de muy alto impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos de infraestructuras de mediano impacto	-	*P*	*P*	*P*	*C*	*C*
Equipamientos de infraestructuras de alto impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos de infraestructuras de muy alto impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos institucionales de mediano impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
** En el suelo urbano se permite el cultivo de hortalizas y aromáticas, sólo como actividad anexa a la vivienda.* **Los helipuertos y vertipuertos desarrollados por entes privados, se clasifican como actividades de muy alto impacto, debido a las características derivadas de su operación. Su localización en el suelo urbano estará sujeta a la aprobación de un Plan de Implantación por parte del Departamento Administrativo de Planeación —DAP, en concordancia con las disposiciones establecidas por la Aeronáutica Civil* ** Los casinos y lugares de juegos de azar se prohíben en el suelo urbano* ** Las actividades relacionadas con Ciencia, Tecnología e Innovación (CTI) podrán clasificarse bajo los usos de comercio, servicios, industrial o equipamientos. El listado detallado de dichas actividades, será adoptado mediante acto administrativo expedido de manera conjunta por el Departamento Administrativo de Planeación (DAP), la Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Desarrollo Económico*						

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Tipologías de uso permitidas, condicionadas o prohibidas, por área de actividad de alta mixtura con predominancia económica.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ALTA MIXTURA CON PREDOMINANCIA ECONÓMICA				
		Por fuera de las áreas con vocación	ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL	CUIDADO RE. HABITACIONAL

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
RESIDENCIAL						
Residencial de bajo impacto	*-*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Residencial de mediano impacto	*-*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
COMERCIO						
Comercio básico de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Comercio complementario de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Comercio complementario de mediano impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401 en adelante	*P*	*P*	*P*	*PH*	*PH*
Comercio complementario de alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*PH*	*P*
	401 en adelante	*P*	*P*	*P*	*PH*	*PH*
Comercio especializado de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Comercio especializado de mediano impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401 en adelante	*P*	*P*	*P*	*PH*	*PH*
Comercio especializado de alto impacto	*100 o menos*	*C12*	*P*	*P*	*C12*	*C12*
	101-400	*C12*	*P*	*P*	*PH*	*C12*
	401 en adelante	*C12*	*P*	*P*	*PH*	*PH*
Comercio especializado de muy alto impacto	*100 o menos*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	101-400	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	401 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Comercio de alta cobertura de alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*PH*	*P*
	401 en adelante	*P*	*P*	*P*	*PH*	*PH*
	100 o menos	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
Comercio de alta cobertura de muy alto impacto	*101-400*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
SERVICIOS						
Servicios de entretenimiento de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Servicios de entretenimiento de mediano impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Servicios de entretenimiento de alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*C13*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*C13*
	401 en adelante	*PH*	*C5*	*PH*	*PH*	*PH*
Servicios de entretenimiento de muy alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*C13*	*C13*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*PH*	*C13*
	401 en adelante	*C13*	*C13*	*C13*	*PH*	*PH*
Servicios de hospedaje de mediano impacto	*600 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*C10*
	601-1800	*P*	*P*	*P*	*P*	*C10*
	1800 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*C10*
Servicios de hospedaje de alto impacto	*600 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*PH*
	601-1800	*P*	*P*	*P*	*P*	*PH*
	1800 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*PH*
Servicios de hospedaje de muy alto impacto	*600 o menos*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	601-1800	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1800 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Servicios asociados al vehículo y transporte de mediano impacto	*400 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401-800	*P*	*C2*	*P*	*C2*	*P*
	801 en adelante	*P*	*PH*	*P*	*PH*	*P*
Servicios asociados al vehículo y transporte de alto impacto	*400 o menos*	*P*	*C2*	*P*	*C2*	*P*
	401-800	*P*	*C2*	*P*	*C2*	*P*
	801 en adelante	*P*	*C2*	*P*	*C2*	*P*
	400 o menos	*C*	*C4*	*C4*	*C4 C15*	*C*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
Servicios asociados al vehículo y transporte de muy alto impacto	*401-800*	*C*	*C4*	*C4*	*C4 C15*	*C*
	801 en adelante	*C*	*C4*	*C4*	*PH*	*C*
Servicios personales y profesionales de bajo impacto	*200 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	201-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401-800	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	801 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Servicios personales y profesionales de mediano impacto	*200 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	201-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401-800	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	801 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Servicios personales y profesionales de alto impacto	*200 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	201-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401-800	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	801 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
INDUSTRIAL						
Industria alimentaria y de bebidas de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	301-1000	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	1000 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Industria alimentaria y de bebidas de mediano impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	301-1000	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	1000 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Industria alimentaria y de bebidas de alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*C15*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*PH*	*P*
	301-1000	*P*	*P*	*P*	*PH*	*P*
	1000 en adelante	*PH*	*C2 C5*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria alimentaria y de bebidas de muy alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*C15*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*PH*	*P*
	301-1000	*P*	*P*	*P*	*PH*	*P*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Industria de bienes de consumo livianos de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P	P
	101-300	P	P	P	P	P
	301-1000	P	P	P	P	P
	1000 en adelante	P	P	P	P	P
Industria de bienes de consumo livianos de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P	P
	101-300	P	P	P	P	P
	301-1000	PH	C5 C7	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Industria de bienes de consumo livianos de alto impacto	100 o menos	P	P	P	P	P
	101-300	P	P	P	P	P
	301-1000	PH	C2 C5	C2 C5	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Industria de transformación química y de materiales de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P	P
	101-300	P	P	P	P	P
	301-1000	P	P	P	P	P
	1000 en adelante	P	P	P	P	P
Industria de transformación química y de materiales de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	C15	P
	101-300	P	P	P	PH	P
	301-1000	PH	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Industria de transformación química y de materiales de alto impacto	100 o menos	P	P	P	C15	P
	101-300	P	P	P	C15	P
	301-1000	PH	C2 C5	C2 C5	PH	PH
	1000 en adelante	PH	C2 C5	C2 C5	PH	PH
Industria de transformación química y de materiales de muy alto impacto	100 o menos	P	P	P	C15	P
	101-300	P	P	P	PH	P
	301-1000	PH	C2 C5	C2 C5	PH	PH
	1000 en adelante	PH	C2 C5	C2 C5	PH	PH
	100 o menos	P	P	P	P	P

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
Industria metalmecánica y de equipos de bajo impacto	*101-300*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	301-1000	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	1000 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Industria metalmecánica y de equipos de alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*P*	*C2*	*P*	*C2*	*P*
	301-1000	*PH*	*C2 C5*	*C2 C5*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*C2 C5*	*C2 C5*	*PH*	*PH*
Industria metalmecánica y de equipos de muy alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*C2*	*C2*	*C2*	*C2*	*C2*
	301-1000	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
EQUIPAMIENTOS						
Equipamientos básicos sociales de bajo impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos básicos sociales de mediano impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos básicos sociales de alto impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos básicos sociales de muy alto impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos básicos comunitarios de bajo impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos básicos comunitarios de mediano impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos básicos comunitarios de alto impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos de seguridad y convivencia de mediano impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
Equipamientos de seguridad y convivencia de alto impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos de seguridad y convivencia de muy alto impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos de infraestructuras de mediano impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos de infraestructuras de alto impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos de infraestructuras de muy alto impacto	-	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Equipamientos institucionales de mediano impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*

** En el suelo urbano se permite el cultivo de hortalizas y aromáticas, sólo como actividad anexa a la vivienda.*
**Los helipuertos y vertipuertos desarrollados por entes privados, se clasifican como actividades de muy alto impacto, debido a las características derivadas de su operación. Su localización en el suelo urbano estará sujeta a la aprobación de un Plan de Implantación por parte del Departamento Administrativo de Planeación —DAP, en concordancia con las disposiciones establecidas por la Aeronáutica Civil*
** Los casinos y lugares de juegos de azar se prohíben en el suelo urbano*
** Las actividades relacionadas con Ciencia, Tecnología e Innovación (CTI) podrán clasificarse bajo los usos de comercio, servicios, industrial o equipamientos. El listado detallado de dichas actividades, será adoptado mediante acto administrativo expedido de manera conjunta por el Departamento Administrativo de Planeación (DAP), la Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Desarrollo Económico*

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Tipologías de uso permitidas, condicionadas o prohibidas, por alta mixtura en transformación

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ALTA MIXTURAECONÓMICA EN TRANSFORMACIÓN				
		Por fuera de las áreas con vocación	ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL	CUIDADO RE. HABITACIONAL
RESIDENCIAL						
Residencial de bajo impacto	-	P	P	P	P	P
Residencial de mediano impacto	-	P	P	P	P	P

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
COMERCIO						
Comercio básico de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Comercio complementario de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Comercio complementario de mediano impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Comercio complementario de alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Comercio especializado de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Comercio especializado de mediano impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Comercio especializado de alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Comercio especializado de muy alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*C15*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Comercio de alta cobertura de alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Comercio de alta cobertura de muy alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
	401 en adelante	P	P	P	P	P
SERVICIOS						
Servicios de entretenimiento de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P	P
	401 en adelante	P	P	P	P	P
Servicios de entretenimiento de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P	P
	401 en adelante	P	P	P	P	P
Servicios de entretenimiento de alto impacto	100 o menos	P	P	P	P	C13
	101-400	P	P	P	P	C13
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Servicios de entretenimiento de muy alto impacto	100 o menos	P	P	P	C13	C13
	101-400	P	P	P	PH	C13
	401 en adelante	C13	C13	C13	PH	PH
Servicios de hospedaje de mediano impacto	600 o menos	P	P	P	P	C
	601-1800	P	P	P	P	C
	1800 en adelante	P	P	P	P	C
Servicios de hospedaje de alto impacto	600 o menos	P	P	P	P	PH
	601-1800	P	P	P	P	PH
	1800 en adelante	P	P	P	P	PH
Servicios de hospedaje de muy alto impacto	600 o menos	PH	PH	PH	PH	PH
	601-1800	PH	PH	PH	PH	PH
	1800 en adelante	PH	PH	PH	PH	PH
Servicios asociados al vehículo y transporte de mediano impacto	400 o menos	P	P	P	P	P
	401-800	P	P	P	P	P
	801 en adelante	P	P	P	C14	P
Servicios asociados al vehículo y transporte de alto impacto	400 o menos	P	P	P	C14	P
	401-800	P	P	P	C14	P
	801 en adelante	P	P	P	C14	P

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
Servicios asociados al vehículo y transporte de muy alto impacto	*400 o menos*	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
	401-800	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
	801 en adelante	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
Servicios personales y profesionales de bajo impacto	*200 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	201-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401-800	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	801 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Servicios personales y profesionales de mediano impacto	*200 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	201-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401-800	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	801 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Servicios personales y profesionales de alto impacto	*200 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	201-400	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	401-800	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	801 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
INDUSTRIAL						
Industria alimentaria y de bebidas de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	301-1000	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	1000 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Industria alimentaria y de bebidas de mediano impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	301-1000	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	1000 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Industria alimentaria y de bebidas de alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
	301-1000	*P*	*P*	*P*	*PH*	*P*
	1000 en adelante	*P*	*P*	*P*	*PH*	*P*
Industria alimentaria y de	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
bebidas de muy alto impacto	*301-1000*	*P*	*P*	*P*	*PH*	*P*
	1000 en adelante	*P*	*P*	*P*	*PH*	*P*
Industria de bienes de consumo livianos de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	301-1000	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	1000 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Industria de bienes de consumo livianos de mediano impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	301-1000	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	1000 en adelante	*C14*	*C14*	*C14*	*C14*	*C14*
Industria de bienes de consumo livianos de alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	301-1000	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	1000 en adelante	*PH*	*C2 C5*	*C2 C5*	*PH*	*PH*
Industria de transformación química y de materiales de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	301-1000	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	1000 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Industria de transformación química y de materiales de mediano impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
	301-1000	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
	1000 en adelante	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*	*PH*
Industria de transformación química y de materiales de alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
	301-1000	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
	1000 en adelante	*PH*	*C2 C5*	*C2 C5*	*PH*	*PH*
Industria de transformación química y de materiales de muy alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
	301-1000	*P*	*P*	*P*	*PH*	*P*
	1000 en adelante	*PH*	*C2 C5*	*C2 C5*	*PH*	*PH*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
Industria metalmecánica y de equipos de bajo impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	301-1000	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
	1000 en adelante	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Industria metalmecánica y de equipos de alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
	301-1000	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
	1000 en adelante	*PH*	*C2 C5*	*C2 C5*	*PH*	*PH*
Industria metalmecánica y de equipos de muy alto impacto	*100 o menos*	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
	101-300	*P*	*P*	*P*	*C14*	*P*
	301-1000	*C2*	*C2*	*C2*	*PH*	*C2*
	1000 en adelante	*C2*	*C2*	*C2*	*PH*	*C2*
EQUIPAMIENTOS						
Equipamientos básicos sociales de bajo impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos básicos sociales de mediano impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos básicos sociales de alto impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos básicos sociales de muy alto impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos básicos comunitarios de bajo impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos básicos comunitarios de mediano impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos básicos comunitarios de alto impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos de seguridad y convivencia de mediano impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)						
Equipamientos de seguridad y convivencia de alto impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos de seguridad y convivencia de muy alto impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos de infraestructuras de mediano impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos de infraestructuras de alto impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos de infraestructuras de muy alto impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*
Equipamientos institucionales de mediano impacto	-	*P*	*P*	*P*	*P*	*P*

** En el suelo urbano se permite el cultivo de hortalizas y aromáticas, sólo como actividad anexa a la vivienda.*
**Los helipuertos y vertipuertos desarrollados por entes privados, se clasifican como actividades de muy alto impacto, debido a las características derivadas de su operación. Su localización en el suelo urbano estará sujeta a la aprobación de un Plan de Implantación por parte del Departamento Administrativo de Planeación —DAP, en concordancia con las disposiciones establecidas por la Aeronáutica Civil*
** Los casinos y lugares de juegos de azar se prohíben en el suelo urbano*
** Las actividades relacionadas con Ciencia, Tecnología e Innovación (CTI) podrán clasificarse bajo los usos de comercio, servicios, industrial o equipamientos. El listado detallado de dichas actividades será adoptado mediante acto administrativo expedido de manera conjunta por el Departamento Administrativo de Planeación (DAP), la Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Desarrollo Económico*

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Para la aplicación del régimen de interrelación de usos en el suelo urbano, aplicarán las siguientes reglas:

- *P: Permitido, C: Condicionado y PH: Prohibido*
- *Los usos y actividades que no aparezcan expresamente relacionados en las anteriores definiciones de tipologías de uso y en la tabla de tipologías de uso permitidas, condicionadas o prohibidas, por área de actividad según su tamaño, serán considerados prohibidos.*
- *Cuando una actividad pueda localizarse en áreas de actividad de baja mixtura, podrá localizarse también en las áreas de actividad de media y alta mixtura.*
- *Cuando una actividad pueda localizarse en áreas de actividad de media mixtura, podrá localizarse también en las áreas de actividad de alta mixtura.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

- *Las actividades establecidas para las áreas de actividad de alta mixtura solo podrán localizarse allí.*
- *Para todas las anteriores categorías se entiende como área total construida en este uso, cada construcción, con uno o varios locales cumpliendo el tamaño mínimo de local o destinación. Se trata de área de construcción neta en el uso, cuando no incluye circulaciones externas.*
- *En el evento en que, dentro del suelo urbano, sean declaradas nuevas Áreas Acústicamente Saturadas (SAZ) o nuevas Zonas Urbanas de Aire Protegido (ZUAP), les será aplicable el régimen de usos definido para las Áreas con Vocación de Cuidado Ambiental establecido en la presente revisión y ajuste del POT.*
- *En el evento en que, dentro del suelo urbano, sean declaradas nuevas Zonas de Tratamiento Especial, les será aplicable el régimen de usos definido para las Áreas con Vocación ZTE establecido en la presente revisión y ajuste del POT.*

9.7.4.5. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Para la ubicación de las actividades tanto económicas como residenciales en el Distrito Especial de Medellín, se tienen en cuenta los impactos ambientales y urbanísticos generados por su desarrollo, en articulación con las restricciones morfológicas, tipológicas y de infraestructura de movilidad existente y proyectada. El siguiente listado define las características que debe cumplir la instalación de una actividad, bajo condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas y ambientales para su correcto funcionamiento.

CONDICIONES GENERALES

A continuación, se presentan las condiciones generales que se deberán tener en cuenta la localización de nuevas actividades económicas:

- *Cumplir con los espacios físicos acordes con las condiciones técnicas definidas en la normativa vigente para la actividad específica y con el área máxima de funcionamiento permitida establecida en el régimen de usos del suelo urbano para cada área de actividad, sin superar el porcentaje de intensidad de usos definido en los aprovechamientos.*
- *Deberán disponer de áreas de parqueo para su funcionamiento y/o para la atención de clientes. Los requerimientos de celdas de parqueo para visitantes*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

en relación con la intensidad de la operación de dicha actividad, establecidos en la presente revisión.

- *Las actividades económicas que, por su naturaleza, escala o requerimientos operativos, demanden operaciones de cargue y descargue deberán disponer de las áreas o zonas destinadas para tal fin, de conformidad con lo establecido en la norma urbanística específica aplicable o en las disposiciones sectoriales vigentes.*

- *Las actividades emisoras de ruido deben implementar sistemas que propendan por una mitigación del impacto molesto causado, a partir de mecanismos de insonorización como pantallas para absorción de ruido, revestimientos en cubiertas y muros, control de ruido en puertas y ventanas, u otros sistemas constructivos y adecuaciones que garanticen el mismo resultado y los demás parámetros y lineamientos relacionados con las normas acústicas previstas en la Ley 2450 de 2025. A partir de los sistemas de mitigación, el funcionamiento de la actividad deberá garantizar el cumplimiento de los niveles máximos permitidos por emisiones de ruido, según la zona de mixtura donde se ubiquen y en relación con los sectores determinados por la Resolución Metropolitana 627 de 2.006.*

- *Las actividades que en su operación generen vibración por funcionamiento o ruido, que pueda ser transmitida de forma mecánica a través de los elementos estructurales de las edificaciones, deberá contarse con elementos que permitan contrarrestar dicho impacto.*

- *Las actividades cuya operación genere contaminación atmosférica como material particulado (PST, PM10, PM2.5), óxidos de azufre y nitrógeno, ozono, monóxido de carbono, entre otros aerosoles y gases; será obligatorio disponer de equipos que mitiguen este impacto insalubre, tales como extractores, chimeneas, filtros, cámaras de sedimentación y de lavado y mecanismos análogos que garanticen la disminución de la carga contaminante en cumplimiento con los límites de emisión.*

- *Las actividades que produzcan olores ofensivos referidos en la Resolución Nacional 1541 del 2013 o la que modifique, complemente o sustituya, deberán contar con sistemas de control para prevenir y mitigar su emisión y cuando la autoridad ambiental lo determine, deberán formular un Plan para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos (PRIO) que dé cuenta de buenas prácticas y mejoramientos técnicos ligado a metas específicas de reducción del impacto*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)

- *Para la ubicación de nuevas actividades con riesgo tecnológico encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan significar riesgo de desastre, se requiere la elaboración de los Planes de Gestión del Riesgo de las Entidades Públicas y Privadas - PGRDEPP de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Decreto 2157 de 2017 o la norma que lo modifique o los sustituya, con el objeto de lograr su implementación sectorial y armonización territorial. En el caso que las actividades hagan parte de la clasificación de instalaciones con presencia de sustancias químicas en el Decreto 1347 de 2021 o la norma que lo modifique o los sustituya, los responsables entregarán información específica con fines de ordenamiento territorial a la Alcaldía Distrital, referente a los análisis técnicos de riesgos de accidentes mayores que forman parte del informe de seguridad, con el propósito de que las autoridades realicen la incorporación de esta información en los procesos de ordenamiento territorial.*

- *Las actividades económicas deberán contar con los permisos, licencias, registros o autorizaciones requeridos para su funcionamiento, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional vigente que les resulte aplicable.*

CONDICIONES ESPECÍFICAS

A continuación, se presentan las condiciones específicas que detallan en las tablas del régimen para algunas actividades económicas y se deberán tener en cuenta para su localización:

Condiciones específicas aplicables a las actividades condicionadas

CONDICIONES ESPECÍFICAS	
C1	Únicamente se permite la localización de cafeterías y heladerías
C2	Deberá presentar plan de implantación aprobado por el DAP aprobado por el DAP
C3	Únicamente se permite la localización de hoteles siempre y cuando no presten servicios de entretenimiento complementarios.
C4	No se permite la localización de servicios asociados al vehículo pesado
C5	Actividades detalladas en listado adoptado mediante acto administrativo CTI
C6	Únicamente se permite la localización de fabricación de juegos, de productos informáticos, electrónicos y ópticos
C7	No se permite la localización de actividades que desarrollen curtido de cuero
C8	Únicamente se permite la localización de salas de ensayo artístico (academias de baile, estudios de grabación etc.)

DTS abordado:9.7.4.2. CRITERIOS PARA PERMITIR LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA)	
C9	*Únicamente se permite la localización de actividades con venta y consumo de licor como acompañante de consumo de alimentos en Restaurantes.*
C10	*Únicamente se permite la localización de hoteles*
C11	*Únicamente se permite la localización de parqueaderos de vehículos livianos en altura, hasta 2 pisos o hasta que la norma de intensidad le permita.*
C12	*Únicamente se permite su localización en las centralidades de carácter económico.*
C13	*No se permite la localización de servicios de índole sexual*
C14	*El plan parcial deberá precisar las medidas para reducir el impacto de actividades generadoras de contaminantes atmosféricos*
C15	*No se permite la localización colindante a viviendas, equipamientos de salud, educativos, educación para el trabajo y asistencia social.*

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

9.7.5. Protocolo ambiental y urbanístico para el control de actividades económicas (PAU)

DTS abordado:9.7.5. PROTOCOLO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO PARA EL CONTROL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS –PAU	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0018
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.7.5. PROTOCOLO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO PARA EL CONTROL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS –PAU
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 257. - Definición de protocolo ambiental y urbanístico (PAU) Artículo 258. - Finalidades del protocolo ambiental y urbanístico para el control de actividades económicas (PAU). Artículo 268. - Control a los usos del suelo. Artículo 269. - Implementación de la Caja de herramientas para el control del uso.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	La reglamentación de la norma de control de los usos del suelo urbano está desactualizada respecto a la articulación del órgano de control, comité técnico y comisión asesora de los PAU, adoptados mediante el Decreto Distrital 1212 de 2021, generando dificultades de interpretación y operatividad de los entes de control.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.5. PROTOCOLO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO PARA EL CONTROL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS –PAU	
Necesidad de Ajuste	Corregir el concepto del PAU acorde con el Decreto Distrital 1212 de 2021 y el Decreto 883 de 2015, para facilitar la articulación entre las entidades, no sólo con competencias de seguimiento y control, sino que se involucren los diferentes niveles de gestión de los usos del suelo.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistrital(es) aplicable(s)	Decreto 1077 de 2015
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	9.7.5. Protocolo ambiental y urbanístico –pau– como mecanismo de gestión de los usos
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Desde el POT resulta fundamental visibilizar y formalizar el mecanismo de gestión de los usos del suelo, incorporando los diferentes niveles de gestión pública (*planeación, ejecución, seguimiento y mejora continua*) fortaleciendo el sistema institucional. Con ello se garantiza que las actividades no solo cumplan con los requisitos iniciales de licencia, sino que mantengan su operación dentro de los parámetros normativos, ambientales y territoriales definidos para el Distrito. Asimismo, es necesario reforzar la articulación entre las exigencias sectoriales y los instrumentos de planeación territorial, de manera que el cumplimiento de los requerimientos legales se integre de forma clara y coherente en la aplicación de la norma y se pueda dar un seguimiento de las actividades.	
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS	
9.7.5. *PROTOCOLO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO –PAU– COMO MECANISMO DE GESTIÓN DE LOS USOS* *El presente Protocolo se configura como un mecanismo administrativo de gestión del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), incorporado al sistema institucional y de gestión, que*	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.5. PROTOCOLO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO PARA EL CONTROL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS –PAU

consolida el PAU como un instrumento de articulación institucional en materia de usos del suelo.

Su antecedente e hito fundamental lo constituye el Decreto Distrital 1212 de 2021, mediante el cual se fortaleció el esquema de coordinación para el seguimiento y control de las actividades económicas en el territorio. Dicho decreto estableció un órgano de control y una comisión asesora orientados a facilitar la articulación entre las entidades competentes en el control de la localización y funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales y de servicios que se encuentren en contravención de las normas de usos del suelo, conforme a lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 y en el Decreto Municipal 883 de 2015.

El PAU, como mecanismo de gestión de los usos del suelo, se estructura a partir de tres niveles complementarios y articulados, en coherencia con el enfoque de gestión pública orientado a la planeación, ejecución, seguimiento y mejora continua.

- ***Primer nivel:*** *Direccionamiento estratégico, orientado a la definición de lineamientos y a la toma de decisiones que conducen integralmente la gestión en sus distintos niveles, estableciendo el marco de actuación institucional en materia de usos del suelo.*
- ***Segundo nivel:*** *Planificación y seguimiento, en el cual se desarrolla la planeación de la gestión, incluyendo la formulación y actualización de la norma general y complementaria asociada a los usos del suelo, así como los procesos de seguimiento y evaluación que permiten rastrear el desarrollo de las actividades y verificar su coherencia con el modelo de ocupación del territorio.*
- ***Tercer nivel:*** *Gestión operativa, en el que se articulan las diferentes instancias -dependencias y entidades- responsables de la implementación, ejecución y funcionamiento de las actividades en el territorio. De este nivel hacen parte las acciones de control y mitigación, mediante la cual se verifica el cumplimiento de la norma urbanística y de las disposiciones en materia de ruido, contaminantes y olores ofensivos, en coherencia con los lineamientos de la autoridad ambiental; y se promueve la corresponsabilidad ciudadana.*

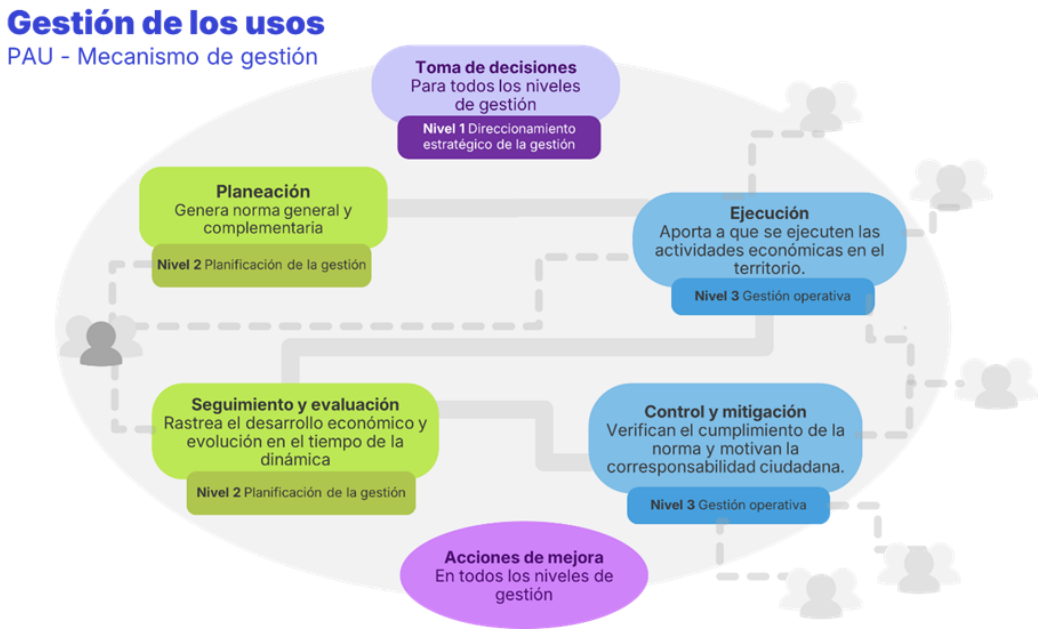
La finalidad del instrumento es facilitar la articulación entre los distintos niveles de gestión, mediante una plataforma que permita aplicar las normas vigentes sobre usos del suelo, rastrear la ejecución de las actividades en el territorio, retroalimentar los procesos de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.5. PROTOCOLO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO PARA EL CONTROL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS –PAU
seguimiento y evaluación y fortalecer las acciones de control y mitigación, garantizando un monitoreo continuo de la dinámica territorial y la mejora permanente de la gestión. *Acciones generales para la gestión de los usos* • ***Planeación de los usos del suelo:*** *Intervienen el DAP, como dependencia competente en la formulación y actualización de la norma general, dentro de la cual se establecen las disposiciones que regulan los usos del suelo y definen el régimen de usos -permitidos, condicionados o prohibidos-. Así mismo, comprende la expedición de la norma complementaria, orientada a desarrollar, detallar y precisar dichas disposiciones, estableciendo condiciones específicas para la aplicación y funcionamiento de los usos del suelo en el territorio.* • ***Ejecución:*** *Comprende la actuación de las dependencias y entidades que intervienen en la implantación de las actividades y en la ejecución de proyectos constructivos en el territorio, desde su formulación, licenciamiento y registro, hasta su localización, desarrollo y funcionamiento, dando cumplimiento a los requisitos urbanísticos, ambientales y demás disposiciones aplicables para el ejercicio de actividades comerciales, industriales, de servicios u otros usos, conforme a la normativa vigente, incluyendo lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 1801 de 2016.* • ***Seguimiento y evaluación:*** *El Departamento Administrativo de Planeación (DAP), en ejercicio de su competencia de seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, verificará la concreción de los objetivos del modelo de ocupación, en articulación con las demás acciones previstas en el PAU -planeación, ejecución, control y mitigación-. Para ello podrá rastrear el desarrollo económico y la evolución de los usos del suelo en el tiempo, con el fin de identificar tendencias, impactos y posibles desajustes frente a lo planificado.* • ***Control y mitigación:*** *Corresponde a las dependencias y entidades que, en el marco de sus funciones, realizan el monitoreo, inspección, vigilancia y control de las actividades y de los procesos constructivos asociados a los usos del suelo. Estas actuaciones deberán articularse a través del PAU, integrando los diferentes programas y estrategias institucionales, con el fin de asegurar el cumplimiento normativo y adoptar medidas preventivas o correctivas cuando sea necesario.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Esquema gestión de los usos del suelo - PAU.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

A continuación, se presentan las funciones asignadas a las diferentes dependencias distritales y demás entidades en materia de gestión de los usos del suelo, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 883 de 2015 y sus modificaciones, así como con las disposiciones complementarias establecidas en el Decreto 1212 de 2021 y las demás normas aplicables a las entidades externas en el marco de sus competencias.

Entidades con competencia en materia de gestión de los usos del suelo, que hace parte de la Comisión asesora de los PAU (Decreto 1212 de 2021).

ENTIDAD	COMPETENCIA EN RELACIÓN CON LOS USOS DEL SUELO
Secretaría de Gestión y Control Territorial	*Verificación del cumplimiento de licencias urbanísticas y uso del suelo; control de construcción informal; imposición de sanciones por infracciones urbanísticas; verificación de obligaciones urbanísticas (cesiones, recuperación de espacio público).* *Delegado Órgano de Control de los PAU.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.5. PROTOCOLO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO PARA EL CONTROL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS –PAU	
	Coordinar con las autoridades de control y promover sanciones frente a incumplimientos.
Departamento Administrativo de Planeación	*Formulación, aprobación, seguimiento, revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos de planificación y gestión complementarios.* *Conceptos técnicos sobre usos del suelo y compatibilidades para actividades económicas.* *Seguimiento y evaluación de los usos del suelo que apunten a consolidar el modelo de ocupación territorial.* *Hacen parte del Comité Asesor de los PAU*
Secretaría de Seguridad y Convivencia	*Ejercer funciones de autoridad de policía en materia de convivencia: recepción de quejas, imposición de medidas administrativas de policía y conciliación de conflictos de convivencia que afectan actividades en el territorio.* *Inspección y control de actividades que alteren la convivencia o el orden público (actividad económica informal que afecte convivencia, ocupación indebida del espacio público, ruidos, espectáculos, etc.).* *Control, regulación e inspección de ocupaciones y usos del espacio público (autorizaciones, retiro de ocupaciones, sanciones por invasión).* *Hace parte del Comité Asesor de los PAU*
Secretaría de Movilidad	*Inspección y control de actividades que afectan movilidad (ocupación de vía, eventos, paradas, logística de transporte).* *Emisión de políticas, planes programas y proyectos orientados a mejorar la movilidad (accesibilidad y seguridad asociado con las actividades económicas).* *Hace parte del Comité Asesor de los PAU*
Secretaría de Medio Ambiente	*Definir e implementar políticas ambientales, así como la planeación, diseño, coordinación, ejecución y evaluación de estrategias relacionadas con la conservación, recuperación y protección de los recursos naturales renovables y su sostenibilidad ambiental.* *Implementar acciones en cumplimiento de los planes de descontaminación de aire y de ruido.* *Hace parte del Comité Asesor de los PAU*
Secretaría de Salud	*Vigilancia y control sanitario de establecimientos y actividades (alimentos, servicios de salud, eventos masivos); otorgamiento de conceptos sanitarios.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.5. PROTOCOLO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO PARA EL CONTROL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS –PAU	
	Evaluar las condiciones de posible afectación a la salud por la generación de ruido de inmisión, de forma continua al interior de la vivienda del o los presuntos perjudicados. Resolución 8321 de 1983. *Hace parte del Comité Asesor de los PAU*
Secretaría de Desarrollo Económico	*Promoción, fomento y acompañamiento a actividades económicas.* *Apoyo a la formalización empresarial.* *Articulación con otras dependencias para facilitar el cumplimiento normativo, sin ejercer funciones de control o sanción.* *Hace parte del Comité Asesor de los PAU*
Secretaría de Cultura Ciudadana	***Propiciar la convivencia pacífica a través de la cultura*** ***Promover el desarrollo de la economía creativa y cultural.*** ***Proteger el patrimonio (control de usos en bienes patrimoniales).*** ***Hace parte del Comité Asesor de los PAU***

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Otras entidades con competencia en materia de gestión de los usos del suelo.

ENTIDAD	COMPETENCIA EN RELACIÓN CON LOS USOS DEL SUELO
Secretaria de Hacienda	*Recaudar, realizar el manejo contable, la asignación y ejecución presupuestal de recursos recaudados proveniente de los instrumentos de financiación del POT, por cada instrumento de financiación del POT y efectuar la codificación por las correspondientes destinaciones específicas establecidas para cada instrumento, en articulación con el DAP.* *Elaborar y/o ajustar Sistemas de información, lago de datos y canales de comunicación, con miras a lo antes expuesto. en articulación con el DAP y TI*
Secretaria de Infraestructura Física	*Generar y cualificar la infraestructura pública (Espacio público, equipamiento, movilidad, servicios públicos, Patrimonio, etc.), de cara a la concreción del modelo de ocupación del POT* *Recibo material de infraestructura pública*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.5. PROTOCOLO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO PARA EL CONTROL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS –PAU	
Secretaria de Suministros y Servicios	*Recibo de bienes inmuebles públicos, propiedad del Distrito de Medellín* *Generar, administrar y mantener actualizado el inventario de bienes inmuebles públicos, propiedad del Distrito de Medellín* *Delegación por convenio o contratos de administración, a otras entidades y dependencias, para gestionar, administrar y mantener los bienes inmuebles públicos, propiedad del Distrito de Medellín.*
Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres	*Liderar, Planear Formular, implementar, hacer seguimiento, evaluar, gestionar, realizar mecanismos y articular la acción de los actores, para implementar la política pública de Gestión del Riesgo de Desastres y el respectivo Plan municipal* *Liderar y coordinar y elaborar con las dependencias municipales y entes descentralizados, el diseño de un plan de mitigación, para la infraestructura pública o su reubicación según los resultados de la categorización del riesgo y su implementación, siguiendo las directrices establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, validar, el análisis de riesgo de desastres en los proyectos de inversión pública y realizar los estudios de detalle.* *Realizar inspecciones y reinspecciones técnicas oculares de seguridad humana y sistemas contraincendios al interior de establecimientos donde se desarrollen actividades de índole comercial en la ciudad de Medellín y en sus corregimientos*
Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía	*Definición de la estructura organizacional del ente central y el servicio a la ciudadanía, para el mejoramiento continuo y la correcta prestación del servicio.*
Secretaría de Participación Ciudadana	*Administrar, mantener y cualificar los equipamientos públicos a su cargo, por delegación de Secretaría de Suministros y Servicios, a través de Convenio.* *Gestión de la Participación ciudadana en procesos de implementación del POT*
Secretaría de Turismo y Entretenimiento	*Ejercer la autoridad turística del distrito, a través de la creación y ejecución de políticas, planes, programas y proyectos teniendo como ejes centrales el control, la sostenibilidad, la innovación, la tecnología, la productividad, la formalización, la internacionalización y el posicionamiento del Distrito como atractivo turístico que dinamice la economía de sus habitantes.*
Agencia para la	*Liderar la gestión para cualificar y la sostener el espacio público y los bienes inmuebles públicos propiedad del Distrito*

DTS abordado:9.7.5. PROTOCOLO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO PARA EL CONTROL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS –PAU	
gestión del paisaje, el patrimonio y las alianzas público-privadas. Agencia APP	*Especial de Medellín.* *Formular e implementar los PEMP.* *Realizar gestión como Operador Urbano, del Barrio Prado.* *Gestionar el patrimonio de la ciudad para su conservación, preservación e intervención.* *Gestionar las APPs.* *Atender las solicitudes s de intervención sobre el Patrimonio* *Convenio interadministrativo para aunar esfuerzos que permitan actualizar y construir los soportes de declaratoria de los bienes de interés cultural Del distrito especial de Medellín.*
Gerencia del centro y Territorios Estratégicos	*Articular, gestionar y liderar intervenciones en la comuna 10 – La Candelaria.*
Gerencia de Corregimientos	*Gestor y articulador, adscrito a la Subsecretaría de Desarrollo rural, para el desarrollo del área rural*
Cámara de Comercio	*Reportar la apertura y modificación de establecimiento.*
AMVA	*Monitoreo, evaluación, control y seguimiento ambiental en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, de conformidad con la normatividad vigente y los lineamientos institucionales.* *Delimitación de Áreas Saturadas Acústicamente y por contaminación del aire*
Curadurías Urbanas	***Aprobación de las licencias urbanísticas de construcciones nuevas, ampliación, modificación y adecuación. Aprobaciones con destinación específica.*** ***Emitir conceptos de usos del suelo.***

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

*La gestión de las actividades —residenciales, comerciales, de servicios, industriales, equipamientos y aquellas desarrolladas en el espacio público— se estructura conforme a las competencias asignadas a las diferentes entidades y dependencias que intervienen en la gestión de los usos del suelo. Dicha intervención se encuentra directamente relacionada con la etapa del ciclo de la actividad en la que cada entidad ejerce sus funciones, ya sea en su **creación** o habilitación, en su **implantación** o desarrollo físico en el territorio, o en su **funcionamiento** y operación. En consecuencia, las actuaciones*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.5. PROTOCOLO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO PARA EL CONTROL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS –PAU	
institucionales se distribuyen de acuerdo con estas etapas, garantizando una gestión articulada desde la planeación hasta el control y mitigación.	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Rol de las Dependencias en la gestión de los usos del suelo-PAU

#	Dependencias	Direccionamiento	Planeación	Ejecución	Seguimiento y evaluación	Control y mitigación	Acciones de mejora	Etapa del ciclo de la actividad
1	CDE							N/A
2	Departamento Administrativo de Planeación							Implantación
3	Secretaria de Hacienda							Creación
4	Secretaria de Infraestructura física							N/A
5	Secretaria de Suministros y Servicios							Implantación - Funcionamiento
6	Secretaria de Gestión y Control Territorial.							Funcionamiento
7	Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastre - DAGRD-							Funcionamiento
8	Secretaría de Seguridad y Convivencia							Funcionamiento
9	Secretaría de Medio Ambiente							Funcionamiento
10	Secretaria de Cultura Ciudadana							Funcionamiento
11	Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía							Creación - Implantación - Funcionamiento
12	Secretaría de Salud							Funcionamiento
13	Secretaría de Participación Ciudadana							Implantación - Funcionamiento
14	Agencia para la gestión del paisaje, el patrimonio y las alianzas público-privadas. Agencia APP							Funcionamiento
15	Gerencia del centro y Territorios Estratégicos							Funcionamiento

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.5. PROTOCOLO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO PARA EL CONTROL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS –PAU						
16	Gerencia de Corregimientos					Funcionamiento
17	Curadurías					Implantación
18	Cámara de comercio de Medellín					Creación
19	Área Metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA					Funcionamiento
20	Secretaría de Desarrollo Económico					Funcionamiento
21	Secretaría de Movilidad					Funcionamiento
22	Secretaría de Turismo y Entretenimiento					Funcionamiento

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026,

~~**9.7.6. La norma y control de los usos del suelo**~~

~~**9.7.7. Control a los usos del suelo**~~

9.7.6. Indicadores de seguimiento y evaluación

DTS abordado:9.7.8. INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0006
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.7.8. INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN
Artículos que aplican en la modificación	N/A
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Los indicadores planteados para hacer seguimiento a la aplicación de la norma de usos del suelo durante la vigencia del POT no permiten evaluar la consolidación del ecosistema de ciencia, tecnología e innovación, para dar cumplimiento a lo estipulado por la ley 2286 de 2023.
Necesidad de Ajuste	Incorporar el indicador que permita hacer seguimiento y evaluación a la consolidación del ecosistema de ciencia,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.8. INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	
	tecnología e innovación, que se busca fortalecer mediante el régimen de usos del suelo urbano.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistrital(es) aplicable(s)	Decreto 1077 de 2015 Ley 2286 de 2023
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	9.7.6
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

El análisis de los indicadores propuestos por el Documento Técnico de Soporte del POT actual permite observar la evolución de fenómenos como la mixtura, la animación urbana y la especialización funcional del suelo. Es pertinente conservar este sistema de indicadores para responder a los objetivos de la norma general.

No obstante, durante la fase de formulación es necesario incorporar un indicador que haga seguimiento a la dinámica de consolidación del ecosistema de ciencia, tecnología e innovación derivado de la aplicación de la norma general de los usos del suelo urbano.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.7.6. INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

~~9.7.8. INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN~~

Para el seguimiento y evaluación de los usos del suelo, se determinan los siguientes indicadores:

- ***Índice de mixtura:*** *Mide la diversidad de usos del suelo.*
- ***Índice de animación urbana:*** *Mide la combinación de la mixtura de usos con la presencia del uso residencial.*
- ***Cociente de localización:*** *Compara la especialización de cada categoría de uso en una manzana respecto al total de la ciudad.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.8. INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

- ***Cociente de localización de actividades CTI:*** *Compara la especialización de las actividades de ciencia, tecnología e innovación en las áreas con vocación ZTE respecto al total de la ciudad.*

A continuación, se presentan las fórmulas, definiciones y rangos de valor:

~~Tabla 106. Indicadores de seguimiento~~

Indicadores de seguimiento de los usos del suelo urbano

Indicador	Formula	Definición	Rango de Valor
ÍNDICE DE MIXTURA	$D_{ij} = \frac{-\sum_{i=1}^{k} p_{ij} \ln p_{ij}}{\ln K}$ Donde: $p_{ij} = \frac{x_{ij}}{x_j}$ Representa la proporción de la actividad urbana i en el vecindario asociado al punto j, K Representa el número de actividades urbanas distintas que entran en la muestra en análisis.	El índice de mixtura trata de medir el grado de mezcla o de diversidad de usos del suelo. Este índice varía entre 0 y 1	Cuando: $D_{ij} = 0$ indica homogeneidad en el vecindario, es decir que hay presencia de un solo uso $D_{ij} = 1$ indica heterogeneidad en el vecindario, es decir que hay presencia de múltiples usos equitativamente distribuidos
ÍNDICE DE ANIMACIÓN URBANA	$AU_{ij} = D_{ij} + p_{ij}$ Donde: $p_{ij} = \frac{x_{ij}}{x_j}$ Representa la participación residencial D_{ij} Representa al índice de mixtura	El índice de animación urbana es una medida agregada del índice de Shannon o de diversidad urbana y un índice simple de composición relativa en términos de la vivienda. Es una medida sintética que resume el grado de mixtura y apropiación territorial que pueda tener el vecindario de análisis. Este índice varía entre 0 y 2	Cuando: $AU_{ij} = 0$ indica vecindarios en los cuales hay baja mixtura y dominio de un uso diferente al residencial, es decir zonas especializadas. $AU_{ij} = 2$ indica que hay alta mixtura que está en concordancia con un elevado uso residencial, por tanto, son zonas equilibradas espacialmente que cuentan con servicios en proximidad y además apropiación territorial.
COCIENTE DE LOCALIZACIÓN	$LQ_{ij} = \frac{x_{ij}/x_j}{\sum_{j=1}^{N} x_{ij} / \sum_{j=1}^{N} x_j}$ Donde: x_{ij} Representa las áreas construidas totales de la actividad urbana i en vecindario j. x_j Representa el área total construida o el área de primer piso total en el vecindario j	El cociente de localización mide el peso relativo de una actividad urbana específica en el distrito Este cociente varía entre 0 e infinito.	Cuando: $LQ_{ij} = 1$ indica que la participación relativa de la actividad económica en la manzana es igual a su participación relativa en todo el Distrito. Esto sugiere que el vecindario no presenta especialización en dicha actividad. $LQ_{ij} < 1$ indica que la participación relativa de la

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.7.8. INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN			
	$\sum_{j=1}^{N} x_{ij}$ *Representa el total de áreas construidas o áreas de primer piso de la actividad urbana i en el distrito* $\sum_{j=1}^{N} x_j$ *Representa el total de áreas construidas o áreas de primer piso en el distrito.* *El vecindario se define como el radio de 100 m. alrededor de cada lote.*		*actividad económica en la manzana es menor que su participación relativa en todo el Distrito. Esto sugiere que dicha actividad podría estar presentando un fenómeno de aglomeración de baja intensidad.* $LQ_{ij} > 1$ *indica que la participación relativa de la actividad económica en la manzana es mayor que su participación relativa en todo el Distrito. Esto sugiere una especialización urbana en dicha actividad.*
COCIENTE DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES CTI	$LQ_{CTI_{ij}} = \frac{x_{CTI_j} / x_j}{\sum_{j=1}^{N} x_{CTI_j} / \sum_{j=1}^{N} x_j}$ *Donde:* x_{CTI_j} *Representa los m^2 construidos (o los m^2 construidos de primer piso) asociados a actividades CTI en el polígono j.* x_j *Representa los m^2 construidos totales (o los m^2 construidos totales de primer piso) en el polígono j* $\sum_{j=1}^{N} x_{CTI_j}$ *Representa los m^2 construidos totales (o los m^2 construidos totales de primer piso) asociados a actividades CTI en el distrito.* $\sum_{j=1}^{N} x_j$ *Representa los m^2 construidos totales (o los m^2 construidos de primer piso) en el distrito.* *El vecindario j se define como un polígono declarado como ZTE*	*El cociente de localización CTI mide el grado de especialización relativa de un polígono declarado como ZTE en actividades de Ciencia, Tecnología e Innovación, comparando la participación CTI del polígono frente a la participación CTI promedio en el Distrito.* *Este cociente varía entre 0 e infinito.*	*Cuando:* $LQ_{CTI_{ij}} = 1$ *indica que la participación relativa de CTI en el polígono es igual a la participación relativa de CTI en el Distrito. Esto sugiere que en el área con vocación no presenta especialización.* $LQ_{CTI_{ij}} < 1$ *indica que el polígono presenta menor especialización en CTI que el promedio distrital. Esto sugiere que el área con vocación ZTE está actuando como polo de concentración CTI.* $LQ_{CTI_{ij}} > 1$ *indica que el polígono tiene mayor especialización en CTI que el promedio distrital. Esto sugiere que el área con vocación ZTE no está concentrando CTI en términos relativos.*

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9.8. Tratamientos rurales

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0017
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.8. TRATAMIENTOS RURALES
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 387. - Definición de tratamientos rurales. Artículo 388. - Tratamiento de Conservación (CS). Artículo 389. - Tratamiento de Conservación por alto riesgo no mitigable (CRNM). Artículo 390. - Tratamiento de Generación de Actividades Rurales Sostenibles (GARS). Artículo 391. - Tratamiento de Restauración de Actividades Rurales (RAR). Artículo 392. - Tratamiento de Transición a Protección (TP). Artículo 393. - Tratamiento de Consolidación Suburbana (CNS). Artículo 394. - Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI). Artículo 395. - Tratamiento de Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo –API-.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Desactualización en la definición conceptual, asignación y delimitación de tratamientos rurales, derivada de la desalineación entre el modelo normativo, la delimitación espacial, las dinámicas actuales del territorio y las determinantes ambientales.
Necesidad de Ajuste	Actualizar la definición, delimitación y asignación de los tratamientos del suelo rural, fortaleciendo la coherencia conceptual, normativa y territorial del modelo de ordenamiento territorial en consonancia con las determinantes ambientales vigentes.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Ambientales
¿Aplica normas supradistritales?	No
Nivel 1. Conservación y protección del ambiente	Acuerdo 670 de 2023, Corantioquia - Plan de Manejo del Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá Río Cauca (DRMI DVARC) 2022 – 2026

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES	
	Resolución 1510 de 2010, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. - Redelimita la Nacional Reserva Forestal Protectora Río Nare (Plan de Manejo)
Medida de manejo general asociada	6.4. Implementar estrategias de construcción sostenible según lineamientos del Distrito y de las Autoridades Ambientales, para disminuir los efectos del cambio y la variabilidad climática incorporando superficies termorreguladoreas y elementos que ayuden a la regulacion térmica como el uso de materiales y/o revestimientos aislantes, sombras y espejos de agua, material con baja huella de carbono, techos y terrazas verdes; así como, la implementación de paneles solares y otras estrategias para la transición y eficiencia energética. De acuerdo con el plan de manejo de las áreas protegidas urbanas, PAC & VC, PICCA, PEMOT y POMCA
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Precisar aspectos de la definición del tratamiento de generación de actividades rurales sostenibles para mejorar su aplicabilidad en el territorio y ajustar la delimitación de los polígonos a los cuales se aplica según la correspondencia con el área de actividad agroforestal.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.8 TRATAMIENTOS RURALES (9.8)

Los tratamientos rurales definen los objetivos diferenciales de desarrollo en el área rural del ~~municipio~~ *Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación* de Medellín, orientan y agrupan las actuaciones que se requieren para el logro de las políticas y objetivos que en el marco del POT se establecen para ~~el suelo y~~ *la ocupación* del territorio rural y *en general para el alcance del* ~~acorde al~~ modelo de ocupación.

Los tratamientos rurales se establecen teniendo como base las zonas homogéneas como herramienta para definirlos. Las zonas homogéneas son unidades territoriales de análisis, fijas, que comparten características similares, según indicadores biofísicos y fisiográficos determinantes para su delimitación y a las cuales es posible asignarles tratamientos rurales según sus restricciones y aptitudes. Están descritas a partir de variables, socioeconómicas y culturales comunes a una misma unidad, con lo que se permite diferenciar el objetivo de ordenación.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES

La delimitación de los tratamientos rurales se realiza a partir de distintos análisis, siendo el primero el de las zonas homogéneas rurales, definidas como unidades territoriales de análisis, que son fijas en su delimitación y que comparten características similares, según indicadores biofísicos y fisiográficos determinantes; no obstante, si bien las zonas homogéneas constituyen un insumo importante para la delimitación de los polígonos de tratamiento, puesto que permiten identificar porciones específicas del territorio que comparten características comunes y que dan cuenta de la capacidad de acogida del mismo para albergar distintas actividades; en el suelo rural existen además de manera preponderante elementos que superan dicha delimitación de zonas homogéneas y que se desprenden de la aplicación de determinantes de ordenamiento territorial, especialmente las asociadas a determinantes ambientales y determinantes del patrimonio cultural, que condicionan la posibilidad de delimitación de polígonos de tratamiento por las restricciones específicas que implican los instrumentos como planes de manejo y reglamentaciones de declaratoria. Esto, sumado a la intencionalidad que se persigue con la asignación de cada tratamiento según el estado del territorio en variables como la cobertura, el uso actual y el patrón de ocupación que se identifica, originan la delimitación de los polígonos de tratamiento rural.

A partir de la evaluación de los diferentes aspectos y superposición de capas es posible identificar la capacidad de acogida del territorio para cada zona homogénea y el grado de compatibilidad que tiene el territorio para soportar actividades que en él se realizan o pretendan desarrollar.

La clasificación de zonas homogéneas como unidades territoriales síntesis de análisis se fundamenta en variables biofísicas, fisiográficas y morfológicas, como la zona de vida, geomorfología, geología, suelos, clases de pendiente, grados de erosión y concentración de vivienda.

A cada zona homogénea como unidad territorial de análisis, se le analiza su vocación o capacidad para recibir distintas actividades, lo que permite como herramienta, promocionar y ordenar el territorio. Con éstas se permite una valoración del territorio desde el punto de vista de mérito de conservación y de su comportamiento frente a una serie actividades en el territorio. Dado que éste no es homogéneo, las zonas homogéneas con sus respectivos tratamientos y usos, funcionan como elementos integradores de la información sectorial, puesto que sobre él se superponen e interactúan los elementos y procesos que los constituyen.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

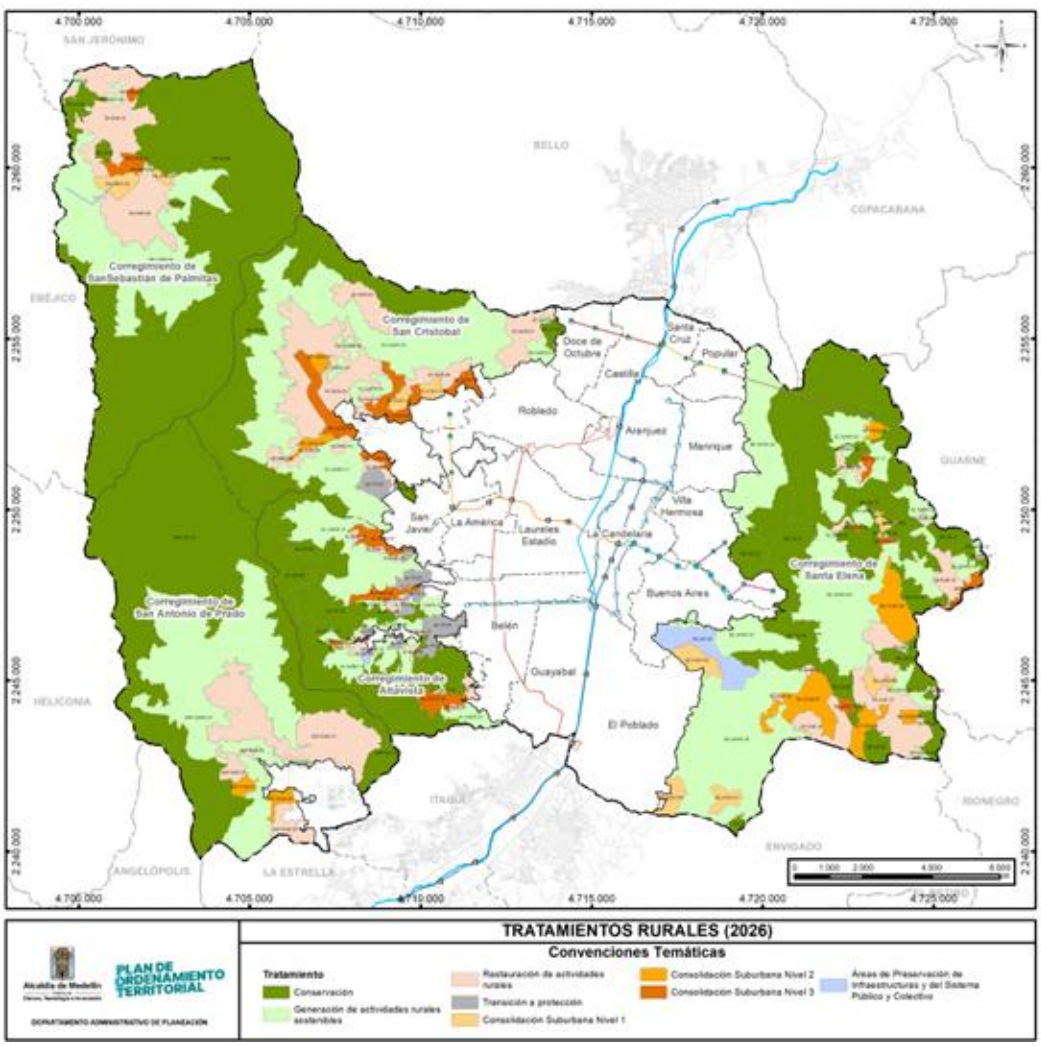
DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES
Los tipos de intervención *tratamiento* prevén el mantenimiento de las áreas con valores geográficos, paisajísticos o ambientales; la permanencia de la actividad productiva, donde sea factible la utilización sostenible de los recursos naturales en áreas de potencial productivo, y los desarrollos en asentamientos poblacionales, acordes con densidades ocupacionales bajas y las condiciones específicas de los suelos. En función de estos objetivos, las zonas homogéneas requieren tipos de tratamientos específicos, tanto en lo que respecta a la organización y la construcción del espacio, como en lo relacionado con los elementos del paisaje que conviene revalorizar y potenciar. Esta situación puede dirigir la consolidación de la vocación actual de la zona homogénea o a modificar parcial o totalmente, según sea el caso. *La delimitación de los polígonos de tratamiento, como se ha indicado en su definición, se constituye en una norma que hace puente y sirve de articulación entre la norma estructural comprendida en la delimitación de las categorías del suelo rural, bien sean de protección o de desarrollo restringido en sus distintas subcategorías; y la norma general expresada en las áreas de actividad con las que se reglamentan los usos del suelo rural. De esta manera, los polígonos de tratamiento obedecen en primera medida a la delimitación de las categorías, dándose una correspondencia de los tipos de tratamiento según se trate de una u otra categoría y a su vez, el tratamiento se asocia a una determinada área de actividad.* Para definir la manera de intervenir el territorio localizado en suelos de protección, rural y suburbano, se definen los tipos de tratamiento con su área y porcentaje como se muestra en la siguiente Tabla. La definición de estos *tratamientos se* da como contexto general de planificación y regulación que considera la globalidad del territorio rural municipal. La planificación de detalle que desarrolla y complementa las disposiciones del plan de ordenamiento requerida para algunos sectores o polígonos, se realiza mediante ~~estudios~~ *instrumentos* de planificación complementarios como son los macroproyectos, ~~los planes especiales de ordenamiento, corregimental~~ ~~los proyectos de regularización de tierras~~ *y las Unidades de Planificación Rural; así como el Distrito Rural Campesino como principal instrumento de gestión para el suelo rural.* ~~entre otros.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES
Las posibilidades de desarrollo ~~definidas a través de las intervenciones~~ definidos a través de los tratamientos rurales son parte constitutiva de las normas generales del componente rural. Se localizan al interior de los suelos de protección, rural y suburbano unas áreas a las que no se les asigna un tipo de tratamiento específico, denominado Áreas para la Preservación de las Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo –API-, dado que se trata de los territorios que hacen parte del Sistema Público y Colectivo, que actualmente se encuentran ocupados o destinados para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales o de infraestructura vial, las cuales se hace necesario mantener en el tiempo y, por lo tanto, tienen restringido su desarrollo. El mapa de tratamientos rurales se ilustra en la siguiente figura.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura Tratamientos Urbanísticos para el suelo rural



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2026.

9.8.1 TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN –CS-. (9.8.1)

Tratamiento dirigido a *aquellas* áreas del territorio que concentran las mayores características relacionadas con ~~con mayor capacidad de acoger actividades relacionadas con~~ la prestación de ~~bienes y~~ servicios ~~ambientales~~ ecosistémicos, asociados a ecosistemas bien conservados en su cobertura vegetal boscosa natural y otros en mal

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES

estado de conservación, que es necesario proteger y recuperar o restaurar, *en las que se deberán orientar estrategias para la restauración ecológica y la conservación de la vegetación natural. Según los criterios de manejo que se establecen para el área de actividad forestal. Estas áreas se derivan a su vez de la categoría de protección "áreas de conservación y protección ambiental", que en su mayoría se desprenden de las determinantes ambientales*.

~~Este aplica para áreas con coberturas boscosas naturales bien conservadas que prestan bienes y servicios ambientales a toda la ciudad y en áreas que, por sus restricciones ambientales y naturales, tienen un potencial para la prestación de servicios ecosistémicos, que deberán orientar estrategias para la restauración ecológica y la conservación de la vegetación natural.~~

El objetivo de estos polígonos, será mantener y restaurar la vegetación natural con la reducción al mínimo de la intervención antrópica, promover el estudio y la investigación de los ecosistemas, la siembra de árboles nativos o la regeneración natural asistida en áreas desprovistas de vegetación, para asegurar la conservación de la biodiversidad, la regulación del sistema hidrológico, la estabilidad del suelo, las riquezas paisajísticas y los valores históricos-culturales del patrimonio ecológico.

En las áreas que se deban implementar procesos de restauración ecológica, se debe favorecer la construcción de redes ecológicas que permitan a las especies de fauna y flora, su movilidad en diferentes rangos geográficos mejorando los flujos genéticos y reduciendo el efecto que tienen la fragmentación y el aislamiento de hábitats en el deterioro de los sistemas naturales. Además, se debe regular el uso y manejo de los recursos renovables y no renovables en estas áreas para salvaguardar la permanencia en el tiempo de la diversidad biológica, los ecosistemas naturales, la riqueza paisajística y los valores históricos-culturales del patrimonio ecológico y paisajístico.

Este tipo de tratamiento sólo admite las actividades que se consideren compatibles con el propósito de la protección ambiental y cultural. Se debe regular el uso y manejo de los recursos renovables ~~en el área de intervención~~ para velar por su ~~la~~ *su* protección y ~~la~~ sostenibilidad ~~de la misma~~. A la vez, se pretende limitar el avance de la frontera agropecuaria.

En la siguiente Tabla, se presentan los polígonos y las veredas en tratamiento de conservación:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla Poligonos de tratamiento Conservación

Corregimiento	Polígono	m2	ha
San Sebastián de Palmitas	PA-CS-01	897.827,06	89,78
	PA-CS-02	238.688,89	23,87
	PA-CS-03	100.014,97	10,00
	PA-CS-04	35.929.473,81	3.592,95
San Cristóbal	SC-CS-05	12.690.220,64	1.269,02
	SC-CS-06	354.904,13	35,49
	SC-CS-07	182.436,84	18,24
Altavista	AL-CS-08	6.699.326,89	669,93
	AL-CS-09	467.119,80	46,71
	AL-CS-10	2.641.561,22	264,16
	AL-CS-11	4.544.569,86	454,46
San Antonio de Prado	SAP-CS-12	29.382.749,70	2.938,27
	SAP-CS-13	1.406.296,65	140,63
Santa Elena	SE-CS-14	15.381.615,58	1.538,16
	SE-CS-15	3.515.979,97	351,60
	SE-CS-16	1.175.790,98	117,58
	SE-CS-17	1.027.959,79	102,80
	SE-CS-18	872.462,46	87,25
	SE-CS-19	2.180.736,19	218,07
	SE-CS-20	862.052,39	86,21
	SE-CS-21	1.033.727,79	103,37
	SE-CS-22	664.800,89	66,48
	SE-CS-23	678.094,82	67,81
	SE-CS-24	180.326,16	18,03

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2026.

~~CONSERVACIÓN POR ALTO RIESGO NO MITIGABLE – CRNM .~~

~~Son áreas de alto riesgo no mitigable y hacen parte del tratamiento de Conservación; aplica igualmente, para aquellas áreas con condiciones de riesgo, sujetas a estudio de detalle y que sean identificadas como de riesgo no mitigable.~~

~~En la siguiente Tabla se presentan los tratamientos y las áreas en Conservación por alto riesgo no mitigable.~~

~~Tabla 2. Polígonos de Tratamiento y las veredas en tratamiento de ConserSvación por alto riesgo no mitigable.~~

CORREGIMIENTOS	CÓDIGOS	ÁREA (ha)	VEREDAS

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES

San Sebastián de Palmitas	PA-CRNM-01	31,81	Urquita
	PA-CRNM-02	6,18	La Sucia, La Aldea
San Antonio de Prado	SAP-CRNM-03	0,26	El Salado
	SAP-CRNM-04	0,24	El Salado
	SAP-CRNM-05(B)	0,48	La Verde
	SAP-CRNM-06(B)	0,32	La Verde
	SAP-CRNM-07(B)	0,73	La Verde
Santa Elena	SE-CRNM-08	0,43	Media Luna
Altavista	AL-CRNM-09(B)	0,95	San Pablo
	AL-CRNM-10(B)	0,30	San José del Manzanillo
San Antonio de Prado	SAP-CRNM-11	0,43	Área de Expansión San Antonio de Prado

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

~~9.8.1.2. PROCESOS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA EN SUELOS DE CONSERVACIÓN.~~

~~Las áreas que por sus restricciones o servicios ecosistémicos deben mantenerse con coberturas boscosas naturales, y que en la actualidad se encuentran altamente intervenidas y en las que debe iniciarse un proceso de restauración ecológica de los ecosistemas, recuperando y favoreciendo la formación de una cobertura boscosa vegetal en diferentes estados sucesionales, de tal manera que se promueva la conservación de los suelos, la biodiversidad, la regulación hidrológica, la restauración paisajística, contribuyendo al incremento de la integridad ecológica y el restablecimiento de sus funciones ecosistémicas.~~

~~Este tipo de tratamiento sólo admite las actividades que se consideren compatibles con el propósito de la restauración de los servicios ecosistémicos mencionados. Se prohíben usos que generen daños o impacto al aire, el suelo, el agua y la biodiversidad, como la agricultura intensiva, la ganadería extensiva e intensiva, entre otros.~~

~~Para lograr la restauración ecológica, se requiere de un proceso de transición inicialmente a usos más sostenibles, por lo que podrán establecerse arreglos agroforestales y~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES

~~silvopastoriles, los cuales permiten una recuperación de los suelos y en general de todos los recursos naturales.~~

~~En las áreas que se deban implementar procesos de restauración ecológica, se debe favorecer la construcción de redes ecológicas que permitan a las especies de fauna y flora, su movilidad en diferentes rangos geográficos mejorando los flujos genéticos y reduciendo el efecto que tienen la fragmentación y el aislamiento de hábitats en el deterioro de los sistemas naturales. Además, se debe regular el uso y manejo de los recursos renovables y no renovables en estas áreas para garantizar la permanencia en el tiempo de la diversidad biológica, los ecosistemas naturales, la riqueza paisajística y los valores históricos-culturales del patrimonio ecológico y paisajístico.~~

~~Se deben tener estrategias mínimas para la seguridad alimentaria de los habitantes de esta área de tratamiento e iniciar procesos de recuperación en suelos degradados por sobrepastoreo, así como prohibir el pastoreo dado que se evidencien rasgos de inestabilidad o procesos erosivos del suelo. También, se deben establecer actividades de enriquecimiento forestal con especies nativas, según la zona de vida.~~

~~Dentro del proceso de restauración ecológica, se deben considerar polígonos de Alto Riesgo No Mitigable, ya que implica un tratamiento especial de manejo para su recuperación.~~

9.8.2 GENERACIÓN DE ACTIVIDADES RURALES SOSTENIBLES –GARS-. (9.8.2)

Se aplica a polígonos que en su mayoría presentan producción rural, en combinación con vegetación natural en diferentes estados sucesionales, con restricciones fisiográficas y potencialidades para la prestación de servicios ambientales, *en los que se busca promover la producción agrícola y pecuaria en arreglos agroforestales y agrosilvopastoriles.*

El objetivo de estos polígonos es mantener y mejorar la producción rural de forma sostenible con diversidad de especies ~~y heterogeneidad en la estructura horizontal y vertical de los cultivos~~, promoviendo la reconversión de sistemas agropecuarios tradicionales a sistemas multiestrato, *modelos agroforestales que combinan árboles, arbustos, cultivos y/o ganado en distintas alturas (estratos) para maximizar la producción, mejorar la salud del suelo, conservar la biodiversidad y ofrecer servicios ecosistémicos, logrando una producción diversificada y sostenible.* ~~de producción limpia, que pueden ofrecer en el tiempo mayor productividad por unidad de superficie~~, protegiendo y

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES

mejorando la base natural existente en los mismos. Se establecerán sistemas agroforestales, silvopastoriles, agrosilvopastoriles y sistemas de regeneración natural en las áreas que requieran ser protegidas.

En las áreas de producción pecuaria tradicional *y áreas altamente intervenidas* se busca ~~la Este proceso de transición en la producción pecuaria tradicional, pasa por~~ el establecimiento de sistemas silvopastoriles, con la siembra de árboles en cercos, en las áreas de retiro de las quebradas y en las zonas de recarga de acuíferos, en áreas de pendientes fuertes. ~~En áreas altamente intervenidas donde se tienen cultivos limpios y pastos, se debe iniciar un proceso de transición en la producción pecuaria tradicional, que pasa por el establecimiento de sistemas silvopastoriles, con la siembra de árboles en cercos, en las áreas de retiro de las quebradas y en las zonas de recarga de acuíferos, en áreas de pendientes fuertes.~~

Con este tratamiento se ~~asegura~~ *busca mantener* la conectividad ecológica, la estabilidad del suelo y la regulación del sistema hidrológico. En general, estos polígonos hacen parte de las áreas de producción sostenible del DMI-DVARC y la Reserva Nare e incluyen parte de la red de conectividad ecológica de la Estructura Ecológica principal y complementaria.

En la Tabla a continuación, se presentan los polígonos y veredas en tratamiento de Generación de Actividades Rurales Sostenibles en el ~~municipio~~ *Distrito*.

Tabla Polígonos de tratamiento Generación de Actividades Rurales Sostenibles

Corregimiento	Polígono	m2	ha
San Sebastián de Palmitas	PA-GARS-01	93.506,60	9,4
	PA-GARS-02	165.814,47	16,6
	PA-GARS-03	40.820,62	4,1
	PA-GARS-04	11.616.867,98	1.161,70
San Cristóbal	SC-GARS-05	14.588.746,22	1.458,90
	SC-GARS-06	53.852,68	5,4
	SC-GARS-07	445.821,86	44,6
	SC-GARS-08	262.665,04	26,3
	SC-GARS-09	204.576,63	20,5
	SC-GARS-10	565.059,79	56,5
	SC-GARS-11	3.371.049,46	337,1
Altavista	AL-GARS-12	4.298.956,09	429,9
	AL-GARS-13	134.389,79	13,4
	AL-GARS-14	25.891,69	2,6
	AL-GARS-15	400.537,41	40,1
	AL-GARS-16	415.482,85	41,5

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES

	AL-GARS-17	220.441,50	22
	AL-GARS-18	1.705.935,23	170,6
	AL-GARS-19	38.940,10	3,9
	AL-GARS-20	58.191,15	5,8
	AL-GARS-21	653.555,20	65,4
San Antonio de Prado	SAP-GARS-22	16.693.714,03	1.669,40
	SAP-GARS-23	72.127,90	7,2
Santa Elena	SE-GARS-24	4.848.362,72	484,8
	SE-GARS-25	2.488.607,41	248,9
	SE-GARS-26	94.619,91	9,5
	SE-GARS-27	261.486,42	26,1
	SE-GARS-28	788.269,00	78,8
	SE-GARS-29	7.845.231,25	784,5
	SE-GARS-30	23.895,72	2,4
	SE-GARS-31	380.141,05	38
	SE-GARS-32	99.922,48	10
	SE-GARS-33	22.171,77	2,2
	SE-GARS-34	262.422,46	26,2
	SE-GARS-35	1.734.590,77	173,5
	SE-GARS-36	31.080,54	3,1
	SE-GARS-37	540.135,48	54
	SE-GARS-38	10.740.189,08	1.074,00
	SE-GARS-39	63.765,56	6,4

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2026.

9.8.3 RESTAURACIÓN DE ACTIVIDADES RURALES –RAR-. (9.8.3)

Se aplica a polígonos de suelos con aptitud para la producción rural agropecuaria *y* agrícola ~~y forestal~~ o áreas en las que existe tradición agraria y campesina. Incluye aquellas donde se ha disminuido o perdido la vocación campesina y que es necesario recuperar. Estas áreas están caracterizadas por un desarrollo heterogéneo con mezcla de usos, donde deben prevalecer ~~los usos agrarios~~ *las áreas de actividad agrícola y agropecuaria*.

El objetivo de estos polígonos es el mantenimiento y la restauración de las condiciones de *producción agrícola y agropecuaria* ~~rurales iniciales~~, la conservación de los agroecosistemas, el aumento de la productividad rural con asistencia técnica agropecuaria, la implementación de incentivos, el control al fraccionamiento del suelo y a las dinámicas que originan el desplazamiento de las actividades propias del área rural. Igualmente, asegurar la preservación de la cultura campesina, la dotación de infraestructura necesaria para la producción y el cuidado de los recursos naturales.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES

Se buscará establecer complementariedad entre usos protectores y usos que implican el aprovechamiento de recursos naturales, que a su vez sean compatibles con la producción agroforestal, agropecuaria y forestal y de recursos naturales.

En este tipo de tratamiento con asignación de *áreas de actividad agrícola y agropecuaria* uso agropecuario se propiciará la permanencia de la población campesina y las actividades asociadas a la producción dicho uso, controlando el fraccionamiento de la tierra y *el incremento excesivo de las construcciones* prohibiendo el asentamiento de las zonas de recreo y vivienda campestre. En aquellas áreas en las que se superponga o coincida con la red de conectividad ecológica, se propenderá por la siembra de árboles frutales, sistemas agroforestales, diversidad espacial de cultivos, así como el mantenimiento de coberturas boscosas cerca a los cauces y el uso de árboles como cercas vivas y rompevientos, de modo que actúen como elementos que favorecen la alimentación y movilidad de especies de fauna silvestre.

En estas áreas se propiciarán las actividades agroforestales, agropecuarias y forestales, incluyendo invernaderos, estos últimos han de procurar su integración paisajística. De igual forma, se admitirán las infraestructuras agrarias, instalaciones y edificaciones necesarias para el almacenamiento y procesamiento de la cadena productiva asociada a pequeños y medianos productores, siempre y cuando no alteren las condiciones ambientales y lleven al deterioro del recurso natural. La industria de transformación de los productos agrarios sólo se dará como complemento a las explotaciones.

En la Tabla a continuación, se presentan los polígonos y veredas en tratamiento de Restauración de Actividades Rurales en el *Distrito* municipio.

Tabla Polígonos de tratamiento Restauración de Actividades Rurales

Corregimiento	Polígonos	m2	ha
San Sebastián de Palmitas	PA-RAR-01	4.246.679,71	424,67
	PA-RAR-02	3.018.702,68	301,87
San Cristóbal	SC-RAR-03	1.316.706,04	131,67
	SC-RAR-04	5.633.218,59	563,32
	SC-RAR-05	305.747,19	30,57
	SC-RAR-06	788.055,37	78,81
	SC-RAR-07	1.499.702,89	149,97
	SC-RAR-08	395.622,86	39,56
	SC-RAR-09	97.214,30	9,72
	SC-RAR-10	152.225,20	15,22
	SC-RAR-11	256.733,07	25,67

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES

Altavista	AL-RAR-12	91.787,58	9,18
	AL-RAR-13	91.964,61	9,2
	AL-RAR-14	43.984,21	4,4
	AL-RAR-15	38.386,77	3,84
	AL-RAR-16	158.936,68	15,89
	AL-RAR-17	19.607,25	1,96
	AL-RAR-18	202.618,45	20,26
	AL-RAR-19	43.103,01	4,31
	AL-RAR-20	43.180,25	4,32
	AL-RAR-21	55.633,52	5,56
	AL-RAR-22	126.456,44	12,65
	AL-RAR-23	209.140,22	20,91
	AL-RAR-24	64.335,96	6,43
San Antonio de Prado	SAP-RAR-25	6.573.800,08	657,38
	SAP-RAR-26	93.526,85	9,35
	SAP-RAR-27	507.658,13	50,77
	SAP-RAR-28	796.086,67	79,61
Santa Elena	SE-RAR-29	289.370,41	28,94
	SE-RAR-30	132.664,20	13,27
	SE-RAR-31	70.442,59	7,04
	SE-RAR-32	834.350,09	83,44
	SE-RAR-33	34.035,49	3,4
	SE-RAR-34	69.123,55	6,91
	SE-RAR-36	1.221.724,24	122,17
	SE-RAR-37	3.645.211,44	364,52
	SE-RAR-35	76.978,67	7,7
	SE-RAR-38	41.538,54	4,15

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2026.

En áreas identificadas como aptas para la producción forestal, las actuaciones estarán dirigidas a introducir plantaciones que consolidan su vocación forestal. En todos los casos se acogerá a las disposiciones de la Organización Internacional de Maderas Tropicales -OIMT- en cuanto a su manejo y aprovechamiento.

Allí se estimulará el proceso de reconversión gradual de los recursos del suelo que actualmente son conflictivos, hacia usos que aseguren la sostenibilidad ambiental y la conservación de los recursos naturales. En los predios de mayor extensión con uso actual de pastos limpios y enmalezados, el proceso de transformación puede darse con el establecimiento de bosques productores con extracción o cosechas selectivas; igualmente se pueden establecer bosques mixtos donde se combinen especies foráneas y nativas con ciclos de producción diferentes y donde los ingresos para los productores

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

pueden ser superiores. Este proceso debe ser progresivo para propender el ingreso de recursos a los propietarios de los predios, el acceso a los incentivos tanto nacionales como regionales.

9.8.4 TRANSICIÓN A PROTECCIÓN -TP-. (9.8.4)

Este tratamiento se aplica a polígonos con frentes mineros activos o zonas de explotación minera para la industria de la construcción, así como a algunas áreas que disponen de minerales explotables con título minero vigente.

En el caso del aprovechamiento de los recursos mineros se deberá considerar la normatividad establecida para esta actividad y contar con su respectivo plan de manejo y abandono. Al interior de los frentes de explotación minera se debe asegurar la conservación de las fuentes de agua, la mitigación de los impactos ambientales en las áreas contiguas, respetando una franja mínima de amortiguamiento.

El objetivo de estos polígonos es *propender por* la explotación responsable de la minería para la industria de la construcción. Una vez terminada la actividad minera y cumplido el plan de manejo y abandono, se inicia un período transicional que permite la adecuación del territorio hacia usos de protección, cuya zonificación estará supeditada a los estudios de detalle ~~en el marco del macroproyecto de Cinturón Verde~~ y a la definición de espacios públicos proyectados, ~~estas áreas estarán destinadas a la generación de ecoparques de borde~~, permitiendo la restauración ecológica y su adecuación, para fines recreativos y protectores, como parte de la formulación e implementación de los instrumentos de planificación respectivos.

En la siguiente Tabla se presentan los polígonos en tratamiento de transición a protección y las veredas en los que están localizados.

Tabla Polígonos en tratamiento de transición a protección.

CORREGIMIENTO	CÓDIGO	ÁREA (ha)	VEREDA
San Cristóbal	SC-TP-01	59,46	La Loma
Altavista	AL-TP-02	10,65	El Corazón El Morro
	AL-TP-03	39,16	San Pablo
	AL-TP-04	13,06	San Pablo
	AL-TP-05	19,61	San Pablo, Altavista Sector Central
	AL-TP-06	7,42	Altavista Sector Central, Buga Patio Bonito

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES

	AL-TP-07	65,61	Altavista Central Sector
	AL-TP-08	25,59	Altavista Central, Esperanza Sector La
	AL-TP-09	9,45	Altavista Central Sector

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2025.

9.8.5 TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN SUBURBANA -CS-. (9.8.5)

Este tratamiento se aplica a los polígonos que constituyen la clase de suelo suburbano en las categorías de desarrollo restringido áreas para parcelación de vivienda campestre, centros poblados y suelos suburbanos propiamente dichos, que corresponden con las áreas de concentración de la población campesina, áreas de parcelación de recreo y vivienda campestre, áreas de crecimiento informal y áreas de crecimiento planificado~~, que corresponden a sectores~~ con características suburbanas en los cuales se pretende mejorar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan y con las directrices generales definidas para cada uno de ellos.

Los parámetros generales de ordenamiento establecidos para estos sectores están orientados a consolidar los usos del suelo, proteger los valores ambientales o paisajísticos que presentan y corregir el déficit que afecta su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. En general, se propiciará en ellos la generación de espacio público, infraestructura vial, de servicios públicos y equipamientos, considerando tanto el déficit actual como las nuevas demandas.

De acuerdo con las condiciones de cada polígono ~~zona~~, el tipo de tratamiento ~~intervención~~ de consolidación suburbana se clasifica en:

9.8.5.1 CONSOLIDACIÓN SUBURBANA NIVEL 1 -CSN1-: ORDENACIÓN Y MANTENIMIENTO. (9.8.5.1)

Se aplica a polígonos con *los mayores niveles de consolidación* ~~características completas~~, cuyo urbanismo, densidad, servicios públicos y ocupación, ya completaron su desarrollo máximo permitido. Bajo esta modalidad se encuentran tres *tipos* ~~clases~~ de polígonos:

El primero corresponde a las *parcelaciones de vivienda campestre* ~~a urbanizaciones (parcelaciones)~~ existentes en la ciudad, las cuales ya se encuentran dotadas de espacio público, infraestructura vial, servicios públicos y equipamientos (principalmente mediante

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES

mecanismos de cesiones urbanísticas) y cuyo desarrollo habitacional está completo o en proceso de finalización. Estos polígonos se localizan en el corregimiento de Santa Elena constituidos por: SE-CSN1-01 (Mirador del Poblado), SE-CSN1-02 (El Tesoro) y SE-CSN1-03 (Chacaltaya).

E*l segundo corresponde a las áreas centrales de los corregimientos de Santa Elena, San Sebastián de Palmitas, al polígono de la vereda Mazo, los cuales se encuentran consolidados y dotados de infraestructuras y equipamientos de nivel corregimental, que permiten atender las necesidades de la comunidad; no obstante, pueden albergar nuevas infraestructuras de soporte y de servicios colectivos que conlleven a una cualificación.*

Consolidación Suburbana Nivel 1. Áreas Centrales de los corregimientos Santa Elena y (Cabecera corregimental la Aldea) San Sebastián de Palmitas y el polígono vereda Mazo.

y la tercera, son las áreas con condición especial, cuya destinación especifica, es la consolidación de infraestructuras de seguridad.

Polígonos de la Cárcel San Cristóbal y futuro desarrollo de la cárcel xxxx.

En la siguiente Tabla, se presentan los polígonos y veredas en tratamiento Consolidación Suburbana Nivel 1.

Tabla Polígonos de tratamiento Consolidación Nivel 1

Corregimienti	Polígono	m2	ha
San Sebastián de Palmitas	PA-CNS1-01	175.629,74	17,56
	PA-CNS1-02	655.123,37	65,51
San Crsitóbal	SC-CNS1-03	330.546,59	33,05
	SC-CNS1-04	291.864,43	29,19
Santa Elena	SE-CNS1-05	774.371,61	77,44
	SE-CNS1-06	604.191,35	60,42
	SE-CNS1-07	486.729,12	48,67
	SE-CNS1-08	356.886,18	35,69
	SE-CNS1-09	185.772,86	18,58

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2026.

9.8.5.2 CONSOLIDACIÓN SUBURBANA NIVEL 2 -CSN2-: CUALIFICACIÓN Y DOTACIÓN. (9.8.5.2)

Este tratamiento se aplica en sectores rurales que han venido urbanizándose de manera espontánea *y que presentan deficiencias en la dotación de* ~~con~~ infraestructura vial, de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES

servicios públicos, de espacio público y de equipamientos ~~que son insuficientes e inadecuados~~ en relación con el volumen de la población o el funcionamiento adecuado de las actividades.

En los sectores a los cuales se les asigna este tipo de tratamiento, se pretende mejorar las deficiencias en el Sistema Público y Colectivo a través de la generación de nuevas dotaciones y la cualificación de las existentes, además de suplir adecuadamente los requerimientos que se generarán con los nuevos desarrollos y sus correspondientes aprovechamientos y obligaciones; para mantener las densidades adecuadas y coherentes con el desarrollo del territorio rural suburbano.

Para los sectores en los cuales se requiera la intervención de la estructura predial para su reordenamiento y generación de dotaciones o para la implementación de otras acciones que permitan mitigar los desequilibrios urbanísticos, se podrá utilizar el instrumento de planificación complementaria Unidad de Planificación Rural -UPR- como medio para alcanzar el propósito del presente tratamiento (SC-CSN2-01, SC-CSN2-02, SAP-CSN2-03, SAP-CSN2-04, SE-CSN2-05, SE-CSN2-07, SE-CSN2-07, SE-CSN2-08).

~~El Departamento Administrativo de Planeación en coherencia con los principios de economía y continuidad, prioriza aquellos sectores que han tenido inversiones públicas y comunitarias en la formulación de ejercicios de planificación y gestión complementaria al POT.~~

En la Tabla a continuación, se presentan los polígonos de tratamiento Consolidación Suburbana Nivel 2.

Tabla Polígonos de tratamiento Consolidación Nivel 2

Corregimiento	Polígono	m2	ha
San Cristóbal	SC-CNS2-01	247.622,54	24,76
	SC-CNS2-02	333.040,98	33,30
San Antonio de Prado	SAP-CNS2-03	302.146,83	30,21
	SAP-CNS2-04	364.321,48	36,43
Santa Elena	SE-CNS2-05	240.404,41	24,04
	SE-CNS2-06	1.627.087,38	162,71
	SE-CNS2-07	1.838.607,60	183,86
	SE-CNS2-08	747.494,63	74,75
	SE-CNS2-09	198.239,47	19,82

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES

9.8.5.3 CONSOLIDACIÓN SUBURBANA NIVEL 3 -CSN3-: GENERACIÓN. (9.8.5.3)

Este tratamiento predominan asentamientos humanos densamente pobladas con mezcla de algunas actividades productivas, donde existen hogares localizados sobre suelos de protección tales como los retiros a las corrientes naturales de agua. Estas áreas se caracterizan por un déficit crítico de infraestructura vial, baja cobertura de servicios públicos domiciliarios en especial los asociados al saneamiento hídrico, déficit de espacio público efectivo para el esparcimiento y encuentro de la población y equipamientos básico sociales.

El manejo de las áreas a las cuales se les asigna el tratamiento de consolidación suburbana nivel 3, estarán orientadas a lograr el equilibrio entre la ocupación del espacio privado y el espacio público o colectivo tanto de los centros poblados como de las veredas, en correspondencia al tamaño y composición de la población allí asentada, a través de la planificación y gestión de intervenciones articuladas para la calidad del entorno y su dotación.

El área de planificación mínima para los polígonos con este tratamiento, será la misma área definida para polígono en el presente Plan de Ordenamiento y el instrumento de planeación complementaria a utilizar en concordancia con el Decreto Nacional 3600 de 1997 serán las Unidades de Planificación Rural –UPR-, donde el Departamento Administrativo de Planeación, teniendo en cuenta las condiciones específicas en las que se inscribe dicha área determinará las acciones de regularización o reordenamiento y mejoramiento urbanístico (SC-CSN3-02, SC-CSN3-03, SC-CSN3-04, AL-CSN3-05, AL-CSN3-06, AL-CSN3-07, SE-CSN3-09).

No obstante, existen polígonos con igual tratamiento que no serán objeto de planificación a través de UPR y sus desarrollos se harán a través de licencias de parcelación y/o construcción predio a predio según la acción urbanística a realizar (PA-CSN3-01, SE-CSN3-08, SE-CSN3-11, SE-CSN3-12).

En la siguiente Tabla, se presentan los polígonos y veredas en tratamiento Consolidación Suburbana Nivel 3.

Tabla Polígonos de tratamiento Consolidación Nivel 3

Corregimiento	Polígono	m2	ha
San Sebastián de Palmitas	PA-CNS3-01	112518,073	11,2518073
	PA-CNS3-02	510360,062	51,04
San Cristóbal	SC-CNS3-03	1138817,21	113,88

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES

	SC-CNS3-04	1046538,28	104,65
	SC-CNS3-05	362836,551	36,28
	SC-CNS3-06	250766,891	25,08
Altavista	AL-CNS3-07	566181,15	56,62
	AL-CNS3-08	492175,526	49,22
	AL-CNS3-09	650656,504	65,07
	AL-CNS3-10	74743,7502	7,47
Santa Elena	SE-CNS3-11	194123,575	19,41
	SE-CNS3-12	37368,3439	3,74
	SE-CNS3-13	99179,4207	9,92
	SE-CNS3-14	303219,369	30,32
	SE-CNS3-15	157752,063	15,78

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2026.

~~9.8.5.1. CONSOLIDACIÓN SUBURBANA NIVEL 4 -CSN4-: RECONVERSIÓN.~~

~~Se aplica en aquellos sectores rurales donde se pretende orientar procesos de transformación acorde con el uso y las dinámicas establecidas. Las actuaciones propuestas se dirigen a lograr un ordenamiento adecuado acorde con las nuevas circunstancias que afectan su desarrollo, generando las dotaciones e infraestructuras necesarias para los nuevos usos y aprovechamientos. De igual manera, con este tratamiento se busca dar equilibrio a las dinámicas existentes, así como la cualificación, dotación y la planificación ordenada de algunos polígonos específicos.~~

~~Se trata entonces de promover importantes transformaciones en zonas rurales que cumplen un papel fundamental en la consolidación del modelo de ocupación propuesto por el POT y en el cumplimiento de los objetivos del mismo y que por razones de deterioro ambiental, físico o social, requieren de esta transformación físico-espacial y socioeconómica, para aprovechar al máximo su potencial a fin de lograr, entre otros fines, el mejoramiento integral de vida de los moradores, la diversificación de la utilización del suelo, el aprovechamiento racional del mismo mediante adecuados procesos de densificación y mezcla de usos, entre otros.~~

~~Estas áreas serán objeto de implementación de Unidades de Planificación Rural –UPR- (a excepción del PER de La Aldea, el cual sólo la formulará en caso de modificar el Decreto vigente), bajo las cuales se orientará el desarrollo adecuado de acuerdo con la capacidad de soporte y la distribución establecida en los usos del suelo y demás aprovechamientos definidos. Se pretende promover la gestión asociativa de proyectos, de forma tal que los mayores aprovechamientos posibles se realicen mediante la integración~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES

~~de predios que conduzcan a la generación de desarrollos de calidad con dotaciones adecuadas y contribuyan a mitigar los déficits existentes en las zonas aledañas.~~

~~Hasta tanto no se formule la respectiva UPR, sólo se podrán construir nuevas edificaciones para equipamientos públicos o sedes de la Administración Pública, así mismo se podrán realizar adiciones o reformas a los existentes.~~

~~En la Tabla a continuación, se presentan los polígonos de tratamiento Consolidación Suburbana Nivel 4.~~

~~Tabla 6. Polígonos y veredas en tratamiento Consolidación Suburbana Nivel 4.~~

CORREGIMIENTO	CÓDIGO	ÁREA (ha)	VEREDA
San Sebastián de Palmitas	PA-CNS4-01	65,50	La Aldea, La Frisola
San Cristóbal	SC-CNS4-02	113,88	La Palma, La Loma, La Cuchilla, El Llano, Naranjal, Uvito, Travesías, El Patio, Las Playas
	SC-CNS4-03	53,31	Pedregal Alto
Santa Elena	SE-CNS4-04	28,50	Mazo

~~9.8.6. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL -MI-.~~

~~Este tipo de tratamiento busca superar la mala calidad y precarias condiciones de vivienda y entorno en asentamientos existentes localizados en suelo suburbano y que sean susceptibles de recuperación y consolidación.~~

~~El tratamiento de Mejoramiento Integral en estas zonas, estará dirigido específicamente a superar las carencias en materia de servicios públicos y saneamiento y a la dotación de espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo.~~

~~El polígono PA-MI-01 será objeto de implementación del instrumento de planificación complementaria UPR, cuyo propósito principal, será el reasentamiento de la población afectada por eventos naturales, donde una de las estrategias primordiales será la declaratoria de desarrollo prioritario acompañada de otras intervenciones de reordenamiento que permitan mitigar los desequilibrios urbanísticos del territorio.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES

9.8.6 ÁREAS PARA LA PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO –API-. (9.8.6)

Las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo son aquellas ubicadas en suelo urbano, rural o de expansión *urbana*, ocupadas ~~ocupados o destinados~~ *o destinadas a la localización de* ~~para~~ equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial y que forman parte del sistema estructurante de la ciudad, que fundamentalmente prestan un servicio de cobertura nacional, regional, metropolitana o de ciudad, o que por su conformación, ~~engloba~~ *engloban* varios elementos que tienen diferente destinación y nivel de cobertura.

Al interior de estas áreas podrán existir elementos de ámbitos zonales, corregimentales, barriales, suburbanos, veredales o vecinales, que se sujetarán a las disposiciones de los elementos estructurantes.

~~La ubicación de las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo –API-, será la establecida en los mapas que se protocolizan en los tratamientos rurales.~~

~~Las API se consideran como un tipo de tratamiento y fueron definidas desde el Acuerdo 046 y solamente se retoman en el presente ajuste al POT, aquellas áreas que ya cuentan con un resolución otorgada por el Departamento Administrativo de Planeación, así como aquellas que ya tienen determinantes y su respectivo Plan Maestro se encuentra en proceso de formulación y revisión por parte del Departamento Administrativo de Planeación para emitir la resolución respectiva. Estos son: con resolución La Cárcel (SC-API-13) y La Perla (AL-API-09); con resolución en proceso El Picacho (SC-API-14), El Pan de Azúcar (SE-API-05) y El Seminario (SE-API-04).~~

~~Las API se consignan en el mapa protocolizado *Tratamientos*, que aquí se ilustra.~~

~~La reglamentación específica, utilizará los criterios y denominaciones de tipos de tratamientos, pudiendo incorporar, de forma justificada, subcategorías adicionales en función de las peculiaridades de su ámbito.~~

Los lotes o parte de los mismos que se pretendan desarrollar localizados al interior de las API diferentes a los que actualmente se encuentran ocupados o destinados para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales o de infraestructura vial, podrán

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES

utilizar la normativa específica de los polígonos contiguos, en concordancia con los usos generales del suelo y los aprovechamientos asignados.

Hacen parte de este tratamiento, los siguientes polígonos:

Tabla Polígonos de tratamiento Áreas de preservación de Infraestructura del sistema público y colectivo

Corregimiento	Polígono	m2	ha
Altavista	AL-API-01	102.794,59	10,28
Santa Elena	SE-API-02	1.939.773,89	193,98

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2026

Manejo.

Las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo mantendrán su destinación actual y los aprovechamientos existentes.

Para cualquier tipo de intervención urbanística y/o constructiva, se deberá presentar un planteamiento urbanístico integral, el cual puede ser de iniciativa pública o privada dependiendo de la titularidad del o de los predios. Este planteamiento deberá ser presentado al Departamento Administrativo de Planeación para su análisis y aprobación y deberá tener en cuenta por lo menos:

· Los usos actuales y los propuestos.

· Los índices de construcción, las densidades y alturas actuales y propuestas.

· Las condiciones de accesibilidad peatonal, vehicular, pública y privada.

· Las ofertas de estacionamiento público y privado, actual como la propuesta.

· La oferta ambiental representada en corrientes de agua, coberturas boscosas y similares, actual y propuesta.

· Identificación de los impactos generados por la propuesta y la solución a los negativos.

· Identificación de los aportes a los Subsistemas de espacios públicos de esparcimiento y encuentro, equipamientos colectivos y movilidad.

· El sustento de la propuesta a la luz del Modelo de Ciudad.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.8. TRATAMIENTOS RURALES
Hasta tanto se realice el plan de manejo de la respectiva área para la preservación de infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo, sólo se permitirán acciones de reparación y enlucimiento en las áreas al interior que estén ocupados o destinados para equipamientos, espacios públicos, áreas de infraestructura vial de lo existente y se prohíben nuevos aprovechamientos. ~~Dadas las características de las API, éstas podrán ser manejadas como Centros de actividad logística en los términos establecidos dentro del Subsistema de Centralidades para el Centro Logístico de Transporte (San Cristóbal).~~

9.9. Usos generales del suelo rural

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0019
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 396. - Zonificación de los usos generales del suelo rural. Artículo 397. - Criterios para la reglamentación de los usos del suelo.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Imprecisión en la denominación y articulación de los usos del suelo rural frente al marco normativo supradistrital, la planificación complementaria, otros sistemas y subsistemas del POT, así como las dinámicas territoriales, que generan conflictos del uso y dificulta su aplicación.
Necesidad de Ajuste	Precisar la denominación y articulación de los usos del suelo rural, mediante su armonización normativa, metodológica y territorial con instrumentos de planificación, determinantes ambientales y dinámicas actuales del territorio, para mejorar su aplicación y reducir conflictos del uso del suelo rural.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Ambientales
¿Aplica normas supradistritales?	No

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL	
Nivel 1. Conservación y protección del ambiente	Resolución 004 de 2022 Parques Nacionales Naturales de Colombia - Por medio de la cual se modifica la Resolución N° 034 del 08 de marzo de 2018, por medio de la cual se registra la Reserva Natural de la Sociedad Civil La Sagrada Familia (La Telaraña) Resolución 040 RES2002-756 de 2020, Corantioquia. - Por la cual se adopta el Plan Estratégico para la Gestión de la Calidad del Aire en la Jurisdicción de Corantioquia -PGAR- Resolución 040-RES1812 6792 de 2018, Corantioquia - Plan Regional para el Cambio Climático -PRCC- Resolución 0126 de 2024 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. - Por la cual se establece el listado oficial de las especies silvestres amenazadas de la diversidad biológica colombiana continental y marino costera, se actualiza el comité Coordinador de Categorización de las Especies Silvestres Amenazadas en el territorio nacional y se dictan otras disposiciones Acuerdo 670 de 2023, Corantioquia - Plan de Manejo del Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá Río Cauca (DRMI DVARC) 2022 – 2026 Resolución 1510 de 2010, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. - Redelimita la Nacional Reserva Forestal Protectora Río Nare (Plan de Manejo) Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática del Valle de Aburrá (PAC&VC) PMGRD Plan Metropolitano de Gestión del Riesgo de Desastres
Medida de manejo general asociada	7.12 . Promover la construcción sostenible, estrategias de transición y eficiencia energética y de economía circular, tales como el uso de aguas lluvias, el manejo de residuos sólidos (las cuales permiten mantener la funcion de recarga y calidad del acuífero), el uso de paneles solares, entre otras; en las actividades agroindustriales en el suelo rural. De acuerdo con el PMAA, PICCA y POMCA 7.2. Recuperar la calidad ecosistémica en el suelo rural mediante acciones de restauración, corredores de conectividad ecológica, rehabilitación de suelo, recuperación de las rondas hídricas, como medidas de adaptación basadas en ecosistemas. De acuerdo con las propuestas de DRMI, PMAA, PAC & VC, PICCA, PRCC y POMCA 7.3. Fomentar el uso sostenible de los recursos en las zonas de uso sostenible, mediante la implemetación de sistemas silvopastoriles y agroforestales, actividades silvícolas y agropecuarias sostenibles y esquemas de reconversión y producción más limpia como medidas de adaptación basada en ecosistemas y medios de vida, de acuerdo con PRCC, ESQUEMA DE CONECTIVIDADES ECOSISTEMICAS, PAC & VC, DRMI, RESERVA FORESTAL PROTECTORA DEL RIO NARE, PICCA y POMCA. 7.4. Conservar calidad ecosistémica de los humedales a través de su incorporación como ecosistemas de adaptación ante el cambio y resiliencia climática, y acciones desde el enfoque de Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN). Lo anterior con el fin de mejorar la calidad de estos ecosistemas estratégicos como medidas de adaptación basada en gobernanza. De acuerdo con la Ley 2469 de 2025.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL	
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	Se modifica la numeración y queda 9.9. Usos generales del suelo rural.
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Considerando la vocación otorgada al Distrito como de Ciencia, Tecnología e Innovación, se concluyó que es necesario incorporar las acciones orientadas hacia la tecnificación de la productividad, y para atender la adaptación y mitigación al Cambio Climático.

Como resultado del análisis de insumos técnicos, se identificó que las Determinantes Ambientales que serán de aplicación para la revisión de largo plazo, corresponden a las siguientes:

En este mismo sentido, las Determinantes Ambientales que serán incorpordas en la presente revisión de mediano plazo, son las siguientes:

También se evidencio la modificación a la estructura y clasificación de los usos en el Suelo Rural, en articulación y homologación con la de los usos en el Suelo Urbano. Para ello, como punto de partida, se deberá incorporar la noción de Áreas de Actividad que define la norma nacional.

En cuanto a las Áreas de Actividad, las cuales requieren una redelimitación en la cartografía, se desarrolló una metodología de evaluación general y específica de los usos del POT, en función de armonizar estos con los planes de manejo de los Determinantes Ambientales.

Con la incorporación de los cambios normativos, sumada a las dinámicas territoriales y las solicitudes de la comunidad, se identificó la redenominación de algunas Areas de Actividad y la eliminación de otras y de capas superpuestas que pasarán a ser definidas en intensidades de uso diferenciados.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.9 Usos del Suelo Rural (9.9)

En línea con los Principios Rectores del POT, la reglamentación de los usos en el Suelo Rural apuntan, especialmente, hacia una Ruralidad Sostenible. En este sentido, se reafirma este suelo como proveedor de servicios ecosistémicos, sobre el que se promueve la permanencia de la cultura, el paisaje campesino y la productividad agraria como parte

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

de la seguridad alimentaria, que permitan asegurarlo como soporte para un futuro ambientalmente sano.

Acorde con lo anterior, la reglamentación de los usos en el Suelo Rural busca salvaguardar y equilibrar la forma más adecuada de utilizar los recursos del territorio, según sus condiciones ambientales, naturales, sociales, culturales y económicas.

Como parte de este contexto rural, este acápite en su conjunto, desarrolla la reglamentación para los usos en el Suelo Rural, en la cual se identifican la zonificación, la delimitación y la asignación específica de actividades.

9.9.1 GENERALIDADES PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO RURAL. (9.9.1)

La zonificación de los usos del suelo rural identifica la forma más adecuada de utilizar el territorio de acuerdo con la distribución de *los* recursos, las características fisiográficas de cada espacio y las implicaciones sociales, ambientales y económicas de cada actividad; constituye una acción esencial en el uso racional de los recursos naturales, en la búsqueda de la sostenibilidad del territorio.

Como criterios para la reglamentación de los usos del suelo, se tiene: buscar el equilibrio territorial entre ~~los usos~~ ~~protectores~~ *las actividades forestales* y ~~los usos~~ *las* que implican la producción *primaria* con el aprovechamiento de los recursos naturales asociados, la práctica racional en la ocupación del territorio de acuerdo con las características fisiográficas de los suelos y su localización y el mantenimiento del patrimonio ecológico y paisajístico. Todo esto como un principio de vida y equidad social, propiciando un mayor crecimiento del sector primario de la economía y buscando el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural.

También se consideraron acciones con incidencia en la reglamentación de los usos del suelo rural, que se incorporan bien sea a nivel de criterios de manejo o en los regímenes de uso asociados a cada Área de Actividad, con el fin de integrar efectivamente la vocación CTI del Distrito de Medellín, en pro de atender la adaptación y mitigación al Cambio Climático.

Para la delimitación de las diferentes zonas se desarrolla la metodología que evaluó los usos generales del POT a la luz de la normativa de las Determinantes Ambientales para armonizar los usos en el Suelo Rural con los diferentes Planeas de Manejo de dichas determinantes. No se redelimitan el Área de Actividad Forestal, Minera en Transición y la

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

Mixta Rural (Baja, Media y Alta), sin embargo, se asigna la actividad de Mixta Rural Alta a ciertos territorios que contaban con asignación distinta (Parte Central de Palmitas, La Aldea, Mazo, parte de Santa Elena Central)

Para la asignación específica de los usos del suelo, que se denominan Áreas de Actividad, se tienen en cuenta ~~restricciones fisiográficas y culturales relacionadas con las zonas homogéneas definidas (Tomo IIIe). Las cuales agrupan La zona de vida, la geomorfología, las zonas de amenaza y riesgo, la clase de pendiente, el grado de erosión, características de los suelos, los servicios ambientales, usos actuales y coberturas terrestres que pueden ser indicadoras de una dinámica cultural arraigada.~~ *las condiciones agrológicas y ambientales de los Determinantes Ambientales, la capacidad de usos del suelo de los POMCA (que abarca todo el tema de criterios agrologicos, ambientales y fisiográficos), las coberturas terrestres, los usos actuales, los análisis resultantes del Estudio de la Universidad Nacional y la base de lotes uso tipo de catastro.*

~~En la siguiente tabla se muestran las áreas correspondientes a los usos del suelo general de la revisión y ajuste del POT con sus porcentajes.~~

~~Tabla 149. Áreas de los usos generales del suelo rural revisión ajuste POT.~~

~~TABLA~~

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

~~MAPA~~

~~Figura 108. Usos generales del suelo rural revisión y ajuste del POT.~~

En coherencia con las definiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015 "Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" contenidas en el artículo 2.2.1.1., se incorpora la noción de Áreas de Actividad, entendidas como las porciones del territorio del Distrito que deben ser delimitadas en la cartografía del POT y para las cuáles se establece el régimen de usos en función de la estructura definida por el modelo de ocupación. El Área de actividad, entonces, corresponde a la zona del territorio que identifica unos usos específicos y regula que actividades se pueden llevar a cabo con el fin de obtener la utilización más adecuada de cada porción o zona del territorio.

Asimismo, buscando resolver las discrepancias que el Acuerdo 48 de 2014 presenta entre los regímenes de uso del articulado y los contenidos en el Anexo 3. Tablas de Usos del Suelo Rural, se genera un nuevo nivel de desagregación de actividades intermedio entre

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

*la generalidad de cada Área de Actividad y la especificidad de las actividades contenidas en el citado anexo, denominado **Tipología** y que ya existe a nivel urbano -antes denominado Categoría de uso-. Las tipologías serán desarrolladas en el acápite del régimen de usos.*

También se simplifican las capas superpuestas, dejando en esta condición, solo aquellas que tienen que ver exclusivamente con Espacio Público Proyectado y Equipamientos, sin que ellas conformen un Área de Actividad, sino que constituyen actividades que serán incluidas dentro de los respectivos regímenes de uso.

Una vez analizados los Usos generales definidos en el Acuerdo Municipal 048 de 2014, se pudieron identificar las siguientes situaciones que determinaron la eliminación de un uso, la redenominación de otros y la definición de capas superpuestas, con el fin de contar con mayor claridad en la aplicación.

El denominado Uso Forestal Productor del Acuerdo Municipal 048 de 2014, en concordancia con los Decretos 2811 de 1974 "Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente.", la Ley 99 de 1993 "por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones.", y la Ley 101 de 1993 "Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero.", corresponde al desarrollo de actividades esencialmente agrícolas, Las actividades propias del uso forestal productor hacen parte del régimen de usos agrícola y agroforestal que presenta el POT, situación por la que se elimina este uso y régimen, los territorios correspondientes serán incorporados, según las conclusiones de los análisis a las otras áreas de actividad de producción.

Se incorporan las Centralidades Rurales definidas en el Subsistema de Centralidades, las cuales también corresponden a capas superpuestas sobre las áreas de actividad.

Se elimina la capa superpuesta denominada Corredores Rurales debido a su enfoque DOT contemplado en la proyección de crecimiento del sistema de transporte masivo del Metro con sus líneas de deseo y corredores proyectados que complementan el Subsistema de Movilidad, y por tanto se incluirán las condiciones específicas para los predios que den frente a dichas vías en las diferentes Áreas de Actividad que atraviesan.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

En cuanto a los usos generales, se redenomina el Uso mixto urbano rural dada su connotación a lo urbano, dado que, si bien en esta categoría pueden tener cabida actividades propias del suelo urbano, el predominio debe corresponder a las actividades propias del suelo rural. Acorde con lo anterior, se redenomina Área de Actividad Mixta según la siguiente equivalencia de denominaciones:

Tabla Equivalencia de denominaciones de Áreas de Actividad Mixta.

Acuerdo Municipal 048 de 2014	Revisión y ajuste mediano plazo
Uso general del suelo	Área de Actividad
Uso Mixto urbano rural-Parcelación de vivienda campestre	Mixta Rural Baja
Uso Mixto urbano rural-Centros poblados y Suelos suburbanos propiamente dichos	Mixta Rural Media
Uso de Servicios e industria y Dotacional y de servicios	Mixta Rural Alta

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2026.

~~9.11.1.1. LOS USOS DEL SUELO Y LOS DETERMINANTES AMBIENTALES.~~

(Todo este numeral y texto se suprimen)

9.9.2 Metodología de Delimitación de las Áreas de Actividad (9.9.2)

9.9.2.1 Metodología General

Tal como se concluyó en el análisis de insumos técnicos, las posibilidades de redelimitación de los usos del Suelo Rural, en el marco de esta revisión y ajuste de mediano plazo, la tienen los usos agrícolas y ganaderos que hacen parte de la subcategoría de Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales de la categoría de protección y los asociados a la categoría de desarrollo restringido, áreas que corresponden al 52.66% del Suelo Rural.

En este sentido, es importante precisar que estos 2 grupos de usos presentan naturaleza diferentes, sin embargo para la redelimitación fueron consideradas 3 dimensiones de análisis: variable física, variable socioecosistémica y variable socioeconómica, relacionadas en el documento de insumos técnicos.

De acuerdo con la necesidad de ajuste se desarrolló una metodología para evaluar los usos rurales a la luz de la normativa de los determinantes ambientales, los cuales fueron incorporados como argumentos para la redelimitación, ajuste al régimen y criterios de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

manejo de las áreas de actividad, en función de armonizar los usos rurales con los planes de planes de manejo de los determinantes ambientales.

Este documento expone la metodología de redelimitación para las áreas de actividad de la subcategoría "Áreas de protección para la producción": Forestal Productor, Agroforestal, Agropecuario, Agrícola y Áreas de Transición Minera, considerando los conflictos normativos entre el Acuerdo 48 y la zonificación de los determinantes ambientales: La Reserva Forestal Protectora del Río Nare – RFP Nare, Distrito Regional de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca – DRMI DVARC, POMCA del Río Aburrá y POMCA del Río Aurra. Además de considerar las Reservas Naturales de la Sociedad Civil, títulos mineros vigentes y predios corporativos.

La metodología es una propuesta de flujos para identificar los conflictos de uso, los cuales pueden ser abordados desde la redelimitación del área y la definición del régimen de usos y/o criterios de manejo. Inicialmente se identifican los conflictos normativos entre la actual delimitación del Acuerdo 48 y la Zonificación de los determinantes (Información Insumos Técnicos Tomo IIIB), con el fin de disminuir la intensidad de uso en función de proteger y conservar los ecosistemas naturales y reconocer los objetos de conservación de las áreas protegidas. En el caso de que no se identificaron conflictos normativos, se rastrean los conflictos funcionales entre el uso actual y el uso principal.

El conflicto funcional busca identificar fenómenos de sobreutilización, es decir, usos que estén degradando el suelo o posiblemente lo estén volviendo menos productivo. Pero por otro lado, también se pueden encontrar suelos subutilizados los cuales no se están usando según capacidad productiva, es decir, presentan una actividad menor de lo que podría soportar sin degradarse, por tanto se puede intensificar su actividad productiva. El abordaje de este tipo de conflictos tiene como finalidad promover, proteger y optimizar la producción del Distrito.

Es importante, mencionar que las coberturas de la tierra actualizadas al año 2021 se consideran como un insumo paralelo, que permite realizar precisiones en los casos en que el uso actual por sí solo no brinde la suficiente información para la redelimitación.

Si bien se genera un flujo metodológico para cada área de actividad, se reconocen una serie de preexistencias territoriales, las cuales tienen unas excepciones y son excluidas del análisis de los conflictos normativos y funcionales, como: títulos mineros, predios corporativos y las reservas naturales de la sociedad civil, las cuales se describen a continuación.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

Para el caso de los títulos mineros, los cuales por preexistencia y por ser de otorgamiento de la Agencia Nacional Minera estas áreas permanecen en su actual área de actividad original. Los predios corporativos, dado que son bienes públicos de interés ambiental, cuyo objetivo principal es la conservación de los ecosistemas asociados, en la revisión de largo plazo, estos deberán ser recategorizados como área de actividad Forestal (Áreas de conservación y protección ambiental). Por tanto, en la revisión de mediano plazo, estos predios se recategorizan como áreas de actividad agroforestal, excepto aquellos que actualmente estén en un área de actividad forestal, anteriormente llamado uso forestal-protector.

Finalmente, las reservas naturales de la sociedad civil cuyo objetivo principal es la conservación y protección de los ecosistemas asociados, en la revisión de mediano plazo, son recategorizadas como áreas de actividad agroforestal, excepto aquellas que actualmente estén en un área de actividad forestal, anteriormente llamado uso forestal-protector.

9.9.2.2 Metodología Específica por Área de Actividad (9.9.2.2)

De acuerdo con las necesidades de ajuste que fueron identificadas desde la etapa de insumos técnicos, el flujo metodológico desarrollado para la revisión y ajuste del Área de Actividad Forestal Productora, antes suelo Forestal Productor, responde específicamente a un proceso de recategorización cuyo objetivo principal es incorporar aquellos suelos reconocidos desde el Acuerdo 48 del 2014 como de Uso Forestal Productor al Área de Actividad Agroforestal o las demás áreas de actividad que respondan a las preexistencias y restricciones normativas que le correspondan. Es importante resaltar que actualmente la normativa nacional enmarca la actividad forestal dentro de las diferentes tipologías de actividades agrícolas, cuyas políticas de manejo y control son reguladas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. Por tal motivo, en el marco de la revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial esta categoría de área de actividad será reasignada conforme al proceso metodológico descrito a continuación.

El proceso metodológico desarrollado para la revisión responde al esquema metodológico general planteado previamente en el presente documento, sin embargo, dado que cada área de actividad requiere un análisis particular y por ende insumos específicos para su redelimitación, en la Figura XX se presenta de manera detallada el flujo metodológico empleado para la recategorización de los suelos definidos como de Uso Forestal Productor según el Acuerdo 48 del 2014.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL
Sobre el análisis de conflictos normativos, actualmente solo se evidencian inconvenientes en los suelos asociados a Zonas de Preservación y Restauración declaradas por el Distrito Regional de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca – DRMI DVARC que prohíbe el establecimiento y aprovechamiento de plantaciones forestales para estas áreas. De acuerdo con el Plan de Manejo del Área Protegida, se infiere que estas áreas deberían migrar al Área de Actividad Forestal, cuyo objetivo principal es la protección y conservación ambiental. Sin embargo, este tipo de modificaciones implicarían redelimitar los suelos de protección, que no son objeto de revisión en el mediano plazo, y realizar estudios adicionales que permitan definir si la realidad del territorio aún es compatible con los objetivos de conservación establecidos por el área protegida. Por tal motivo, los suelos que presentaban dicha condición fueron reclasificados al área de actividad Agroforestal. *Para el análisis de conflictos funcionales se toma como punto de partida aquellos suelos donde se evidencian condiciones de sobreutilización, esta se relaciona a suelos cuyo uso principal o potencial corresponde a Áreas para la conservación y/o recuperación de la naturaleza, recreación (CRE) o a Sistemas forestales protectores (FPR) en los que actualmente se desarrollan actividades agrícolas, pecuarias y agroforestales. Los suelos con estas condiciones se recategorizan al área de actividad Agroforestal, dado que en el marco de la presente revisión no es posible recategorizarlos al área de actividad forestal para su conservación y protección ambiental.* *En los casos donde el análisis de conflictos funcionales mostraba subutilización del suelo, se evidenció que esta correspondía a suelos cuyo uso principal o potencial eran cultivos permanentes semiintensivos, cultivos transitorios semiintensivos, pastoreo semiintensivo y sistemas agrosilvícolas en los que actualmente se realizan actividades propias de los usos Forestal Productor, Forestal Protector y Agroforestal. Para este caso se realizó la verificación de las coberturas de la tierra asociadas con el fin de identificar la presencia de bosques o vegetación secundaria conservada, así como la presencia de arreglos agroforestales en el territorio. En función de propender por la conservación de estas áreas, los suelos con esta condición se recategorizan al área de actividad Agroforestal.* *Por otro lado, como resultado del análisis de conflictos funcionales, se evidencia que actualmente existen suelos que no se encuentran en conflicto por sobreutilización o subutilización debido a que el uso actual que posee el territorio, independiente del uso normativo, es coherente con el uso principal o potencial que posee el suelo. Para este caso se identificaron dos situaciones particulares: La primera correspondía a suelos cuyo uso principal o potencial era áreas para la conservación y/o recuperación de la naturaleza,*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

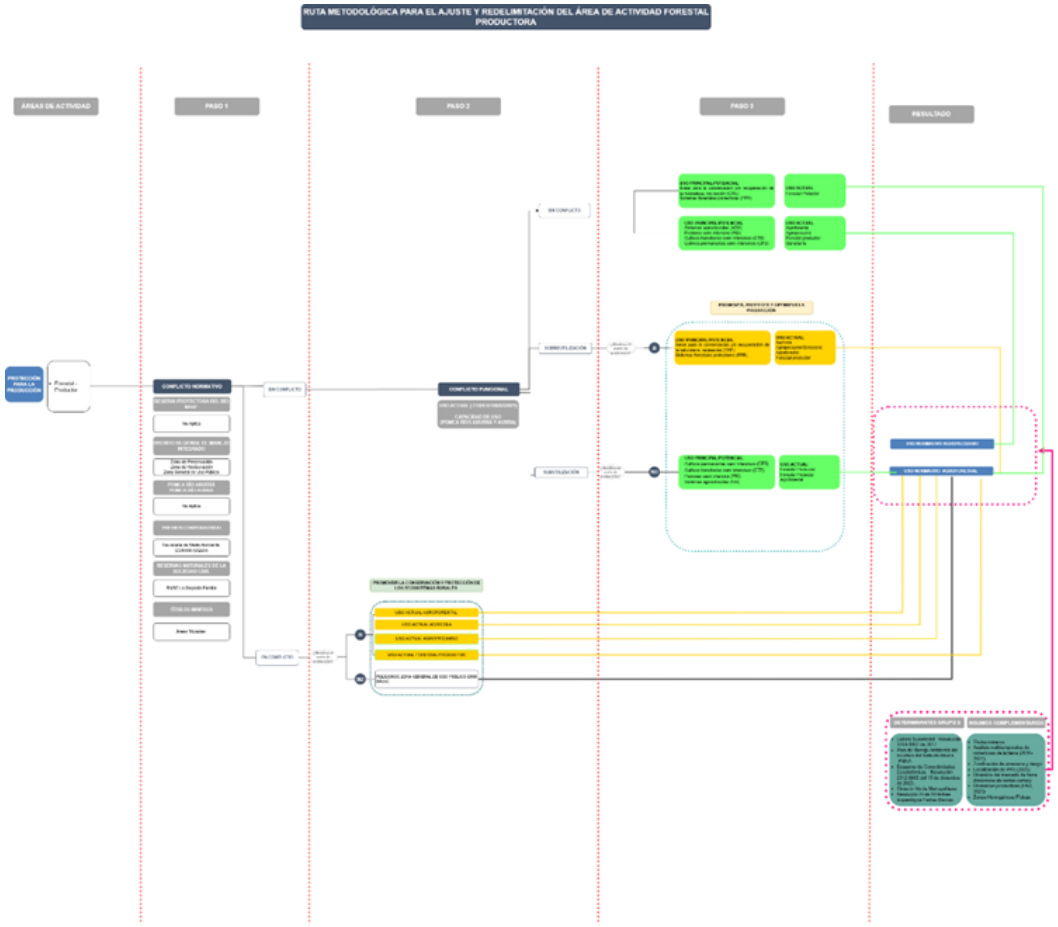
DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

recreación o sistemas forestales protectores en los cuales el uso actual identificado era Forestal Protector, en este caso se reclasifican al Área de Actividad Agroforestal debido a que no es posible llevarlas al Área de Actividad Forestal para promover su conservación. Una segunda situación está asociada a suelos cuyo uso principal o potencial eran los sistemas agrosilvícolas, pastoreo semiintensivo, cultivos transitorios semiintensivos y cultivos permanentes semiintensivos donde actualmente el uso actual corresponde a Agroforestal, Agropecuario/Ganadería, y Forestal productor. Dado que en este caso la realidad territorial y la capacidad del suelo permiten el desarrollo de actividades productivas de mayor intensidad, estas áreas se recategorizan al Área de Actividad Agropecuaria.

Es importante resaltar que el proceso de revisión y recategorización de esta Área de Actividad buscar armonizar el uso normativo a la realidad del territorio, su capacidad de uso y mitigar los conflictos existentes entre la clasificación normativa generada en el Acuerdo 48 del 2014 y los diferentes determinantes ambientales que tienen injerencia en el suelo rural. Por tal motivo, las áreas que fueron categorizadas debido a la presencia de conflictos normativos responden a la necesidad de disminuir la intensidad en el uso y/o generar un régimen de transición que permita en un largo plazo incorporar estos suelo al área de actividad Forestal para su protección; mientras que aquellas áreas que fueron recategorizadas por causa de la existencia de un conflicto funcional pretenden armonizar y reconocer la realidad del territorio en pro de su capacidad de uso, sin que esto conlleve a futuros conflictos o deterioro de sus condiciones ambientales.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura Metodología para la redelimitación del Área de Actividad Forestal Productora.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2025.

9.9.2.3 Metodología para la redelimitación del Área de Actividad Agroforestal

La necesidad de evaluación de los usos del suelo rural, en la actual revisión denominadas "Áreas de Actividad", declarada en el documento de Insumos Técnicos, está dada con el fin de armonizar dichas áreas de actividad con los determinantes. En este apartado se expondrá como el área de actividad Agroforestal se evaluó a la luz de la metodología ya citada. Sin embargo, como se mencionó cada área de actividad presenta sus

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

particularidades de acuerdo con las preexistencias del territorio y con la finalidad de esta, tal como se presenta en la siguiente figura.

El primer paso para la redefinición del área de actividad Agroforestal fue identificar los conflictos normativos existentes entre el suelo definido como Agroforestal en el Acuerdo 48 del 2014 y la zonificación (régimen de usos) propuesta por los Planes de manejo de los determinantes que tienen injerencia en el suelo rural del Distrito.

Con respecto a los Determinantes Ambientales, el conflicto se da en función del nivel de restricción de actividades de cada una de las zonas, las cuales dan cuenta del objeto de conservación. De esta manera, para la actual área de actividad Agroforestal se presenta conflicto con la Zona de preservación y zona de restauración de la Reserva Natural del Río Nare. Este conflicto se presenta ya que la Zona de Preservación es aquella que permite la generación y oferta de bienes y servicios ambientales, y que por su biodiversidad y debe permanecer ajena a intervenciones humanas; y la Zona de Restauración, la cual es definida como esta que presenta alteraciones de los ecosistemas, pero requiere de actividades especiales de manejo para restablecerla. Por tanto, en estas zonas se restringe la actividad productiva. Si se considera que en la actual revisión no se modificará el suelo protección, hoy referida al área de Actividad Forestal, estas áreas no se recategorizan, sino que a través del régimen de usos y criterios de manejo se pretende responder a la finalidad que el Determinante propone.

Con respecto al Distrito Regional de Manejo integrado, el área de actividad Agroforestal tiene conflicto con la zona General de Usos público, la cual tiene objetivos particulares de gestión a través de la educación, la recreación, el ecoturismo y el desarrollo de infraestructura de apoyo a la investigación. Si se considera que esta zona está vinculada con los corredores rurales, igual que en el caso anterior, permanece en el Área de Actividad Agroforestal y el conflicto es atendido a partir del régimen de usos y criterios de manejo.

Finalmente, con respecto a los determinantes, se presenta conflicto con las subzonas de Área de Restauración Ecológica y Área de Rehabilitación de los POMCAS de los ríos Aburrá y Aurra. Este conflicto se da porque en la primera se debe propender acciones para la restauración ecológica y en el caso de que aún no hagan parte del sistema de áreas protegidas gestionar su posible incorporación y en la segunda se promueven técnicas que mejoran la estructura o funcionalidad del ecosistema que da origen a la protección para mejorar la productividad y la oferta de bienes y servicios ambientales, por esta razón se restringe las actividades productivas. Por tanto, debido al alcance de la

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

revisión de mediano plazo, para este conflicto estas áreas permanecen en el Área de Actividad Agroforestal y se establecerán criterios de manejo y un régimen de usos de acuerdo con las directrices del Determinante.

Seguido a la identificación de conflictos normativos, se procedió a la identificación de conflictos funcionales, los cuales se manifiestan en el cruce del uso principal o potencial y uso actual. Para este caso se presentan tres escenarios los cuales son atendidos: sobreutilización, subutilización y sin conflicto.

La sobreutilización se presentó en tres casos. Cuando el uso principal o potencial es Áreas para la conservación y/o recuperación de la naturaleza, recreación y Sistemas forestales protectores, pero el uso actual es Agrícola, Agropecuario, y Agroforestal, estas áreas permanecen en el área de Actividad Agroforestal, debido al alcance de la revisión de mediano plazo. Sin embargo, se incorporan criterios de manejo que permitan disminuir la intensidad de la producción. Es importante mencionar, en el caso de la revisión de largo plazo, se espera que estas áreas deberán ser verificadas con el objetivo de reclasificarlas o no al área de actividad forestal.

El segundo escenario de sobreutilización se da cuando el uso principal o potencial es Áreas para la conservación y/o recuperación de la naturaleza, recreación y Sistemas forestales protectores y el uso actual es forestal productor. Estas áreas permanecen en el Área de Actividad Agroforestal, y el conflicto se atiende incorporando criterios de manejo que permitan disminuir la intensidad de la producción y se define un régimen de usos acorde con dicho propósito.

El tercer escenario de sobreutilización se presenta cuando el uso principal o potencial es: Sistemas agrosilvícolas, cultivos transitorios intensivos, cultivos transitorios semiintensivos y cultivos permanentes semiintensivos y el uso actual es agrícola y agropecuario de mayor intensidad (verificado con cobertura). Para este caso, estos suelos permanecen en el Área de Actividad Agroforestal, se ajusta el régimen de usos y se establecen criterios de manejo que disminuyan la intensidad de la actividad productiva.

Para la subutilización se encontraron cuatro escenarios. El primero, cuando el uso principal o potencial es sistemas agrosilvícolas, sistemas forestales productores, cultivos transitorios intensivos, cultivos permanentes semiintensivos y cultivos transitorios semiintensivos, y el uso actual es forestal protector. En este caso permanece en el área de actividad Agroforestal. El segundo escenario es cuando el uso principal o potencial es cultivos transitorios intensivos y cultivos transitorios semiintensivos y el uso es actual

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

agrícola, forestal protector (áreas con vegetación herbácea y/o arbustiva - vegetación secundaria baja). Debido a la posibilidad de intensificar la actividad productiva, estas áreas se recategorizan al Área de Actividad Agrícola. Sin embargo, con el fin del respetar el principio de sostenibilidad y evitar posibles conflictos, se promoverán buenas prácticas agrícolas desde los criterios de manejo. El tercer caso de subutilización se presenta cuando el uso principal o potencial es pastoreo semiintensivo y el uso actual está en agrícola, agroforestal, agroindustria, agropecuario forestal productor y protector (vegetación secundaria baja). Para este caso y con el fin de promover la actividad productiva, se recategoriza al área de actividad Agropecuaria. Sin embargo, de acuerdo con los principios de sostenibilidad y evitando posibles conflictos, se deben promover buenas prácticas agropecuarias y la implementación de incentivos para la conservación de aquellas áreas con cobertura en procesos de sucesión intermedias y/o avanzadas, ya que estas se convierten en potenciales sumideros de carbono, sin que esto conlleve a la restricción de la actividad productiva. Por último, la subutilización también se da cuando el uso principal o potencial es pastoreo semiintensivo y el uso actual es forestal protector (vegetación secundaria alta), en este caso, permanece el área de actividad Agroforestal. Con la misma apreciación anterior, promover buenas prácticas productivas y preservar las áreas en vegetación secundaria alta, como futuros sumideros del carbono.

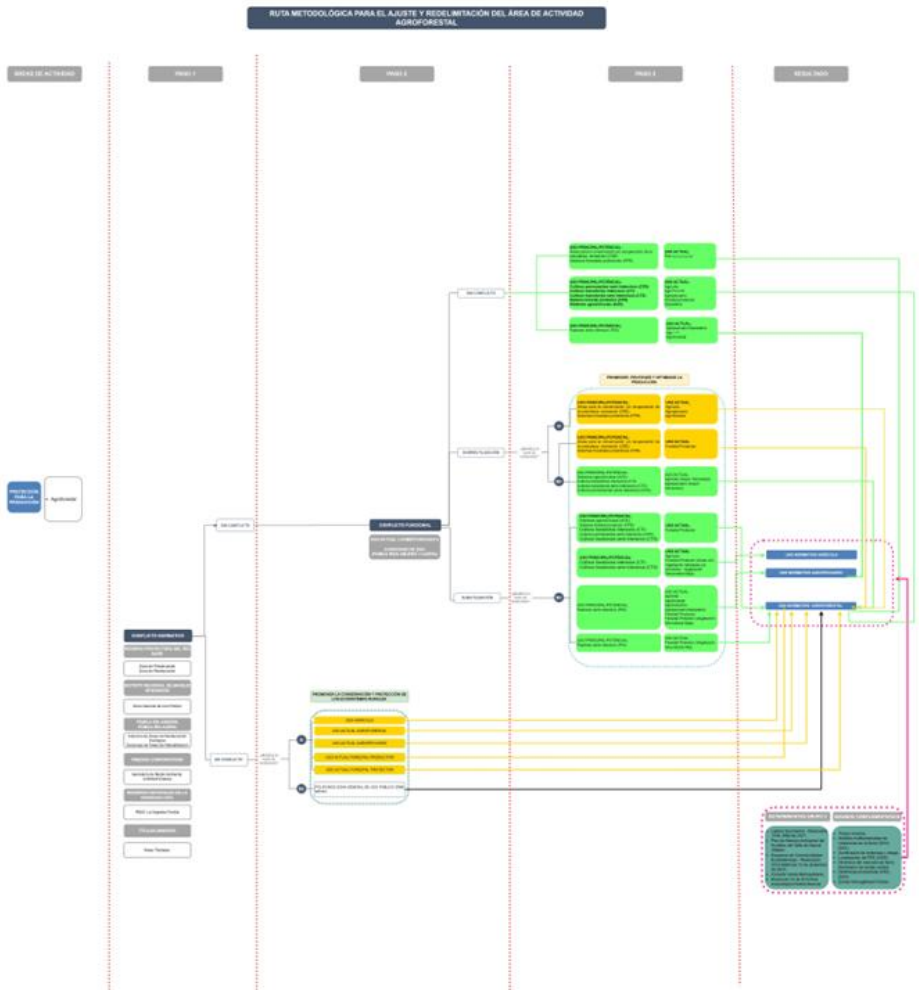
Finalmente, se presentaron tres casos en los cuales no se observa ni conflicto normativo, ni funcional, ya que el uso actual, responde a su capacidad. El primero donde el uso principal o potencial es Áreas para la conservación y/o recuperación de la naturaleza, recreación y Sistemas forestales protectores y el uso actual es forestal productor. Para este caso permanece en el Área de Actividad Agroforestal. El segundo caso, es donde el uso principal o potencial es cultivos permanentes semiintensivo, forestal productor, sistemas agrosilvícolas, cultivos transitorios intensivos, cultivos transitorios semiintensivos y el uso actual es Agrícola, Agroforestal, Agropecuario, Forestal Productor, Ganadería, igual que el anterior, permanece en el Área de Actividad Agroforestal. Y las áreas que no presentan conflicto porque su uso principal o potencial es pastorero semiintensivo y el uso actual Ganadería, Agropecuario, Agrícola, Agroforestal, se recategoriza al Área de Actividad Agropecuaria, con el fin promover la actividad productiva.

Es importante resaltar que, debido a la modificación de las áreas de actividad, que elimina el forestal productor y se incorpora en la Agroforestal, esta última termina siendo una Área de Actividad estratégica, ya que permite atender los conflictos normativos a través de un

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

régimen de transición y criterios manejo para una futura revisión de largo plazo, pero sin impedir la actividad productiva.

Figura Metodología para la redelimitación del Área de Actividad Agroforestal.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2025.

9.9.2.4 Metodología para la redelimitación del Área de Actividad Agropecuaria

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

De acuerdo con la necesidad de evaluación de los usos del suelo rural, en la actual revisión "Áreas de Actividad", definidos en el documento de Insumos Técnicos, con el fin de armonizarlas con los determinantes, en el área de actividad Agropecuaria se aplicó la metodología ya citada. Sin embargo, como se mencionó cada área de actividad presenta sus particularidades de acuerdo con las preexistencias del territorio y con la finalidad de esta, como se presenta en la siguiente imagen

El primer paso para la redefinición del Área de Actividad Agropecuaria fue identificar los conflictos normativos existentes entre el suelo definido como Agropecuario en el Acuerdo 48 del 2014 y la zonificación (régimen de usos) propuesta por los Planes de manejo de los determinantes que tienen injerencia en el suelo rural del Distrito.

Con respecto a los Determinantes Ambientales, el conflicto se da en función del nivel de restricción de actividades de cada una de las zonas, las cuales dan cuenta del objeto de conservación. El área de actividad Agropecuaria no tiene conflicto con la zonificación propuesta por el plan de manejo de la Reserva Natural del Río Nare. Con respecto al DRMI, presenta conflicto con la zona General de Usos público, la cual tiene objetivos particulares de gestión a través de la educación, la recreación, el ecoturismo y el desarrollo de infraestructura de apoyo a la investigación. Si se considera que esta zona está vinculada con los corredores rurales, permanece en el Área de Actividad Agropecuaria y se proponen criterios de manejo en armonía con las disposiciones del determinante.

Finalmente, se presenta conflicto con las subzonas de Áreas de Restauración Ecológica y Área de Rehabilitación de los POMCAS de los ríos Aburrá y Aurra. Este conflicto se da porque en la primera se debe propender acciones para la restauración ecológica y en el caso de que aún no hagan parte del sistema de áreas protegidas gestionar su posible incorporación y en la segunda, se promueven técnicas que mejoran la estructura o funcionalidad del ecosistema que da origen a la protección para oferta de bienes y servicios ambientales, por esta razon, estas áreas se recategorizan Al Área de Actividad Agroforestal, en la cual por medio del régimen y criterios de manejo se atenderá este conflicto.

Seguido a la identificación de conflictos normativos, se procedió a la identificación de conflictos funcionales, los cuales se manifiestan en el cruce del uso principal o potencial y uso actual. Para este caso se revisan los conflictos por sobreutilización, subutilización y sin conflicto.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

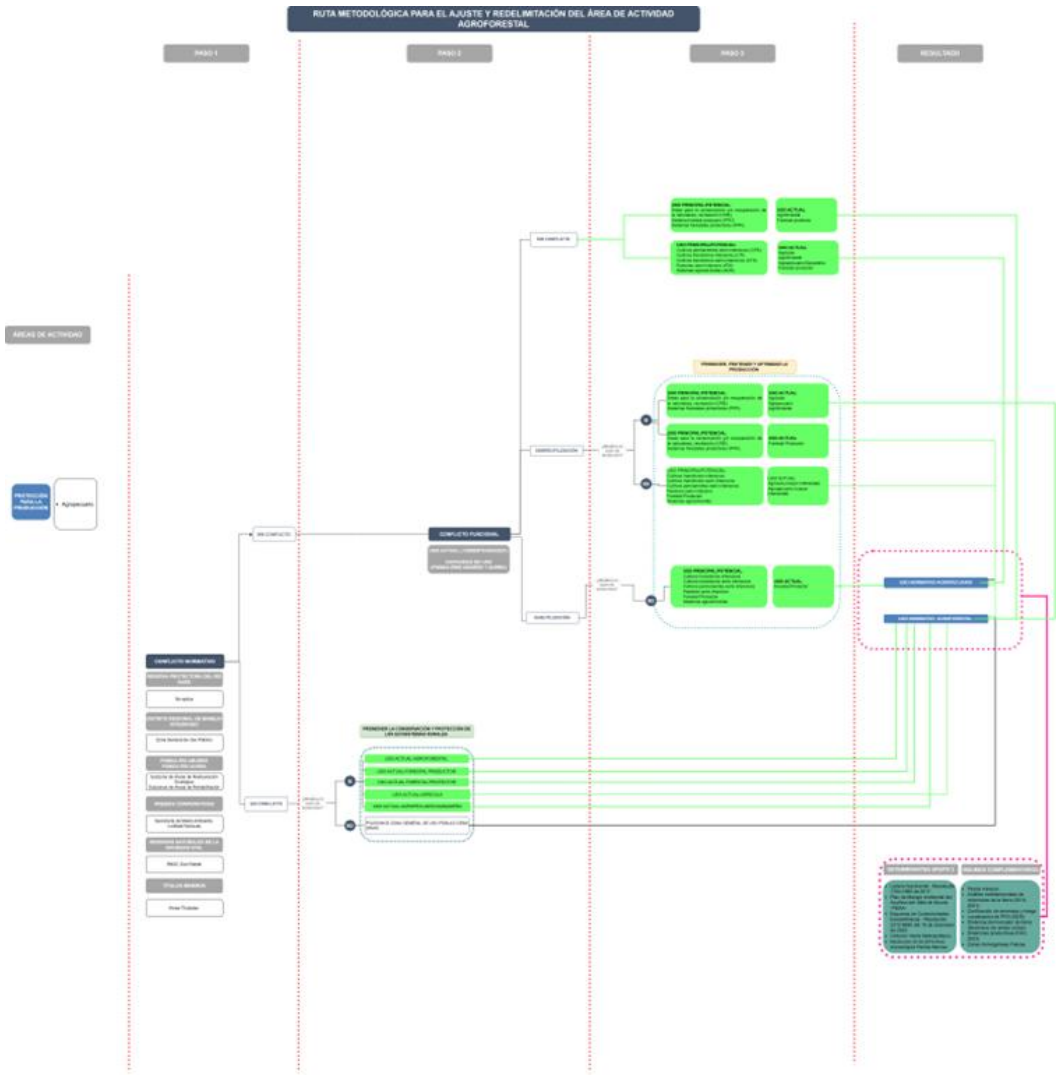
DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL
La sobreutilización del suelo se dio en tres casos; el primero se relaciona con un uso principal o potencial de Áreas para la conservación y/o recuperación de la naturaleza, recreación y Sistemas forestales protectores, y un uso actual Agrícola, Agropecuario, y Agroforestal. Con el fin de disminuir la intensidad de las actividades productivas, estas áreas se reclasificaron al Área de Actividad Agroforestal. El segundo escenario de sobreutilización se da cuando el uso principal o potencial es Áreas para la conservación y/o recuperación de la naturaleza, recreación y Sistemas forestales protectores, pero el uso actual es forestal productor, estas áreas también se recategorizan al Área de Actividad Agroforestal, lo cual permite disminuir su intensidad, por el objetivo que esta área tiene y por los criterios de manejo propuestos. El último caso de sobreutilización se presenta cuando el uso principal o potencial es sistemas agrosilvícolas, cultivos transitorios intensivos, cultivos transitorios semiintensivos, cultivos permanentes semiintensivos, pastoreo semiintensivo y forestal productor y el uso actual es Agrícola y Agropecuario de mayor intensidad (verificado con cobertura). Para este caso permanece en el Área de Actividad Agropecuaria, promoviendo buenas prácticas agropecuarias. *Para la subutilización se encontró un solo caso, el cual se da por un uso principal o potencial de sistemas agrosilvícolas, forestal productor, pastoreo semiintensivo, cultivos permanentes semiintensivos, cultivos transitorios intensivos, y cultivos transitorios semiintensivos, con un uso actual forestal protector. Debido a la posibilidad de intensificar la actividad productiva, en este caso permanece en el área de actividad Agropecuaria. Sin embargo, de acuerdo con los principios de sostenibilidad y evitando posibles conflictos, se deben promover buenas prácticas agropecuarias y la implementación de incentivos para la conservación de aquellas áreas en cobertura en procesos de sucesión intermedios o avanzados, ya que estas se convierten en potenciales sumideros de carbono, sin que esto conlleve a la restricción de la actividad productiva.* *Finalmente, se presentaron dos casos en los cuales no se evidencian ni conflictos normativos, ni funcionales, ya que el uso actual, responde a su capacidad. El primero, donde el uso principal o potencial es Áreas para la conservación y/o recuperación de la naturaleza, recreación, sistemas forestales productores y protectores y el uso actual es agroforestal y forestal protector. Para este caso, con el fin de evitar futuros conflictos, estos suelos se recategorizan en el Área de Actividad Agroforestal. En el segundo caso, donde el uso principal o potencial es cultivos permanentes semiintensivos, sistemas agrosilvícolas, cultivos transitorios intensivos, cultivos transitorios semiintensivos y pastoreo semiintensivo con un uso actual Agrícola, Agroforestal, Agropecuario y Forestal*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

Productor, se promueve la actividad productiva, dejando estos suelos en el Área de Actividad Agropecuaria.

Figura Metodología para la redelimitación del Área de Actividad Agropecuaria.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2025.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

9.9.2.5 Metodología para la redelimitación del Área de Actividad Agrícola

De acuerdo con las necesidades de ajuste detectadas durante la etapa de insumos técnicos, el proceso metodológico para la redelimitación del Área de Actividad Agrícola responde a los planteamientos desarrollados de manera detallada en el esquema metodológico general desarrollado previamente en el presente documento. Sin embargo, debido a las particularidades de cada una de las diferentes áreas de actividad y los insumos requeridos para su reajuste, en la Figura XX se presenta un esquema o flujo metodológico específico para el Área de Actividad de Agrícola.

El análisis de estos suelos parte de la identificación de conflictos normativos existentes entre los suelos categorizados como Agrícolas por el Acuerdo 48 del 2014 y los Planes de manejo de los diferentes Determinantes Ambientales que tienen injerencia en el suelo rural. Para el caso del Área de Actividad Agrícola, los conflictos mas representativos se derivan de la presencia de esta actividad sobre las Subzonas correspondiente a las Áreas de Restauración Ecológica y Áreas Rehabilitación definidas por los Planes de Manejo y Ordenación de Cuencas Hidrográficas -POMCAS de los Ríos Aburrá y Aurra. Adicionalmente, se evidencian conflictos sobre las Zonas Generales de Uso Público definidas por el Distrito Regional de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca – DRMI DVARC que prohíbe la actividad agrícola, forestal y pecuaria en estas áreas.

Dado que desde la zonificación ambiental y las medidas de manejo establecidas por ambos POMCAS se infiere la necesidad de disminuir la intensidad en el uso del suelo y la necesidad de promover la ejecución de acciones orientadas a la restauración ecológica y la recuperación de los ecosistemas, todos los suelos con un uso actual categorizado como Forestal Protector, Forestal Productor y Agropecuario se llevan al Área de Actividad Agroforestal; debido a que esta permite realizar un manejo mas acorde a las medidas de manejo y definición establecidas desde ambos POMCAS. Por otro lado, los suelos cuyo uso actual se encuentra definido como Agrícola o Agroforestal se mantuvieron bajo el Área de Actividad Agrícola ya que esta constituye una actividad preexistente en el territorio y es una de las áreas de actividad menos representativas en el suelo rural. En estos casos será necesaria la implementación de paquetes tecnológicos que permitan migrar a técnicas de agricultura mucho más amigables con el suelo y fomentar la aplicación de incentivos tributarios a la conservación de coberturas boscosas. Sobre los conflictos relacionados a las Zonas Generales de Uso Público definidas por el DRMI DVARC, estos serán abordados mediante la implementación de criterios de manejo, pues estas áreas se

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

encuentran vinculadas a los corredores rurales de la Conexión Vial Aburrá Río Cauca y Corredor San Pedro – San Cristóbal – Boquerón definidos por el Acuerdo 48 del 2014, los cuáles son objeto de manejo diferencial según la norma del POT.

Posteriormente se realiza la revisión de los conflictos funcionales, estos analizan tanto el escenario de la sobreutilización, como el de subutilización que existe sobre los suelos categorizados como de uso Agrícola según el Acuerdo 48 del 2014, considerando el uso actual con respecto la capacidad de uso del suelo. Para el caso de la Sobreutilización, se evidencian dos situaciones diferentes: La primera se relaciona con suelos cuyo uso principal o potencial está definido como Áreas para la conservación y/o recuperación de la naturaleza, recreación o Sistemas forestales protectores asociados a usos Agrícolas, Agropecuarios y Forestal Productor; para solucionar este conflicto sería necesario incorporar estos suelos al Área de Actividad Forestal con el objetivo de promover su conservación. Dado que la redelimitación de los suelos de protección ambiental no son del alcancel de esta revisión, estos suelos se reclasifican al Área de Actividad Agroforestal con el objetivo de disminuir la intensidad del uso y facilitar su incorporación a los suelos de protección del Distrito en la vigencia correspondiente al largo plazo, donde si es posible realizar el ajuste.

Finalmente, se identifican suelos sobreutilizados cuyo uso principal o potencial corresponde a cultivos permanentes semiintensivos, cultivos transitorios intensivos, cultivos transitorios semiintensivos, sistema forestal productor y Sistemas agrosilvícolas con usos actuales Agrícolas y Pecuarios de mayor intensidad (verificado con cobertura), en este caso se conserva el Área de Actividad Agrícola, pues este tipo de conflictos es posible manejarlo mediante la implementación de paquetes tecnológicos que promuevan una agricultura más amigable con el suelo, sin limitar o restringir la actividad agrícola.

En el caso de los suelos subutilizados, se evidencia la presencia de suelos cuyo uso principal o potencial son los sistemas agrosilvícolas, sistema forestal productor, pastoreo semiintensivo, cultivos transitorios semiintensivos, cultivos transitorios intensivos, cultivos permanentes semiintensivos, asociados a usos actuales Agroforestales, Forestal productor y protector. Para estos casos se conserva el Área de Actividad Agrícola, ya que esta constituye una actividad preexistente en el territorio y es la menos representativa en el suelo rural del Distrito. Adicionalmente, será necesaria la implementación de paquetes tecnológicos que permitan migrar a técnicas de agricultura mucho más amigables con el suelo y fomentar la aplicación de incentivos tributarios a la conservación de coberturas boscosas sin que ello implique restringir la actividad agrícola.

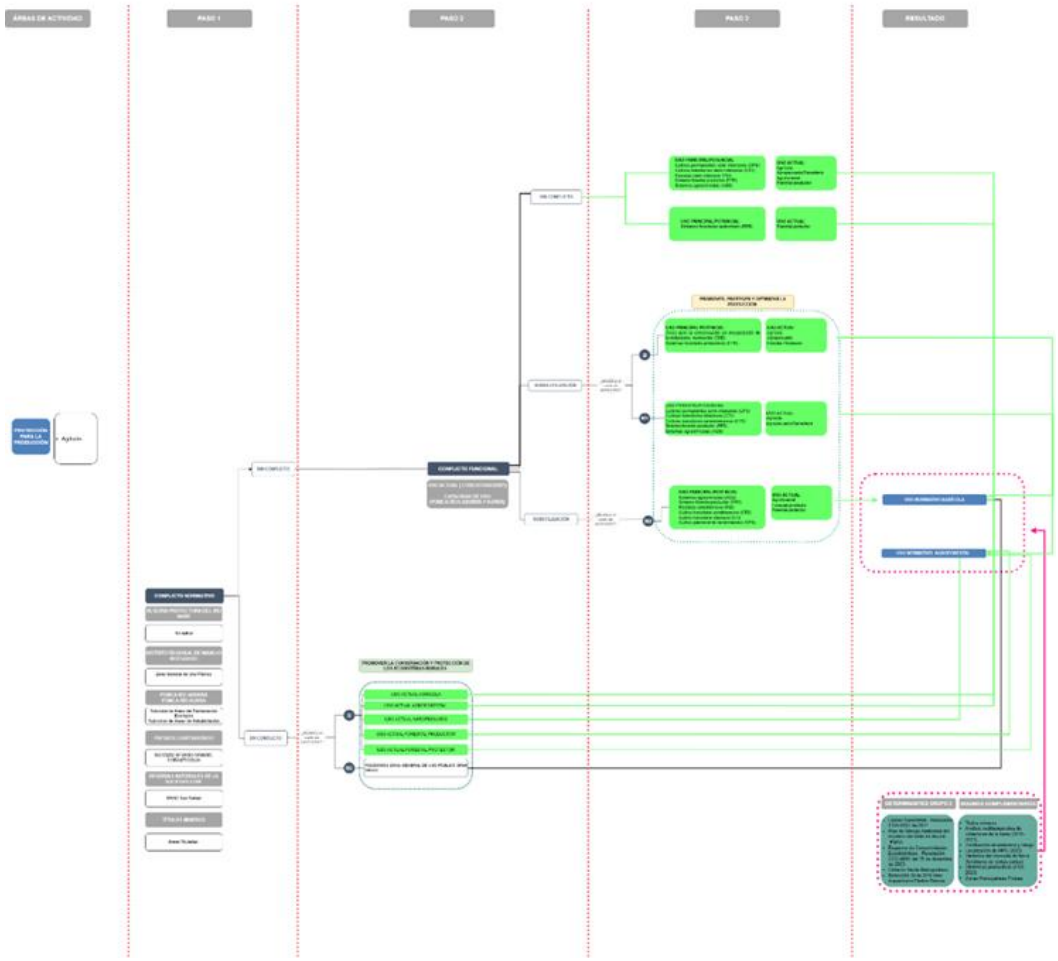
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL
Por otro lado, como resultado del análisis de conflictos funcionales, se evidencia que actualmente existen suelos que no se encuentran en conflicto por sobreutilización o subutilización debido a que el uso actual que posee el territorio, independiente del uso normativo, es coherente con el uso principal o potencial que posee el suelo. Para este caso se identificaron dos situaciones particulares: La primera se relaciona con aquellos suelos cuyo uso principal o potencial son cultivos permanentes semiintensivos, cultivos transitorios semiintensivos, pastoreo semiintensivo, sistemas forestales productores y sistemas agrosilvícolas relacionados a usos actuales Agrícola, Agropecuario/Ganadería, Agroforestal y Forestal-productor. En este caso se conserva el Área de Actividad Agrícola con el objetivo de proteger y promover la actividad productiva. *La segunda situación corresponde a suelos cuyo uso principal o potencial se relaciona con sistemas forestales protectores asociados a un uso actual Forestal Protector, en este caso se conserva el área de actividad Agrícola, esto con el objetivo de no disminuir las áreas productivas. En este caso, se deben proponer desde el régimen de usos y criterios de manejo incentivos tributarios que promuevan la protección y conservación de las coberturas boscosas en estadíos sucesionales intermedios y avanzados como potenciales sumideros de carbono.* *Es importante resaltar que el proceso metodológico para la revisión y redelimitación del Área de Actividad busca armonizar el uso normativo a la realidad del territorio, su capacidad de uso y mitigar los conflictos existentes entre la clasificación normativa generada en el Acuerdo 48 del 2014 y los diferentes determinantes ambientales que tienen injerencia en el suelo rural. Sin embargo, la actividad agrícola constituye una prexistencia territorial que no puede ser restringida sin la implementación previa de un régimen de transición. Adicionalmente es una de las áreas de actividad menos representativas del Distrito y actualmente cuenta con incentivos nacionales y distritales que resultan relevantes para las comunidades que la desarrollan. Por tal motivo, sus procesos de redelimitación en el marco de la revisión de mediano plazo son conservadores y se encuentran dirigidos a proteger la cultura campesina, en función de propender por una Ruralidad Sostenible como uno de los principios rectores reconocidos en el marco estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

Figura Metodología para la redelimitación del Área de Actividad Agrícola.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2025

9.9.*3*. Áreas de Actividad en Suelo Rural

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR
Codificación de la ficha

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0021
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 398. - Usos del Suelo Rural. Artículo 399. - Uso Forestal Protector. Artículo 400. - Criterios de manejo del uso forestal protector. Artículo 402. - Criterios de manejo del uso forestal productor. Artículo 404. - Criterios de manejo del uso agroforestal. Artículo 405. - Uso agropecuario. Artículo 406. - Criterios de manejo del uso agropecuario. Artículo 407. - Uso agrícola. Artículo 408. - Áreas Mineras en Transición. Artículo 409. - Criterios de manejo de las áreas Mineras en Transición. Artículo 410. - Criterios de manejo comunes para los usos del suelo forestal productor, agroforestal, agropecuario, agrícola y áreas mineras en transición. Artículo 411. - Usos en suelos suburbanos-desarrollo restringido. Artículo 412. - Uso Mixto Urbano-Rural. Artículo 413. - Uso de Servicios e Industria. Artículo 414. - Uso Dotacional y de Servicios. Artículo 415. - Corredores Rurales. Artículo 416. - Usos del suelo para los Corredores Rurales.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Verificar la coherencia de los usos del suelo rural con la normativa y documentos metodológicos de superior jerarquía emitidos entre 2014-2025, y con las dinámicas y tendencias territoriales, definir una metodología para la evaluación de los usos, generar criterios de manejo ambiental y estandarizar la estructura con los usos urbanos.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR	
Necesidad de Ajuste	Actualizar y precisar la reglamentación de los usos en el Suelo Rural considerando las realidades territoriales y los cambios normativos supradistritales. Precisar la estructura de los usos en el suelo rural Precisar los criterios de manejo para las áreas de actividad.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Ambientales
¿Aplica normas supradistritales?	No
Nivel 1. Conservación y protección del ambiente	Acuerdo Metropolitano 4 de 2019 - Por el cual se adopta el Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática del Área Metropolitana del Valle de Aburrá 2019 -2030 Resolución 004 de 2022 Parques Nacionales Naturales de Colombia - Por medio de la cual se modifica la Resolución N° 034 del 08 de marzo de 2018, por medio de la cual se registra la Reserva Natural de la Sociedad Civil La Sagrada Familia (La Telaraña) Resolución 004 de 2025 Parques Nacionales Naturales de Colombia - Por medio de la cual se modifica la Resolución N° 011 del 12 de febrero de 2019, por medio de la cual se registra la Reserva Natural de la Sociedad Civil El Silencio - La Laguna Acuerdo Metropolitano 22 de 2019 - Por medio del cual se adopta la Política Metropolitana para la Gestión del Riesgo de Desastres, sus instrumentos de gestión y se dictan otras disposiciones Resolución 0126 de 2024 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. - Por la cual se establece el listado oficial de las especies silvestres amenazadas de la diversidad biológica colombiana continental y marino costera, se actualiza el comité Coordinador de Categorización de las Especies Silvestres Amenazadas en el territorio nacional y se dictan otras disposiciones Acuerdo 670 de 2023, Corantioquia - Plan de Manejo del Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá Río Cauca (DRMI DVARC) 2022 – 2026
Medida de manejo general asociada	7.10. Condicionar y/o restringir las actividades susceptibles de generar olores ofensivos y que superan los límites permisibles de contaminantes criterio y ruido, para reducir los impactos a la salud, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con la Resolución 1541 del 2013, Resolución 2254 de 2017 y Resolución 627 de 2006. 7.11. Definir criterios de función amortiguadora que garanticen el objeto con conservación de las AP como medidas de mitigación basadas en gobernanza y naturaleza de acuerdo con el DRMI y POMCA de Aburrá y Aurrá

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR	
	7.12. Promover la construcción sostenible, estrategias de transición y eficiencia energética y de economía circular, tales como el uso de aguas lluvias, el manejo de residuos sólidos (las cuales permiten mantener la funcion de recarga y calidad del acuífero), el uso de paneles solares, entre otras; en las actividades agroindustriales en el suelo rural. De acuerdo con el PMAA, PICCA y POMCA
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	Se eliminan 9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR, 9.11.3. SUELO PARA LA PRODUCCIÓN, 9.11.4. USOS DESTINADOS A LAS CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO, 9.11.4.1. USO MIXTO URBANO RURAL, 9.11.4.2. SERVICIOS E INDUSTRIA, 9.11.4.3. USO DOTACIONAL Y DE SERVICIOS, 9.11.4.4. CORREDORES RURALES, y se corrige la numeración 9.9.3. Áreas de Actividad en Suelo Rural.
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Con el fin de integrar efectivamente los determinantes ambientales, la gestión del riesgo, la vocación CTI del Distrito de Medellín, y las medidas de adaptación y mitigación al Cambio Climático, se establecen criterios de manejo generales y específicos para las áreas de actividad. Estos permiten operacionalizar el regimen de usos atendiendo a la necesidad de: posibles sumideros de CO2, equipamientos para el acopio, trasformación y uso de material agrícola y pecuario que fortalezca procesos de seguridad alimentaria municipal, construcción sostenible, construcción sostenible y economía circular, sistemas de aprovisionamiento no convencionales de los servicios de agua potable y saneamiento básico.

En función de homologar la estructura de los usos urbanos y armonizar con los cambios normativos, sumado a las dinámicas territoriales y el proceso participativo, se determina la inclusión de la denominación de áreas de actividad, la redenominación de algunas de ellas y la eliminación de otras, así como la permanencia y generación de capas superpuestas que pasarán a ser definidas en intensidades de uso diferenciadas en cada área de actividad. Para los usos en los suelos suburbanos se define la permanencia de una mezcla de usos en función de intensidades y niveles de ocupación.

En concordancia con la metodología de evaluación de los usos se realizó la delimitación de las áreas de actividad asociadas a la producción primaria.

Para los usos en suelo clasificado como suburbano se realizó la redelimitación generando la incorporación de los territorios en el área de actividad Mixta Rural, en función de las intensidades de uso y niveles de ocupación bajo, medio y alto.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR

~~9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR.~~

~~9.11.3. SUELO PARA LA PRODUCCIÓN.~~

~~9.11.4. USOS DESTINADOS A LAS CATEGORÍAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO.~~

~~9.11.4.1. USO MIXTO URBANO RURAL.~~

~~9.11.4.2. SERVICIOS E INDUSTRIA.~~

~~9.11.4.3. USO DOTACIONAL Y DE SERVICIOS.~~

~~9.11.4.4. CORREDORES RURALES.~~

(todos los anteriores numerales fueron eliminados)

9.9.3. Áreas de Actividad en Suelo Rural.

En coherencia con las definiciones del Decreto nacional 1077 de 2015 contenidas en el artículo 2.2.1.1., se incorpora la noción de Áreas de Actividad, entendidas como las porciones del territorio del Distrito que deben ser delimitadas en la cartografía del POT y para las cuáles se establece el régimen de usos en función de la estructura definida por el modelo de ocupación. El Área de actividad, entonces, corresponde a la zona del territorio que identifica unos usos específicos y regula que actividades se pueden llevar a cabo con el fin de obtener la utilización más adecuada de cada porción o zona del territorio.

Para la determinación de las diferentes áreas de actividad se consideró lo siguiente:

· *El anterior uso forestal protector se redomina como Área de Actividad Forestal.*

· *El denominado Uso Forestal Productor del Acuerdo Municipal 048 de 2014 se elimina, en concordancia con los Decretos 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993, y la Ley 101 de 1993, corresponde al desarrollo de actividades esencialmente agrícolas. Las actividades propias del uso forestal productor hacen parte del régimen de usos agrícola y agroforestal que presenta el POT, situación por la que se elimina este uso y régimen, los territorios correspondientes serán incorporados, según las conclusiones de los análisis a las otras áreas de actividad de producción en concordancia con los criterios ambientales para la redelimitación.*

· *En el suelo clasificado como suburbano se considera lo siguiente:*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR

o *El uso mixto urbano rural del POT se modifica por su connotación a lo urbano, debido a ello se privilegia el predominio de actividades propias del suelo rural, por lo que se renombra como área de actividad Mixta Rural, la cual se desagrega por niveles de intensidad, baja, media y alta, según el tipo de desarrollos permitidos.*

o *Los usos de Servicios e Industria, y Dotacional y de Servicios del POT, se eliminan y conforman el área de actividad Mixta Rural de alta intensidad.*

Los usos en el suelo suburbano se homologan de la siguiente manera:

Tabla Equivalencia de denominaciones de Áreas de Actividad en suelo clasificado como suburbano.

Acuerdo Municipal 048 de 2014	Revisión y ajuste mediano plazo
Uso general del suelo	Área de Actividad
Uso Mixto urbano rural-Parcelación de vivienda campestre	Mixta Rural 1-Baja
Uso Mixto urbano rural-Centros poblados y Suelos suburbanos propiamente dichos	Mixta Rural 2-Media
Uso de Servicios e industria y Dotacional y de servicios	Mixta Rural 3-Alta

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2025.

· *Se elimina la capa superpuesta denominada Corredores Rurales debido a su enfoque DOT contemplado en la proyección de crecimiento del sistema de transporte masivo del Metro con sus líneas de deseo y corredores proyectados que complementan el Subsistema de Movilidad, y por tanto se incluirán las condiciones específicas para los predios que den frente a dichas vías en las diferentes Áreas de Actividad que atraviesan señalando sus características y dinámicas de usos múltiples.*

· *Se define la permanencia de los equipamientos y espacio público como capas superpuestas sin que conformen áreas de actividad, por tanto se desarrollan como actividades que se incluyen en los respectivos regímenes de uso para cada área de actividad.*

· *Las centralidades rurales definidas desde el Subisistema de Centralidades.*

En la redelimitación de las áreas de actividad se consideró lo siguiente:

· *Se redelimitaron las áreas de actividad Agroforestal, Agropecuaria, y Agrícola, en función de las normas y documentos surgidos entre 2014-2025, así como de las realidades territoriales y el proceso participativo.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR

· *No se modifican los límites de las áreas de actividad Forestal, Minera en Transición y Mixta Rural, sin embargo, al interior de esta última se asigna la actividad de Mixta Rural de alta intensidad a ciertos territorios que contaban con asignación distinta, correspondientes a los sectores Central de Palmitas, La Aldea, Mazo, parte de Santa Elena Central, en función de sus características de mayor intensidad de usos diferentes a vivienda.*

Acorde con lo anteriormente expuesto, las siguientes son las Áreas de Actividad definidas para el suelo rural en el marco de esta revisión y ajuste del POT:

- *Área de Actividad Forestal*
- *Área de Actividad Agroforestal*
- *Área de Actividad Agropecuaria*
- *Área de Actividad Agrícola*
- *Área de Actividad Minera en transición*
- *Área de Actividad Mixta Rural: la cual se da en diferentes niveles*

o *Área de Actividad Mixta Rural 1-Baja*

o *Área de Actividad Mixta Rural 2-Media*

o *Área de Actividad Mixta Rural 3-Alta*

Las áreas de actividad contarán con su respectiva tabla de usos que determinará los permitidos, condicionados y prohibidos en el régimen de este documento.

En la siguiente tabla y mapa se muestran las áreas de actividad definidas para el suelo rural en la presente revisión y ajuste del POT con sus porcentajes.

Tabla Áreas de Actividad en el Suelo Rural. Revisión ajuste POT.

Área de Actividad	Área (ha)	Porcentaje
Forestal	12452,76	47,34
Agroforestal	8697,21	33,06
Agropecuaria	2047,66	7,78

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

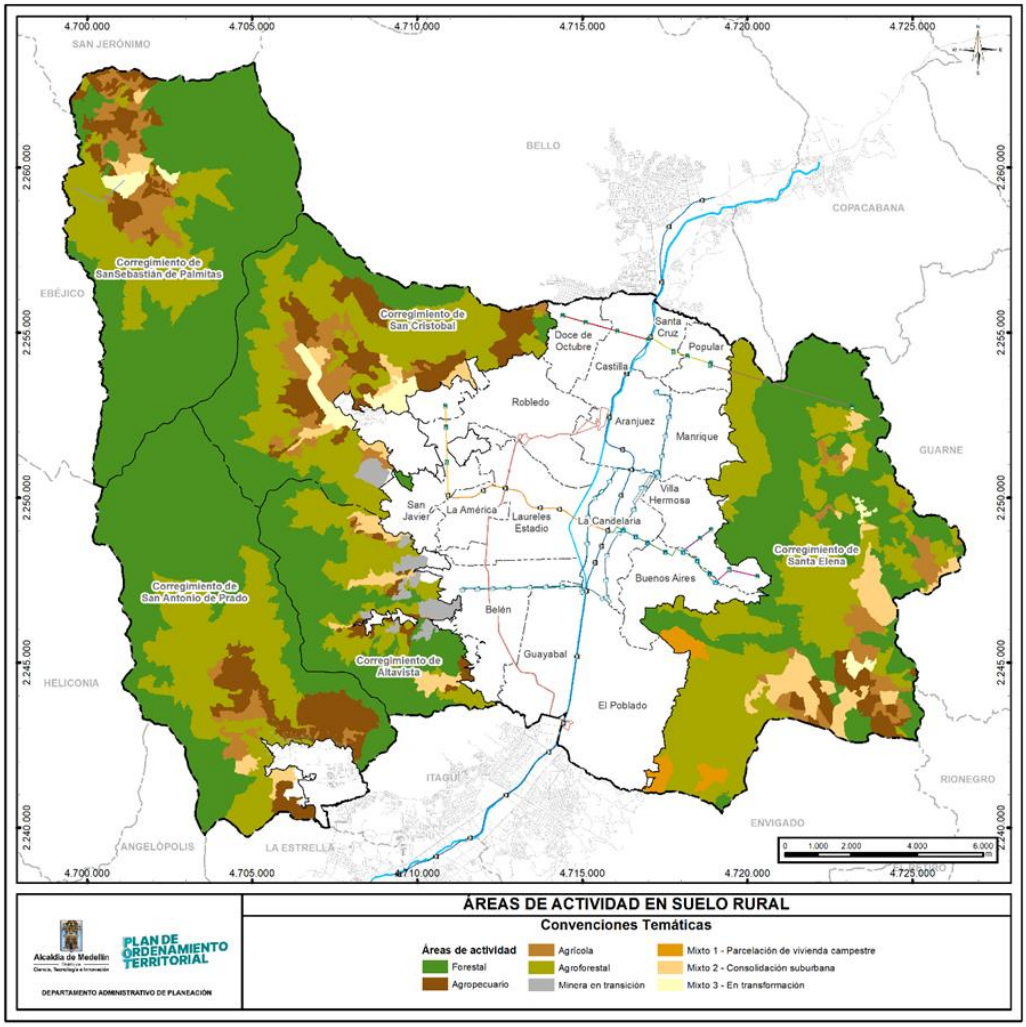
DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR

Agrícola	1316,04	5,00
Minera en Transición	250,02	0,95
Mixta Rural Baja	186,53	0,71
Mixta Rural Media	941,35	3,58
Mixta Rural Alta	413,11	1,57
	26304,69	100,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura Áreas de Actividad en el Suelo Rural. Revisión y ajuste del POT.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2026.

9.9.3.1. CRITERIOS AMBIENTALES GENERALES DE MANEJO PARA LAS AREAS DE ACTIVIDAD EN EL SUELO RURAL.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR
De acuerdo con criterios ambientales, gestión del riesgo, productivos y de vocación del Distrito se establecen los siguientes criterios para las áreas de actividad del suelo rural según sea el caso. · *Proteger la cobertura boscosa en cualquiera de sus estadios sucesionales asociada a la EEPP, mediante la implementación de acciones de restauración, rehabilitación y recuperación, que propendan por: fortalecer la conectividad ecológica, contribuir a la rehabilitación del suelo, mantener la función de recarga del acuifero y conservar la biodiversidad, a partir de implementación de medidas de adaptación basadas en ecosistemas y soluciones basadas en la naturales conforme los lineamientos del Plan de Renaturalización del Distrito. De acuerdo con PRCC, PMAA, ESQUEMA DE CONECTIVIDADES ECOSISTEMICAS, DRMI, RESERVA FORESTAL PROTECTORA DEL RIO NARE, POMCA AURRA Y ABURRÁ y PICCA, CVMVA"* · *Proteger los bosques riparios y vegetación de ribera asociados a la red hídrica y demas cuerpos de agua permanentes o temporales, incluidos sus nacimientos, como estrategia para la regulación hídrica y propender por el fortalecimiento de conectividad ecológica. De acuerdo con PRCC, PMAA, ESQUEMA DE CONECTIVIDADES ECOSISTEMICAS, DRMI, RESERVA FORESTAL PROTECTORA DEL RIO NARE, POMCA AURRA Y ABURRÁ, PICCA y CVMVA.* · *Fomentar el uso sostenible de los recursos naturales en las zonas de uso sostenible y uso público de las áreas protegidas, mediante la implementación de sistemas silvopastoriles y agroforestales, actividades silvícolas y agropecuarias sostenibles y esquemas de reconversión y producción más limpia como medidas de adaptación basada en ecosistemas y medios de vida. De acuerdo con PRCC, ESQUEMA DE CONECTIVIDADES ECOSISTEMICAS, DRMI, RESERVA FORESTAL PROTECTORA DEL RIO NARE, PICCA y POMCA ABURRA Y AURRA.* · *Preservar de manera estricta los humedales reconociendolos como ecosistemas de adaptación ante el cambio y resiliencia climática de acuerdo con la Ley 2469 de 2025, mediante la implementación de Herramientas de Manejo del Paisaje y Soluciones Basadas en la Naturaleza, con el fin de promover su recuperación y conservar su biodiversidad, asegurar los caudales ecológicos suficientes, mantener corredores ecológicos y promover la conectividad con otros ecosistemas. La gestión de estas áreas deberá seguir los lineamientos descritos en el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático, así como el Plan de Renaturalización.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR
· *Para la localización de los equipamientos básicos - sociales se debe tener en cuenta la distancia a las actividades susceptibles de generar olores ofensivos por la producción avícola, porcícola y plantas de tratamiento de aguas residuales para reducir los impactos a la salud, de acuerdo la Resolución 1541 de 2013 y Plan + Aire Puro y toda aquella que la modifique, la complemente y o la derogue.* · *Suscribir acuerdos con los campesinos que habiten en las áreas de preservación y restauración de las Áreas Protegidas del SINAP, con una relación productiva artesanal y tradicional asociada a la protección, con el objetivo de contribuir a la atención de los conflictos de uso, ocupación y tenencia que se presenten en estas zonas. Estos acuerdos permitirán generar alternativas de usos compatibles y regular los usos asociados a la economía campesina y su intensidad, para mejorar el estado de conservación de las áreas. De acuerdo con Ley 1955 de 2019* · *Las áreas que conforman el CVMVA, localizadas en las distintas áreas de actividad rural, serán prioritarias para la implementación de acciones de restauración, rehabilitación y recuperación de sus ecosistemas, mediante la aplicación de herramientas de manejo del paisaje como una de las estrategias para la restauración ecológica, con el objetivo de contribuir a la consolidación de dicho proyecto metropolitano.* · *La selección, el establecimiento y las intervenciones sobre la vegetación en el suelo rural deben tener en cuenta la reglamentación vigente sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada, dando cumplimiento a su veda de conformidad con Resoluciónes emitidas por la Autoridad Ambiental competente y el Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible referidas su uso y aprovechamiento. Las actuaciones sobre la vegetación serán acordes con las especificaciones técnicas y reglamentaciones específicas vigentes, en especial con los lineamientos de la Secretaría de Medio Ambiente Distrital.* · *Realizar acciones de mitigación donde se permiten o condicionan actividades susceptibles de generar olores ofensivos, contaminantes criterio y ruido, para reducir los impactos a la salud, como barreras naturales, pantallas acústicas de acuerdo con la Resolución 1541 del 2013, Resolución 2254 de 2017 y Resolución 627 de 2006 y todas aquellas que la modifique, las complemente y o las derogue.* · *En las zonas colindantes a las Áreas protegidas del SINAP que se localizan por fuera de los suelos de conservación y protección ambiental, se deberá implementar sistemas silvopastoriles, agroforestales, agrosilvopastoriles, esquemas de reconversión y*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR

producción más limpia para mantener la función amortiguadora, estas actividades deben alinearse a los objetos de conservación declarados en los planes de manejo ambiental de las Áreas Protegidas. De acuerdo con el Reserva Nare, DRMI, Esquema de Conectividades Ecosistémicas, POMCA de Aburrá y Aurrá"

· *Promover la construcción sostenible, estrategias de transición y eficiencia energética y de economía circular, tales como el uso de aguas lluvias, el manejo de residuos sólidos (las cuales permiten mantener la función de recarga y calidad del acuífero), el uso de paneles solares, entre otras; en las actividades agroindustriales en el suelo rural. De acuerdo con el PMAA, PICCA y POMCA ABURRA y AURRA*

· *Mantener la función de recarga del acuífero por medio de adecuaciones e intervenciones que permitan la infiltración disminuyendo la brecha hídrica. Para lograr esto se deben considerar alternativas de drenaje sostenible, acorde con el régimen de cada una de las Áreas de actividad del suelo rural, incluyendo las particularidades del polígono que contempla la Ladera Suroriental (Resolución 1704-1992 de 2017), conforme con los lineamientos de la reglamentación complementaria y norma transitoria relacionada en el capítulo del Sistema de Gestión Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático, así como la recuperación o regeneración de espacios verdes, transformación de pisos duros por espacios verdes con cobertura vegetal y/o superficies permeables o semi-permeables, así como el aprovechamiento del agua lluvia, como medida basada en gestión mixta. De acuerdo con el PMAA, PICCA, POMCA ABURRÁ, PRCC y Restricciones en la Ladera Suroriental.*

· *Las áreas de Amenaza Alta y media y de riesgo no mitigable localizadas en las áreas de actividad forestal tendrán restringidas las intervenciones que originen subdivisión de predios, la posibilidad de generar nuevos accesos a través de vías vehiculares y demás desarrollos constructivos, a partir de la vigencia de la presente normatividad*

· *Las áreas de amenaza alta y media ubicadas en los suelos de protección para la producción y de desarrollo restringido deberán implementar prácticas de conservación y manejo de suelos, medidas para el control de erosión y prácticas mecánicas tales como el manejo de escorrentías. Adicionalmente, se debe propender por la conservación de la cobertura vegetal y la implementación de sistemas agroforestales o silvopastoriles, donde aplique, que contribuyan a mantener el efecto protector del suelo y mitigar la amenaza.*

· *Los desarrollos dotacionales localizados en áreas amenaza alta y media, relacionados con la cadena productiva para la comercialización, transporte y almacenamiento de*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR

productos derivados directamente de la actividad forestal, agrícola y pecuaria, deben contar con estudios de detalle, y desarrollar las obras de mitigación que los mismos estudios definan.

· *Restringir el desarrollo de las zonas de alto riesgo no mitigable identificadas como suelo de protección. En estas zonas se debe conservar el área de actividad forestal e implementar acciones de rehabilitacion, recuperación y restauración ecológica, como técnicas de revegetalización de taludes y soluciones basadas en la Naturaleza.*

· *En las áreas de transición minera se debe cumplir la normativa vigente de las autoridades mineras y ambientales según el estudio técnico exigido como requisito para desarrollar el proyecto minero, en los cuales se presentarán las obras definidas en los estudios técnicos y su construcción.*

· *En las Áreas de Transición minera garantizar la estabilidad de todos los predios circundantes que sean afectados por la operación. Las áreas mineras en transición deben contar con los instrumentos mineros y ambientales exigidos por ley (Licencia ambiental y POT). Se tendrán en cuenta los lineamientos del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas –SIMAP- para la conservación de estas áreas, promoviendo la regulación hídrica y la conservación de las coberturas vegetales en consonancia con el Artículo 12 del Acuerdo Municipal 23 de 2.012. Medellín ciudad verde y sostenible."*

· *El Distrito definirá la localización de las actividades consideradas potenciales generadoras de riesgo tecnológico en las diferentes áreas de actividad rural considerando los planes de manejo y gestión del riesgo tecnológico y la normativa correspondiente (Ver tabla de códigos CIIU).*

· *Implementar actividades de CTI en las diferentes áreas de actividad del suelo rural, en armonía con el régimen de usos y actividades correspondiente y la normativa nacional y distrital. Esto con el objetivo de disminuir los conflictos socioambientales del territorio, mejorar los procesos productivos del Distrito, promover la transición energética y la mitigación del cambio climático.*

· *En las áreas de actividad agrícola, agropecuaria y agroforestal se propenderá por la implementación y desarrollo de paquetes tecnológicos agrícolas y pecuarios, diseñados para optimizar los procesos productivos bajo principios de sostenibilidad. El diseño, distribución y aplicación de dichos paquetes provienen de iniciativas públicas y privadas*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR

vinculadas o no a los diversos instrumentos de financiación y gestión del suelo rural del Distrito.

· *Incorporar principios de buenas prácticas agrícolas y pecuarias según lineamientos del Instituto Colombiano Agropecuario como: inocuidad alimentaria, la sostenibilidad ambiental, manejo de plagas, el bienestar laboral y la viabilidad económica del proceso productivo.*

9.9.3.2. ÁREA DE ACTIVIDAD FORESTAL

Áreas destinadas principalmente a la conservación y preservación, las constituyen fundamentalmente áreas con cobertura de bosques naturales o plantados con fines de protección, áreas con vegetación herbácea o arbustiva en sus diferentes estadios de sucesión. Esta área de actividad está predominantemente definida por los elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y las zonas de alto riesgo no mitigable, que contribuyan al mantenimiento y conservación de la estabilidad de los suelos, la regulación de la función hídrica, la conservación de su biodiversidad y a la adaptación y mitigación del cambio climático.

Las áreas de actividad forestal representan en gran parte el capital natural del Distrito, el cual es responsable de soportar las funciones y servicios ecosistémicos de: provisión o abastecimiento, regulación, servicios culturales y servicios de soporte, requeridos por las comunidades para garantizar su calidad de vida, en coherencia con los principios rectores el Plan de Ordenamiento Territorial y que permiten concretar el modelo de ocupación.

Criterios ambientales específicos para el Área de actividad Forestal

• *Implementar actividades de restauración, rehabilitación y/o recuperación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento con especies nativas y manejo de hábitats, propicia para bosques naturales, dirigidas a recuperar los atributos de la biodiversidad en áreas con vegetación secundaria o en transición, suelos desnudos y plantaciones forestales de conformidad con el "Plan Nacional de Restauración, Recuperación y Rehabilitación áreas Degradadas".*

• *Realizar estudios e investigaciones asociadas a la estructura, composición y función de los ecosistemas, y a los valores objeto de conservación de las áreas protegidas del SINAP.*

• *Promover y desarrollar actividades de educación ambiental y apropiación social.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR
• *Implementar estrategias de manejo del suelo orientadas al control de la erosión.* • *Realizar investigaciones de carácter arqueológico que impliquen actividades de prospección, excavación o restauración, previamente avaladas por el Icanh.* • *Proteger los vestigios arqueológicos.* • *Implementar criterios de construcción sostenible para la generación, adecuación y mantenimiento de estructuras livianas para agroturismo, ecoturismo, recreación pasiva y educación ambiental que no implique aprovechamiento de bosque natural y la impermeabilización del suelo, previo concepto de la Autoridad Ambiental.* • *Realizar el establecimiento de infraestructura temporal o permanente para el desarrollo de actividades de campo, que hagan parte de proyectos de investigación científica en diversidad biológica y monitoreos hidrometereológicos, debidamente autorizados.* • *Realizar aprovechamiento forestal selectivo de especies introducidas para la reconversión a bosque nativo, con el fin de promover la restauración, rehabilitación y recuperación del ecosistema, permitiendo que el bosque nativo se regenere, mejorando la biodiversidad y sus funciones ecológicas.* • *Mantener la vivienda campesina existente al momento de la adopción del presente acuerdo, definida como aquella que se encuentra asociada a la actividad productiva de la zona y está destinada al uso residencial permanente y como apoyo a la producción agrícola, agroforestal y pecuaria de menor intensidad, igualmente existente al momento de la adopción del presente acuerdo. *Sobre la vivienda solo se podrán realizar actividades de mejoramiento en la construcción sin ampliar el área construida. La actividad agrícola (cultivos permanentes), pecuaria de menor intensidad o agroforestal asociada a la misma, no se podrá ampliar, ni superar el 50% del predio, hasta un máximo de cinco (5) hectáreas, las cuales deben ser anexas a la vivienda.* • *Construir nueva vivienda nueva campesina, definida como aquella que se encuentra asociada a la actividad productiva existente de la zona y está destinada al uso residencial permanente. Cumpliendo con las densidades para suelo de protección según Resolución No. 9328 del 20 de marzo de 2007 de Corantioquia.* • *En ningún caso se permiten los procesos de expansión urbana y suburbana.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR

- *En ningún caso se podrán prender fogatas o manipular estufas u hornos que afecten directa o indirectamente los vestigios arqueológicos y los ecosistemas boscosos.*

- *En ningún se podrán realizar actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrosismo, cuatrimoto, ciclomontañismo, cabalgatas, y/o similares*

- *En ningún caso se podrá establecer piezas de publicidad visual en la medida que limita el disfrute paisajístico del territorio, de conformidad con la reglamentación que se expida para el efecto.*

- *En ningún caso en el área correspondiente al área Arqueológica de Piedras Blancas, se podrán realizar actividades que afecten la integridad física de los vestigios arqueológicos cartografiados en superficie como puntos, líneas o polígonos, estando prohibido alterar su arquitectura, estructura, forma y estabilidad, al igual que realizar intervenciones en un área de tres metros alrededor de estos.*

Los usos permitidos, condicionados y prohibidos están definidos en la tabla de usos del suelo del régimen del presente documento.

9.9.3.3 ÁREA DE ACTIVIDAD AGROFORESTAL

Áreas destinadas al establecimiento de sistemas productivos, en las cuales interactúan actividades agrícolas, forestales y/o pecuarias de manera armónica, con una distribución espacio - temporal de las especies forestales y agrícolas, en el sistema productivo. Tiene como objetivo contribuir con la recuperación, restauración y el uso sostenible del suelo, promover la integración productiva, la conservación de los recursos naturales, aportar a la prestación de servicios ecosistémicos, recuperar las semillas nativas, aumentar y mantener la biodiversidad en suelos productivos, generar sumideros de carbono y fortalecer la economía rural. Este uso requiere la implementación de buenas prácticas agrícolas, sistemas agroforestales, silvopastoriles, agrosilvopastoriles y de reforestación productiva, bajo criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia, en coherencia con la función ecológica de la propiedad y la protección de la Estructura Ecológica Principal.

Criterios específicos para el Área de actividad Agroforestal.

- *Realizar actividades de restauración, rehabilitación y/o recuperación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento con especies nativas y manejo de hábitats, propicia para la actividad agroforestal de*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR

conformidad con el "Plan Nacional de Restauración, Recuperación y Rehabilitación áreas Degradadas"

- *Realizar estudios e investigaciones asociadas a la estructura, composición y función de los ecosistemas, y a los valores objeto de conservación de las áreas protegidas del SINAP.*
- *Desarrollar investigaciones y educación con criterios de CTI, orientadas al fortalecimiento y mejoramiento de la producción agroforestal.*
- *Promover y desarrollar actividades de educación ambiental y apropiación social.*
- *Establecer cultivos dendroenergéticos y forestales con aprovechamientos selectivos de especies introducidas, bajo criterios sostenibilidad y buenas prácticas silvícolas, con su respectivo plan de manejo.*
- *Desarrollar actividades agroforestales, silvopastoriles y agrosilvopastoriles con planes de manejo acordes a la actividad y orientadas bajo criterios de sostenibilidad ambiental y productiva, donde se protejan los retiros reglamentarios de las fuentes hídricas, las áreas con vegetación natural en estados sucesionales intermedios y avanzados, mediante la implementación de sistemas multiestratos que promuevan la conservación y protección de la Estructura Ecológica.*
- *Implementar estrategias de manejo del suelo orientadas al control de la erosión y al restablecimiento de la capacidad productiva agroforestal, aplicando criterios de conservación de suelos.*
- *Construir sistemas de riego considerando los permisos y la merced de agua de la Autoridad ambiental*
- *Construir, adecuar y mantener estructuras livianas (existentes al momento de la adopción del presente acuerdo) para la investigación y educación ambiental y producción agroforestal, siempre y cuando esté en armonía con el paisaje.*
- *Realizar investigaciones de carácter arqueológico que impliquen actividades de prospección, excavación o restauración, previamente avaladas por el Icanh.*
- *Proteger los vestigios arqueológicos.*
- *Implementar criterios de construcción sostenible para la generación, adecuación y mantenimiento de estructuras livianas para agroturismo, ecoturismo, recreación pasiva y*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR

educación ambiental que no implique aprovechamiento de bosque natural y la impermeabilización del suelo, previo concepto de la Autoridad Ambiental.

- *Implementar al interior de las áreas de preservación y restauración de las áreas protegidas existentes al momento de la adopción del presente acuerdo, sistemas agroforestales, silvícolas y silvopastoriles con especies forestales nativas, como mecanismo de transición a sistemas de producción sostenible de las actividades agrícolas y pecuarias existentes.*
- *Establecer piezas de publicidad visual en la medida que limita el disfrute paisajístico del territorio, de conformidad con la reglamentación que se expida para el efecto.*
- *En ningún caso se realizan actividades agrícolas, agroindustriales, piscícolas y pecuarias intensivas u otras que afecten la integridad ecológica del ecosistema.*
- *En ningún caso se permiten los procesos de expansión urbana y suburbana.*
- *En ningún caso se podrán prender fogatas o manipular estufas u hornos que afecten directa o indirectamente los vestigios arqueológicos y los ecosistemas boscosos.*
- *En ningún se podrán realizar actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrosismo, cuatrimoto y/o similares.*
- *En ningún caso en el área correspondiente al área Arqueológica de Piedras Blancas, se podrán realizar actividades que afecten la integridad física de los vestigios arqueológicos cartografiados en superficie como puntos, líneas o polígonos, estando prohibido alterar su arquitectura, estructura, forma y estabilidad, al igual que realizar intervenciones en un área de tres metros alrededor de estos.*

Los usos permitidos, condicionados y prohibidos están definidos en la tabla de usos del suelo del régimen del presente documento.

9.9.3.4. ÁREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA

Corresponde a las áreas destinadas a actividades agrícolas y pecuarias, que aporten a la seguridad alimentaria, la preservación de la cultura y tradición campesina, bajo mecanismos de gestión adecuados que permitan incluir procesos adicionales que generen valor agregado a la actividad agropecuaria.

Las actividades agropecuarias contemplan el desarrollo y ejecución de las diferentes etapas de la producción, comercialización, industrialización, inversión y distribución,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR

incluidas la prestación de servicios, la investigación y el desarrollo, la capacitación, el beneficio o aprovechamiento industrial o agroindustrial y la explotación comercial. Las actividades pecuarias están relacionadas con: ganadería, porcicultura, avicultura, piscicultura, apicultura, ovinocaprinocultura, cunicultura integrando al sistema productivo, la generación de bienes de origen animal (carne, leche, huevos, lana, miel, etc.). Las actividades realizadas deberán contar con instrumentos de control y cumplir con los estándares de producción del Instituto Colombiano Agropecuario – ICA-, con el fin de prevenir, mitigar, corregir y compensar los impactos ambientales que se derivan de la actividad agrícola, pecuaria e industrial.

Para cualquier intervención en áreas con coberturas boscosas al interior de éstas, se deberá contar con los estudios y permisos exigidos y autorizados por la Autoridad Ambiental competente, igualmente deberá propender por la conservación de los suelos de protección ambiental.

Criterios específicos para el área de actividad Agropecuaria

- *Realizar actividades de restauración, rehabilitación y/o recuperación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento con especies nativas y manejo de hábitats, propicia para la actividad agropecuaria de conformidad con el "Plan Nacional de Restauración, Recuperación y Rehabilitación de áreas Degradadas".*
- *Realizar estudios e investigaciones asociadas a la estructura, composición y función de los ecosistemas, y a los valores objeto de conservación de las áreas protegidas del SINAP.*
- *Desarrollar investigaciones y educación con criterios de CTI, orientadas al fortalecimiento y mejoramiento de la producción agropecuaria.*
- *Promover y desarrollar actividades de educación ambiental y apropiación social.*
- *Establecer cultivos dendroenergéticos y forestales con aprovechamientos selectivos de especies introducidas bajo criterios sostenibilidad y buenas prácticas silvícolas, con su respectivo plan de manejo.*
- *Desarrollar actividades agrícolas y pecuarias con prácticas adecuadas que no afecten la estabilidad y estructura del suelo, los recursos agua, aire y la biodiversidad.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR
Estas actividades deben migrar hacia buenas prácticas agropecuarias y sistemas de producción sostenible, según las directrices del Instituto Colombiano Agropecuario – ICA- • *Implementar estrategias de manejo del suelo orientadas al control de la erosión y al restablecimiento de la capacidad productiva agropecuaria, aplicando criterios de conservación de suelos.* • *Construir sistemas de riego considerando los permisos y la merced de agua de la Autoridad ambiental.* • *Construir, adecuar y mantener estructuras livianas (existentes al momento de la adopción del presente acuerdo) para la investigación, educación ambiental y producción agropecuaria, siempre y cuando esté en armonía con el paisaje.* • *Establecer agroindustrias e industrias artesanales de liviana y mediana capacidad para el procesamiento productos forestales, agrícolas y pecuarios, con los permisos y autorizaciones requeridos para dicha actividad.* • *Realizar investigaciones de carácter arqueológico que impliquen actividades de prospección, excavación o restauración, previamente avaladas por el Icanh.* • *Proteger los vestigios arqueológicos.* • *Implementar criterios de construcción sostenible para la generación, adecuación y mantenimiento de estructuras livianas para agroturismo, ecoturismo, recreación pasiva y educación ambiental, que no implique aprovechamiento de bosque natural y la impermeabilización del suelo, previo concepto de la Autoridad Ambiental.* • *Generar nueva infraestructura y vías terciarias que soporten la actividad productiva, con la debida autorización ambiental en caso de ser requerida y en ningún caso se permite el aprovechamiento de bosque natural.* • *Establecer piezas de publicidad visual en la medida que limita el disfrute paisajístico del territorio, de conformidad con la reglamentación que se expida para el efecto.* • *En ningun caso implementar prácticas agropecuarias que no cumplan con criterios de sostenibilidad, como: uso de semillas transgénicas no certificadas por la Autoridad compentente, uso excesivo e indiscriminado de agroquímicos y productos veterinarios, cultivo en las áreas de retiro de las fuentes hídricas, desvío de las quebradas y de las fuentes de agua.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR

- *En ningún caso se permiten los procesos de expansión urbana y suburbana.*
- *Prender fogatas o manipular estufas u hornos que afecten directa o indirectamente los vestigios arqueológicos y los ecosistemas boscosos.*
- *En ningún se podrán realizar actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrosismo, cuatrimoto y/o similares.*
- *En ningún caso en el área correspondiente al área Arqueológica de Piedras Blancas, se podrán realizar actividades que afecten la integridad física de los vestigios arqueológicos cartografiados en superficie como puntos, líneas o polígonos, estando prohibido alterar su arquitectura, estructura, forma y estabilidad, al igual que realizar intervenciones en un área de tres metros alrededor de estos.*

Los usos permitidos, condicionados y prohibidos están definidos en la tabla de usos del suelo del presente documento.

9.9.3.5. ÁREA DE ACTIVIDAD AGRÍCOLA.

Corresponde a las áreas que de acuerdo con la capacidad de uso, condiciones ambientales y vocación están dedicadas principalmente al cultivo de plantas, destinadas a cultivos alimenticios para el consumo humano o animal, cultivo de productos industriales, ornamentales, semilleros, invernaderos y viveros, involucrando su labranza, siembra, riego, fertilización, cosecha y actividades de postcosecha. Para esta actividad se emplean técnicas y prácticas que pueden ir desde la labranza mínima (bajo impacto), hasta la agricultura semimecanizada y en algunos casos con la explotación de especies menores a pequeña escala. El sistema de producción comprende la agricultura tradicional, pancoger y tecnificada o industrial, para la comercialización en el mercado interno y externo. Esta producción es gestionada y operada por mujeres, hombres, familias y comunidades campesinas, que conviven y representan el paisaje cultural campesino y el territorio rural productivo como patrimonio cultural y alimentario del Distrito.

Las actividades desarrolladas en esta área de actividar deberan la implementar buenas prácticas agrícolas que contribuyan a la construcción de un territorio ambiental, economico, social y culturalmente sostenible y cumplir con los estándares de producción del Instituto Colombiano Agropecuario – ICA-, con el fin de prevenir, mitigar, corregir y compensar los impactos ambientales que se derivan de la actividad agrícola, pecuaria e industrial.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR

Criterios específicos para el área de actividad Agrícola

- *Realizar actividades de restauración, rehabilitación y/o recuperación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento con especies nativas y manejo de hábitats, propicia para la actividad agrícola, de conformidad con el "Plan Nacional de Restauración, Recuperación y Rehabilitación de áreas Degradadas"*

- *Realizar estudios e investigaciones asociadas a la estructura, composición y función de los ecosistemas, y a los valores objeto de conservación de las áreas protegidas del SINAP.*

- *Desarrollar investigaciones y educación con criterios de CTI, orientadas al fortalecimiento y mejoramiento de la producción agrícola.*

- *Promover y desarrollar actividades de educación ambiental y apropiación social.*

- *Establecer cultivos dendroenergéticos y forestales con aprovechamientos selectivos de especies introducidas, bajo criterios sostenibilidad y buenas prácticas silvícolas, con su respectivo plan de manejo.*

- *Implementar estrategias de manejo del suelo orientadas al control de la erosión y al restablecimiento de la capacidad productiva agrícola, aplicando criterios de conservación de suelos.*

- *Construir sistemas de riego considerando los permisos y la merced de agua de la Autoridad ambiental.*

- *Construir, adecuar y mantener estructuras livianas (existentes al momento de la adopción del presente acuerdo) para la investigación y educación ambiental y producción agrícola, siempre y cuando esté en armonía con el paisaje.*

- *Establecer agroindustrias e industrias artesanales de liviana y mediana capacidad para el procesamiento productos forestales, agrícolas y pecuarios, con los permisos y autorizaciones requeridos para dicha actividad.*

- *Realizar investigaciones de carácter arqueológico que impliquen actividades de prospección, excavación o restauración, previamente avaladas por el Icanh.*

- *Proteger los vestigios arqueológicos.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR
• *Implementar criterios de construcción sostenible para la generación, adecuación y mantenimiento de estructuras livianas para agroturismo, ecoturismo, recreación pasiva y educación ambiental, que no implique aprovechamiento de bosque natural y la impermeabilización del suelo, previo concepto de la Autoridad Ambiental.* • *Generar nueva infraestructura y vías terciarias que soporten la actividad productiva, con la debida autorización ambiental en caso de ser requerida y en ningún caso se permite el aprovechamiento de bosque natural.* • *Establecer piezas de publicidad visual en la medida que limita el disfrute paisajístico del territorio, de conformidad con la reglamentación que se expida para el efecto.* • *En ningun caso implementar prácticas agrícolas que no cumplan con criterios de sostenibilidad, como: uso de semillas transgénicas no certificadas por la Autoridad compentente, uso excesivo e indiscriminado de agroquímicos, cultivo en las áreas de retiro de las fuentes hídricas, desvío de las quebradas y de las fuentes de agua.* • *En ningún caso se permiten los procesos de expansión urbana y suburbana.* • *Prender fogatas o manipular estufas u hornos que afecten directa o indirectamente los vestigios arqueológicos y los ecosistemas boscosos.* • *En ningún se podrán realizar actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrosismo, cuatrimoto y/o similares.* • *En ningún caso en el área correspondiente al área Arqueológica de Piedras Blancas, se podrán realizar actividades que afecten la integridad física de los vestigios arqueológicos cartografiados en superficie como puntos, líneas o polígonos, estando prohibido alterar su arquitectura, estructura, forma y estabilidad, al igual que realizar intervenciones en un área de tres metros alrededor de estos.* *Los usos permitidos, condicionados y prohibidos están definidos en la tabla de usos del suelo del régimen del presente documento.* *9.9.3.6. ÁREA DE ACTIVIDAD MINERA EN TRANSICIÓN.* *Corresponde al área de explotación minera con destino al aprovechamiento de los recursos para la industria de la construcción. Al interior de dicha zona, se incluyen los frentes activos o zonas de explotación y su infraestructura asociada.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR

Este uso debe conservar los retiros de protección a las corrientes de agua. La actividad minera se considera de transición hasta tanto no cese la actividad y se haga efectivo el plan de manejo y abandono; momento en el cual pasará a ser un área potencial para la generación de espacios públicos de borde y para el establecimiento de coberturas boscosas naturales, mejorando así, la red de conectividad ecológica y paisajística. Asimismo, podrá tener mobiliario relacionado con ecoparques.

Criterios específicos para las áreas Mineras en Transición

- *Realizar actividades de rehabilitación y/o recuperación de las áreas intervenidas con repoblación, reintroducción y enriquecimiento con especies nativas, de conformidad con el "Plan Nacional de Restauración, Recuperación y Rehabilitación áreas Degradadas" y el plan de cierre y abandono del proyecto.*

- *Promover actividades industriales y los servicios de apoyo requeridos para consolidar el clúster de la construcción.*

- *Construir parques minero-industriales, geoparques y/o ecoparques una vez cese la producción y se implemente el plan de manejo y abandono. Estas áreas serán podrán ser incorporadas a la estructura ecológica principal y al sistema estructurante de espacio público, promoviendo actividades de ecoturismo y geoturismo.*

Los usos permitidos, condicionados y prohibidos están definidos en la tabla de usos del suelo del régimen del presente documento.

9.9.3.7. ÁREA DE ACTIVIDAD MIXTA RURAL.

Área de actividad que consolida y promueve la mezcla de usos, en coherencia con la mayor ocupación e intensidad de usos que caracteriza el suelo suburbano. Permite la localización de actividades de uso residencial, producción primaria, servicios, comercio e industria, además de la articulación con los elementos de los sistemas públicos y colectivos como los espacios públicos y equipamientos compatibles.

La mezcla de usos se da por niveles, según los niveles de ocupación definidos para los suelos clasificados como suburbanos, por tanto, se definen en función de baja, media y alta intensidad.

Nivel bajo: corresponde al predominio del uso residencial y otros usos con baja intensidad.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11.2. USO DEL SUELO FORESTAL PROTECTOR
Nivel medio: corresponde al predominio del uso residencial y otros usos con mediana intensidad. *Nivel alto: corresponde al predominio de otros usos en mayor intensidad y el uso residencial.* *En este sentido, se definen los siguientes niveles de área de actividad Mixta Rural:* · *Mixta Rural 1 – Nivel bajo* · *Mixta Rural 2 – Nivel medio* · *Mixta Rural 3 – Nivel Alto* *ÁREA DE ACTIVIDAD MIXTA RURAL 1 – Nivel bajo.* *Corresponde a las áreas que presentan predominio de parcelaciones de vivienda campestre, complementado con actividades de producción primaria, equipamientos de ámbito local y una intensidad baja en otros usos como comercio, servicio e industria.* *ÁREA DE ACTIVIDAD MIXTA RURAL 2 – Nivel medio.* *Corresponde a las áreas que presentan predominio del uso residencial diferente a las parcelaciones de vivienda campestre y las actividades de producción primaria, complementados con equipamientos compatibles y una intensidad media de otros usos de apoyo como comercio, servicio e industria.* *ÁREA DE ACTIVIDAD MIXTA RURAL 3 – Nivel Alto.* *Corresponde a las áreas de actividad en las que se busca consolidar y promover la localización de actividades de servicios, comercio e industria principalmente, en articulación de impactos con el uso residencial, los espacios públicos y equipamientos.* *Los usos permitidos, condicionados y prohibidos para los 3 niveles del área de actividad Mixta Rural están definidos en la tabla de usos del suelo del régimen del presente documento.*

9.9.4. Régimen de Usos en el Suelo Rural.

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL 9.11.2.1. DESCRIPCIÓN DE USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES
Codificación de la ficha

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL 9.11.2.1. DESCRIPCIÓN DE USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0022
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL 9.11.2.1. DESCRIPCIÓN DE USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 398. - Usos del Suelo Rural.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Revisar la coherencia de la tabla de usos del suelo rural con la normativa y documentos metodológicos de superior jerarquía emitidos entre 2014-2025, y con las dinámicas y tendencias territoriales, y estandarizar la estructura del régimen con los usos urbanos.
Necesidad de Ajuste	Precisar el régimen de usos en el Suelo Rural en articulación con los usos Urbanos para lograr una clara aplicación. Incorporar las normas relacionadas con el concepto de uso establecido, dada su relación directa con los usos prohibidos del POT y su desarrollo en la reglamentación complementaria.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Ambientales
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistrital(es) aplicable(s)	Decreto 298 de 2016 Decreto 1155 de 2020 Decreto 1516 de 2022
Nivel 1. Conservación y protección del ambiente	Resoluciones N° 112-5007-2018 de CORNARE, 00-003241 del AMVA y 040-RES1811-6712 de CORANTIOQUIA - Actualización del POMCA Río Aburrá Acuerdo 670 de 2023, Corantioquia - Plan de Manejo del Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá Río Cauca (DRMI DVARC) 2022 – 2026 Resolución 1811-6716 de 2018 de Corantioquia. - Actualización del POMCA Río Aurra Resolución 2140 de 2016 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. - Por medio del cual se delimita el Páramo las Baldías y se adoptan otras determinaciones

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL 9.11.2.1. DESCRIPCIÓN DE USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES	
	Resolución Metropolitana 2994 de 2019 - Adopción del Plan de Ordenamiento del Recurso Hídrico -PORH- del Río Aburrá-Medellín
Medida de manejo general asociada	7.2. Recuperar la calidad ecosistémica en el suelo rural mediante acciones de restauración, corredores de conectividad ecológica, rehabilitación de suelo, recuperación de las rondas hídricas, como medidas de adaptación basadas en ecosistemas. De acuerdo con las propuestas de DRMI, PMAA, PAC & VC, PICCA, PRCC y POMCA 7.7. Actividades permitidas,condicionadas y prohibidas para la protección, regulación, ordenamiento en áreas de preservación de las zonas protegidas, con el fin de conservar la calidad ecosistémica, como medida de adaptación basada en gobernanza de acuerdo con el Plan de Manejo de la Reserva Forestal Protectora del Río Nare y los predio adquiridos por el DIstrito y CORANTIOQUIA
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	9.9
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	

Considerando la vocación otorgada al Distrito como de Ciencia, Tecnología e Innovación, se incorporan actividades orientadas hacia esta vocación, especialmente en la tecnificación de la productividad, y para atender la adaptación y mitigación al Cambio Climático.

Buscando resolver diferencias entre los regímenes del articulado del Acuerdo 48 de 2014 y el contenido del Anexo 3, así como la estandarización con los usos del suelo urbano, se genera un nuevo nivel de desagregación de actividades intermedio, buscando la correlación entre el área de actividad y la especificidad de las actividades contenidas en el régimen de usos, denominado Tipologías de uso.

El proceso de estandarización con la estructura de los usos urbanos evidencia ajustes en el régimen de usos en el suelo rural relacionados con la operatividad y aplicabilidad de las actividades.

Para las capas superpuestas (de equipamientos, espacio público, corredores rurales y centralidades) se deben definir las actividades en intensidades de uso diferenciadas en el régimen de usos para cada área de actividad.

Para el régimen de usos se consideran las definiciones contenidas en la normativa nacional, mediante una variación que consiste en agrupar los usos principales y complementarios o compatibles, bajo la denominación de *Uso Permitido*, lo cual va en

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL 9.11.2.1. DESCRIPCIÓN DE USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES
mayor consonancia con lo que definen los respectivos planes de manejo de los Determinantes Ambientales y Patrimonial.
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS
~~9.11.4.5. TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA EN SUELO RURAL.~~ (Se suprime el numeral y el texto en el mismo) *9.9.4. Régimen de Usos en el Suelo Rural.* *Con el fin de organizar el territorio, proteger el medio ambiente y gestionar la compatibilidad entre las actividades humanas y el entorno, se desarrolla el régimen de usos, en cual presenta los siguientes aspectos clave:* · *Determina los usos permitidos, usos condicionados y usos prohibidos en coherencia con los criterios generales y específicos definidos para las áreas de actividad.* · *Define las tipologías de uso y su clasificación para las áreas de actividad definidas en el suelo rural, determinando las actividades que se pueden desarrollar o no en un terreno o inmueble y las condiciones que, por las características y funcionalidades de un uso o actividad, son requeridas para su armonía en el territorio con el fin de evitar que sean conflictivas o contradictorias.* · *Para la inclusión, prohibición o armonización de los usos, se consideran la intensidad, la escala y la naturaleza, acorde con la ocupación permitida para los diferentes territorios en el suelo rural.* *9.9.4.1. Tipologías de uso en el Suelo Rural.* *En la estructura y clasificación de los usos en el Suelo Rural se define un nivel intermedio denominado **Tipologías de uso**, que enlaza la generalidad del área de actividad y la especificidad de los usos que se desarrolla en la tabla de usos del suelo rural.* *Las tipologías de uso en el suelo rural corresponden a la clasificación que determina como se utiliza el suelo abarcando la producción rural, la conservación ambiental y los usos urbanos, de la siguiente manera:* · *Uso de producción primaria* · *Uso residencial*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL 9.11.2.1. DESCRIPCIÓN DE USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES
· *Uso comercial* · *Uso de servicios* · *Uso industrial* · *Uso equipamiento* · *Uso espacio público* ***Producción primaria.*** *Corresponde al conjunto de actividades del sector silvícola, agrícola, pecuario y minero de recursos no metálicos y energéticos que no implican transformación de las materias primas. Se divide en las siguientes subtipologias:* ***Agrícola****. Son las técnicas y labores propuestas al cultivo de la tierra para producir productos alimentarios y no alimentarios y materias primas de origen vegetal. Consiste en sembrar, cuidar y cosechar plantas con fines comerciales o de subsistencia.* ***Pecuaria****: actividades que tienen como finalidad la crianza, cuidado y aprovechamiento de animales, para obtener alimentos y materias primas de origen animal.* ***Silvícola****: conjunto de actividades que se dedican al cultivo, cuidado y aprovechamiento de los bosques plantados (madera, pulpa) y a la conservación y extracción de productos no maderables de los bosques naturales, con fines de producción de alimentos y materias primas.* ***Minera****: actividades que se destinan a la exploración, extracción y aprovechamiento de minerales metales y no metales y otros recursos del subsuelo, para fines comerciales.* ***Residencial.*** *Corresponde al uso destinado específicamente para la habitación de personas (1 mes o más), el cual se concreta vivienda permanente. Esta tipología presenta las subtiplogias de vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar y pueden considerarse, campesina o campestre según su localización y actividad anexa.* ***Comercio.*** *Corresponde al conjunto de actividades orientadas al intercambio de bienes al por mayor o al detal. Presenta las siguientes subtipologías:* · ***De escala local.*** *Corresponde corresponde a las actividades desarrolladas en locales de menor tamaño generalmente asociados a las áreas de actividad con predominio de uso residencial.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL 9.11.2.1. DESCRIPCIÓN DE USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES

· ***De escala veredal.*** *Se trata de las actividades que se desarrollan en locales de tamaño intermedio asociados a las áreas de actividad que admiten intensidad media de usos.*

· ***De escala corregimental.*** *Corresponde a las actividades comerciales de mayor tamaño asociadas a las áreas con predominio de usos diferentes al residencial*

Servicios. *Corresponde al conjunto de actividades orientadas al apoyo de la producción y al intercambio de bienes o que satisfacen necesidades cotidianas o básicas de la población. Para efectos de esta normativa en suelo rural, se clasifican en las siguientes subtipologias:*

Básicos*: aluden a los servicios cotidianos y que permiten suplir las necesidades básicas y más inmediatas, tales como:*

· *Salones de belleza/peluquerías, gimnasios, cafeterías, reposterías, panaderías, restaurantes sin venta y sin consumo de licor, incluye los servicios de cuidado de animales domésticos y peluquerías para animales y el aseo.*

Generales*: complementan las actividades administrativas y prestan servicios de apoyo a la salud, financieros, profesionales, entre otros, tales como:*

· *Oficinas (agrupados e individuales), consultorios odontológicos, veterinarios, médicos (agrupados e individuales), centros terapéuticos, financieros, ópticas, fotografías, estéticas, tecnológicos, impresión, lavandería, copias heliográficas y mimeográficas, impresión de membretes y tarjetas, de fotograbado, elementos para publicidad visual, emisoras, bodegas, depósitos o similares, alquiler de todo tipo de elementos, manipulación de carga, complementarias al transporte.*

Mantenimiento*: corresponden a las actividades que prestan servicios de instalación, sostenimiento, reparación y otros, tales como:*

· *Servicios de reparación de: lavadoras, neveras, cerrajerías, radios, radiolas, grabadoras, televisores, equipos tecnológicos, de comunicaciones, equipos musicales, equipos de medición y geodesia, cajas de seguridad, chapas y cerraduras, equipos de cine y fotografía, cafeteras, estufas y hornos livianos, cortinas y persianas, muebles, de plomería, instalaciones eléctricas o similares, prendas de vestir y calzado.*

· *Parqueaderos para vehículos livianos, reparación y mantenimiento de motos y vehiculares, mantenimiento de maquinaria agrícola, construcción, industrial, soldadura,*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL 9.11.2.1. DESCRIPCIÓN DE USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES

transformadores y motores eléctricos, equipos pesados de refrigeración, equipo de bombeo, maquinaria, calderas, motores, equipos pesados de refrigeración o similares.

***Apoyo al turismo y eventos**: Servicios de apoyo y fomento al turismo, tales como:*

- Turismo médico.
- Turismo deportivo.
- Turismo de eventos y culturales.
- Hospedaje, hotelería, alojamiento,
- Restaurantes
- Cines y teatros.
- Establecimientos de esparcimiento público que habitualmente expenden bebidas alcohólicas o similares.

***Turismo regenerativo.** El turismo regenerativo es considerado como una actividad complementaria del suelo rural orientada a desarrollar experiencias turísticas de bajo impacto que contribuyan a los procesos de restauración ecológica, fortalecimiento socioeconómico local y valorización del patrimonio natural y cultural, orientada a generar impactos ambientales, sociales y económicos positivos sobre el territorio, en coherencia con la vocación productiva, ambiental y paisajística de la ruralidad metropolitana.*

Su implementación deberá ser compatible con la vocación productiva, ambiental y paisajística del suelo rural, y contribuir al fortalecimiento de la ruralidad metropolitana del Distrito, promoviendo la permanencia de las comunidades rurales y el aprovechamiento sostenible del territorio en los corregimientos.

La promoción del turismo regenerativo en el suelo rural se orientará por los siguientes principios:

1. Regeneración territorial: las actividades turísticas deberán contribuir a la restauración de ecosistemas, la protección del paisaje rural y el fortalecimiento de los servicios ecosistémicos.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL 9.11.2.1. DESCRIPCIÓN DE USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES

2. Complementariedad productiva: el turismo se desarrollará como actividad complementaria a la producción agrícola y agropecuaria, la conservación ambiental y las prácticas culturales rurales.

3. Beneficio local y arraigo: las actividades deberán fortalecer los ingresos de los hogares rurales y promover la permanencia de las comunidades en el territorio.

4. Sostenibilidad territorial: el desarrollo turístico deberá respetar la capacidad de carga ambiental, paisajística y social del territorio.

5. Innovación y conocimiento: se promoverá la incorporación de ciencia, tecnología e innovación (CTI) en las actividades productivas, ambientales y turísticas.

La promoción del turismo regenerativo en el suelo rural tendrá como objetivos:

· • Diversificar la economía rural, generando oportunidades de ingreso complementarias para los hogares rurales.

· • Fortalecer la conservación ambiental y la restauración ecológica mediante actividades productivas y turísticas sostenibles.

· • Valorizar el patrimonio natural, cultural y productivo, la identidad local de los corregimientos rurales, promoviendo la seguridad y soberanía alimentaria

· • Promover la multifuncionalidad del suelo rural, articulando producción, conservación, conocimiento y experiencia turística.

· • Consolidar modelos de desarrollo rural sostenible en el marco de la ruralidad metropolitana del Distrito de Medellín.

· Lineamientos para su promoción

· Para la promoción del turismo regenerativo en el suelo rural de Medellín se propone considerar los siguientes lineamientos:

· • Reconocer el turismo regenerativo como una actividad complementaria a las áreas de actividad, compatible con la vocación ambiental y productiva del suelo rural.

· • Promover infraestructura de baja escala y bajo impacto, integrada al paisaje rural.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL 9.11.2.1. DESCRIPCIÓN DE USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES

· • Incentivar proyectos que articulen producción agroecológica, de puesta en valor de la producción de alimentos de cercanía y proximidad, educación ambiental, ciencia, tecnología e innovación, investigación aplicada y experiencias turísticas.

· • Priorizar iniciativas que generen beneficios directos para las comunidades rurales y encadenamientos con economías locales.

· • Incorporar criterios de restauración ecológica, eficiencia energética, manejo sostenible del agua y gestión de residuos.

A partir de estos lineamientos se propone fomentar la creación de parcelas demostrativas, rutas rurales y laboratorios territoriales de innovación asociados al turismo regenerativo, siempre y cuando correspondan a las condiciones de cada área de actividad.

***Infraestructura de servicios públicos**: corresponde a las áreas e infraestructuras que prestan servicios colectivos y públicos y que no hacen parte de los equipamientos.*

***De alto impacto y entretenimiento**: son las actividades que generan impactos de ruido, visual, vehicular, que demandan de condiciones especiales para su funcionamiento, tales como:*

· *Discotecas, casinos y salas de juego de suerte y azar, salas de velación, producción musical, estaciones de combustibles y servicios de índole sexual o similares.*

***Industria.** Corresponde al conjunto de actividades orientadas a la transformación de materias primas.*

En el suelo rural, se admite según como se dispone en la normativa nacional, la agroindustria y la industria no agrícola, así:

***Agroindustria:** asociada a las actividades sostenibles y productivas. De acuerdo con su denominación, pueden ser:*

Es un conjunto de procesos que parten desde la producción primaria hasta la transformación de los productos agropecuarios (agrícola, pecuario, forestal, acuícola y pesquero) y tiene como finalidad, transformarlos para una industria y mercado determinado. La transformación de los productos, se realiza por etapas que van agregando valor al producto final, a partir de la articulación entre procesos primarios e industriales, la cual puede ser horizontal o vertical. Su desarrollo requiere maquinaria,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL 9.11.2.1. DESCRIPCIÓN DE USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES

paquetes tecnológicos, investigación aplicada, personas capacitadas y empresas formalizadas. Según el tipo de organización, explotación, tecnificación y comercialización, pueden dividirse en dos categorías:

Vertical. La agroindustria vertical corresponde a la transformación de un producto, que incluye todas las etapas de elaboración, desde la siembra, explotación, transformación – tecnificación – maquinaria, capital, insumos y comercialización.

Horizontal. Corresponde a la agroindustria que incluye algunos procesos para la transformación, los cuales pueden variar dependiendo del tipo de negociación que se tenga con la empresa dueña del producto final. Adicionalmente, dependiendo de la producción, se clasifica en:

· ***Alimentaria**: Es la relacionada con procesos derivados del agro para el consumo humano, correspondientes a los trapiches paneleros, productos derivados de la leche, frutas, hortalizas y/o verduras, y de las actividades pecuarias como bovinos, caprinos, ovinos, avícola, apícola, piscícola o acuícola, entre otros.*

· ***No Alimentaria:** Corresponde a los procesos derivaros de la explotación de la tierra y se relaciona con productos como: madera, flores (corte, empaque y comercialización), plantas aromáticas y medicinales.*

***Manufacturera No Agrícola:** Es un sector diverso enfocado en la transformación de materias primas, destacando las siguientes subtipologías que hacen parte del componente urbano:*

· Industria alimenticia de comidas preparadas y bebidas.

· Industria de bienes de consumo livianos.

· Industria metalmecánica y de equipos.

· Industria de transformación química y de materiales.

Por su parte, por tamaños son:

· ***Industria artesanal.** Su ubicación estará acorde con el área construida destinada a dicha actividad en la presente reglamentación.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL 9.11.2.1. DESCRIPCIÓN DE USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES

En caso de estar localizadas al interior de inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, este precisará las actividades permitidas de acuerdo con el régimen de esta reglamentación.

Cuando este tipo de industria se localice en una edificación con diferentes categorías de usos, tales como: vivienda, comercio y servicios, la actividad industrial solo podrá ubicarse en primer piso de la edificación y deberá contar con un acceso independiente y exclusivo.

· ***Industria menor**. Su ubicación estará acorde con el área construida destinada a dicha actividad en la presente reglamentación. En caso de estar ubicada al interior de inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal este precisará las actividades permitidas de acuerdo con el régimen de usos de la presente regalmentación.*

No se permite su ubicación en edificaciones multifamiliares. No se podrán ubicar en colindancia con equipamientos educativos o de salud, por cualquiera de sus costados. Solo podrá ubicarse en primer piso de la edificación y deberá contar con un acceso independiente y exclusivo.

· ***Industria mediana**. Para permitir la colindancia con vivienda, deberán mitigarse los impactos. Su ubicación estará acorde con el área construida destinada a dicha actividad en la presente reglamentación. En caso de estar localizadas al interior de inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal este precisará las actividades permitidas de acuerdo con el régimen de usos de la presente reglamentación. No se podrán ubicar en colindancia con equipamientos educativos y de salud, por cualquiera de sus costados. No se permite su ubicación en edificaciones que incluyan uso residencial. Solo podrá ubicarse en primer piso de la edificación y deberá contar con un acceso independiente y exclusivo.*

· ***Gran industria**: No se podrán ubicar en colindancia con equipamientos educativos, de salud y de asistencia social, por cualquiera de sus costados. Se ubicarán en lotes iguales o mayores de 2.000 metros cuadrados y los retiros a linderos laterales y de fondo serán mínimo de 10.00 metros. Dispondrán de una zona de cargue y descargue al interior del área útil del lote según las normas técnicas de estacionamientos del presente Decreto. Solo podrá ubicarse en primer piso de la edificación y deberá contar con un acceso independiente y exclusivo.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.11. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL 9.11.2.1. DESCRIPCIÓN DE USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES
Equipamientos. *Corresponde a lo establecido en el Subsistema de Equipamientos Colectivos del presente documento.* ***Espacio público.*** *Corresponde a los establecidos en el Subsistema de Espacio público de esparcimiento y encuentro del presente documento.* ***Uso establecido.*** *Corresponde al uso diferente a la vivienda que se instaló en un sector en el cual la norma que definía el régimen de usos del suelo lo permitía, y que, por efectos de una norma posterior, pasó a ser una actividad no permitida o prohibida. La reglamentación específica determinará las condiciones necesarias para acreditar dicha condición de Uso establecido.*

9.10 Aprovechamientos Urbanísticos Rurales (9.10)

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0020
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.9. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS RURALES
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 417. - Alcance del concepto de aprovechamientos urbanísticos en el suelo rural. Artículo 418. - Criterios generales de aprovechamientos urbanísticos en el suelo rural. Artículo 419. - Altura máxima. Artículo 420. - Índice de ocupación. Artículo 421. - Índice de ocupación, para los tratamientos de Conservación, Restauración de Actividades Rurales y Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Transición a Protección. Artículo 422. - Áreas máximas edificables. Artículo 424. - Densidades habitacionales para suelo rural. Artículo 432. - Áreas mínimas de lote. Artículo 433. - Locales en centralidades veredales Artículo 434. - Unidad Mínima de Actuación para suelo suburbano. Artículo 436. - Locales independientes para actividades económicas en suelo rural.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Ajustar y precisar los criterios de generales de los aprovechamientos. Incorporar conceptos y definiciones que permitan facilitar la aplicación de la norma. Precisar la norma de aprovechamientos para los suelos suburabnos.
Necesidad de Ajuste	Ajustar e incorporar las normas de aprovechamientos para los suelos suburbanos. Precisar las densidades máximas de vivienda en suelo rural, según el uso/actividad y área de lote, conforme como se dispone en la Resolución Corporativa y acorde con la capacidad funcional y sostenible de esta clase de suelo.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Ambientales
¿Aplica normas supradistritales?	No
Nivel 1. Conservación y protección del ambiente	Resolución 09328 de 2007, Corantioquia - Por la cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelaciones para vivienda campestre.
Medida de manejo general asociada	6.4. Implementar estrategias de construcción sostenible según lineamientos del Distrito y de las Autoridades Ambientales, para disminuir los efectos del cambio y la variabilidad climática incorporando superficies termorreguladoreas y elementos que ayuden a la regulacion térmica como el uso de materiales y/o revestimientos aislantes, sombras y espejos de agua, material con baja huella de carbono, techos y terrazas verdes; así como, la implementación de paneles solares y otras estrategias para la transición y eficiencia energética. De acuerdo con el plan de manejo de las áreas protegidas urbanas, PAC & VC, PICCA, PEMOT y POMCA
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	9.10 1.1 Aprovechamientos Urbanísticos Rurales
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

En estos numerales, se encontró que, si bien las definiciones y criterios deben mantenerse, se propone incorporar otros criterios como completo a las dinámicas y normas que se orientan para todo el suelo rural. Así mismo, es necesario incorporar conceptos que permitan orientar la aplicación de los aprovechamientos facilitar su comprensión, para ello, se retoman normas y definiciones descritas en el Decreto Municipal 471 de 2018 o norma que modifique, complemente o sustituya.

En general, se debe precisar las normas de aprovechamientos urbanísticos, específicamente para los suelos suburbanos con tratamiento de consolidación. De igual manera, se recomida presentar una justificación ante la autoridad ambiental competente, donde se expongan rangos de nuevas densidades, según el uso/actividad y área de lote, conforme como se dispone en la Resolución Corporativa y acorde con la capacidad funcional y sostenible de esta clase de suelo.

De igual manera, se propone que, entre las partes, se disponga de un plan de trabajo donde se involucren los municipios del área metropolitana, para que podamos determinar criterios de ocupación que sean coherentes con la ruralidad del territorio y de la región.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.10 Aprovechamientos Urbanísticos Rurales (9.10)

Las normas que se describen a continuación, hacen parte de la aplicación de algunas metodologías que permiten determinar la orientación hacia donde se propone el desarrollo, crecimiento y sostenibilidad del Suelo Rural, donde se incluyen los aprovechamientos, obligaciones y normas generales para esta clase de suelo.

Los aprovechamientos en Suelo Rural se establecen en concordancia y con la primacía de mantener, conservar y contener el crecimiento irregular e informal del territorio; por lo tanto, se prevé bajo la política de bajas densidades y la prevalencia de la valoración de las actividades campesinas y los aspectos naturales, ambientales y ecológicos del área rural.

Asimismo, las obligaciones urbanísticas se definen como estrategia de compensación y como mecanismo para equiparar y dotar las áreas más consolidadas, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes y de brindar espacios para la recreación y el esparcimiento. Este criterio se ha modificado y se ha implementado desde el Acuerdo 48 de 2014, debido a que, antes se asumía de manera diferencial, y se justificaba a partir de las áreas libres de predios privados y con el paisaje con baja ocupación, infiriendo y

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

concluyendo la poca necesidad de espacios públicos y equipamientos, pues era suficiente con los generados por la administración distrital. En este sentido, ambas normativas que se complementan y se articulan entre sí, permiten bajo el principio de cargas y beneficios, generar una ocupación equitativa y razonable, en contrapeso de una retribución por esta edificabilidad obtenida.

~~Es importante resaltar, que las densidades rurales, después de surtida la concertación con la autoridad ambiental, quedaron como un compromiso de revisión conjunta durante los seis meses (6) siguientes a la aprobación y adopción de la revisión y ajuste del POT para el municipio de Medellín.~~

~~Sin embargo, los insumos (área mínima de lote y densidades) que se presentan a continuación, se constituyen en estudios, propuestas y/o evidencias que servirán de apoyo de reconocimiento por parte de las autoridades ambientales, las cuales podrán ser retomadas para la definición de dicho parámetro normativo.~~

~~Así mismo, el municipio de Medellín en cabeza de la secretaria de Desarrollo Económico, viene adelantando el convenio de revisión de la Unidad Agrícola Familiar –UAF- con el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural –INCODER-, el cual permitirá fijar de manera real, las áreas de lote que lograrán garantizar el sustento económico de la población campesina del municipio, así como identificar las áreas óptimas para la prestación de la asistencia técnica por parte de la UMATA. Por ello, vale la pena anotar, que dicho parámetro normativo, no será retomado en la revisión y ajuste del POT, donde las áreas mínimas de lote, se calcularán y definirán, acordes con las preexistencias del territorio y con los criterios técnicos de soporte, que permitan desarrollar las actividades productivas de manera coherente y eficiente.~~

9.10.1 DE LOS PARÁMETROS GENERALES PARA LA CONSTRUCCIÓN. (9.10.1)

Las exigencias relacionadas con áreas máximas edificables, altura máxima, retiros en general e índices máximos de ocupación en el suelo rural, propenderán por minimizar los impactos que las edificaciones puedan generar en el paisaje. Las edificaciones o cualquier otro desarrollo constructivo, se regirán por los siguientes lineamientos generales, de acuerdo con la zona de localización y su actividad.

En las áreas de reserva agrícola y de aptitud forestal productora, la norma pretende ~~por~~ lograr una ocupación mínima de la parcela con edificaciones, con el fin de que exista una mayor potencialidad del lote para el uso agrícola o de producción al cual se debe destinar.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS
En zonas mixtas, se permitirá una mayor área construida, con el fin de lograr un mejor aprovechamiento, y una mezcla de actividades agrícolas, pecuarias, de esparcimiento, y vivienda campesina y campestre, donde debe prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades e índices de ocupación, y actividades de producción primaria. Criterios generales de aprovechamientos urbanísticos en el suelo rural. Ajustar · *Las exigencias relacionadas con áreas máximas edificables, densidades habitacionales, altura máxima, retiros, frentes e índices máximos de ocupación en el suelo rural, propenden por minimizar los impactos que las edificaciones puedan generar en el paisaje.* · *Las edificaciones o cualquier otro desarrollo urbanístico, se regirán por los lineamientos generales, de acuerdo con el tratamiento rural y los usos generales del suelo.* · *En las áreas con tratamiento de generación de actividades rurales sostenibles y restauración de actividades rurales, la norma propende por lograr una ocupación mínima predio con edificaciones, preservando la mayor proporción del lote para la producción forestal, agrícola o pecuaria.* · *En áreas con tratamientos de consolidación y mejoramiento integral, se permitirá una mayor ocupación, logrando así, un mejor aprovechamiento entre las actividades económicas y habitacionales donde debe prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades e índices de ocupación, y actividades de producción primaria.* · *En ningún caso se permite la subdivisión o parcelación de lotes por fuera del área mínima establecida.* · *Se regulará el área mínima de lote para los predios con potencial de albergar actividades sostenibles, de manera que, se puedan salvaguardar las reservas y contener suelos que requeridos para mantener el suelo rural.* · *Para el caso del suelo rural, se incorpora el área mínima de lote, como parámetro que incide en la aplicación de los aprovechamientos, el cual permite determinar las actuaciones sobre la ocupación y edificabilidad.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

· *Las áreas máximas edificables se incorporan como criterio que permite controlar el crecimiento desmedido y desproporcionado de los predios, dando prevalencia a las actividades sostenibles y protegidas.*

· *Los índices de ocupación regularan la huella de edificabilidad en el primer piso del predio, por lo cual, por su naturaleza e intencionalidad, son más restrictivos en los suelos con condiciones ambientales y sostenibles y más flexibles los suelos con categoría de desarrollo restringido.*

9.10.2 De los Aprovechamientos en el Suelo Rural~~, Protección y Suburbano~~ Modificar. (9.10.2)

De acuerdo como se mencionó en los numerales anteriores, los aprovechamientos en suelo rural aluden a: Índices de ocupación, Áreas Máximas Edificables, Altura, Densidades y Áreas Mínimas de Lote. De igual manera, si bien las normas volumétricas se describen en otro numeral, se articulan y se armonizan con los aprovechamientos, por lo cual, deben consultarse de manera integral.

Solo se permitirá una única edificación destinada a la actividad permitida en el predio, es decir, una única edifcación destinada para vivienda o para otros, según sea el caso. No se podrá distribuir en módulos independientes ni en construcciones individuales para la consolidación de una misma actividad, es decir, en la misma edificación se desarrollará la vivienda o los otros usos admitidos en el polígono y en el área de actividad respectiva.

9.10.3 Índice de Ocupación (9.10.3)

Los aprovechamientos urbanísticos para el territorio rural del municipio de Medellín además de ser establecidos por las densidades máximas de vivienda, también son reglamentados por índices de ocupación y construcción, asignados para cada polígono de tratamiento rural, los cuales responden a las dinámicas y criterios de desarrollo territorial para los suelos de protección (áreas de cobertura boscosa y vegetal para la preservación y conservación del suelo y recursos), los suelos para la producción sostenible (productor-protector), la restauración y recuperación de las actividades propias del campo y la consolidación de áreas suburbanas.

Para el calculo de los índices de ocupación, solo se contabilizarán para una misma edificación que ocupe la huella permitida, no se permiten módulos de construcciones independientes para la conformación de una vivienda o construcciones separadas que en conjunto estructuren una edificación residencial. La unidad de vivienda solo corresponde

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

a una única edificación, en la cual, en la misma construcción, se concentran los espacios que la conforman.

9.10.3.1. Índices de Ocupación para los Tratamientos Conservación, Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales.

Los índices que se determinan a continuación, se establecen con el fin de mantener una racional ocupación del suelo, donde se promueva el mantenimiento de las actividades propias de la ruralidad.

Por ello, los porcentajes deberán ser calculados sobre el área bruta del lote y sólo aplicarán para los lotes que cumplan con el área mínima ~~(vivienda nueva) anteriormente expuesta y~~ acorde con la densidad establecida para la vivienda y *para norma definida para otros*. ~~según, según finida para el polígono específico.~~

Para los tratamientos de Conservación, se propone un índice de ocupación del 0,30% para vivienda y de 1,7% para otros usos asociados a la investigación y demás destinaciones institucionales y de servicios, en pro de conservar las condiciones ambientales, paisajísticas y naturales del territorio. De igual manera, se establece que el 98% restante, deberá mantener, recuperar y/o restaurar los suelos que en la actualidad presenten deterioro o pérdida de la cobertura vegetal.

Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de las Actividades Rurales, se determina un índice de ocupación del 2,0% para vivienda y el 13% para las actividades complementarias o anexas (con cubierta), que sirvan de apoyo al uso principal. Así mismo, un 10% de suelo adicional deberá reservarse como obligación especial para el mantenimiento y preservación de la cobertura vegetal, asociada bien sea a un retiro de quebrada, relicto de bosque y/o, suelo de protección. El 75% del suelo restante, será destinado para la actividad agropecuaria del lote, donde se garantice la permanencia y sostenibilidad de la productividad.

Tabla Índices de Ocupación para el suelo rural ~~– PE, PA, RAR, GAF y RECO,~~ tratamientos CS, RAR y GARS

TRATAMIENTOS	Aclaración	I.OVivienda% (área Bruta)	I.O otros actividades% (área Bruta)	~~Altura Residencial~~	~~Altura otros usos~~	I.O para equipamientos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS						
Conservación	Se definen índices acordes con la actividad permitida para esta categoría de suelo, donde además de aceptar la vivienda (acorde con las densidades), podrán existir otras actividades institucionales y de servicio. No obstante, estas actividades no podrán estar juntas, solo darse una de las dos destinaciones.	0.3	1,7	~~1~~	~~1~~	*Los índices de ocupación para los equipamientos nuevos o existentes, se admitirá un índice de ocupación entre el 60% y el 80%, el cual se evaluará según el programa arquitectónico y las necesidades del mismo.*
Generación de Actividades Ruarles Sostenibles	Se permitirá un I.O del 2%, el cual es variable, con el fin de garantizar la unidad mínima habitacional (vivienda) y otras actividades bien sean complementarias o destinadas a otros usos.	2,0	13	~~2~~	~~2~~	
Restauración Actividades Rurales	Se permitirá un I.O del 15%, donde se garantiza la unidad mínima habitacional (vivienda) y otras actividades complementarias que requieran de áreas cubiertas.	2,0	13	~~2~~	~~2~~	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.

~~Para el tratamiento de Conservación, se permitirá como máximo una vivienda con 1.150 m2 construidos, y para las actividades de investigación u otros equipamientos, se permitirá como máximo una construcción entre 4.000m2 a 6.500m2.~~

~~Es importante resaltar que estos aprovechamientos fueron calculados con lotes de área entre los 15.000 m2, 20.000 m2 y 380.000 m2 tal y como lo establece en el área mínima de lote del presente documento y por la Resolución 9328 de 2007. De igual manera, para este tratamiento sólo se permitirá una de las dos destinaciones, pero no se podrán tener ambas con el aprovechamiento definido; en caso tal, las dos construcciones podrán sumar el área máxima de 6.500m2 (vivienda más equipamiento).~~

~~Para los tratamientos de Restauración de Actividades Rurales y Generación de Actividades Rurales Sostenibles se permitirá un área máxima de vivienda de 1.000m2 y~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

~~para actividades de apoyo a la producción o a la actividad propia del lote, se admitirá como máximo la ocupación de 7.000m2 con cubierta, siempre y cuando se garantice como mínimo 1 ha para la generación de actividades productivas. Este aprovechamiento fue calculado para lotes entre 1,8 ha y 5 ha, con el fin de analizar la distribución y pertinencia en la ocupación.~~

Para los tratamientos (RAR y GARS) donde se admiten viviendas de 2 pisos de altura; el área máxima construida será distribuida para la toda la vivienda, es decir, podrá ocupar en primer piso el índice de 1,0% y repartir el 1,0% restante para el segundo piso, pero en ningún, caso se permitirá que se ocupe en primer piso el 2,0% y en el segundo piso con un área igual.

9.10.3.2 Índices de Ocupación y Construcción para *los tratamientos Consolidación Suburbana* - ~~y MI~~ (Categoría de Desarrollo Restringido).

~~Dando cumplimiento con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás reglamentación complementaria, los índices de ocupación en las áreas de desarrollo restringido en Suelo Rural, se calculan así:~~

~~*Dentro del índice de ocupación únicamente se computarán las áreas de suelo que pueden ser ocupadas por edificación en primer piso bajo cubierta, En todo caso, el índice de ocupación se calculará sobre el área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación.*~~

Los índices de ocupación para los suelos de desarrollo restringido *con tratamiento consolidación 1, 2 y 3*, se proponen acorde con la normativa nacional, dando prevalencia a la localización, a las dinámicas actuales y futuras, y a la capacidad de soporte del polígono asignado; por esta razón, se reglamentan conforme como se dispone en el artículo *2.2.6.2.5 Decreto Nacional 1077 de 2015*, donde se establece:

Dentro del índice de ocupación únicamente se computarán las áreas de suelo que pueden ser ocupadas por edificación en primer piso bajo cubierta.

En todo caso, el índice de ocupación se calculará sobre el área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio.

Por ello, para ~~se define que~~ las áreas con categoría de centro poblado presenten una ocupación mayor del suelo, dadas las condiciones y el área requerida para desempeñar la actividad productiva asociada, las cuales, en algunos polígonos es limitada (polígonos del corregimiento de Altavista y Pedregal Alto en el corregimiento de San Cristóbal) y en otros es más amplia como el caso de la vereda El Llano en el corregimiento de San Cristóbal, donde aún hay una fuerte permanencia de cultivos agrícolas, al igual que en el corregimiento de Santa Elena y San Antonio de Prado.

Para algunos polígonos de consolidación asociados para estos centros poblados, el índice máximo de ocupación será del 80% y por la norma de patios y vacíos, dadas sus dinámicas actuales.

Para los demás polígonos de consolidación, se tendrán un índice de ocupación máximo entre el 30% y 40%, dadas las características y la intensión de prever áreas mayores para la producción agropecuaria, donde se preserven y se de permanencia a las actividades propias del campo, combinada con una intensidad de ocupación más alta.

~~Por lo anterior, *se asume como ejercicio previo* entonces que, el área destinada por lote para vías y para suelos de conservación estará entre el 15% respectivamente, medida que será disminuida para el cálculo de los índices. Este porcentaje corresponde a un valor alto, pero se decide trabajar con él, a fin de prever y reservar áreas que puedan ser requeridas en futuras intervenciones.~~

~~Al hacer el análisis entre las áreas de los lotes existentes por cada polígono suburbano – centro poblado se pudo verificar que la mayoría presentan valores entre 0 a 3.200 m2 con un 84%, *donde* los cuales, después de simularlos con diferentes índices, se obtuvo entre 25% y 40%. Es importante resaltar que, este dato, corresponde al más acertado y favorable, teniendo en cuenta el crecimiento y las tendencias del territorio, así como las demás áreas para vías, suelos de protección y para la generación de actividades agrícolas.~~

~~En la tabla que se muestra a continuación, se describe el ejercicio realizado para calcular e identificar el índice de ocupación para los centros poblados, así:~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

~~Tabla 120. Cálculo del indice de ocupación para los polígonos con categoría de centros poblados.~~

~~Área Bruta Lote m2~~	~~Área neta según la norma (15%)~~	~~Vivienda~~					~~Otros Usos~~
		~~15%~~	~~25%~~	~~35%~~	~~40%~~	~~50%~~	~~8,00%~~
~~300~~	~~255~~	~~38,25~~	~~63,75~~	~~89,25~~	~~102~~	~~127,5~~	~~20,4~~
~~400~~	~~340~~	~~51~~	~~85~~	~~119~~	~~136~~	~~170~~	~~27,2~~
~~500~~	~~425~~	~~63,75~~	~~106,25~~	~~148,75~~	~~170~~	~~212,5~~	~~34~~
~~800~~	~~680~~	~~102~~	~~170~~	~~238~~	~~272~~	~~340~~	~~54,4~~
~~1000~~	~~850~~	~~127,5~~	~~212,5~~	~~297,5~~	~~340~~	~~425~~	~~68~~

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

~~Al cuantificar el área de los lotes existentes en dicha categoría de suelo y al relacionarle valores de índices de ocupación, se pudo identificar que el porcentaje a definir se encuentra entre 8% y 15%, tal y como se expresa en la siguiente tabla.~~

~~Tabla 121. Calculo del indice de ocupación para los polígonos con categoria de suburbanos.~~

~~**Área Bruta Lote m2**~~	~~**Área neta según la norma (15%)**~~	~~**Vivienda**~~					~~**Otros Usos**~~
		~~**5%**~~	~~**8%**~~	~~**10%**~~	~~**12%**~~	~~**15%**~~	~~**5,00%**~~
~~**800**~~	~~680~~	~~34~~	~~54,4~~	~~68~~	~~81,6~~	~~102~~	~~40~~
~~**1000**~~	~~850~~	~~42,5~~	~~68~~	~~85~~	~~102~~	~~127,5~~	~~50~~
~~**1500**~~	~~1275~~	~~63,75~~	~~102~~	~~127,5~~	~~153~~	~~191,25~~	~~75~~
~~**2000**~~	~~1700~~	~~85~~	~~136~~	~~170~~	~~204~~	~~255~~	~~100~~

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

~~Estos índices se definen de manera diferencial según el área mínima de lote, donde para los lotes de menor área (800m2), se les permitirá un índice mayor y para los predios de mayor área (801m2), se asignará un índice menor.~~

9.10.3.3 Conclusión

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Por lo anterior, los índices defunidos para los que se describen a continuación se calcularan *sobre* ~~según el Decreto Nacional 1069 de 2009, por el~~ área neta del lote~~, razón por la que se establece las siguientes normas:~~, *así:*

~~Tabla 122. Indices de Ocupación para los suelos con categoría de desarrollo restringido – suburbanos~~

~~CORREGIMIENTO~~	~~VEREDA~~	~~CÓDIGO POLIG.~~	~~Categoría de suelo~~	~~Área Mínima de lote m2~~	~~I.O (Área Neta) %~~
~~Altavista~~	~~Corazón El Morro~~	~~AL-CNS3-05~~	~~Centro Poblado~~	~~Hasta 300~~	~~P y V~~
				~~Hasta 500~~	~~P y V~~
				~~Mayores~~	~~P y V~~
	~~Aguas Frías, San Pablo~~	~~AL-CNS3-06~~	~~Centro Poblado~~	~~Hasta 300~~	~~P y V~~
				~~Hasta 500~~	~~P y V~~
				~~Mayores~~	~~P y V~~
	~~San José de Manzanillo~~	~~AL-CNS3-07~~	~~Centro Poblado~~	~~Hasta 300~~	~~P y V~~
				~~Hasta 500~~	~~P y V~~
				~~Mayores~~	~~P y V~~
	~~Buga Patio Bonito~~	~~AL-MI-02~~	~~Centro Poblado~~	~~Hasta 500~~	~~25~~
				~~Mayores~~	~~15~~
~~San Sebastián De Palmitas~~	~~Palmitas Central~~	~~PA-CNS1-05~~	~~Centro Poblado~~	~~Hasta 300~~	~~P y V~~
				~~Hasta 500~~	~~P y V~~
				~~Mayores~~	~~P y V~~
	~~Aldea 2~~	~~PA-CNS3-01~~	~~Suburbano~~	~~Hasta 500~~	~~25~~
				~~Mayores~~	~~15~~
	~~Urquitá~~	~~PA-MI-01~~	~~Futuro Centro Poblado~~	~~Hasta 500~~	~~25~~
				~~Mayores~~	~~15~~
	~~Aldea. Res 397 de 2009.~~	~~PA-CNS4-01~~	~~Suburbano~~	~~8501700~~	~~12~~
~~San Antonio de Prado~~	~~Potrerito~~	~~SAP-CNS2-03~~	~~Centro Poblado~~	~~Hasta 300~~	~~40~~
				~~Hasta 500~~	~~25~~
				~~Mayores~~	~~15~~
	~~La Florida~~	~~SAP-CNS2-04~~	~~Centro Poblado~~	~~Hasta 300~~	~~40~~
				~~Hasta 500~~	~~25~~
				~~Mayores~~	~~15~~
~~San Cristóbal~~	~~Pedregal Alto~~	~~SC-API-13~~	~~Área para equipamientos~~	~~Variable~~	~~30~~
		~~SC-CNS4-03~~	~~Servicio~~	~~Hasta 500~~	~~50~~
				~~Hasta 2000~~	~~20~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla Índice de Ocupación para el tratamiento de consolidación suburbana.

CORREGIMIENTO	VEREDA	CÓDIGO POLIG.	Categoría de suelo	I.O (Área Neta)
Altavista	Corazón El Morro	AL-CNS3-05	Centro Poblado	80% ´ó Iluminación y Ventilación*
	Aguas Frías, San Pablo	AL-CNS3-06	Centro Poblado	80% ó Iluminación y Ventilación
	San José de Manzanillo	AL-CNS3-07	Centro Poblado	80% ´ó Iluminación y Ventilación
	Buga Patio Bonito	AL-MI-02	Centro Poblado	40%
San Sebastián De Palmitas	Palmitas Central	PA-CNS1-05	Centro Poblado	80% ó Iluminación y Ventilación
	Aldea 2	PA-CNS3-01	Suburbano	30%
	Urquitá	PA-MI-01	Futuro Centro Poblado	30%
	Aldea	PA-CNS4-01	Suburbano	30%
San Antonio de Prado	Potrerito	SAP-CNS2-03	Centro Poblado	40%
	La Florida	SAP-CNS2-04	Centro Poblado	40%
San Cristóbal	Pajarito	SC-CNSC3-03	Centro Poblado	40%
	El Llano, SC	SC-CNS2-01	Centro Poblado	40%
	La Palma	SC-CNS2-02	Centro Poblado	40%
	Pedregal Alto		Centro Poblado	80% ´ó Iluminación y Ventilación
	La Loma	SC-CNS3-04	Centro Poblado	80% ´ó norma de patios y vacios
	Conexión Aburra Cauca	SC-CNS4-02	Suburbano	30%
Santa Elena	Las Palmas. Mirador del Poblado	SE-CNS1-01	Vivienda Campestre	30%
	Las Palmas. El Tesoro	SE-CNS1-02	Vivienda Campestre	30%
	Las Palmas. Chacaltaya	SE-CNS1-03	Vivienda Campestre	30%
	Santa Elena, Sector Central	SE-CNS1-04	Centro Poblado	40%
	El Plan	SE-CNS2-05	Suburbano	30%
	El Cerro	SE-CNS2-07	Suburbano	30%
	El Placer	SE-CNS2-08	Suburbano	30%
	Piedras Blancas	SE-CNS2-09	Suburbano	30%

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

	El Llano, Plan	SE-CNS3-08	Suburbano	30%
	El Llano SE	SE-CNS2-06	Suburbano	30%
	Barro Blanco	SE-CNS3-10	Centro Poblado	40%
	Mazo, Los Vásquez	SE-CNS3-11	Centro Poblado	40%
	Piedras Blancas, Choroclarín	SE-CNS3-12	Suburbano	30%
	Mazo	SE-CNS4-04	Centro Poblado	40%

* Norma de Iluminación o Ventilación Decreto 471 de 2018 Decreto Municipal 471 de 2018 o norma que modifique, complemente o sustituya.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Estos índices aplicarán para las viviendas nuevas y para efectos de reconocimiento en los suelos suburbanos – suburbanos y para parcelaciones de viviendas campestres. No obstante, para los centros poblados de Altavista (Corazón el Morro, San Pablo – Aguas Frías y San José del Manzanillo), San Cristóbal (Pedregal Alto, La Loma) y San Sebastián de Palmitas (Sector central) se generará una normativa de reconocimiento de Iluminación y Ventilación, donde se podrá ocupar el 80% y/o el 100% del lote, siempre y cuando cumpla con los requerimientos establecidos en el Decreto Municipal 471 de 2018 o norma que modifique, complemente o sustituya. En caso de demoler la construcción, podrá construir una nueva siempre y cuando cumpla con la licencia de construcción respectiva.

Los índices de ocupación para los equipamientos nuevos o existentes, se admitirá un índice de ocupación entre el 60% y el 80%, el cual se evaluará según el programa arquitectónico y las necesidades del mismo.

9.10.4 Áreas Máximas Edificables (9.10.4)

~~Se determinan de acuerdo al tratamiento. Son las siguientes:~~

Las áreas máximas edificables se constituye en un parámetro relacionado con los aprovechamientos, dado que, permite parametrizar y establecer un techo o un tope máximo de área construida, específicamente para los predios que están por encima de los rangos permitidos (en las áreas mínimas de lote) y que tienen un potencial mayor desde la ocupación y la altura, por lo tanto, se dispone como una estrategia normativa que se armoniza con ese crecimiento posible, con la orientación del tratamiento y uso donde se localizan.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

En este sentido, buscando controlar el crecimiento en suelo rural, se definen las siguientes áreas máximas edificables:

1. Para el tratamiento de Conservación, se permitirá como máximo una vivienda con 1.150 m2 construidos, y para las actividades de investigación u otros equipamientos, se permitirá como máximo una construcción entre 4.000 m2 a 6.500 m2.

Es importante resaltar que estos aprovechamientos fueron calculados con lotes de área entre los 15.000 m2, 20.000 m2 y 380.000 m2 tal y como lo establece en el área mínima de lote del presente documento y por la Resolución 9328 de 2007. ~~De igual manera, para este tratamiento sólo se permitirá una de las dos destinaciones, pero no se podrán tener ambas con el aprovechamiento definido; en caso tal, las dos construcciones podrán sumar el área máxima de 6.500m2 (vivienda más equipamiento).~~

2. Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales, se permitirá un área máxima de vivienda de 1.000m2 y para actividades de apoyo a la producción o a la actividad propias del predio, se permitirá como máximo la ocupación de 7.000m2 con cubierta, siempre y cuando se garantice como mínimo 1 ha para la generación de actividades productivas libres. ~~*Este aprovechamiento fue calculado para lotes entre 1,8 ha y 5 ha, con el fin de analizar*~~

~~3. Para el emplazamiento de Equipamientos Básicos Comunitarios y/o de apoyo al agro (puntos verdes o centros de acopio para la producción) permitidos en las centralidades veredales, podrán construir como máximo 400 m2; para los equipamientos educativos hasta 1.000 m2.~~

4. Para los tratamientos Generación de Actividades Rurales sostenibles y Restauración de Actividades Rurales, donde se admiten viviendas de 2 pisos de altura, el área máxima construida será distribuida para toda la edificación.

5. Para el tratamiento de consolidación en los niveles 1, 2 y 3, se establecen las siguientes áreas máximas edificables:

Tabla Área Máxima Edificable – AME para el tratamiento de consolidación suburbana.

CORREGIMIENTO	VEREDA	CÓDIGO POLIG.	Categoría de suelo	AME para vivienda m2	AME para otros usos m2
Altavista	Corazón El Morro	AL-CNS3-05	Centro Poblado	360	200

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS					
	Aguas Frías, San Pablo	AL-CNS3-06	Centro Poblado	360	200
	San José de Manzanillo	AL-CNS3-07	Centro Poblado	360	200
	Buga Patio Bonito	AL-MI-02	Centro Poblado	360	200
San Sebastián De Palmitas	Palmitas Central	PA-CNS1-05	Centro Poblado	360	200
	Aldea 2	PA-CNS3-01	Suburbano	500	700
	Urquitá	PA-MI-01	Futuro Centro Poblado	360	200
	Aldea	PA-CNS4-01	Suburbano	500	700
San Antonio de Prado	Potrerito	SAP-CNS2-03	Centro Poblado	360	200
	La Florida	SAP-CNS2-04	Centro Poblado	360	200
San Cristóbal	Pajarito	SC-CNSC3-03	Centro Poblado	360	200
	El Llano, SC	SC-CNS2-01	Centro Poblado	360	200
	La Palma	SC-CNS2-02	Centro Poblado	360	200
	Pedregal Alto		Centro Poblado	360	200
	La Loma	SC-CNS3-04	Centro Poblado	360	200
	Conexión Aburra Cauca	SC-CNS4-02	Suburbano	500	700
Santa Elena	Las Palmas. Mirador del Poblado	SE-CNS1-01	Vivienda Campestre	1.500	800
	Las Palmas. El Tesoro	SE-CNS1-02	Vivienda Campestre	1.500	800
	Las Palmas. Chacaltaya	SE-CNS1-03	Vivienda Campestre	1.500	800
	Santa Elena, Sector Central	SE-CNS1-04	Centro Poblado	360	200
	El Plan	SE-CNS2-05	Suburbano	500	700
	El Cerro	SE-CNS2-07	Suburbano	500	700
	El Placer	SE-CNS2-08	Suburbano	500	700
	Piedras Blancas	SE-CNS2-09	Suburbano	500	700
	El Llano, Plan	SE-CNS3-08	Suburbano	500	700
	El Llano SE	SE-CNS2-06	Suburbano	500	700
	Barro Blanco	SE-CNS3-10	Centro Poblado	360	200

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

	Mazo, Los Vásquez	SE-CNS3-11	Centro Poblado	360	200
	Piedras Blancas, Choroclarín	SE-CNS3-12	Suburbano	500	700
	Mazo	SE-CNS4-04	Centro Poblado	360	200

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

~~Para los centros poblados de Altavista (Corazón el Morro, San Pablo – Aguas Frías y San José del Manzanillo), San Cristóbal (Pedregal Alto, La Loma) y San Sebastián de Palmitas (Sector central) no se regulará por índice de Ocupación, sino por altura máxima permitida y norma de patios y vacíos.~~

~~Para usos de servicio, comercio e industria artesanal menor, localizados en las centralidades suburbanas, se permitirán usos complementarios al uso principal en el mismo lote, siempre y cuando ocupen menos del 60% del área construida en primer piso.~~

~~De igual manera, cuando la actividad se presente de manera individual en un lote, podrá ocupar entre el 30% para lotes menores a 340 m2; para lotes hasta 800 m2 el 15% y mayores a 800 m2 el 12%.~~

Para los tratamientos de conservación, Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales, esta condición aplicará a los predios que no modifiquen su área y que no se sometan a procesos de subdivisión y/o parcelación después de aprobado el presente POT, en caso contrario, deberá ajustarse a las demás normas urbanísticas establecidas en los aprovechamientos rurales y normas volumétricas. Para este último caso, solo se admitirá el proceso de subdivisión por una única una vez de máximo cuatro (4) lotes siempre mediante un proceso de parcelación. De igual manera, no se permitirá la subdivisión (reloteo - fraccionamiento) de lotes resultantes de esta parcelación y estas actuaciones deberán ser informada mediante oficio (no solo para la custodia de la Resolución) al Departamento Administrativo de Planeación y Gestión y Control Territorial, para su trazabilidad y seguimiento.

9.10.5 Densidades Máximas Habitacionales para el Suelo Rural (se elimina todo el capitulo y se reemplaza por el siguiente) (9.10.5)

Las densidades máximas de vivienda para el suelo rural del distrito de Medellín, se regulan bajo las disposiciones de la Resolución Corporativa 9328 de 2007 emitida por Corantioquia, la cual se orienta y se enmarca mediante los parámetros de las normas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

agrarias como la UAF para los usos sostenibles, de protección para las áreas distintas a esta categoría y de mayor concentración para las categorías de desarrollo restringido.

Esta determinante ambiental se dispone bajo la Ley 99 de 1993 "por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones" donde mediante su artículo 31, faculta a las Corporaciones Autónomas Regionales, para definir las densidades de vivienda de la siguiente forma:

Sin perjuicio de las atribuciones de los municipios y distritos en relación con la zonificación y el uso del suelo, de conformidad por lo establecido en el artículo 313 numeral séptimo de la Constitución Nacional, las Corporaciones Autónomas Regionales establecerán las normas generales y las densidades máximas a las que se sujetarán los propietarios de vivienda en áreas suburbanas y en cerros y montañas, de manera que se protejan el medio ambiente y los recursos naturales. No menos del 70 % del área a desarrollar en dichos en dichos proyectos se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente.

En virtud de lo anterior, el distrito de Medellín, ha acogido dicha normativa por corresponder a una regulación de superior jerarquía, sin embargo, en el año 2014, presentó una propuesta de modificación dando cumpliento con el compromiso acordado durante la concertación ambiental en el marco de la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo Municipal 48 de 2014.

En esta ocasión, para la revisión de mediano plazo, en la cual se adelanta la modificación de la norma general, se ha podido identificar, durante la armonización e incorporación de las determinantes ambientales para la defindción de los usos del suelo/áreas de actividad, que algunas de las categorías y denominaciones dispuestas para dicho Acuerdo, deben ser replanteadas y reasigsndas para que cumplan con el propósito y la intención de manejo ambiental, y con el fin de orientar y regular el uso racional y adecuado del suelo.

Como consecuencia, durante este ejercicio también se pudo evidenciar que, en virtud de la Resolución en mención, también se pueden reajustar algunas denominaciones y valores, de manera que se pueda seguir retomando y acogiendo, mientras la corporación decide realizar su modificación. El presente apartado, hace referencia y fundamenta las densidades para el distrito de Medellín, por el uso/actividad y área de lote, conforme como

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

se dispone en la Resolución Corporativa y acorde con la capacidad funcional y sostenible del territorio.

Finalmente, se propone que, entre las partes, se disponga de un plan de trabajo donde se involucren los municipios del área metropolitana, para que se determinen de manera conjunta los criterios de ocupación que sean coherentes con la ruralidad metropolitana del territorio y de la región.

9.10.5.1 Contexto Normativo y Seguimiento

En línea con esto, Corantioquia como la autoridad ambiental que regula el suelo rural de distrito de Medellín, emitió como antecedente histórico, la Resolución 4141 de 2001 "por la cual se adopta la metodología para el cálculo de las densidades de vivienda rural y se establecen las densidades máximas de vivienda del suelo rural y suburbano del Municipio de Medellín, ***exclusivamente para el hoy Distrito de Medellín*** *(ver siguiente tabla).*

Tabla Densidades máximas de vivienda, reglamentadas 4141 de 2001

Uso del suelo/ Área de Actividad	Densidad
Forestal Protector	0
Forestal Protector - Productor	0,33 viv/ha
Forestal Productor	1viv/ha
Zonas de Riesgo no recuperable	No se admite
Forestal Commercial	1viv/ha
Agrícola	2viv/ha
Mixto Rural	3viv/ha
Mixto Urbano – Rural	5viv/ha
Para efectos de las densidades se contabilizarán todas viviendas separadas de la Vivienda principalEl municipio reglamentará las áreas mínimas de lote y las densidades para cada polígono de intervención, con sujeción a las densidades de la tabla.	

Fuente: Resolución de CORANTIOQUIA 4141 de 2001.

Esta Resolución en comparación con las normas siguientes, demostraba una reglamentación menos restrictiva para los usos productivos al permitir ocupaciones por

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

menos área de lote y definía la misma densidad para los suelos suburbanos, como si esta categoría tuviera un comportamiento estático o lineal en el tiempo.

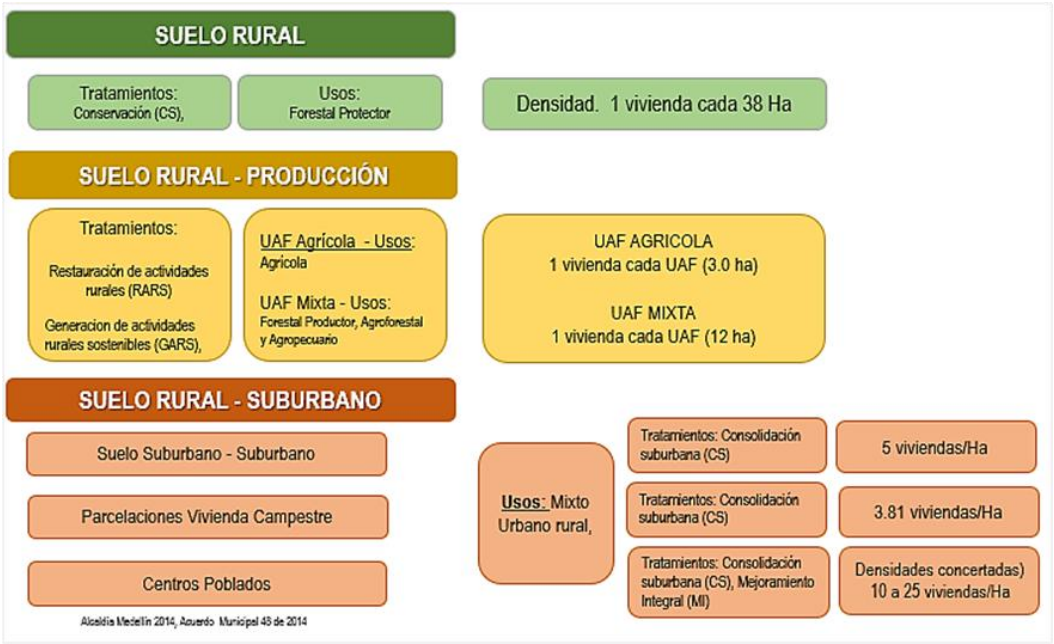
*Posteriormente la autoridad ambiental, para el año 2007, aprobó y adoptó la Resolución Corporativa 9328 de 2007 "Por la cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y de parcelaciones para vivienda campestre en la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia, CORANTIOQUIA" **aún vigente**, para determinar las densidades máximas de vivienda para toda su jurisdicción, y cuya aplicación se reglamenta en el numeral 8 del artículo 2, donde se dispone:*

Para el suelo suburbano y las áreas para parcelación de vivienda **campestre es el máximo número de viviendas por unidad de área, medida en hectáreas (ha)**; para el suelo **rural es una vivienda por cada unidad agrícola familiar (UAF)**, determinada en hectáreas por la autoridad competente y para el suelo de protección es una vivienda por cada número de hectáreas. (Negrilla por fuera del texto original).

Específicamente para el suelo rural de Medellín y acorde con los tratamientos y usos del suelo asignados, las densidades habitacionales se distribuyen de manera interpretariva y ajustable, asumiendo que las UAF definidas, se asemejan a los usos del suelo dispuestos en la normativa, por lo cual tendrían aplicabilidad, así:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura Densidades Rurales establecidas para Medellín, Resolución 9328 de 2007.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir de la Resolución de CORANTIOQUIA 9328 de 2007.

De manera paralela a nivel nacional, se reglamentó el Decreto Nacional 3600 de 2007 "por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones" compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Dicho Decreto expresa "Esta versión incorpora las modificaciones introducidas al Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio a partir de la fecha de su expedición", se definieron las condiciones y las categorías en las cuales se debía distribuir y planificar el suelo rural. En materia de densidades, no remite una descripción exacta salvo las disposiciones de Ley donde se describe que, las densidades máximas definidas serás las establecidas por la Corporación Autónoma Regional o de Desarrollo Sostenible.

Teniendo en cuenta que, la Resolución de Corantioquia no definió densidades para la categoría de desarrollo restringido, específicamente para los centros poblados, El Distrito de Medellín acogió y reglamentó el Decreto Nacional 3600 de 2007, por ello, durante el proceso de concertación de la revisión y ajuste del POT del distrito de Medellín en el año

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

2014, logró determinar las densidades máximas de vivienda para esta categoría, mediante el oficio 130AN-090 1405-413 del 07 de mayo de 2014 "Densidades para Centros oblados – 2014"

Tabla Densidades máximas de vivienda para la categoría de desarrollo restringido, Centros Poblados

Corregimiento	Vereda	CODIGO	Categoría Dec.3600	Densidad máxima (viv/ha)
Altavista	Corazón El Morro	AL-CNS3-05	Centro Poblado	25
	Aguas Frías, San Pablo	AL-CNS3-06	Centro Poblado	25
	San José de Manzanillo	AL-CNS3-07	Centro Poblado	20
	Buga Patio Bonito	AL-MI-02	Centro Poblado	25
San Sebastián de Palmitas	Palmitas Central	PA-CNS1-05	Centro Poblado	25
	Urquitá	PA-MI-01	Centro Poblado	15
San Antonio de Prado	Potrerito	SAP-CNS2-03	Centro Poblado	10
	La Florida	SAP-CNS2-04	Centro Poblado	10
San Cristóbal	La Palma	SC-CNS2-02	Centro Poblado	20
	El Llano	SC-CNS2-01	Centro Poblado	25
	Pedregal Alto	SC-CNS3-02	Centro Poblado	20
	Pajarito - AME	SC-CNS3-03	Centro Poblado	25
	La Loma	SC-CNS3-04	Centro Poblado	25
Santa Elena	Santa Elena, Sector Central	SE-CNS1-04	Centro Poblado	10
	Barro Blanco	SE-CNS3-10	Centro Poblado	10
	Mazo, Los Vásquez	SE-CNS3-09	Centro Poblado	10
	Mazo	SE-CNS4-04	Centro Poblado	10

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025 a partir del oficio de CORANTIOQUIA el oficio 130AN-090 1405-413.

Asímismo, durante el proceso de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial – POT Acuerdo Municipal 48 de 2014, específicamente en la etapa de concertación con Corantioquia, se acordó realizar entre las partes, los estudios para revisar y ajustar las densidades para la jurisdicción del distrito de Medellín, así:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Parágrafo. En un plazo de seis (6) meses, la Administración Municipal y la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia –CORANTIOQUIA– realizarán conjuntamente los estudios técnicos a partir de las consideraciones del Documento Técnico de Soporte del presente Acuerdo, para revisar y ajustar la Resolución 9328 de 2.007. Una vez esta norma se modifique, será de aplicación inmediata en el suelo rural.

Dando cumplimiento con este compromiso, en el mes de agosto del año 2015, ***el DAP entregó a la corporación ambiental la propuesta de densidades*** *para la jurisdicción del municipio de Medellín, donde se plantearon densidades relacionadas con el área de lote acorde como se describe en la Resolución vigente.*

Dicha propuesta precisaba las densidades máximas por áreas mínimas de lote, en coherencia con el propósito del modelo de ocupación y por cada uno de los usos suelo y tratamientos asignados para el suelo rural, por ello, se pretendió:

· *Acoger la forma de aplicación según como se establece en el numeral 8 del artículo 2 la Resolución.*

· *Aplicar las excepciones de la Ley 160 de 1994 "Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones.", considerando que, la UAF bajo los preceptos normativos, no tiene fundamento que pueda ampararse para el distrito.*

· *Teniendo en cuenta que, como el fraccionamiento del suelo estaba por debajo de las áreas definidas para UAF, se definió una unidad mínima de lote, que pudiera soportar actividades agropecuarias o mezcla de producción agrícola intensificada – tecnificada y pecuaria en pequeña escala, de acuerdo con el entendimiento y con las investigaciones realizadas con las secretarías de Desarrollo Rural, Gerencia de Corregimientos y centros de investigación de agricultura y agropecuarios.*

Por su parte, la Corporación en respuesta a esta propuesta, manifestó que este insumo haría parte de los hallazgos a retomar en diagnóstico que adelantarían para ajustar las densidades para toda su jurisdicción.

*Para el año 2016 y 2017****, la autoridad ambiental -Corantioquia- contrató y realizó el estudio de revisión y actualización de las densidades máximas habitacionales*** *con el consultor ECODES y para finales de 2018 se socializaron los resultados de la formulación en el Distrito de Medellín (vale la pena aclarar que a la fecha no se ha*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

adoptado). Durante la evaluación, ***se pudo evidenciar que, la normativa propuesta, sería mucho más restrictiva con unas densidades más bajas que las vigentes****,* ***situación que seguiría desfavoreciendo al suelo rural de Medellín, teniendo en cuenta además que, la Resolución vigente, tiene una baja aplicabilidad en el territorio, teniendo en cuenta que, gran parte del mismo ya la superó.***

La metodología acogida para tal fin, pondera los elementos y variables ambientales con un mayor peso que los construidos, lo cual desconoció las particularidades de la ruralidad del Distrito, como la alta presión para urbanizar. Por tanto, consecuente con la importancia en la protección de los ecosistemas estratégicos, pero también salvaguardar la seguridad alimentaria, el Distrito considera importante incluir otros aspectos adicionales que obedezcan a la singularidad o particularidad de su territorio y entorno.

Como parte de la actualización propuesta en 2017 a la Resolución 9328 de 2007 y según el compromiso definido en el POT, ambas entidades generaron un documento síntesis de las 11 mesas de trabajo elaborados entre los años 2017 y 2021, que da cuenta de los análisis realizados con base en los resultados de correr el modelo desarrollado por la firma ECODES. Para el ejercicio, el modelo cartográfico fue alimentado con información actualizada por parte del Distrito y en las mesas de trabajo se buscaba llegar a una propuesta para la actualización de las densidades normativas en mayor consonancia con el proceso de ocupación del territorio Distrital; no obstante, a ***la fecha se continúa con la misma regulación sobre densidades de vivienda que define la Resolución 9328 de 2007.***

Por último, en el año 2019 el Distrito de Medellín le planteó a la Corporación las siguientes premisas para un nuevo análisis:

Es importante que la corporación Incorpore variables de la información catastral municipal actualizadas para determinar nuevas densidades de vivienda en el suelo rural, en especial en suelos donde la subdivisión de predios es muy alta y con gran influencia de dinámicas urbanas y/o metropolitanas.

Considerar una nueva propuesta de densidades habitacionales para el municipio de Medellín (así como el año 2001 se generó la Resolución 4141 de 2001) o para el área metropolitana, en la cual se concilie y replantee la Resolución 9328 de 2007.

Se debe llegar a una densidad que por lo menos medie entre la realidad del territorio, el cuidado y protección de los recursos naturales y el crecimiento poblacional del territorio,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

el cual no es estático y su dinamismo, nos ha demostrado la modificación significativa de las coberturas y de suelos con apuestas conservadoras y sostenibles.

Para la presente revisión y ajuste del POT, la administración distrital, analizó en virtud de la normativa vigente, cuál podría ser la solución más conveniente que permita la preservación y contención productiva de este territorio y realizar una propuesta de ocupación y permanencia de las actividades propias del suelo rural.

Para esto, presenta un análisis en el cual se evaluó los criterios acogidos en la resolución, se revisaron diferentes metodologías implementadas por otras corporaciones, con el fin de identificar las variables y estrategias que permiten determinar la densidad del suelro rural, en la cual se pueda optimizar y posibilitar la construcción de vivienda. Esta vivienda tendrá como prioridad la población nativa que tradicionalmente ha trabajado y protegido el suelo, salvaguardando la calidad de los ecosistemas, la tradición campesina y ofreciendo los servicios ecositemicos como la seguridad alimentaria para toda la población del Distrito. De acuerdo con lo anterior, se debe propender por una autonomía base, que permita minimizar la dependencia que se tiene con los demás municipios de la región.

Además es muy importante precisar que, aún existe una dependencia de la ciudad por los servicios ambientales y ecosistémicos ofrecidos por su territorio rural y donde aún permanecen actividades forestales, agroforestales, agopecuarios y agrícolas bajo sistemas de producción de campesinos que todavía aportan a la seguridad alimentaria y las rentas necesarias para la sobrevivencia de algunas familias, por lo que se debe proteger, prever y apostar por una autonomía base, que permita minimizar la dependencia que se tiene con los demás municipios de la región y del país.

El interés que convoca a presentar este documento, es evitar un mayor fraccionamiento del suelo rural y regular la ocupación de manera formal, lo cual, implica implementar decisiones precisas y acertivas, donde los cambios se encaminen y amparen desde la misma Resolución y se acojan algunas definiciones y conceptos que son ambientalmente sostenibles y productivos y que no fueron retomados para su regulación.

9.10.5.2 Aplicación de la UAF en la jurisdicción del Distrito de Medellín

La Resolución 9328 de 2007, establece para los suelos diferentes a los suburbanos, que las densidades de vivienda se determinen a partir del concepto UAF (Unidad Agrícola Familiar), criterio económico y social, que permite garantizar la remuneración de las

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

familias y trabajadores que laboran en actividades agrícolas, pecuarias acuícola o forestal y obtener excedentes

*Es importante anotar, que aunque el sustento económico, supeditado a la capacidad de un suelo es importante para definir el número de viviendas, hoy hay evidencias que la tecnificación en la producción, con rotación asociada al cambio climático entre otras apuestas, permiten realizar una producción rentable en lotes menores. Por esta razón, hoy la UPRA – Unidad de Planificación Agropecuaria y la Agencia Nacional de Tierras, reconsidera las áreas que se dispusieron desde hace más de 30 años (Ley 160 de 1994)**[1]**.*

Por otro lado, es importante precisar que las UAF aplica única y exclusivamente en los bienes rurales objeto de reforma agraria, en especial para la adjudicación de tierras baldías y recuperación de zonas de reserva campesina, lo cual se extrae de los objetivos de la Ley 160 de 1994 establecidos en su artículo 1 (en el distrito de Medellín, según la Secretaría de Desarrollo Económico y Subsecretaría de Catastro, no existen predios con estas condiciones).

La UAF calculadas para el país hace varios años, hoy resulta una herramienta insuficiente, la cual no obedece a la actual realidad productiva rural. De acuerdo con esto la Agencia Nacional de Tierras en el Acuerdo 167 de 2021 "por medio del cual se adopta la guía metodológica para el cálculo de la unidad agrícola familiar por unidades físicas homogéneas a escala municipal", ha expresado la necesidad de replantearla. No obstante, la metodología para recalcularla, aún no ha sido aplicada para el territorio de Medellín y según el texto descrito en la misma, no podrá ser implementada para el 100 % del territorio. Lo anterior, está expuesto por tres razones, la primera es que el Distrito no hace parte de los municipios priorizados por no ser PDET (Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial); segunda, uno de los criterios excluidos en esta evaluación son las áreas protegidas y suelos de protección ambiental y, terceroa, la inexistencia de predios baldíos o suelos sometidos para la reforma agraria.

En la Resolución 9328 de 2007, Corantioquia asimiló dos figuras legales de distintos orígenes, que no necesariamente tenían que ser equiparables. Esto es, asemejó las Densidades Máximas Habitacionales -que debe fijar la autoridad ambiental-, con el tamaño de las Unidades Agrícolas familiares -que es fijada por la autoridad agraria: ANT-. Afirmando en el artículo 3, parágrafo primero que: "En el suelo rural se permitirá una vivienda por Unidad Agrícola Familiar (UAF), teniendo en cuenta las extensiones definidas en la Resolución 041 de 1996 de la Junta Directiva del Instituto Colombiano de la Reforma

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Agraria o la norma que la modifique o sustituya y que se presenta de forma individual en la anterior tabla para cada municipio."

Los cuestionamientos a la asimilación entre densidades habitacionales rurales y UAF, cobran vigencia si se tiene en cuenta que la metodología de cálculo de ésta última está siendo replanteada por la Propia Agencia Nacional de Tierras. Así, por ejemplo, puede leerse en su cartilla que contiene los pasos para plantear una nueva metodología ***[2]*** *cómo la extensión actual de las UAF se formuló hace 25 años, y no refleja las condiciones actuales de productividad del suelo rural nacional. Así mismo, se sostiene que el 81% de todos los predios rurales del país no cumplen esa extensión calculada de AUF.*

La nueva metodología para revisar y recalcular todas las UAF formuladas para el país, se acogió por medio del Acuerdo 167 de 2021 de la Agencia Nacional de Tierras. Este a su vez, adopta la nueva "Guía metodológica para el cálculo de la unidad agrícola familiar por unidades físicas homogéneas a escala municipal". No obstante, si bien el mencionado Acuerdo estableció un término de un año para implementar "de manera gradual y progresiva la metodología de cálculo de Unidad Agrícola Familiar por unidad física homogénea a escala municipal", para el territorio de Medellín aún no ha sido formulada o recalculada una nueva UAF.

De igual manera se resaltar que, el distrito de Medellín no tiene competencias para establecer unidades mínimas familiares, por lo que su capacidad se reduce a los preceptos establecidos por el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia y los artículos 11 y 14 de la Ley 388 de 1997, en lo referente a los usos del suelo y las intensidades al uso en suelo rural.

Esta afirmación se ratifica y ampara en la metodología ***[3]*** *que hoy viene implementado la UPRA para reclasificar y recalcular la UAF, donde solo tendrá aplicabilidad:*

El nuevo cálculo será aplicable a programas de acceso a tierras adjudicables de la nación, administradas por la ANT, a título individual, así como a procedimientos de adjudicación de baldíos, bienes fiscales patrimoniales, a baldíos reservados destinados a programas de dotación de tierras y el Subsidio Integral de Acceso a Tierras».

¿Por qué es necesaria una nueva metodología para el cálculo de la unidad agrícola familiar?

1. Cerca del 81 % de los predios rurales del país se encuentran por debajo de la UAF vigente, que fue calculada hace más de 30 años y no refleja las condiciones actuales de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

productividad y desarrollo del país. Esto ha conducido a que la mayor parte de la adjudicación de tierras, cerca del 92 %, se haya dado por vía excepción de la UAF.

2. La metodología vigente no responde a las necesidades de gestión del ordenamiento social de la propiedad que adelanta la ANT.

3. Las tecnologías y la información disponibles facilitan la estandarización de la metodología, su integración e interoperabilidad con sistema de información de la ANT y reducen el trabajo de campo, lo que impacta directamente en la disminución de costos y una mayor eficiencia en los cálculos.

Considerando que, todavía se sustenta que la UAF es destinada a programas adjudicables, caso que como ya se mencionó, no es adaptable para el distrito de Medellín.

Así mismo, por mandato expreso de la Ley 160, no se consideran prioritarias las tierras que constituyen el derecho de exclusión ejercido y reconocido a los respectivos propietarios antes o después de la vigencia de la Ley; al respecto, el Decreto No. 2664 de 1994 "Por el cual se reglamenta el Capítulo XII de la Ley 160 de 1994 y se dictan los procedimientos para la adjudicación de terrenos baldíos y su recuperación.", en su artículo 18, establece como áreas excluibles:

"ARTÍCULO 18.- Área excluible. La exclusión es el derecho de todo propietario que ha recibido oferta de compra de un predio rural por parte del INCORA, en desarrollo de los programas de reforma agraria, para reservarse una extensión igual a dos (2) unidades agrícolas familiares de las determinadas para el predio, si el inmueble excediere de dicha superficie".

El área excluida deberá delimitarse por el Instituto en tal forma que se preserve la unidad física del lote y, en lo posible, se integre con tierras explotables de igual calidad y condiciones a las que corresponden al Instituto en la parte que adquiere.

El derecho de exclusión se ejercerá por una sola vez, de manera expresa, dentro del término legal concedido al propietario para contestar la oferta de compra del inmueble respectivo.

No se concederá el derecho de exclusión, cuando el propietario rechace la oferta de compra, a menos que se allane en oportunidad a las pretensiones de la demanda de expropiación.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS
Aunque la norma establece que la exclusión es una solicitud realizada por el propietario al momento de recibir una oferta de compra, lo cierto es que, en Medellín el mayor porcentaje de los predios tienen dimensiones menores a una UAF como se citó en el documento de insumos técnicos, y en el evento de existir corresponde a suelos de protección con coberturas boscosas y asociados a las áreas zonas de preservación de las áreas protegidas, donde se tienen limitaciones para la producción, en concordancia con las asignación de zonas homogéneas aplicas por la Agencia Nacional de Tierras. *Ante el reconocimiento de unos derechos adquiridos por los propietarios y la necesidad de reconocer ciertos hechos consolidados, el POT de Medellín ha venido propendiendo por evitar la subdivisión predial. Por esto, busca promover, reactivar y mantener las actividades productivas y un crecimiento moderado y acorde con intención de cuidado del territorio y dar la oportunidad para que se hagan desarrollos urbanísticos de manera sostenible, como parcelaciones y bajas densidades que admitan la preservación de los recursos, la dotación de servicios públicos, equipamiento y espacio público.* *Esto permitirá que el Distrito pueda adelantar programas de mejoramiento de vivienda ante la viabilidad del licenciamiento o reconocimiento de edificaciones y protegerá la cultura campesina de Medellín la cual pretende preservarse.* *Según los criterios amparados en la normativa nacional – Ley 160 de 1994, el distrito de Medellín pretende aplicar una política regulada, necesaria y armónica, amparado en el artículo 4, donde se expresa:* (…) En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá permitir que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población. *Si la intención en insistir en la permanencia y la continuidad de dicho parámetro para definir las densidades máximas de vivienda, qué sentido tiene entonces correr las*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

variables de un modelo metodológico, ¿aún cuando las variables de mayor valor serán las ambientales?, en este caso se desvirtúa el propósito de un suelo rural productivo y sostenible, considerando que la mezcla entre ambos criterios no es compatible. Entonces no se entiende, que tiene que ver el e concepto de la UAF traducido en áreas de lote por hectárea con un condicionamiento que habilite el cálculo de las viviendas, cuando se ha sustentado desde la corporación que, con la nueva metodología presentada por ECODES se incluyen variables ambientales para medir la capacidad de soporte del territorio, pero cuando su conclusión sigue siendo la de la aplicación de parámetros exclusivamente económicos.

En este sentido, es conveniente pensar que, en el área rural del Distrito de Medellín, se puedan presentar unas densidades diferenciales amparados en la implementación y aplicación de las áreas mínimas de lotes como se establece en el artículo 8 de la misma Resolución. Esto permite reconocer que existen predios que tienen la posibilidad de ser desarrollados, pero que hoy se ven limitados por los vecinos que construyeron y se consumieron la densidad del polígono (aplicación inexacta considerando que, la Resolución menciona explícitamente que es por área de lote) y que se sustente bajo el principio de prevalencia para las familias o personas que todavía producen y cuidan el suelo rural y se procure el mantenimiento y preservación de los límites sostenibles y ambientales.

Por ello se considera:

· *Principio de Igualdad, a partir del cual se viabilice el reconocimiento de una realidad de una ciudad con condiciones y presiones distintas a los de los demás municipios de la jurisdicción de la corporación, donde paulatinamente se disminuyan los procesos de ilegalidad e irregularidad existente en el territorio rural.*

· *Crecimiento racional y coherente con los requerimientos de la población rural, donde se posibilite la generación de viviendas a los propietarios que aún no han ejercido el derecho de desarrollo habitacional, los cuales se ven afectados por los demás propietarios que construyen entre (2) dos y (3) tres viviendas, absorbiendo las densidades generales aplicadas para el polígono, por lo que se deberá recurrir a la aplicación real de la Resolución por áreas mínimas de lotes que les facilite y permita la utilización y edificación del predio cuando cumpla con el requerimiento.*

· *Si bien, la UAF es un parámetro bajo el cual se determina y garantiza la sostenibilidad de una familia en el territorio rural, no podrá considerarse como el elemento que mida y*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

defina la intensidad y la ocupación habitacional, dado que, como ya se ha argumentado en el área rural del territorio nacional como del distrito, se presentan muy pocos predios que puedan dar cumplimiento con las áreas de predios establecidas para este fin.

· *Protección a la población campesina, mediante mecanismos de compensación donde por lo menos se permita los mejoramientos de vivienda, procurando así, la permanencia de los mismos.*

· *Priorizar la permanencia de las personas que han habitado el campo y que hoy todavía garantizan los procesos propios de su naturaleza y propósito, de manera que, no se vean forzados a implementar otras actividades por las presiones urbanas, o por las mismas limitaciones que imponen estas normas.*

9.10.5.3 Propuesta Normativa a Partir de la Resolución 9328 de 2007

Como se mencionó desde el apartado introductorio, la intención de este numeral, es exponer los motivos y establecer las densidades máximas habitacionales para el distrito de Medellín, amparados en la Resolución vigente, en la que se propongan rangos o parámetros ajustables dentro de los ya existentes, con el fin de asignar valores a partir de los usos del suelo reconocidos a nivel nacional, los cuales están acordes y dentro de los limites descritos desde el concepto de la UAF, sin ser este el criterio principal.

Este análisis explica cuáles áreas de actividad o usos del suelo, de acuerdo con la dinámica del territorio y la definición de la norma, podrían ser acogidos como nuevo criterio para la Resolución de densidades, y cuáles deberían ser los rangos de área de lote asociado al mismo, ambos casos, manteniendo el criterio de la Corporación.

Es importante aclarar, que esta propuesta se encuentra conforme, con la parte emotiva o considerativa de la Resolución, específicamente en lo dispuesto en los numerales 7 y 9, así:

numeral 7 "zonificación de usos del suelo propuestos en el POT, las pendientes, la disponibilidad del recurso hídrico, la información catastral y el índice de ruralidad", **numeral 9.1** "determinantes: zonificación y criterios de manejo de las declaratorias de áreas de manejo especial, del sistema de Parques Nacionales Naturales y reservas forestales, conforme a los procedimientos establecidos por la Ley y los reglamentos", **numeral 9.2** "restricciones ambientales" y **numeral 10** "factores que contribuye al logro de condiciones habitacionales adecuadas, de acuerdo a la capacidad de carga del

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

territorio, referida ésta a la provisión y sostenibilidad de los recursos naturales, a los suelos aptos para la producción primaria y a la prevención de riesgos para los asentamientos".

De igual manera, como la Resolución vigente, se concentró en aplicar un modelo matemático para los suelos suburbanos y parcelaciones de vivienda campestre, es posible que, se puedan replantear o atender otros criterios fundamentados en la productividad y sostenibilidad del territorio, sin ir en detrimento del mismo.

Propuesta Densidades Mediante el Uso del Suelo/Área De Actividad

Lo primero es comprender que, la Resolución vigente, presenta como parámetro regulatorio de densidades relacionadas con la UAF agrícola, UAF agropecuaria, UAF mixta (no se encontró definición, referencia o asociación de actividades) y protección, suburbano y vivienda campestre, sin embargo, no abarca la totalidad de las actividades, usos y denominaciones que se pueden presentar en el territorio, según como se dispone en los régimen de las zonificaciones de las áreas protegidas y las definiciones dispuestas a nivel nacional.

*Según la definición de la Ley 160 de 1994 "por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones" la UAF corresponde a la producción **agrícola, ganadera, forestal y acuícola**, en armonía con el desarrollo de los otros sectores económicos.*

*Así mismo, la Resolución 041 de 1996 "por la cual se determinan las extensiones de las unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales" describe la UAF como actividades, **agrícola, pecuaria, acuícola o forestal** cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio y determinadas para cada municipio, la cual para Medellín alude a:*

Zona relativamente homogénea No. 9 Valle del Aburrá y el oriente cercano Comprende los municipios de: Medellín, Bello, Concepción, Copacabana, Girardota, Envigado, Itaguí, Sabaneta, Caldas, La Estrella, Ríonegro, Alejandría, Carmen de Viboral, Guarne, Marinilla, Guatapé, El Peñol, San Vicente, Santo Domingo, Granada, El Retiro, La Ceja y La Unión.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Unidad agrícola familiar: según la potencialidad de explotación, así: agrícola: 3-5 has; mixta: 12-16 has y ganadera: 27-37 has**[i]**.

Conforme con lo anterior, al no existir un concepto claro sobre la referencia "UAF Mixta"se ha interpretado que se puede derivar de una combinación de actividades: agrícola – pecuaria, agrícola – silvícola, pecuaria-silvícola o agrosilvopastoril. Esto supone, que dicha regulación debería ser aplicada para cualquier uso distinto a los descritos exclusivamente agrícola, pecuaria, acuícola o forestal. No obstante, la Resolución 041 de 1996 no hace alusión especifica al uso de protección, por tanto, dicha presunción no podría ser procedente.

Asi mismo, según la normativa, parágrafo del artículo 1 de la Ley 101 de 1993 Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero.", es precisa al describir que la actividad de explotación forestal es para fines agrícolas y comerciales, por lo tanto, no es exclusiva para una denominación de conservación o de protección, así:

"Parágrafo. Para efectos de esta Ley la explotación forestal y la reforestación comerciales se consideran actividades esencialmente agrícolas.

Al igual, en el ejercicio de aplicación de la normativa, se ha realizado una asociación y se ha asumido y asemejado que, la UAF es igual a los usos del suelo, llevando a que las áreas con actividades forestales productoras, forestales protectoras y agroforestales tengan una UAF protectora y mixta, siendo una impresición normativa que deja gran parte del territorio con una densidad indeterminada.

En las siguientes imágenes, se muestra la tabla de la Resolución y del documento que la soporta, donde se evidencia la inexistencia de las actividades mencionadas, así mismo, se muestra el área del territorio con un porcentaje del 77% que quedaría sin norma de densidades, por no estar reglamentada en la misma Resolución, así:

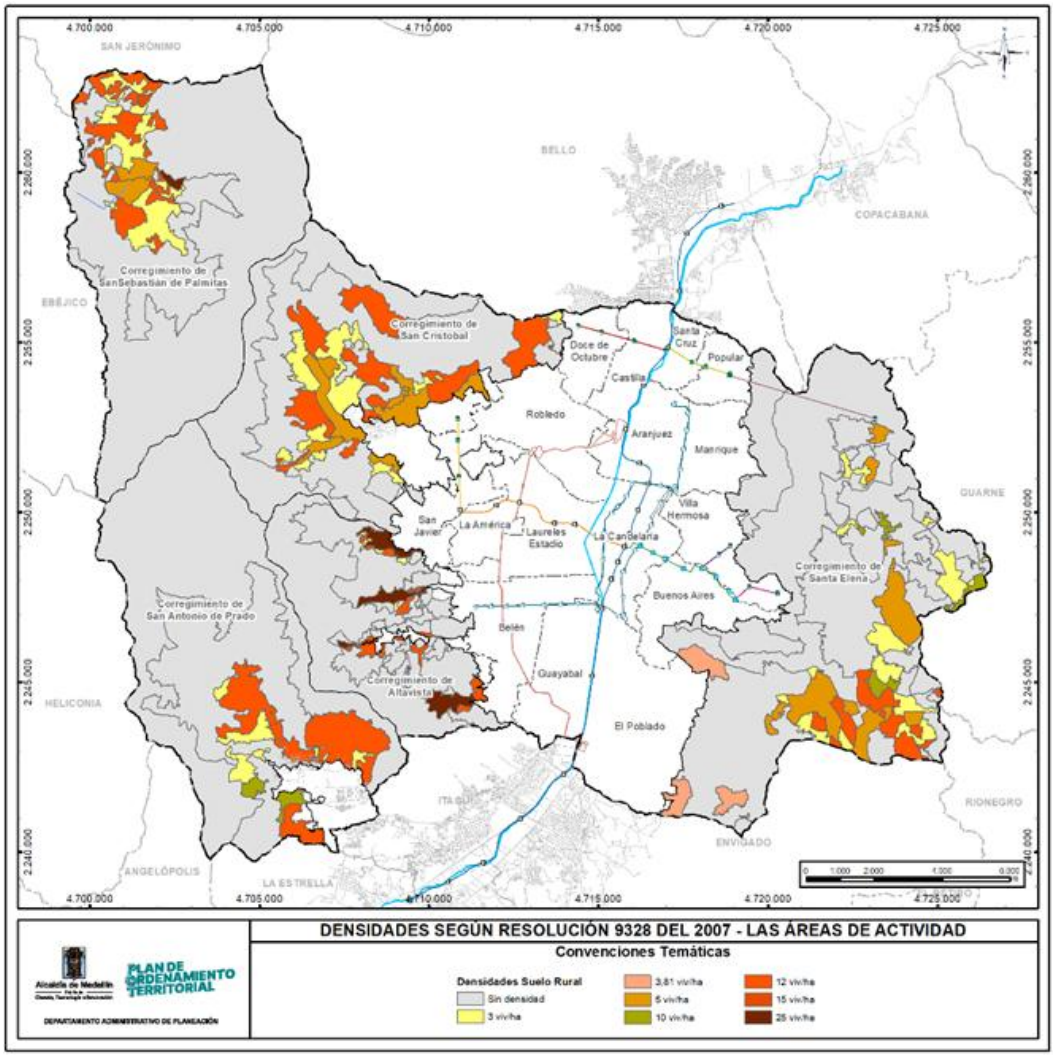
Figura Denominaciones para la apliación de las densidades máximas rurales.

	DENSIDAD MÁXIMA SUBURBANA	DENSIDAD MÁXIMA PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE	DENSIDAD MÁXIMA RURAL				DENSIDAD MÁXIMA PROTECCIÓN
			UAF AGRÍCOLA	UAF MIXTA	UAF GANADERA	UAF	
NOMBRE DE MUNICIPIO	(viv/Ha)	(viv/Ha)	1 vivienda cada uaf	1 vivienda cada uaf	1 vivienda cada uaf	1 vivienda cada uaf	DOT max (1viv/por cada No. de Has)

Fuente: Tabla No 5 densidades máximas de ocupación, documento técnico de Soporte y Resolución 9328 de 2007

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura Aplicación de las densidades de la Resolución 9328 de 2006, asociadas a los usos del suelo propuestas en la presente revisión.



Fuente: Aplicación de la Resolución 9328 de 2007.

Por otro lado, de acuerdo con los rangos establecidos, existen brechas entre cada UAF, que podrían responder a otras actividades no determinadas en la misma Resolución, enmarcándose en los mismos criterios de productividad y sostenibilidad, sin ir en contra de la misma normativa. Por ejemplo, entre la UAF Agrícola y UAF Mixta queda un rango

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

de 6 - 12 ha, y entre la UAF Mixta y Ganadera queda un rango entre 17 y 26 sin asignar uso específico. Para estos podrían establecerse otros usos que responden a actividades con la misma intención y vocación de rentabilidad si se quisiese llevar a fines económicos.

Otro asunto importante a mencionar, es que después de casi 30 años de la Resolución 041, ha habido procesos innovadores y tecnológicos que han permitido una mayor productividad agrícola y pecuaria, sin afectar la calidad del recurso: arreglos agrosilvopastoriles, ganadería regenerativa, buenas prácticas agrícolas, sistemas de riego inteligentes, definición de sumideros de carbono, entre otros. En este sentido, se viene modificado la rentabilidad y productividad en el suelo rural, además con la implementación de otros métodos de rotación de cultivos con variaciones dependiendo del cambio climático, también se permite optimizar la utilización del suelo y obtener mejores beneficios para el productor. En consecuencia, no se requiere parametrizar áreas tan extensas para garantizar una sustentabilidad de una actividad que se asocie a los principios de la UAF.

*Dicho esto, el Ministerio de Medio Ambiente, mediante la "Guia**[ii]** de Buenas Prácticas para la Gestión y Uso Sostenible de los Suelos en Áreas Rurales" dispone de una serie de estrategias que admite una ocupación que, combinada con una buena utilización del suelo, donde se instalen áreas de actividades diferenciales que aporten a una diversificación funcional.*

*Lo anterior, en concordancia con la vocación del suelo rural, la cual se describe como la mayor capacidad natural que puede soportar un predio o un área determinada, con las clases de uso: agrícola, ganadera, **agroforestal**, forestal y de **conservación** (IGAC, 2012). Esta conceptualización, permitió introducir y acoger otras dos clases que no fueron concebidas por la regulación de la UAF y que aluden a prácticas**[4]** que integra árboles con cultivos agrícolas y/o ganadería en un mismo espacio, buscando mejorar la capacidad del suelo, diversificar y mejorar la fertilidad de la tierra, conservar agua y biodiversidad, y lograr un desarrollo socioeconómico sostenible.*

Por lo anterior, ateniendo lo dispuesto en el artículo 2.3.3.2."definiciones" del Decreto Nacional 2398 de 2019, se determina el sistema agroforestal como:

Sistema Agroforestal. Forma de producción que combina en el terreno especies forestales con especies agrícolas y/o áreas de producción ganadera, con una distribución espacio - temporal de los árboles en el sistema productivo que indica claramente su introducción como componente forestal.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

De acuerdo con lo anterior, el área de actividad agroforestal como principio de arreglos silvícolas con las actividades agrícolas y pecuarias, armoniza las actividades productivas con la conservación, lo cual fortalece las áreas que requieren protección, donde se les podría asignar unas densidades, en reconocimiento de su vocación y tendencias introducidas en el territorio del Distrito, y que pueden estar relacionadas a otros rangos de densidades que absorben otro tipo de ocupación.

Según el área de actividad descrita en la presente revisión del POT, el área de actividad agroforestal se describe como:

Área de actividad agroforestal: Corresponde a las áreas destinadas al establecimiento de sistemas productivos, en las cuales interactúan actividades agrícolas, forestales y/o pecuarias de manera armónica, con una distribución espacio - temporal de las especies forestales y agrícolas, en el sistema productivo. Tiene como objetivo contribuir con la recuperación, restauración y el uso sostenible del suelo, promover la integración productiva, la conservación de los recursos naturales, aportar a la prestación de servicios ecosistémicos, recuperar las semillas nativas, aumentar y mantener la biodiversidad en suelos productivos, generar sumideros de carbono y fortalecer la economía rural. Este uso requiere la implementación de buenas prácticas agrícolas, sistemas agroforestales, silvopastoriles, agrosilvopastoriles y de reforestación productiva, bajo criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia, en coherencia con la función ecológica de la propiedad y la protección de la Estructura Ecológica Principal

Ahora bien, el uso forestal, se ha relacionado con la protección y producción de especies nativas o para fines comerciales, pero según las normas tales como, la Ley 99 de 1993 "por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones.", Ley 101 de 1993 y el Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural", no vincula para que tengan un nombre adicional, y donde su intención es la de fines de conservación y reforestación de bosques naturales o artificiales.

En ambos casos, no se encuentra una asociación en la Resolución 9328 de 1997 con estas denominaciones, por cuya razón, al existir un vacío en este aspecto, pueden ser

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

incorporadas como una norma adicional para la regulación de las densidades máximas de vivienda.

Justificación de la Armonización de las Áreas de Actividad que Suscitó el Cambio del Uso Forestal y Agroforestal

En el Acuerdo Municipal 48 de 2014 se incorporó como categoría de uso del suelo, el Agrogorestal, el cual, conforme con la metodología propuesta para la redelimientación, se incrementó debido a que, permite atender los conflictos normativos a través de un régimen de transición, apoyados en los criterios de manejo. Así mismo, se propone hubo un cambio en la denominación del uso forestal protector a forestal, teniendo en cuenta las definiciones de Ley. El uso/área de actividad forestal productor se incorporó al Agroforestal conforme con la Ley 101 de 1993.

Por su parte, el área de actividad forestal que, lo constituyen fundamentalmente áreas con cobertura de bosques naturales o plantados con fines de protección, áreas con vegetación herbácea o arbustiva en sus diferentes estadios de sucesión. Esta área de actividad está predominantemente definida por los elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal, las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y las zonas de alto riesgo no mitigable, que contribuyan al mantenimiento y conservación de la estabilidad de los suelos, la regulación de la función hídrica, la conservación de su biodiversidad y a la adaptación y mitigación del cambio climático.

Las áreas de actividad forestal representan en gran parte el capital natural del Distrito, el cual es responsable de soportar las funciones y servicios ecosistémicos de: provisión o abastecimiento, regulación, servicios culturales y servicios de soporte, requeridos por las comunidades para garantizar su calidad de vida, en coherencia con los principios rectores el Plan de Ordenamiento Territorial y que permiten concretar el modelo de ocupación

Justificación de Nuevos Rangos a Establecer en la Resolución 9328de 2007

De acuerdo con lo expuesto previamente, después de la definición de la UAF como criterio agrario y económico, se ha evolucionado en las formas para establecer los rangos de productividad, donde se ha evidenciando que, a partir de 1ha, se pueden generar actividades agropecuarias y agrícolas de alta intensidad ***[iii]*** *a través de la diversificación, uso de tecnologías, con enfoque de sostenibilidad y modelos agroecológicos, en el cual, se puede además, permitir, el acceso a vivienda digna, seguridad alimentaria, ampliando la visión de minifundios eficientes.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Es claro entonces que, se puede replantear el parámetro de medición de las densidades en suelo rural, donde se implementen critrerios asociados a actividades específicas, con porcentajes bajos de ocupación, sin que se pierda de vista, la necesidad que tienen los propietarios de los predios, por tener acceso a su propia vivienda y a la de su familia. Esto significa que, el suelo rural, tiene una tenencia privada en gran proporción, y que para muchos, sus ingresos se limitan a la producción asociada a sus lotes, pero que tienen restricción por el poco reconocimiento económico de las cadenas productivas que reintegran un valor incipiente para el esfuerzo dedicado a un largo periodo de cuidar y mantener un cultivo.

Considerando que, la Resolución tiene un amplio parámetro para reglamentar las densidades, también presenta rangos diferenciales entre cada UAF que podrían estar cubiertos por las otras áreas de actividad que no han sido acogidas en la misma Resolución, pero que siguen dando cumplimiento con el objetivo y el propósito consignado en la misma.

Con el uso agroforestal de acuerdo con la intensidad de los arreglos, se podría replantear una densidad en varios rangos, donde se propone una menor densidad para las áreas que tengan mayor ocupación forestal y una mayor intensidad donde los suelos sean productivos.

En este sentido, según los rangos reglamentados en esta Resolución, y la diferencia de rangos, se tiene:

Tabla Comparativo área de actividad y la UAF

Áreas de Actividad	UAF	Rango Inexistente
Agrícola	3 – 5ha	
Indefinido		5- 12 ha
Agropecuario	12 ha	
Indefinido		12 – 26 ha
Pecuario	27 – 37 ha	
Protección	38 ha	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Teniendo en cuenta la capacidad de soporte del territorio, en siguiente ejercicio analítico y aplicativo de variables, discrimina los elementos ambientales de mayor demanda y susceptibilidad en el territorio, necesarios para el abastecimiento en la ocupación, de igual manera, retoma las áreas y actividades productivas, fruto de las tendencias agrícolas tradicionales del territorio y, las físicas y construidas como reconocimiento al proceso complementario y requerido para suplir la residencia de las personas que habitan el campo.

Ambientales

Para sustentar esta propuesta, fue necesario retomar las conclusiones de los análisis y de las variables evaluadas en el Tomo IIIB numeral 2.2.5.5 "usos del suelo rural", donde se incluyeron los hallazgos de la base ambiental, como soporte de la base natural que sustenta y supedita cada decisión en el suelo rural. En dicho numeral se citó:

· *Las áreas con vegetación herbácea y/o arbustiva se nota un incremento importante, pasando de 10,99 % -1.626,17 ha- en el año 2014, a 28,24 % -4.406,97 ha- en 2021. Este incremento sustentado en las áreas con vegetación secundaria o en transición que pasan de 7,01 % -1.037,92 ha- en 2014, a 23,82 % -3.717,87 ha- en 2021. Para 2021, se encuentran disminuidos los herbazales y aparece como nueva la cobertura de arbustales.*

· *El aumento de estas coberturas en diferentes estados de sucesión, se convertierten en sumideros de carbono, que también se traduce en crecimiento de captura de CO2, constituyendose en una estrategia importante para la resiliencia climatica.*

· *Esta cobertura asociada a los nacimientos de agua y a los retiros de las funtes hídricas, permiten conservar la función de recarga del acuifero, regular y estabilizar las orillas, filtrar contaminantes y garantizar la regulación hidirica.*

· *El índice de vulnerabilidad hídrica que permite determinar la capacidad de la cuenca en términos de abastecimiento la demanda para diferentes usos, determinó en función del insumo del POMCA, que el Distrito presenta parámetros entre capacidad media y baja, siendo los corregimientos de San Sebastián de Palmitas y San Cristóbal los que tienen capacidad media y lo demás baja.*

Productivas

En el Tomo IIIB numeral 2.2.5.5, se pudo determinar que:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

· *En el marco de la armonización de los determinantes ambientales con los usos actuales del territorio, se pudo definir un aumento en el área de actividad agroforestal, que busca implementar sistema agrosilvopastoriles, agroforestales y silvopastoriles, acompañado de buenas practias agrícolas y pecuarias, según directrices del ICA.*

· *De acuerdo con los hallazgos de sobreulitización del suelo, se estableció un régimen de usos de transición y de unos criterios de manejo, que permiten resolver las problemáticas presentes de este rural.*

Físicas o Construidas

De acuerdo con el Tomo IIIB se mencionó que, si bien las densidades aplicadas por polígonos ya estaban superadas en el 90% del territorio, sin embargo, esto no quiere decir, que todavía se tengan lotes que puedan aplicar dicho parámetro de conformidad como se indica la misma Resolución Corporativa 9328 de 2007.

Conclusión

Al mantener el mismo criterio de asociar las densidades máximas habitacionales a las áreas de los lotes y según su productividad y rentabilidad económica, se puede concluir que, para el área de actividad agroforestal, se podrían mantener rangos mayores a las 4ha, correspondiente a un total del 13% de lotes que podrían implementar una nueva densidad, siempre y cuando no tengan una vivienda preexistente, debido a que, este criterio normativo es aplicable para los nuevos desarrollos habitacionales, por lo cual, este porcentaje podría disminuir.

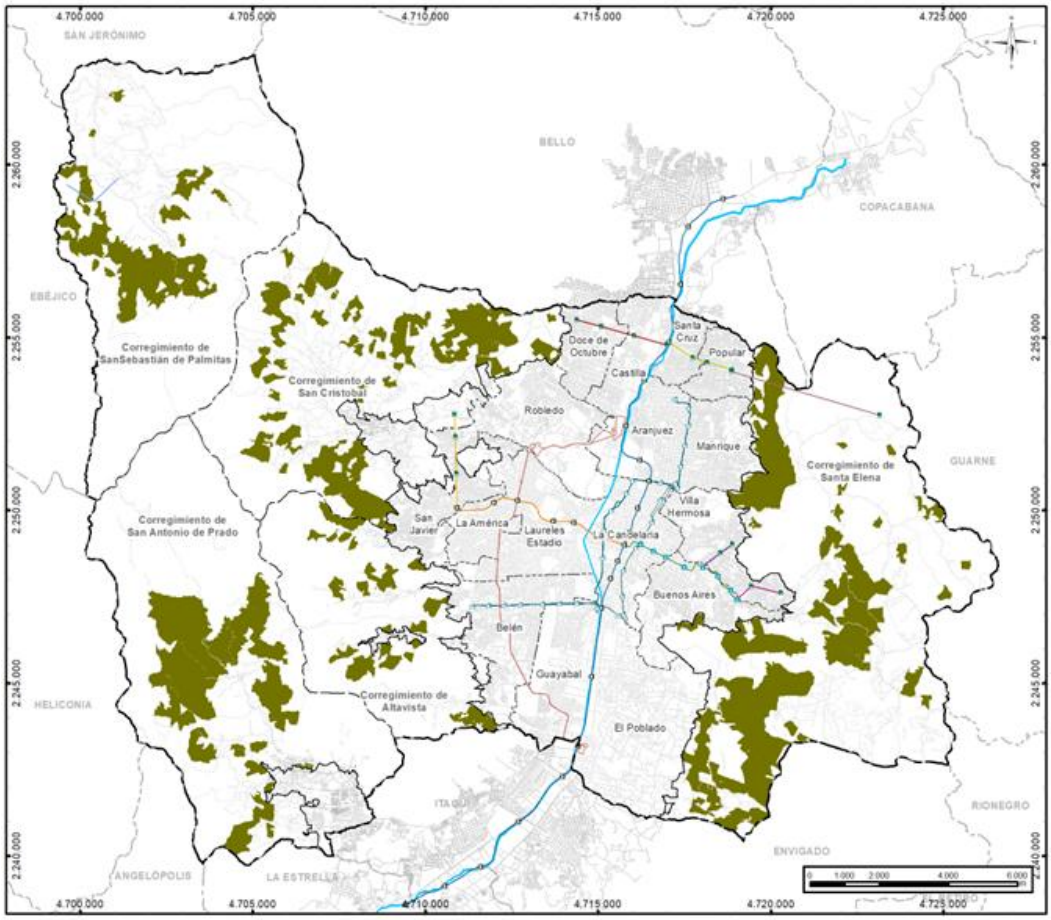
Tabla Áreas de lote por rangos, actividad agroforestal.

Corregimiento	Área de Actividad	Rango mayor a 5ha	%
Santa Elena	Agroforestal	119	29%
San Sebastián de Palmitas		66	16%
San Cristóbal		100	25%
Altavista		41	10%
San Antonio de Pereira		75	19%
Total	**3.233**	**401**	**13%**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura Lotes mayores a 5ha, actividad agroforestal.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

De igual manera, para el área de actividad forestal se define como propuesta, relacionarse con la UAF mixta, ajustándose al rango de 12ha, donde, según las áreas de lote catastrales, se podría incorporar el 10,44% del suelo. Si bien es un dato menor frente al total de los predios, resultaría una buena oportunidad para predios que tienen potencial de ocupación y lo podrían realizar de manera formal.

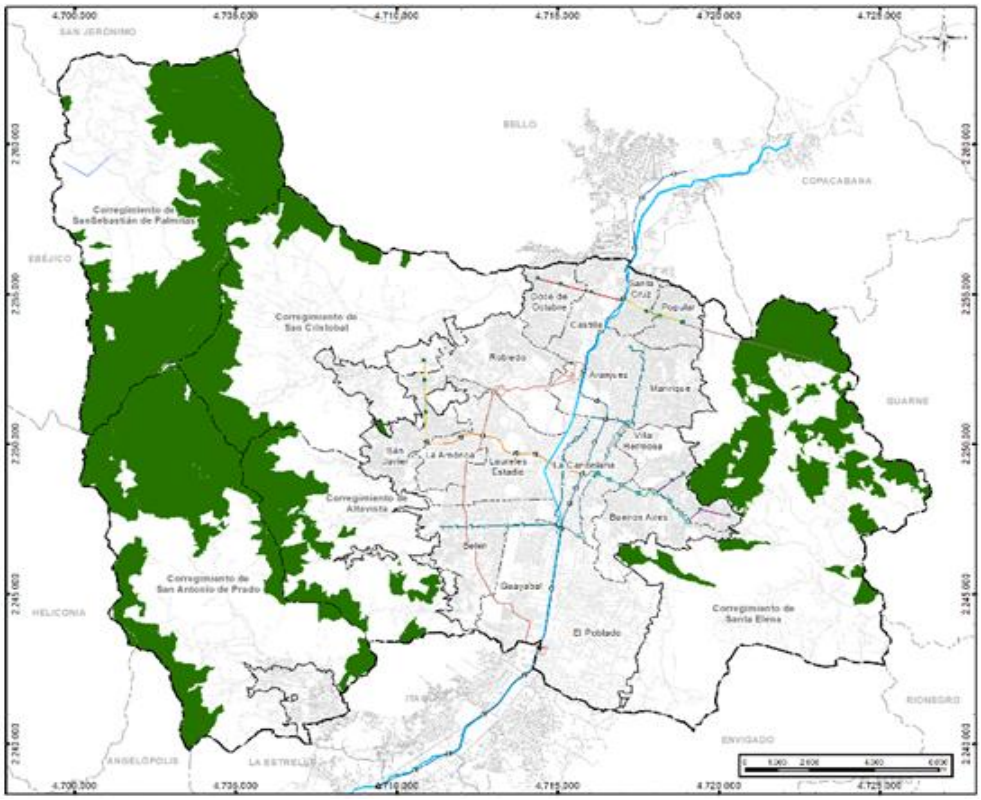
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla Áreas de lote por rangos, actividad forestal.

Corregimiento	Área de Actividad	Rango menor 12ha	%	Rango Mayor 12ha	%
Santa Elena	Forestal	646	46,56%	27	28,80%
San Sebastián de Palmitas		311	10,36%	53	16,80%
San Cristóbal		142	23,21%	29	32,80%
Altavista		429	8,94%	34	9,60%
San Antonio de Pereira		170	10,93%	55	12,00%
Total	**1.896**	**1.698**	**89,56%**	**198**	**10,44%**

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Figura Lotes mayores a 12ha, actividad forestal.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Según los resultados expuestos anteriormente, se propone que las densidades definidas para las áreas de actividad agroforestal y forestal, correspondan a:

Tabla Densidades para el uso forestal y agroforestal

Áreas de Actividad		UAF	Densidad
Agrícola		3 ha	
	Agroforestal		5 ha
Agropecuario		12 ha	
	Forestal		12 – 26 ha
Pecuario	N/A		
Protección	N/A	38 ha	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

En la determinación de las densidades para centros poblados y suelos suburbanos propiamente dichos se incrementa la densidad a máximo 30 viviendas por ha, que corresponde a la mínima establecida en el componente urbano, considerando la capacidad de soporte, la carga ambiental con la normatividad vigente, la vocación del suelo y buscando poder incorporar al máximo las realidades territoriales y proteger/conservar las zonas productivas y ecológicas.

9.10.6 Altura Máxima de las Edificaciones (9.10.6)

Parámetro normativo que busca mantener el paisaje rural en condiciones de bajo crecimiento acorde con su propia naturaleza, es decir, conservar y proteger los servicios ecosistémicos requeridos para la subsistencia de la fauna, flora y el agua y, salvaguadar la permanencia de los suelos productivos y sostenibles necesarios para el consumo de la población local. Así mismo, busca concentrar el crecimiento en las áreas con mayor capacidad para albergar el desarrollo constructivo y de población en el suelo rural.

Se asigna para cada tratamiento rural, en razón del uso y de la intensidad de ocupación, dando prevalencia a las condiciones ambientales, naturales y paisajísticas del territorio rural.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla Resumen de lasAltura Máxima Permitida para Tratamientos CS, GARS, RAR y TP.

TRATAMIENTO	USO DEL SUELO	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA VIVIENDA	OTROS USOS
Conservación	Forestal~~Protector~~	1 piso	1 piso
Generación de Actividades Rurales Sostenibles	Agroforestal	2 pisos más buhardilla integrada a la vivienda. Los niveles de sótanos o semisótanos, Se estudiarán como casos especiales de las edificaciones, siempre y cuando la topografía así se lo permita.	1 piso
Restauración de Actividades Rurales	~~Forestal Productor~~Agrícola*Agorpecuario*	2 pisos más buhardilla integrada a la vivienda. Los	1 piso
Transición a Protección	*Áreas Mineras en Transición*	*N/A*	*1 Piso*

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

	~~Mixto Rural~~	~~Sujetos a UPR:3 pisos siempre y cuando no superen la densidad máxima permitida~~		
		~~Suburbanos: 2 pisos~~		
~~**Consolidación Suburbana y Mejoramiento Integral**~~	~~Servicio Institucional DotacioalServicios y e de~~	~~Se reconocerá la existente, siempre y cuando cumpla con los criterios definidos en el titulo de reconocimientos.~~	~~La altura para equipamientos determinara según requerimientos mismo. los se los del~~	
		~~Se reconocerá la existente, siempre y cuando cumpla con los criterios definidos en el titulo de reconocimientos.~~	~~Altura libre: 3.50 metros~~	

Para algunos polígonos con categoría de desarrollo restringido – centros poblados se hará una excepción normativa, donde se permitirán alturas hasta los *3* pisos, con el fin de viabilizar el reasentamiento de las viviendas en el mismo lugar.

Las edificaciones nuevas de vivienda, reconocimientos, así como las reformas y adiciones a la misma, deberán cumplir con los parámetros y retiros mínimos establecidos y garantizar condiciones de iluminación y ventilación natural para todos los espacios. De igual manera, atenderán los parámetros establecidos por *la normativa específica o complementaria.* ~~el Decreto Nacional 1469 de 2010.~~

Para las construcciones que ya han superado la altura máxima permitida (hasta 3 pisos), serán objeto de reconocimiento, siempre y cuando cumplan con las normas NSR y con los requisitos establecidos en el en ~~Decreto Nacional 1469 de 2010~~. De igual manera, sólo se reconocerán las viviendas que, a la fecha de expedición y aprobación del presente

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Acuerdo Municipal, existan en el polígono asignado, las cuales deberán estar incluidas y acorde con las densidades máximas definidas.

Conforme con lo anterior, las alturas máximas permitidas para el suelo rura, corresponden a:

Tabla Cuadro Resumen de las alturas para el Suelo Rural

Clase de suelo	Tratamientos	Uso del Suelo	Altura para vivienda	Usos diferentes vivienda
Suelo rural de Protección	PEConservación	Forestal Protector	1 pisos sin mansarda	1 piso sin mansarda
Suelo Rural - Rural	RECO, GAF, PA, RARGARS y RAR*Generación de Actividades Rurales Sostenibles*Restauración de Actividades Rurales	Agroforestal	2 pisos sin mansarda	1 piso sin mansarda
		Forestal Productor		
		AgropecuarioAgrícola		
	TPTransición a Protección	Explotación de materialesen transición*Mineria en Transición*	N/A	1 Piso
Suelo Rural - Suburbano	CSN1, 2,3Y 4 Y MI	Mixto	*3*2pisos incluyendo mansardaCentros Poblados:2 a 3 (UPR) pisos	1 2pisos ** Equipamientos
		MixtoUrbanoRural		
		Servicios e Industria		
		Servicios Institucional		
		Corredor suburbano	N/A	1 a 2 pisos

~~* 3 pisos solo aplican para algunos polígonos categorizados como centros poblados que se desarrollaran bajo la figura de UPR.~~

** La altura para los equipamientos se determinará según los requerimientos del mismo. Se considera como altura libre de piso o gálibo 3.50 metros.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

9.10.7 Área Mínima de Lote (9.10.7)

El área mínima de lotes es un parámetro con el que se busca controlar una subdivisión exagerada de los lotes, con el fin de que no se afecten los usos del suelo ni se aumente la densificación de las zonas rurales, así como evitar la saturación con demandas a los acueductos y a las soluciones de saneamiento de las aguas servidas.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

El área mínima de los lotes para desarrollos por partición o parcelación, varía dependiendo de aspectos tales como la zonificación de usos generales del suelo y el tipo de tratamiento. El área mínima del predio está relacionada y no puede ser inferior a las densidades habitacionales establecidas por la autoridad competente, a excepción de las categorías con desarrollo restringido y las normas que sobre índice de ocupación y altura máxima de lote, se determinen.

Las áreas mínimas de lote para la ubicación de una vivienda corresponden a un parámetro que es definido por la presente revisión y ajuste del POT, el cual, después de las diferentes evaluaciones realizadas, se pudo corroborar que no es inherente a las densidades establecidas para el territorio rural, específicamente para las categorías de suelo de protección ambiental y producción sostenible, por ello, se aplicarán las normas vigentes de manera temporal (Resolución 9328 de 2007), hasta tanto no se modifiquen, sustituyan y/o deroguen.

Por esto, las áreas de lote serán:

§ Para los suelos de protección ambiental será 38 ha y para otros usos *10* - 3 ha.

§ Para los suelos de producción se implementará el caso más favorable (siendo de 3 ha a 5 ha para la actividad agrícola, de 12 ha a 16 ha para actividades mixtas y de 27 a 37 para prácticas ganaderas), correspondientes en los suelos agrícolas de 3 ha y para otros usos 1 ha. De igual manera, para los usos mixtos será de 12 ha y para el uso pecuario de 27 ha.

§ Los predios que se encuentren por debajo de estos valores no podrán realizar fraccionamientos del suelo, a excepción de los casos en que se duplique el área permitida o se tengan varios lotes que logren cumplir con esta dimensión. Para las categorías de desarrollo restringido y otros usos será la definida en el presente documento.

9.10.7.1 Definición del Área Mínima de Lote para los Tratamientos Rurales

Después de evidenciar e identificar las dinámicas actuales del suelo, en especial del alto fraccionamiento en las diferentes categorías del Suelo Rural, es importante replantear y pensar en la modificación de los rangos de áreas mínimas de lote, que permitan reconocer un porcentaje de esta realidad, donde se promueva la legalidad, el mejoramiento y la formalidad de las construcciones existentes.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Por esta razón, se plantea una metodología para el cálculo y posterior obtención del área mínima de lote para cada tratamiento definido en el suelo rural, bajo el cual se posibilita la generación de un estándar promedio equivalente a la racionalidad y tendencia del suelo, pero sin perder de vista, el objetivo y la orientación productiva o protectora establecida para estos polígonos.

Para este ejercicio, se tuvo en consideración la experiencia y conocimiento de la Secretaría de Desarrollo Económico, en cuanto a la asistencia técnica ofrecida para el suelo rural y de las áreas mínimas para el desarrollo de las actividades agropecuarias (agroproductivas) existentes o presentes en dicho territorio.

Según estadísticas y estudios realizados por dicha Secretaría, establecen que, si bien no existe un área mínima de lote para la generación de actividades agrícolas, ésta depende directamente de la capacidad disponible del propietario o de la persona que explota o cultiva el suelo, en tanto que existen diferencias en cuanto al capital de inversión y el nivel tecnológico en la producción. En este sentido, es posible encontrar altos niveles de productividad en predios pequeños, mientras que en algunos predios mayores se presenten bajos niveles de productividad e ineficiencia en la producción.

Aun así, es importante tener como base y no perder de vista la necesidad de contar con un área que regule y permita desarrollar estas prácticas económicas (cultivos de rotación) de manera rentable y sostenible, es decir, que si bien son los pequeños productores campesinos quienes aportan los mayores volúmenes de producción y una mayor eficiencia productiva por unidad de tierra, existe un área mínima que actúa como límite para obtener un sustento económico digno para la reproducción de su unidad productiva y la de su familia, por lo que no se podrán permitir áreas muy pequeñas de lote.

Sin embargo, partiendo de que el *Distrito* ~~municipio~~ de Medellín se ubica en un entorno metropolitano donde la presión por la suburbanización y el fraccionamiento predial es mayor y donde el agricultor campesino sobrevive con rentas más bajas y cultivos de menor escala con prácticas de medida ERA (Unidad mínima de producción hortícola), no se puede pensar en mantener predios de 3 ha[iv] cuando la mayor concentración se encuentra por debajo de este rango, por lo que se deberá modernizar la producción y optar por implementar técnicas más eficientes que ayuden a viabilizar y optimizar la productividad.

Para el año 2001 el D*istrito* ~~municipio~~ de Medellín dando respuesta al requerimiento solicitado por el Departamento Nacional Planeación y la implementación de la

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

metodología, define sobre los lotes establecidos, la UAF promedio (3,27 ha) que operaría para la ruralidad en cuestión de asistencia técnica, y la cual ha sido entendida e implementada para fines urbanísticos, tal y como se expresó en el Decreto 409 de 2007 art 342 (áreas mínimas para uso agropecuario).

De igual manera, el Acuerdo 046 de 2006, en el artículo 425, parágrafo 1, inciso 2, determinó que para el suelo rural (diferente al de protección y suburbano), "estará sujeta al tamaño mínimo equivalente a la unidad agrícola familiar acorde con la actividad predominante, sea de explotación agropecuaria o forestal", aunque no queda claro si es la UAF definida para el D*istrito* ~~municipio~~ de Medellín o la UAF establecida por el INCODER, retomada para fines de densidades rurales por la Corporación Ambiental.

Al analizar en detalle cada una de estas normativas y después de leer los fines bajo los cuales fue concebida la UAF (asistencia técnica por parte de los municipios Ley 160 de 1994), se logra concluir, que este parámetro no deberá corresponder a un lineamiento urbanístico que mida y determine la ocupación del territorio ni la subdivisión del mismo.

Por lo anterior, el *Distrito* ~~municipio~~ en aras de dar coherencia con las preexistencias del territorio y de reconocer gran parte de los hechos consolidados, presenta una propuesta de áreas mínimas de lotes, amparada en rangos representativos del suelo rural y de las dinámicas y tendencias hacia donde se podría direccionar o perfila según la situación actual.

Metodología para la definición de las áreas mínimas de lote.

Establecer áreas mínimas de lote que posibiliten controlar la ocupación del territorio rural, parte de considerar de un lado, que en la realidad existe una alta subdivisión de los predios que promueve la saturación y superación de las densidades óptimas y de otro lado, que la norma tal y como está prevista para Medellín tiene en cuenta las áreas estipuladas en la UAF, que resulta restrictiva (además de que no aplica para normas urbanísticas) y poco realista en el sentido que más del 70% del territorio rural no la cumple. Por ello, se hace necesario conciliar ambas posiciones, estableciendo una metodología que considere tanto la realidad existente en esta clasificación del suelo (Protección, Rural - productivo y Suburbanos) como la norma a la cual ha estado sujeta.

Por ello, inicialmente se toma en cuenta la distribución de los lotes en los tratamientos CS, RAR y GARS propuestos para el Suelo Rural y se establecen seis (6) rangos según el tamaño de los predios, tal y como se muestra en la siguiente tabla.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla Rangos de áreas de lote para la definición del área mínima permitida.

Número	Rangos de área de lote
1	0 – 1.000m2
2	1.000 – 3.200m2 (media cuadra)
3	3.200m2 (media cuadra) – 6.400m2 (cuadra)
4	6.400m2 (cuadra) – 1 hectárea
5	1 hectárea - 3 hectáreas (caso óptimo de producción y mayor rentabilidad)
6	Mayor a 3 hectáreas

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Posterior a la definición de los rangos, se procedió a identificar el número de predios por los polígonos de tratamientos mencionados, donde se obtuvo que toda el área rural de Medellín cuenta con un total de 13.801 lotes, donde 5.053 se localizan en suelo suburbano y 8.748 se halla en las demás categorías de suelo (protección, producción y API).

Para los seis rangos definidos, se encontró que el primer (0 1.000 m2) corresponde al más significativo con una representación del 39,2%, seguido del segundo (1.000 m2 – 3.200 m2) y del tercero (3.200 m2 – 6.400m2) con 21,2% y 13,4% respectivamente; los tres restantes cuarto (6.400 m2 – 1 ha), quinto (1ha a 3ha), sexto (mayores 3 ha) presentan porcentajes entre los 7% y 10,6%.

Tabla Número de lote por rango definido

Rangos Tratamientos	1		2		3		4		5		6		Total No de Lotes
	0-1000 m2		1000-3200 m2		3200-6400 m2		6400m2-1ha		1ha-3ha		Mayor a 3ha		
	No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes		
API	69	57,5 %	14	11,7 %	8	6,7%	6	5,0%	12	10, 0%	11	9,2%	120
Consolidación Suburbana Nivel 1	277	36,4 %	289	38,0 %	125	16,4 %	33	4,3%	28	3,7 %	9	1,2%	761
Consolidación Suburbana Nivel 2	684	41,9 %	471	28,8 %	270	16,5 %	104	6,4%	91	5,6 %	14	0,9%	1.634

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS													
Consolidación Suburbana Nivel 3	1.292	63,3 %	418	20,5 %	201	9,8%	56	2,7%	69	3,4 %	6	0,3%	2.042
Generación de actividades rurales sostenibles	132	16,1 %	355	43,4 %	114	13,9 %	56	6,8%	100	12,2%	61	7,5%	818
Generación de actividades rurales sostenibles	899	36,5 %	372	15,1 %	334	13,5 %	200	8,1%	357	14,5%	304	12,3 %	2.466
conservación	148	39,5 %	36	9,6%	34	9,1%	30	8,0%	39	10,4%	88	23,5 %	375
conservación	842	28,6 %	440	14,9 %	404	13,7 %	264	9,0%	446	15,1%	551	18,7 %	2.947
Restauración de Actividades Rurales	753	37,2 %	391	19,3 %	284	14,0 %	170	8,4%	274	13,6%	150	7,4%	2.022
Total general	**5.411**	**39,2 %**	**2.922**	**21,2 %**	**1.850**	**13,4 %**	**951**	**6,9%**	**1.459**	**10,6%**	**1.208**	**8,8%**	**13.801**

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Una vez definido el número de predios en cada rango de tamaño y los porcentajes que representan en cada uno de los tratamientos, se opta por descartar los dos extremos por razones técnicas y para evitar distorsiones así: el menor rango (menores de 1000 m2) por considerar que ha sido tan fraccionado que no es aconsejable continuar subdividiendo aún más estos predios y los mayores de 30.000 m2 por considerar que como cumplen con la norma actual UAF, lo cual no representan problemas en términos de tamaño de predio.

Descartados los tamaños extremos, se asume un nuevo total (en relación con los cuatro rangos) de predios en cada tratamiento y se totaliza un nuevo porcentaje que permitirá ponderar cada rango frente al total, tal y como se expresa en la siguiente figura.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura Fórmula para el cálculo del área mínima de lote.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Una vez se determinó el lote mínimo promedio por estos tratamientos, se asume que tiene un valor representativo igual a lo establecido por la norma (que es de 32.700 has para Medellín), es decir que se le da el mismo peso específico de ponderación (0,5%). Este ejercicio se realiza con el fin de equilibrar las condiciones reales de la fragmentación de predios con los parámetros establecidos para el municipio, donde:

$\sum$=LMP*0,5+APN*0,5=AML

Lote Mínimo Promedio Rural x 0.5 (peso equitativo) + (Área promedio norma) Parámetro normativos vigentes ej. (UAF[v] Promedio municipal (32.700 m2)) x 0.5 (peso equitativo) = **Área Mínima de Lote** Sin embargo, se realizó el ejercicio de asignación de varios porcentajes con el fin de comprobar y de analizar varios panoramas a los que se enfrentaría la realidad versus la normatividad.

Para los Tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales.

Para calcular y definir las áreas mínimas de lote para los tratamientos de GARS y RAR, fue necesario analizar cuatro escenarios, bajo los cuales, se tuvo en cuenta como factor predominante el estado, las tendencias actuales y la normativa vigente (Acuerdo Municipal 048 de 2014 y Decreto Municipal 471 de 2018 “Por medio del cual se expiden las normas

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

reglamentarias de detalle aplicables a las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, construcción, reconocimiento de edificaciones y demás actuaciones en el territorio municipal y se dictan otras disposiciones.”) como parámetro comparativo que permitirá aproximar y relacionar las condiciones del territorio.

Los primeros tres escenarios entonces, se analizan a la luz de la realidad contra la normativa que se ha implementado e interpretado para para fines de área mínima de lote en los suelos productivos, y el último escenario acoge únicamente las dinámicas y tendencias del estado actual del territorio.

Escenario 1: Estado actual y comparativo con la norma considerando cuatro rangos.

Después de analizar cada uno de los factores multiplicadores o de la asignación de los porcentajes, se puede ver como al definirle mayor valor a los parámetros normativos, el área aumenta sustancialmente, obteniendo rangos por encima de las 2,7 ha, lo que desvirtúa el objetivo del presente ejercicio e imposibilitando el reconocimiento de las dinámicas actuales del territorio, dado que el mayor porcentaje del suelo de estos polígonos, se encuentra con un 85,8% por debajo de las 2 ha.

Al darle un mayor valor a las condiciones reales del suelo, se halló una cifra entre las 9.950 m2 y 1 ha, siendo coherente con las tendencias actuales y con un área que podrá velar por la permanecía y subsistencia de las actividades agroproductivas.

Y cuando se define equilibrar los pesos y darle la misma calificación a ambos factores, se logra encontrar un valor de 1,8 ha, equivalentes a 14,2% de los suelos del polígono, bajo las cuales se podrán realizarse acciones de reconocimiento y legalización.

Lo anterior, sugiere que los ejercicios más adecuado para cuantificar el área mínima de lote para los tratamientos de GARS y RAR, será el primero o el tercero (mayor valor a la realidad del territorio y/o valores iguales), correspondiente entre 1,0 ha y 1,8 ha.

Tabla Escenario 1 para el Cálculo de las áreas mínimas de lote para los tratamientos de GARS y RAR.

	RANGOS							APLIACIÓN DE LA FÓRMULA				
Tratamientos	0-1000 m	1000-3200 m	3200-6400 m	6400-10000 m	10000-30000 m	Mayor a 30000 m	Total Node Lotes	4rangos	Factor Mult	UAFP rome	Factor Mult	Escenario 1
	No de lotes	No de lotes	No de lotes	No de lotes	No de lotes	No de lotes			0,5		0,5	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS																		
GARS	899	36,5%	372	15,1%	334	13,5%	200	8,1%	357	14,5%	304	12,3%	2.466	4313,3	2156,65	32700	16350	18506,65
RAR	753	37,2%	391	19,3%	284	14,0%	170	8,4%	274	13,6%	150	7,4%	2.022	4262,1	2131,05	32700	16350	18481,05
Tratamientos	0-1000 m		1000-3200 m		3200-6400 m		6400-10000 m		10000-30000 m		Mayor a 30000 m		Total Node Lotes	4rangos	Factor Mult	UAFP rome	Factor Mult	Escenario 1
	No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes				0,2		0,8	
GARS	899	36,5%	372	15,1%	334	13,5%	200	8,1%	357	14,5%	304	12,3%	2.466	4313,3	862,66	32700	26160	27022,66
RAR	753	37,2%	391	19,3%	284	14,0%	170	8,4%	274	13,6%	150	7,4%	2.022	4262,1	852,42	32700	26160	27012,42
Tratamientos	0-1000 m		1000-3200 m		3200-6400 m		6400-10000 m		10000-30000 m		Mayor a 30000 m		Total Node Lotes	4rangos	Factor Mult	UAFP rome	Factor Mult	Escenario 1
	No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes				0,8		0,2	
GARS	899	36,5%	372	15,1%	334	13,5%	200	8,1%	357	14,5%	304	12,3%	2.466	4313,3	3450,64	32700	6540	9990,64
RAR	753	37,2%	391	19,3%	284	14,0%	170	8,4%	274	13,6%	150	7,4%	2.022	4262,1	3409,68	32700	6540	9949,68

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Escenario 2: Estado actual y comparativo con la norma considerando cinco rangos.

Este ejercicio también se realizó agrupando los primeros 5 rangos, donde se incluye el primero de 0 a 1000 m2, donde se toma el promedio de 500 m2. Este ejercicio se elabora con el fin de verificar que al aplicar las tendencias hacia donde se direcciona el territorio y

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

que muy probablemente si sigue el fraccionamiento, terminarán en predios entre el promedio y por debajo de 2.000 m2 (45%) similares a las dinámicas suburbanas y de los centros poblados, cuyas dinámicas productivas son menores a las requeridas.

Al aplicar valores iguales o equitativos (50% realidad y 50% norma) y valores diferenciales (20% a la realidad y 80% a la norma), se puede verificar que bajo los mismos parámetros, da como resultante áreas de lote entre 1,9 ha y 3 ha, correspondientes a valores muy altos, dadas las características y dinámicas de ambos polígonos, dejando por fuera gran parte de los predios (80%) que deberán ser objeto de reconocimiento y legalización.

De igual manera, cuando se designó un valor mayor a la realidad (80%) y (20%) a la norma, se obtuvo un área de 1,1 ha, siendo coherente con las tendencias actuales.

Tadbla Escenario 2 para el Cálculo de las áreas mínimas de lote para los tratamientos de GARS y RAR.

	RANGOS													APLIACIÓN DE LA FÓRMULA				
Tratamientos	0-1000 m		1000-3200 m		3200-6400 m		6400-10000 m		10000-30000 m		Mayor a 30000 m		Total Node Lotes	5rangos	Factor Mult	UAFProme	Factor Mult	Escenario2
	No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes				0,5		0,5	
GARS	899	36,5%	372	15,1%	334	13,5%	200	8,1%	357	14,5%	304	12,3%	2.466	4495,8	2247,9	32700	16350	18597,9
RAR	753	37,2%	391	19,3%	284	14,0%	170	8,4%	274	13,6%	150	7,4%	2.022	4448,1	2224,05	32700	16350	18574,05
Tratamientos	0-1000 m		1000-3200 m		3200-6400 m		6400-10000 m		10000-30000 m		Mayor a 30000 m		Total Node Lotes	5rangos	Factor Mult	UAFProme	Factor Mult	Escenario2
	No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes				0,2		0,8	
GARS	899	36,5%	372	15,1%	334	13,5%	200	8,1%	357	14,5%	304	12,3%	2.466	4495,8	899,16	32700	26160	27059,16
RAR	753	37,2%	391	19,3%	284	14,0%	170	8,4%	274	13,6%	150	7,4%	2.022	4448,1	889,62	32700	26160	27049,62

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Tratamientos	0-1000 m		1000-3200 m		3200-6400 m		6400-10000 m		10000-30000 m		Mayor a 30000 m		Total Node Lotes	5rangos	Factor Mult	UAFProme	Factor Mult	Escenario2
	No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes				0,8		0,2	
GARS	899	36,5%	372	15,1%	334	13,5%	200	8,1%	357	14,5%	304	12,3%	2.466	4495,8	3596,64	32700	6540	10136,64
RAR	753	37,2%	391	19,3%	284	14,0%	170	8,4%	274	13,6%	150	7,4%	2.022	4448,1	3558,48	32700	6540	10098,48

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Escenario 3: Estado actual, tendencia y comparativo con la norma, mismos porcentajes para las tres variables.

El escenario 3 se realizó bajo un ejercicio de ponderación o asignación de porcentajes iguales, tanto para el estado actual, la tendencia de ambos tratamientos y la norma que se dispone para los mismos. Por ello se agregó un 33,3% a los cuatro rangos del medio, 33,3% a la tendencia del suelo (correspondiente al primer rango) y 33,3% a la normativa - UAF promedio que se ha venido implementando en el municipio.

Bajo este escenario se pudo encontrar, que en área mínima de lote podría establecerse en aproximadamente 1,25 ha, siendo racional con el objetivo de promover y mantener, el área mínima para la conservación y permanencia de las actividades propias del campo.

Tabla Escenario 3 para el Cálculo de las áreas mínimas de lote para los tratamientos de GARS y RAR.

	TENDENCIA ESTADO ACTUAL - TENDENCIA NORMA											
Tratamientos	0-1000 m		1000-3200 m		3200-6400 m		6400-1ha		1ha-3ha		UAFPromedio	TOTAL
	No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes		No de lotes			
GARS	899	36,5%	372	15,1%	334	13,5%	200	8,1%	357	14,5%	32700	12491,929
RAR	753	37,2%	391	19,3%	284	14,0%	170	8,4%	274	13,6%	32700	12474,879

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Al contrastar este valor con las áreas requeridas para desarrollar las prácticas agrícolas, se definió que como mínimo se deberá conservar y garantizar una (1) hectárea para las

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

actividades productivas, siempre y cuando los cultivos estén rotación por periodos cortos de tiempo, con el fin de garantizar la productividad (rentabilidad entendida más desde la subsistencia) continua del suelo.

Escenario 4: Estado actual del territorio.

El cuarto escenario como ya se mencionó, se enfoca básicamente, en analizar las tenencias y dinámicas actuales, donde se toma la relación del número de lotes por cada rango y el área que éstos suman, es decir, el área que ocupa cada rango en el polígono de tratamiento.

Al analizar las áreas totales por cada rango, se pudo verificar que el mayor porcentaje se encuentra en los lotes mayores a 3 ha con un total del 77,1%, seguido del rango entre 1 ha y 3 ha con el 14,2%, y para los demás rangos se encuentran entre los 0,6% a 2,3%.

Lo anterior permite inferir, que a pesar de encontrar un mayor número de predios en lotes menores a 1 ha, se evidencia que el mayor porcentaje de ocupación del territorio se halla en áreas mayores a las 3 ha.

Si se analiza en detalle la vocación y la orientación hacia donde se quisiera llegar con la ruralidad de la ciudad, este parámetro o valor sería el ideal, dado que corresponde al área mínima recomendable u óptima para hacer rentable el suelo; sin embargo, no se puede desconocer la realidad a la que se enfrenta hoy este suelo, que tiende cada vez más a subdividirse, bien sea por las sucesiones familiares, la especulación o la insostenibilidad de mantener un suelo que tal vez sólo genera subsistencia, razón que justifica, implementar áreas de lote menores, donde se logre promover o efectuar el reconocimiento de la vivienda.

Tabla Escenario 4 para el Cálculo de las áreas mínimas de lote para los tratamientos de GARS y RAR.

	RANGOS																				
Tratamientos	0-1000 m			1000-3200 m			3200-6400 m			6400-1ha			1ha a 3ha			Mayor a 3ha			Total	
	Lotes	Área	%	Lotes	Área	%	Lotes	Área	%	Lotes	Área	%	Lotes	Área	%	Lotes	Área	%	Lotes	Área
PA	899	22,7	0,4 %	372	74,4	1,3 %	334	157,6	2,8 %	200	159,5	2,8 %	357	613,8	11,0 %	304	4.575,1	81,7 %	2.466	5.602,9

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

RAR	753	22,8	1,2 %	391	76,0	3,8 %	284	132,2	6,7 %	170	13,6	0,7 %	274	463,1	23,4 %	150	1.271,4	64,2 %	2.022	1.979,1
Total	1.652	45,5	0,6 %	763	150,4	2,0 %	618	289,7	3,8 %	370,0	173,1	2,3 %	631,0	1.076,9	14,2 %	454,0	5.846,4	77,1 %	4.488,0	7.582,1

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Conclusión.

Después de analizar y contrastar los 4 escenarios anteriormente expuestos, se puede concluir que el Área Mínima de Lote real, coherente y acorde al que debería llegar los polígonos con tratamiento de Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de las Actividades Rurales, corresponde a:

· El área mínima de lote a permitir en ambos tratamientos será 1,8 ha, para efectos de generación de vivienda nueva.

· Si bien el área óptima corresponde a 3 ha, también se pueden generar suelos productivos de mínimo 1 ha, aunque esta última se constituye en un área pequeña, dado que aún existen 304 predios con áreas mayores a 3 ha, que podrían fraccionarse dos o más veces, generando e incrementando la subdivisión predial traducida en una baja productividad.

~~· Para efectos de reconocimiento de las viviendas existentes, se podrá a partir de lotes de 1.000 m2. Sin embargo, deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Decreto Nacional 1469 de 2010, Título II, Capítulo I y II reconocimiento de las edificaciones existentes, artículos 64 al 72. De igual manera, deberán acreditar:~~

~~ü Matricula Inmobiliaria~~

ü ~~No se podrán reconocer edificaciones localizadas en los suelos con Áreas con amenazas y riesgos naturales, Franja de retiro a las corrientes naturales de agua y los nacimientos, Humedales, pantanos, ciénagas y lagunas, Áreas de recarga de acuíferos, Áreas de bosques, Pendientes superiores al 100%, Contaminación de las aguas, del suelo y de los demás recursos naturales renovables, Erosión y revenimiento de suelos y tierras, Alteraciones nocivas de la topografía, Alteraciones nocivas del flujo natural, Sedimentación de los cursos y depósitos de agua, Alteración perjudicial o antiestética de~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

~~paisajes naturales, disminución o extinción de fuentes naturales de energía primaria y con acumulación o disposición inadecuada de residuos, basuras, desechos y desperdicios~~

Tabla Conclusión del área mínima de lote para los tratamientos de GARS y RAR.

	RANGOS y NORMA					
Tratamientos	0-1000m2	1000m2 - 3200m2	3200m2-6400m2	6400m2-1ha	1ha - 3ha	Mayores 3ha
GARS-RAR	826 predios aproximadamente, equivalentes al 18,4%.		3.208 que podrá ser objeto de reconocimiento, equivalentes al 71,5%.			454 predios que podrán ser objeto de reconocimiento y generación de vivienda nueva (siempre y cuando cumplan con el área de 1,8ha) equivalente al 10,1%
	deberán mantenerse como están en la actualidad		Reconocimiento		Área subsistencia y Reconocimiento	Rentabilidad y Reconocimiento
ÁREA MÍNIMA	DE LOTE RECOMENDABLE				1,8 Hectáreas	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Haciendo la consulta en el sistema de información geográfica de los lotes que podrán ser reconocidos, se logró identificar aproximadamente un total del 60,2%; asimismo, los predios que podrían fraccionarse, corresponden al 8,2% y los que quedan por fuera del rango permitido, equivalen al 24,6%.

Tabla Conclusión del área mínima de lote para los tratamientos de GARS y RAR.

Por debajo de 1.000m2	1.000m2	1,8 ha a 3,36 ha	Por encima de 3,6Ha
No se podrán reconocer	**Se pueden reconocer**	**No pueden fraccionarse**	**Podrán fraccionarse**
1.102	2.700,0	319	367,0
24,6%	60,2%	7,1%	8,2%

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Para el Tratamiento de Conservación.

Los suelos inscritos dentro del tratamiento de Conservación, corresponden a actividades de protección ambiental y de producción forestal, bajo los cuales, los parámetros normativos deberán ser más restrictivos. Por ello, además de cotejar la información

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

normativa (38 ha) con la realidad, se puede observar que para todo el territorio rural sólo existen 115 lotes con esta dimensión, los cuales se encuentran directamente asociados a las zonas altas (cuchillas) de los corregimientos, a los nacimientos de agua, las zonas de los acueductos, y asociados a la Reserva Nare.

Para el tratamiento CS, se encontró un total de 73 predios (38 ha) equivalentes a 0,70% del total general del suelo rural, correspondiendo a una cifra muy baja, teniendo en cuenta, que en estos polígonos deberían primar predios con estás áreas.

Por lo anterior, siendo consecuentes con la realidad metropolitana y argumentando que las tendencias y dinámicas actuales para estos suelos de protección apuntan a tener un mayor fraccionamientos y que no necesariamente tienen que darse en grandes extensiones de suelo para procurar la sostenibilidad ambiental, se sugiere bajar estás áreas a rangos menores, donde pueda existir una mejor oportunidad de reconocimiento para las construcciones que actualmente se localizan en estos polígonos.

Por ello se propone:

· El área mínima de lote para el tratamiento de conservación será de 10 ha.

· Las áreas mínimas para otras actividades será de 30.000 m2.

· Las áreas mínimas para el reconocimiento de las construcciones existentes, será a partir de 1 ha.

· El propietario del predio, dará derecho de preferencia como primera opción de compra al Municipio de Medellín, en caso contrario, podrá efectuar la venta siempre y cuando se preserven los principios y la orientación del polígono.

Para los Tratamientos de Consolidación Suburbana ~~y Mejoramiento Integral.~~

Para la definición de un área mínima de lote para los polígonos con tratamiento de consolidación suburbana y mejoramiento integral, se parte de analizar el número de viviendas existentes por hectáreas, así como de definir las dinámicas y áreas productivas (huertas medidas en ERA – Unidad Mínima de Producción Hortícola) necesarias, para salvaguardar la permanencia de las actividades propias del suelo rural.

Por ello, el área mínima para estos suelos, se presenta acorde con las categorías de desarrollo restringido, así:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

· Para los centros poblados se propone un área mínima de lote entre 400 - 500 m2 y 1.000 m2, siendo consecuente con las densidades de 10, 15, 20 y 25 viv/ha.

· Los reconocimientos en los polígonos correspondientes a centros poblados se permitirán a partir de lotes con 100 m2.

· Para los suelos suburbanos distintos a los centros poblados, corresponde un área mínima de lote entre 1.000 m2 y 2.000 m2, cuyas densidades oscilan entre 5 y 10viv/ha.

· Los reconocimientos en los polígonos correspondientes a suelos suburbanos se permitirán a partir de lotes con 300 m2.

Resumen

Las áreas mínimas de lote propuestas (si se acogen por las densidades rurales expuestas en el presente documento) para el Suelo Rural en todas las categorías, corresponden a:

Tabla Áreas Mínimas de Lote para los tratamientos CS, GARS, RAR, CNS

CLASE DE SUELO	TRATAMIENTO	Área mínima de lote propuesta	Área mínima con Res. 9328de 2007	Densidad Propuesta	Área mínima propuesta Reconocimiento	Área mínima propuesta otros usos
Suelo rural de Protección	CS	100.000m² -10 Ha	38 Ha	1 viv/10 Ha	10.000m² (1ha)	30.000m² - 3ha
Suelo rural Suburbano	CNS-1,2,3	1000 -2000m² (0.2Ha) 20.000m² (+1 vivi.) U.M.A– 3600 de2007	5 vivi/Ha(Campesina)3.81 viv/Ha (Campestre)	5 a 10viv/ha	300m²	1000m2 ²
Suelo Rural -	GARS-RAR	18.000m² (1.8Ha)	32.700m² (3.27Ha)	1viv/1.8Ha	3200 m²	10.000m² (1.0 Ha)

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

A continuación, se presenta la tabla de áreas mínimas de lote, objeto de aplicación para el presente POT. No obstante, la norma para vivienda en tratamientos CS, GARS y RAR son consideradas como transitorias hasta tanto se modifique la Resolución 9328 de 2007.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Es importante resaltar que se pretende recalcular la extensión mínima de la UAF establecida por el Resolución 41 de 1996, la cual, implicará el cambio de la Resolución 9328 de 2007 que define las densidades rurales.

Tabla Áreas Mínimas de Lote para los tratamientos CS, GARS, RAR, CSN

Clase de suelo	Tratamientos	Uso del Suelo	** Área mínima para vivienda (Ha)	Área mínima para otros usos
Suelo rural de Protección	CS	Forestal Protector	38 Ha (380.000.000m²)	3.0 Ha (30.000 m²)
Suelo Rural - Rural	GARS – RARy TP	Agroforestal	12 Ha (120.000 m²)	3.0 Ha (30.000 m²)
		Forestal Productor		
		Agropecuario		
		Explotación de materialesen transición	N/A	
Suelo Rural - Suburbano	CNS1, 2,3 Y4 Y MI	Mixto	2.000 m² (viv rural)2.600 m² (Viv campestre) 20.000m² (Parcelaciones y + de 1 vivienda)* Centros poblados: 400 (25viv/Ha), 500 (20 viv/Ha), 650m² (15viv/HA) 1000m² (10viv/Ha).	Suburbano: 1.000 m² Centros poblados: 500m²
		Mixto Urbano Rural		
		Servicios Institucional	No se permite nueva vivienda, se tolera la existente	Individual: 3000 m² agrupación: 2.0 Ha U.M.A
		Corredor suburbano - Servicios e Industria Conexión vial Aburra Rio Cauca	No se permite nueva vivienda, se tolera la existente	individual 2.000m² agrupación: 2.0 Ha U.M.A

* El área mínima en centros poblados es proporcional a la densidad dada por Corantioquia.
** Las áreas mínimas para vivienda aplican hasta tanto se modifique o derogue la res. 9328 de 2007.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2026.

Para efectos de reconocimiento, los predios localizados en diferentes polígonos de tratamiento que cuenten con el área mínima definida en la anterior tabla se permitirán la localización de una vivienda por predio, en los predios con áreas mayores al área mínima, el número de viviendas por predio dependerá de la aplicación de la densidad máxima de vivienda.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

9.10.8 Unidad Mínima de Actuación (9.10.8)

~~De conformidad con el Artículo 1, Capitulo 1 del Decreto Nacional 3600 de 2007, corresponde a la:~~

De conformidad con el Artículo 2.2.2.2.2.1, numeral 2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, corresponde a la:

(…) superficie mínima de terreno definida en el componente rural de plan de ordenamiento territorial que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano.

(…) la extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios. En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación que adopten los municipios podrá ser inferior a dos (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano.

Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad minina de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

~~La Unidad Mínima de Actuación, aplicable a los Tratamientos Consolidación Suburbana Nivel 4, polígonos SC-CSN4-02 Conexión Aburrá – Cauca y SC-CSN4-03 Pedregal Alto, se determina para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos.~~

~~Para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios. En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación que adopten~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

~~los municipios podrá ser inferior a dos (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano51.~~

~~Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad minina de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.~~

La Unidad Mínima de Actuación, aplicable para los suelos suburbanos ~~y centros poblados, a los Tratamientos Consolidación Suburbana Nivel 4, polígonos SC-CSN4-02 Conexión Aburrá – Cauca y SC-CSN4-03 Pedregal Alto,~~ se determina *para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, para el desarrollo de agrupación de viviendas o de otros usos, mediante la expedición de una única licencia de parcelación, en la cual,* se *delimite y defina* ~~en la que se garantice~~ la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos.

Teniendo en cuenta lo anterior, entiéndase por parcelación toda división o subdivisión de un globo de terreno, ubicado en la zona rural - suburbano, conformado por cinco o más predios, el cual, en la actualidad, deberá presentar un área no menor a dos (2) hectáreas, que podrá darse por agrupación bien sea por integración inmobiliaria o reajuste de tierras.

Toda parcelación deberá tener accesibilidad vial de tal forma que quede claramente vinculada al sistema vial existente, respetando los planes viales y contribuyendo a la construcción de la red vial rural, cumpliendo con la debida dotación de servicios públicos básicos y con las exigencias señaladas en las normas de superior jerarquía, en cuanto a la preservación de la cobertura forestal, retiros a nacimientos y corrientes de aguas y demás disposiciones relacionadas con la protección del espacio público y del medio ambiente.

[1] *Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones".*

[2] Disponible en: https://www.ant.gov.co/sites/default/files/2024-07/documentos/archivos/Cartilla_UAF_v7.pdf

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS
[3] chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://upra.gov.co/sites/default/files/2024-11/01_UAF.pdf https://www.agronet.gov.co/Noticias/Paginas/Colombia-cuenta-con-nueva-metodolog%C3%ADa-de-c%C3%A1lculo-para-la-unidad-agr%C3%ADcola-familiar.aspx [4]https://apps.worldagroforestry.org/Units/Library/Books/Book%2006/html/1.1_theconcepts.htm?n=47#:~:text=Por%20lo%20tanto%2C%20la%20agroforester%C3%83a,menudo%20se%20denomina%20silvicultura%20industrial.&text=Figura%201.2%20Los%20%C3%83%C2%A1rboles,aden%20belleza%20a%20una%20propiedad. [i]chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.corantioquia.gov.co/wp-content/uploads/2022/01/Documento-tecnico-densidades-poblacionales.pdf [ii]chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://archivo.minambiente.gov.co/images/AsuntosambientalesySectorialyUrbana/pdf/suelo/Guia_de_buenas_practicas_para_la_gestion_y_uso_sostenible_de_los_suelos_en_areas_rurales.pdf [iii] chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://upra.gov.co/sites/default/files/publicaciones/documentos//UAF_Metodologia.pdf#:~:text=Las%20ZRH%20pueden%20tener%204%20tipos%20diferentes,municipios%20ubicados%20en%20la%20regi%C3%B3n%20andina%20y [iv]Para generar cultivos rentables y de ganancia, como mínimo se requiere 3 ha, valor estadístico comprobado para grandes productores. [v] En el presente ejercicio se consideró la UAF como único parámetro que permite hacer comparativos como una unidad de medida que se ha implementado para determinar áreas para el municipio de Medellín, sin embrago, como ya se ha expuesto, este elemento no se constituye en el lineamiento normativo sugerible para hacerlo, dado que se determinó para efectos de asistencia técnica. Por esta razón, algunos de los escenarios que se exponen a continuación, se toman como un ejercicio relativo a la luz de dicho elemento, pero no influye directamente en la toma de decisiones para determinar o definir el área del suelo final a implementar en el territorio rural.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9.11 De las áreas de cesión pública y las obligaciones urbanísticas en el suelo rural (9.11)

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0023
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 426. - Obligaciones especiales en suelo rural. Artículo 427. - Cesiones urbanísticas en los polígonos con tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 1 (CNS1) para parcelación de vivienda campestre. Artículo 428. - Obligaciones urbanísticas para los polígonos con tratamiento Consolidación Suburbana (CNS) Artículo 429. - Obligaciones viales. Artículo 430. - Obligaciones viales para parcelaciones o subdivisión predial.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Inconsistencias en la asignación de obligaciones urbanísticas y áreas de cesión en el suelo rural, derivadas de su desarticulación con los análisis territoriales y los potenciales de uso, lo que genera vacíos en la regulación de las obligaciones aplicables.
Necesidad de Ajuste	Corregir la asignación de obligaciones y áreas de cesión en el suelo rural conforme a los análisis territoriales y a las vocaciones del territorio, de acuerdo con una definición integral de obligaciones urbanísticas acorde con las distintas posibilidades de uso del suelo.
Sección 4 – Selección de Determinantes	

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	El numeral 9.9.3.2. Obligaciones urbanísticas especialespara los polígonos con tratamiento rural CS, GARS y RAR cambia al 9.11 De las áreas de cesión pública y las obligaciones urbanísticas en el suelo rural (9.11)
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	

El análisis realizado a la definición que el POT hace de las áreas de cesión pública y las obligaciones urbanísticas en suelo rural en la etapa de insumos técnicos permite identificar:

El Acuerdo 48 de 2014 hace una asignación de cesiones y obligaciones urbanísticas que se centra principalmente en los polígonos de consolidación suburbana nivel 1, asociados a las parcelaciones de vivienda campestre, y en general a los polígonos de consolidación suburbana con menor detalle. Esta normativa presenta vacíos en la definición, valores de obligación bajos y dificultades en la aplicación, verificada en el análisis de licenciamiento urbanístico durante la vigencia del POT que muestra la baja incidencia de las obligaciones en la consolidación de los sistemas públicos colectivos y la escasa asignación de obligaciones a las licencias expedidas.

En este sentido, del análisis hecho al proceso de licenciamiento se desprende la baja incidencia que éste tiene sobre el subsistema, dado que, de 1.062 licencias tramitadas, sólo en 43 se asignaron obligaciones para espacio público, obligaciones que en área equivalen a 3707,91 m2 para más de 10 años de vigencia del POT. Esto resalta la oportunidad que se tiene en la presente revisión de mediano plazo de reglamentar obligaciones acordes con la realidad territorial, la dinámica de construcción en el suelo rural y con la expectativa de cualificación del Sistema Público y Colectivo.

Una conclusión adicional indica que, si bien se puede evidenciar un bajo nivel de asignación de obligaciones urbanísticas respecto a los procesos de desarrollo constructivo que se licencian en el suelo rural, existe un potencial de aplicación de la norma, especialmente en cuanto a los usos residenciales que no se tipifican como VIS y a los usos comerciales, industriales y de servicios que se localizan principalmente en los suelos suburbanos de los corregimientos en el Distrito, esto sin duda requiere de la asignación de una norma diferenciada, con parámetros de aplicación claros que en el ejercicio de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR

implementación del POT contribuya a mejorar y cualificar la estructura de espacios públicos y equipamientos en el suelo rural.

Se actualizaron los análisis de estratificación socioeconómica y valores de suelo por m2, a partir de la información catastral, esto permitió identificar un crecimiento en las áreas con estratos 4, 5 y 6, especialmente en los corregimientos de San Antonio de Prado y Santa Elena; además del incremento de los valores del suelo, en general en los corregimientos, lo que se asocia con el potencial de asignación de obligaciones a los desarrollos que se localicen en dichas áreas, especialmente cuando se trata de polígonos en categoría de desarrollo restringido en los que se habiliten usos de comercio, servicios e industria.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

9.11 DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL SUELO RURAL (9.11)

Las Cesiones Urbanísticas se constituyen en el:

> *(…) mecanismo bajo el cual el propietario de un lote con un aprovechamiento determinado, compensa o retribuye en parte por este derecho de construcción que le genera un beneficio económico, al ceder gratuitamente, suelo para la construcción de vías, espacios públicos y equipamientos, y en el caso de las parcelaciones al construir adicionalmente equipamientos comunitarios. (Alcaldía de Medellín y Fundación Grupo HTM, 2011)*

~~En la etapa de diagnóstico de la presente revisión y ajuste del POT (Tomo IIIe), quedó en evidencia, que los Acuerdos Municipales 062 de 1999 y 046 de 2006, no determinaron obligaciones para espacio público en el suelo Rural; únicamente, se definió el pago de suelo y/o para la construcción de equipamientos, parques, plazoletas y vías en el caso de las parcelaciones (vivienda campestre), y para el caso de la vivienda campesina y otros usos diferentes a la vivienda, sólo para equipamientos.~~

~~Por lo anterior, en~~ atención a las normativas nacionales (Ley 388 de 1997 y Decreto ~~1504 de 1998)~~ *Decreto 1077 de 2015*) que han emitido conceptos acerca de la generación de espacialidades públicas como efecto de compensación y de equilibrio para las actuaciones urbanísticas, nunca especificó que para dicha clase de suelo debería generarse la obligación para tal fin, dado que según el artículo 14 de la Ley 388 de 1997 – componente rural, se menciona que, se debe prever las infraestructuras para

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR

equipamientos de servicios públicos, salud y educación, pero no se aclaró el de los espacios públicos.

No obstante, en el art 37 de dicha Ley se define para el caso de las actuaciones urbanísticas "(…) Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general."

El Decreto Nacional ~~3600 de 2007, en el artículo 19~~ *1077 de 2015, en el artículo 2.2.6.2.4.* cesiones obligatorias, complementa lo descrito anteriormente y específica, "(…) para las actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en suelo rural." De igual manera, agrega que:

Los propietarios quedan obligados a realizar las cesiones obligatorias de terrenos que establezca el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen y complementen. En los planos que acompañan la licencia se hará la identificación precisa de las áreas objeto de cesión obligatoria.

Ahora bien, con el fin de realizar un ordenamiento coherente donde se equilibre, integre y reconozca las carencias y necesidades de la población local - rural, se requiere entonces, de la consolidación, el mejoramiento y el fortalecimiento de escenarios públicos para el encuentro y la recreación, que permitan y garanticen la convocatoria, inclusión y permanencia de la comunidad rural. De igual manera, se deberá propender por el desarrollo armónico y coherente de la ruralidad, donde se conjuguen estas espacialidades con las áreas libres para la conservación y la preservación de los recursos naturales.

Los parámetros normativos bajo los cuales serán reglamentadas las cesiones urbanísticas en el Suelo Rural para el ~~Municipio~~ *Distrito* de Medellín se sustentan en los siguientes criterios y/o premisas que encaminan la protección, la orientación y la ocupación integral de dicha espacialidad territorial, en cuanto a la generación y adopción de espacios públicos, tales como:

· Realizar un ordenamiento equilibrado, que permita mitigar y suplir las carencias y necesidades de la población rural – local.

· Fomentar en las áreas de protección ambiental con tratamiento rural ~~a la~~ *de* Conservación, la generación y/o mantenimiento de las coberturas vegetales.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR

· Propender por el desarrollo armónico de la ruralidad, donde se conjuguen las áreas libres para la conservación y la preservación de los recursos naturales y las áreas asociadas a la producción de bienes y servicios, con elementos que permitan matizar y dinamizar las demandas de la comunidad. Es importante recordar, que el suelo rural es por excelencia, un territorio donde predomina la protección y producción ambiental, así como la protección para la producción sostenible, cuya razón, no desconoce que puedan existir otras áreas ~~(en lo suelos suburbanos)~~ donde se puedan localizar espacialidades públicas, que logren compensar los requerimientos de la población local.

· Generar espacialidades públicas en el suelo rural, que permitan la inclusión y permanencia de la comunidad corregimental, donde se garantice la recreación, la convocatoria, el esparcimiento, y disfrute con el entorno natural.

· Consolidar, reconocer y fortalecer los espacios públicos existentes, que permitan seguir prestando un servicio integral para la comunidad rural.

En tal sentido, se propone que las cesiones urbanísticas sean un aporte general en todos los desarrollos urbanísticos y constructivos en suelo rural y no solamente para las parcelaciones con tipologías de vivienda campestre. No obstante, dichas cargas serán diferenciales de acuerdo con el suelo donde se localice, es decir, el aporte será directamente proporcional a los aprovechamientos o beneficios establecidos para cada polígono de tratamiento rural.

~~ANÁLISIS PARA DETERMINAR LAS CESIONES URBANÍSTICAS EN EL SUELO RURAL.~~

~~En el suelo rural, el parámetro para la cuantificación de cesiones urbanísticas se convierte en una tarea compleja, dado que se deben realizar una sería de análisis que permita establecer con seguridad, el elemento bajo cual podrá medirse o determinarse. Por esta razón, se tomaron en cuenta los siguientes criterios:~~

~~9.1.1.1.1. Análisis a partir del valor del suelo[1].~~

~~Al hacer un análisis del valor del suelo en el área rural, se pudo identificar que gran parte del área de los corregimientos de San Sebastián de Palmitas y San Antonio de Prado, presentan valores entre $ 0 y $ 2.080 pesos el metro cuadrado, relacionados con las zonas de altas pendientes, cuchillas y áreas de acueductos veredales. Si se hace un comparativo con los usos del suelo propuestos, estas áreas corresponden a suelos forestales~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR

~~protectores de baja ocupación, donde las cesiones están dadas por las coberturas vegetales que deberán ser conservadas y/o recuperadas.~~

~~Los valores entre $ 2.081 y $ 8.320 el metro cuadrado se ubican en los corregimientos de San Antonio de Pardo (veredas La Verde, La Florida y Montañita), en el corregimiento de Altavista (veredas San José del Manzanillo, Buga Patio Bonito, Aguas Frías parte baja y Corazón el Morro parte baja), corregimiento de Santa Elena (veredas Piedras Blancas Matassano, Media Luna, Barro Blanco y Piedra Gorda) y corregimiento San Cristóbal (Carmelo, Yolombo, San José de la Montaña, Naranjal, Uvito, Las Playas y parte de la Loma), los cuales en su mayoría se localizan según los usos propuestos en áreas productivas y de protección ambiental, donde se diversifican las tipologías habitaciones entre rurales campesinas y campestres de desarrollo individual, que podrán generar un aporte bien sea desde la oferta y calidad ambiental o para la adecuación de infraestructuras de soporte que cualifiquen la vida de la población rural y del entorno en general.~~

~~Entre los valores de $ 8.321 a $ 38.038 el metro cuadro se encontró una relación directa con los suelos suburbanos establecidos en el Acuerdo 046 de 2006 y en algunas veredas de todos los corregimientos, donde se presentan una mejor dotación vial y de los servicios públicos domiciliarios. De igual manera, coinciden con algunos suelos, que por causa de nuevas infraestructuras (conexión Aburrá- Cauca) se ha incremento en el valor del suelo, bien sea por especulación y/o valorización.~~

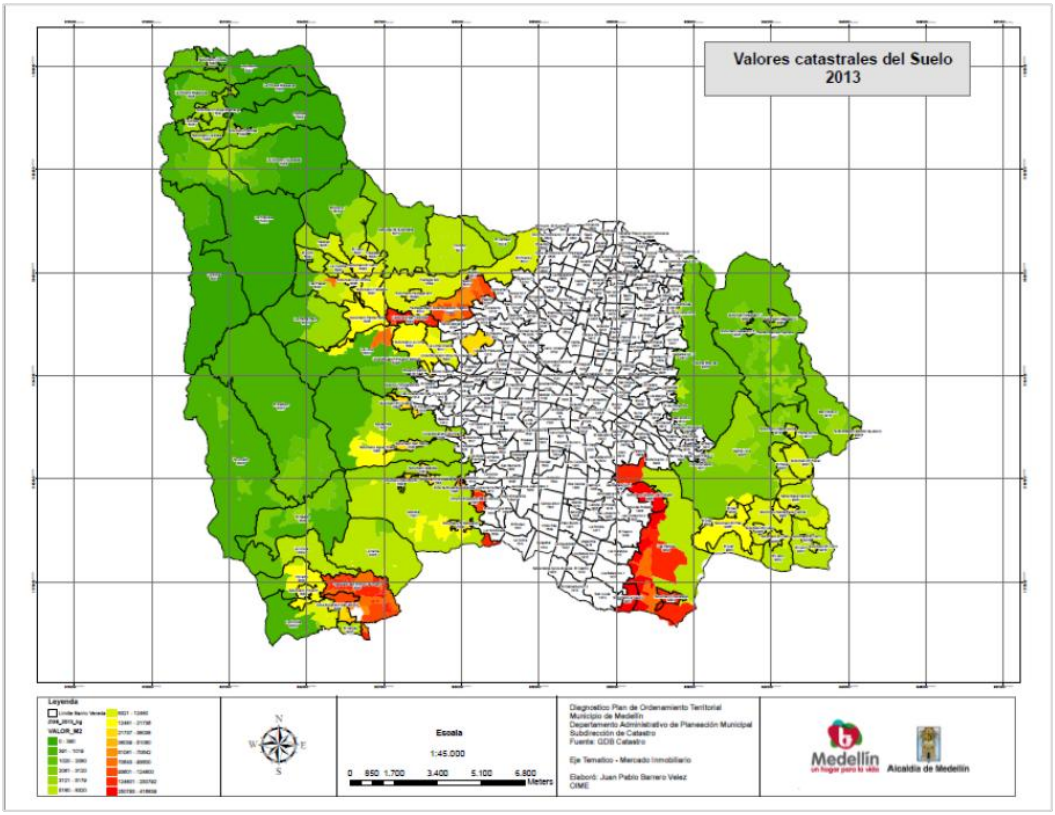
~~Al analizar los usos del suelo propuestos para estas áreas, coinciden con actividades productivas y de mayor densidad, bajo las cuales se podrían generar mayores aportes para la dotación y cualificación de escenarios de convocatoria, que permitan dar equilibrio al territorio rural.~~

~~Y en los valores de $38.039 a 416.839 mil metro cuadrado de suelo, se localizan en las veredas Las Playas y La Loma del corregimiento de San Cristóbal, y Las Palmas en Santa Elena, donde el mayor valor, se ubica en las áreas de parcelaciones de viviendas campestres de este corregimiento oriental.~~

~~Figura 105. Valores del suelo por metro cuadrado en el Suelo Rural.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR



~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

~~Al realizar un análisis entre el valor del suelo, se podría inferir que para tener alguna viabilidad en las definición de las cesiones urbanísticas, tendría que agruparse por rangos y por áreas de lote, con el fin de equilibrar y hacer un reparto coherente con la capacidad de pago de la población que la habita. Sin embargo, esto no implica que por más que un predio tenga un menor valor, el propietario no pueda realizar un aporte mayor, si no que se relacionaría directamente con la dinámica o con la orientación hacia donde se definió el territorio con los usos del suelo y los tratamientos rurales.~~

~~Sin embargo, este valor del suelo podrá ser implementado cuando se establezca el pago de las cesiones urbanísticas, el cual, se convierte en una oportunidad para la liquidación y cálculo (en dinero, en especie o para la adquisición del suelo) de las mismas.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR

~~9.1.1.1.2. Análisis a partir de la estratificación socioeconómica[2].~~

~~La estratificación para el área rural se toma por la unidad predial o por la matricula inmobiliaria registrada, es decir, la valoración no tiene una relación directa con el precio del suelo, si no con las condiciones de la habitabilidad y de entorno que se presentan en el lote, donde se analizan las calidades de los elementos que integran a una edificación (construcción – estado, acceso principal y el interior de la vivienda) así como vocación y uso del predio, categoría ocupacional, servicios públicos domiciliarios y zonas de riesgo, bajo los cuales se determina una puntuación que permite establecer el estratificación socio económica del lote[3].~~

~~Por lo anterior, cuando se hace el comparativo con el valor del suelo por metro cuadrado (se determina a partir de las zonas geoeconómicas) con la estratificación, se presentan algunas incompatibilidades, debido a que, en lotes con valores entre los $0 a $2.080 mil pesos m2 se muestra una estratificación entre los niveles del 0 al 4 y se demuestran también coherencias entre los valores de $93.601 a $416.839 metro cuadrado de suelo con estratificación entre los niveles 4 a 6.~~

~~Según la información suministrada por la unidad de catastro, se puede verificar que la estatificación distribuida para el suelo rural, se enmarca entre los niveles del 0 a 6, siendo los estratos del 0 al 3 los de mayor relevancia en el territorio. Para cada uno de los corregimientos se encontró:~~

~~§ En el corregimiento de San Sebastián de Palmitas se tiene una prevalencia de los estratos del 0 al 2 y (7) siete predios entre estratos 3 y 4.~~

~~§ Para el corregimiento de San Cristóbal se presenta un predominio del estrato 2, seguido del 3 y el 4; y con una menor representación el estrato 0 y 1.~~

~~§ El corregimiento San Antonio de Prado existe una mayor concentración del estrato 2, seguido el estrato 0 y 4 (3 predios).~~

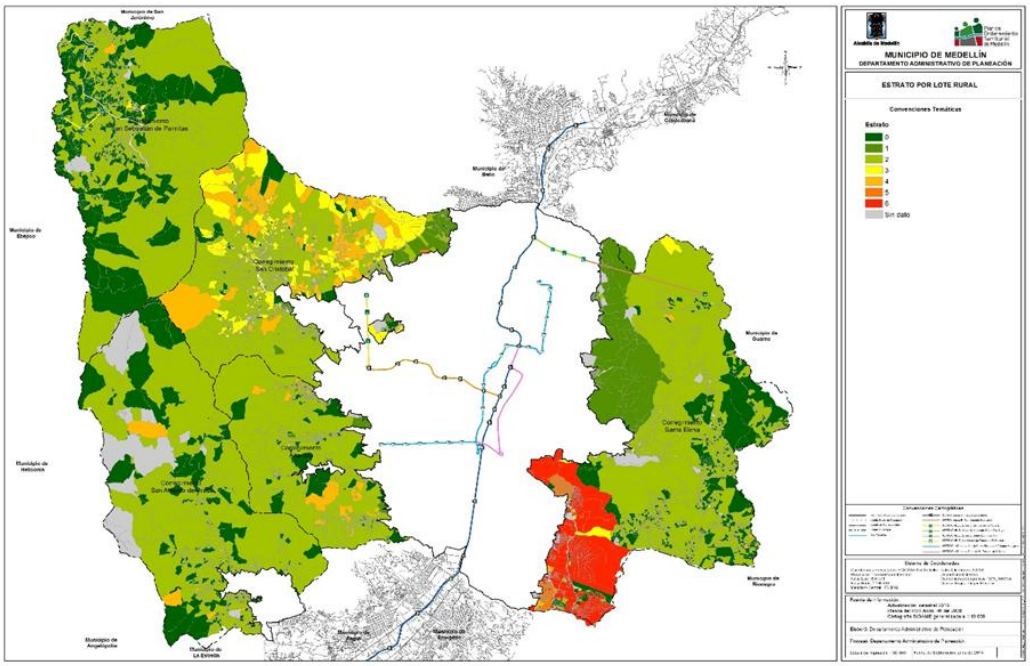
~~§ Para el corregimiento de Altavista prevalece el estrato 2, con presencia en algunos predios con estratificación 0 y 4 (parcelaciones de vivienda campestre en la vereda el Jardín).~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR

~~§ Y para el corregimiento de Santa Elena se halló la presencia de todos los estratos (0 al 6) encontrándose un predominio del estrato 1 y 2 en el costado norte y del estrato 4 al 6 en el costado sur – vereda Las Palmas.~~

~~Figura 106. Estratificación socio económica en el Suelo Rural.~~



~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

~~Si se aplicará el parámetro de no asumir cobros para los estratos 0 al 2 como ocurre en el Suelo Urbano, se podría inferir que más del 50% del territorio rural no debería aportar pagos para las cesiones urbanísticas, pero dado que, las dinámicas y las formas de ocupación son diferenciales y que en muchos casos responden a tipologías habitacionales que se traducen en segundas residencias, temporales o permanentes, por lo que deberá ampliarse este criterio y evaluarse a la luz de las características de la vivienda~~

~~Sin embargo, este criterio deberá ser descartado para la aplicación de las cesiones urbanísticas, puesto que, como es un parámetro condicionado predio a predio, deberían conocerse específicamente las características habitacionales en cuento a si corresponden~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR

~~a viviendas rurales campesinas, campestres de recreo, campestres suburbanas entre otras, lo que complejiza e inviabiliza su implementación.~~

~~9.1.1.1.3. Comparativo con las cesiones urbanas en tratamiento de CN3 y Renovación.~~

~~Si se realizará un símil con las cesiones urbanísticas para el Suelo Urbano, donde se retoman los valores definidos para el tratamiento de Consolidación Nivel 3 y Renovación, los cuales corresponden a los territorios con deficiencias espaciales, que ameritan de dotación y cualificación, se tendría que aportar un total de 3m2 por habitante por vivienda, donde al aplicarlo a los polígonos suburbanos, se tendrían 10,86 m2 (teniendo en cuenta el índice promedio de 3,62) por vivienda, que si se aplicase al número total de las viviendas, se debería generar un total de 192.016 m2 de espacio público.~~

~~No obstante, esta carga se convierte en un valor muy alto para la población rural - campesina, teniendo en cuenta las dinámicas y los mecanismos de subsistencia bajo los cuales se encuentra en la actualidad. Caso contrario ocurría sí este indicador se le aplicará a las tipologías de vivienda campestre, que de alguna manera podrían garantizar el pago sobre esta obligación.~~

~~Sí se tomará este criterio, teniendo en cuenta que el 20% de las viviendas corresponden a tipologías campestres y el 80% a tipologías rurales campesinas, se tendría que, aproximadamente 3.536 de las viviendas generarían un total de 38.403 m2 y 14.145 viviendas, garantizarían un total de 59.974 m2, siendo un dato más alto que el proyectado al 2030 con una diferencia de 23.744,5 m2.~~

~~Tabla 1. Metros cuadrados a generar en espacio público si se aplicaran las cesiones para el Suelo Urbano.~~

~~Total Viviendas~~	~~Porcentaje~~	~~Total Viv~~	~~m2 a ceder~~	~~Total m2 a generar~~
~~17.681~~	~~20%~~	~~3536,2~~	~~10,86~~	~~38403,132~~
	~~80%~~	~~14144,8~~	~~4,24~~	~~59973,952~~
	~~**TOTAL**~~			~~**98377,084**~~

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

~~Otro de los escenarios que podrían plantearse, sería el de aplicar la mayor obligación en Suelo Urbano para las viviendas con tipología campestre (teniendo en cuenta que el poder adquisitivo es más alto y que el valor de la vivienda podría estar entre más de los 250~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR

~~millones de pesos), el cual oscila entre los 7m2 y 8m2 por habitante por vivienda, correspondiente a un total de 25,34 m2, donde para el dato actual, podrían generar un total de 89.602,24 m2 de espacio público (tomando como referencia que el 20% de las viviendas actuales responden a tipologías campestres con un total de 3.536 unidades).~~

~~9.1.1.1.4. Análisis a partir de los metros cuadros a generar en espacio público.~~

~~Al conocer los metros cuadrados a generar en espacios públicos (traducidos en plazas, plazoletas, parques y miradores, no se tomaron los Ecoparques) en la centralidades suburbanas y centros veredales definidos por el presente ajuste al POT, se puede saber en detalle el aporte que se podrá establecer por cada unidad de vivienda, bajo el cual no se discrimina ni la estratificación socioeconómica, ni el valor del suelo por metro cuadrado, y donde solo se aplica para las categorías de suelo de desarrollo restringido a excepción de las áreas para equipamientos.~~

~~El total de metros cuadrados a generar en espacios públicos corresponde a 74.632,6 m2, que sí se divide por el total de viviendas localizadas en suelos suburbanos (17.618 unidades), se tendría que aportar por cada una, un total de 4,24 m2; sin embargo, para este dato no se desagregan las viviendas en suelo apto o las que son objeto de reasentamiento, donde sí se dividiera por cada uno de estos parámetros y partiendo de la hipótesis que todas las viviendas fueran objeto de reasentamiento, se tendría:~~

~~· Aplicando los metros cuadrados a generar para las viviendas objeto de reasentamiento o vivienda nueva, se tendría que: el 43% (7.653) de las viviendas, deberían aportar un total 32.419m2 de espacio público.~~

~~· Para las viviendas objeto de reconocimiento se deberá aportar un total de 42.213 m2 para espacio público.~~

~~· De igual manera, se podría pensar también que la construcción de vivienda nueva debería realizar un aporte mayor, que se estaría ligado a las futuras densidades habitacionales (si se cambiara la Resolución actual) o la aplicación de nuevos desarrollos por áreas de lote, donde se le propondría bajar la obligación para los reconocimientos de vivienda y generar una contribución adicional para los equipamientos. En tal caso, se definiría que las viviendas nuevas, generen la mitad del área, correspondiente a 21.107 m2, dando como resultado un aporte de 2,12m2 por unidad de vivienda~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR

~~Partiendo del hecho de que el 10% del territorio suburbano es licenciado (se encontró un registro de 195 licencias expedidas desde el año 2006 consignadas en el DAP para el suelo rural, de las cuales 62 se localizan en los suelos suburbanos – esta dato no considera licencias anteriores ni las viviendas existentes con muchos años de antigüedad), se podría decir entonces que, el total de viviendas objeto de reconocimiento y nuevas, deberían de aportar un total de 6,6m2 para espacio público.~~

~~Tabla 2. Metros cuadrados a generar en espacio público en las centralidades suburbanas y veredal.~~

~~JERARQUÍA~~	~~CATEGORÍA ESPACIO PÚBLICO~~	~~NOMBRE~~	~~ÁREA m2~~
~~Suburbana Nivel 1~~	~~Mirador panorámico~~	~~La Aldea~~	~~144,3~~
	~~Parque Cívico~~	~~La Aldea~~	~~2501,6~~
	~~Plazoleta~~	~~La Aldea~~	~~3684,1~~
		~~Palmitas Central~~	~~1052,1~~
	~~Parque recreativo~~	~~Aguas Frías~~	~~2939,5~~
		~~El Llano~~	~~728,4~~
~~Suburbana Nivel 2~~		~~El Plan~~	~~6439,7~~
		~~Piedra Gorda~~	~~2795,4~~
	~~Mirador panorámico~~	~~El Yolombo~~	~~2246,6~~
		~~Potrera Miserenga~~	~~11926,9~~
		~~San José de la Montaña~~	~~1829,6~~
	~~Parque recreativo~~	~~Astillero~~	~~9666,7~~
		~~El Patio~~	~~2395,5~~
~~Veredal~~		~~El Salado~~	~~502,8~~
		~~Yarumalito~~	~~8373,3~~
	~~Plazoleta~~	~~Boquerón~~	~~2867,6~~
		~~La Frisola~~	~~10427,6~~
		~~San José de la Montaña~~	~~3321,8~~
		~~Urquitá~~	~~789,1~~
~~Total general~~			~~74.632,60~~

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

~~9.1.1.1.5. Análisis a partir de los metros cuadros por habitante.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR

~~Teniendo en cuenta el indicador meta de espacio público general establecido para el municipio de Medellín, de 15m2 por habitante (donde se consideran todas las espacialidades públicas proyectadas para todo el territorio), se realiza una cuantificación de habitantes estimados al año 2013 para el suelo rural suburbano (población estimada para la contribución a las cesiones urbanísticas) con relación a la encuesta de calidad de vida, que menciona un índice de 3,62 para el municipio de Medellín.~~

~~Valorando este dado con el número de viviendas localizadas en esta clase de suelo, se obtuvo un total de 63,777 habitantes, bajo las cuales si se divide este valor con los metros cuadros a generar en las centralidades suburbanas y centros veredales, se debería aportar por cada habitante un total de 1,17 m2, el cual para cada una de las viviendas se tendría que ceder un total de 4,24 m2.~~

~~De igual manera, tomando el dato de proyecciones poblacionales al año 2030 correspondiente a 378.227 habitantes (considerando que se tuviera suelo disponible para ser receptor para esta cantidad de población), se debería generar un total de 1.603.682 m2 de espacio público en el Suelo Rural (se tendrían que contabilizar las intervenciones del borde – Macroproyectos y los demás espacios públicos proyectados en los retiros de quebradas, entre otros), los cuales para el suelo suburbano se tendrían 21.369,8 habitantes (la población total multiplicada por el porcentaje del umbral máximo de suburbanización 5,65% en Suelo Rural), donde se deberían generar 90.608 m2 de espacio público (considerando los 4,24 m2 por vivienda).~~

~~Vale la pena considerar, que para el Suelo Rural no se concibe un crecimiento mayor (dadas las densidades y la alta fragmentación predial que no permite la consolidación del territorio), por lo que se trabajará con los metros cuadrados mínimos proyectados por el presente POT de 74.632,6 m2.~~

~~9.1.1.1.6. Definición por área construida para las construcciones objeto de reconocimiento.~~

~~Otro parámetro que podría ser implementado para la definición de las cesiones urbanísticas, corresponde al área construida, donde se propone que un porcentaje del área edificada, realice un pago por el aprovechamiento obtenido, es decir, que a partir de 100m2 construidos por una vivienda sean pagados 5m2 bien sea para equipamientos básicos sociales o espacios públicos y para otros usos (comercio y servicio), se destine el 1% del área total construida.~~

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR

Después de haber analizado los posibles escenarios bajo los cuales se podría disponer y asumir las cesiones urbanísticas en el suelo rural, se decidió que Después de haber analizado los posibles escenarios bajo los cuales se podría disponer y asumir las cesiones urbanísticas en el suelo rural, se decidió que:

§ Bajo el prinicipio de equidad territorial, toda construcción deberá compesar bajo las obligaciones urbanísticas los aprovechamientos otorgados en función del reparto equitativo de cargas y beneficios.

§ Para los polígonos de CONSERVACIÓN, no se generen ni cancelen el pago cesiones urbanísticas *cuando se trate de construcción de vivienda y de usos asociados al propósito ambiental del tratamiento*, dado que, por la naturaleza y la orientación dada desde el tratamiento definido, ya posee una obligación tan alta, que no justificaría un incremento adicional. *En este tipo de tratamiento se encuentra asociada la obligación especial de mantenimiento de la cobertura boscosa, que se asocia a las características ambientales que originan el tratamiento. Cuando se permita la generación de usos asociados al turismo y hospedaje, estos tendrán la aplicación de una obligación proporcional al aprovechamiento constructivo y a la intensidad del uso.*

§ Para los tratamientos de Restauración de Actividades Rurales – RAR y Generación de Actividades Rurales Sostenibles - GARS ~~RAR Y GARS~~ *se define la obligación especial* ~~definió el pago de una obligación menor,~~ orientado a la preservación de un porcentaje de la cobertura boscosa asociada a los suelos de protección. *En estos dos tratamientos se establece, para los desarrollos agroindustriales, con áreas construidas superiores a los 4.000 m2, asociados a las actividades agrícolas y pecuarias a gran escala, el pago de una obligación para espacios públicos y equipamientos, que en todo caso será menor a la que se asigne en los polígonos de tratamiento de Consolidación Suburbana.*

§ Y para los tratamientos de Consolidación y Mejoramiento Integral, se definirá la cesión urbanística, de acuerdo con el aprovechamiento propuesto.

§ Asignar obligación para servicios de alojamiento y hospedaje en los distintos tratamientos.

9.11.1 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR. (9.11.1)

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR

Si bien las coberturas boscosas no corresponden a elementos de cesión pública, pero ~~dado~~ *dada* la importancia, el carácter y suelo donde se ubican, es conveniente considerarlas como una obligación especial, *que se asigna de manera diferenciada según el tipo de tratamiento, de manera que la obligación más alta corresponde al tratamiento de conservación y la más baja a los tratamientos de Generación de Actividades Rurales Sostenibles y de Restauración de Actividades Rurales.* ~~donde para el caso del tratamiento rural de conservación será del 98%.~~

~~A los polígonos declarados con Restauración de las Actividades Rurales y Generación de Actividades Rurales Sostenibles, se les determinará una obligación para coberturas naturales del 10% respectivamente, siempre y cuando se encuentren asociadas a cultivos de subsistencia o en los retiros de las quebradas y demás suelos que deban contar con dicha cobertura vegetal.~~

Cuando en el predio, se presenten elementos de la estructura ecologica principal, deberá mantenerse en cobertura boscosa según sea el caso, y deberá identificarse en la respectiva licencia urbanística.

Tabla. Porcentaje de cobertura Boscosa.

TIPO DE TRATAMIENTO	% COBERTURA BOSCOSA
Conservación	~~98%~~*95%*
Restauración de Actividades Rurales	10%
Generación de Actividades Rurales Sostenibles	10%
Consolidación suburbana 1, con actividad Mixto 1	10%

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.

9.11.2 CESIONES URBANÍSTICAS PARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO CNS, y CON MAYORES APROVECHAMIENTOS. (9.11.2)

Como se mencionó anteriormente, las cesiones urbanísticas para los tratamientos de consolidación ~~y mejoramiento integral~~, serán acorde con los aprovechamientos definidos, es decir, para los polígonos con una mayor intensidad en el suelo, se les determinará un aporte mayor para la generación de espacios públicos *y equipamientos.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR

De igual manera, para ~~las~~ los polígonos de parcelación de vivienda campestre que aún no han realizado el pago total de las cesiones urbanísticas, se mantendrán las definidas en la respectiva licencia de parcelación o por el instrumento (PUG) bajo el cual se ha venido desarrollado.

~~Tabla. Propuesta de Obligaciones Urbanísticas en el Suelo Rural. Categorías de desarrollo restringido – Áreas para parcelación de vivienda campestre~~

~~CORREGIMIENTO~~	~~VEREDA~~	~~CÓDIGO~~	~~CESIONES~~			
			~~ESPACIO PÚBLICO~~		~~EQUIPAMIENTOS~~	
			~~VIVIENDA~~ m2	~~OTROS USOS~~%	~~VIVIENDA~~ m2Construidos	~~OTROS USOS~~%Construidos
~~Santa Elena~~	~~Las Palmas Mirador del Poblado*Las Palmas El Tesoro*~~*Las Palmas Chacaltaya*	~~SE-CSN1-01~~*SE-CSN1-02*~~SE-CSN1-03~~	~~5% Área bruta del lote~~*7% Área bruta del lote*		~~20 m² por cada por cada destinación de vivienda~~	~~1% del área total construida~~ *5% del área total construida*
	~~Las Palmas El Tesoro~~	~~SE-CSN1-02~~	~~5% Área bruta del lote~~		~~20 m² por cada por cada destinación de vivienda~~	~~1% del área total construida~~
	~~Las Palmas Chacaltaya~~	~~SE-CSN1-03~~	~~5% Área bruta del lote~~		~~20 m² por cada destinación de vivienda~~	~~1% del área total construida~~

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

Es importante resaltar que las cesiones que aquí se definen, corresponden a parámetros urbanísticos funcionales, los cuales se ajustan o se amarran a la unidad de vivienda y no a la cantidad de personas que la habita.

Sin embargo, al no desconocer las dinámicas actuales del territorio, donde se presentan lógicas de desarrollo continuo (efecto de la fragmentación del suelo, venta de predios y

sucesiones), se hace necesario buscar el equilibrio entre configuración habitacional y otros usos con las áreas públicas de soporte, que garanticen y den cubrimiento a los requerimientos de la población en general (no sólo a los de los polígonos suburbanos, si no a todas las categorías del suelo).

~~Para la aplicación de las cesiones urbanísticas en el suelo rural; se definen bajo 3 escenarios, donde el primero corresponde a los metros cuadros a ceder por tipología de vivienda y el segundo a los metros cuadrados que deberían de aportarse a partir del área construida por vivienda y el tercero unifica los criterios y propone un cobro igualitario tanto para los reconocimientos como para la vivienda nueva.~~

9.11.2.1 Metros cuadrados a ceder por tipología de vivienda.

~~Después de analizar cada uno de las propuestas anteriormente expuestas, se decidió que el criterio más favorable a implementar en los suelos suburbanos, será 4,24 m2 para viviendas con tipología rural campesina y 10,86 m2 para la campestre. De igual manera, se establece una exigencia para otros (diferente al industrial, que según el Decreto 3600 de 2007, deberá pagarlos en el mismo sitio), correspondiente al 3% del área total construida.~~

Se define el pago de obligación diferenciada según el área de la vivienda, de manera que la obligación guarde proporcionalidad con el aprovechamiento, sumando a los criterios expresados anteriormente un criterio de asignación equitativa de obligación, donde la vivienda de menor área, que normalmente está asociada a la población campesina no pague obligaciones y las viviendas de mayor área y asociadas a desarrollos suntuarios paguen proporcionalmente a su aprovechamiento constructivo.

La aplicación de los aprovechamientos se realiza en función de los m2 a construir, por lo tanto, por cada m2 construido debe ceder así:

Tabla. Obligaciones urbanísticas para los polígonos de desarrollo restringido.

TRATAMIENTO	CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO					CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS	
	VIVIENDA				OTROS USOS %	VIVIENDA A partir de 50 m2	OTROS USOS %
	De 50 a 80 m2	Mayores 80 a 120 m2	Mayores 120 m2 a 500 m2	Mayores a 500 m2			
Consolidación Suburbana Nivel 1 en	5 m2	10m2	15m2	20m2	20%(comercio,	8% del área total	10% del área total construida

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR

área de actividad Mixto rural 1					servicio industria)	construida	(comercio, servicio industria)
Consolidación Suburbana Nivel 1 en área de actividad Mixto rural 3	3 m2	5m2	10m2	10m2	10 m2	8% del área total construida	10% del área total construida (comercio, servicio industria)
Consolidación Suburbana Nivel 2 y 3 con uso mixto rural 2 y3							

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2026.

Tabla. Obligaciones urbanísticas para los usos industriales, comerciales y de servicios en tratamientos CS -GARS y RAR.

TRATAMIENTO	CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO						CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS		
	VIVIENDA (m2)				OTROS USOS		VIVIENDA a partir de 50 m2	OTROS USOS	
	De 50 a 80 m2	De 100 a 151 m2	Mayor 151 m2 a 500 m2	Mayor a 500 m2	Producción Primaria	(comercio, servicio, industria)		Producción Primaria	(comercio, servicio, industria)
Conservación	4 m2	3 m2	10 m2	15 m2	8%	20%	5%	10%	10%
Generación de Actividades Rurales Sostenibles	4 m2	3 m2	10 m2	15 m2	8%	20%	3%	5%	8%
Restauración de Actividades Rurales	4 m2	3 m2	10 m2	15 m2	8%	20%	3%	5%	8%
Transición a Protección	N/A	N/A	N/A	N/A	8%	20%	N/A	5%	8%

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2026.

~~**Las obligaciones para los polígonos de conservación se asignan únicamente en los casos que se permitan construcciones asociadas a usos de servicios turísticos y hoteleros, según lo que se establece en el régimen de actividades permitidas en dicho tratamiento.*~~

~~Tabla 7. Propuesta de Obligaciones Urbanísticas en el suelo rural. Categorías de desarrollo restringido.~~

	VEREDA	CÓDIGO	CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR					
CORREGIMIENTO			TIPOLOGÍA RURAL CAMPESINA	OTROS USOS% del área total construida	TIPOLOGÍA CAMPESTRE
			VIVIENDAm2		VIVIENDAm2
Altavista	Corazón El Morro	AL-CNS3-05	4m2	3%	N.A
	Aguas Frías, San Pablo	AL-CNS3-06	4m2	3%	N.A
	San José de Manzanillo	AL-CNS3-07	4m2	3%	N.A
	Buga Patio Bonito	AL-MI-02	4m2	3%	N.A
San Sebastián de Palmitas	Palmitas Central	PA-CSN1-05	4,24m2	3%	N.A
	Aldea 2	PA-CNS3-01	4,24m2	3%	10,86m2
	Urquitá	PA-MI-01	4,24m2	3%	10,86m2
	Aldea – centralidad	PA-CNS4-01	Se rige por disposición de instrumento de planificación complementaria.		
San Antoniode Prado	Potrerito	SAP-CNS2-03	4,24m2	3%	10,86m2
	La Florida	SAP-CNS2-04	4,24m2	3%	10,86m2
San Cristóbal	Pedregal Alto – Cárcel	SC-API-13	Se rige por disposición de instrumento de planificación complementaria.		
	Pedregal Alto	SC-CNS1-03	4,24m2	3%	N.A
	La Palma	SC-CNS2-02	4,24m2	3%	10,86m2
	El Llano	SC-CNS2-01	4,24m2	3%	10,86m2
	Pedregal Alto, La Ilusión	SC-CNS3-02	4,24m2	3%	10,86m2
	Pajarito - AME	SC-CNS3-03	4,24m2	3%	10,86m2
	La Loma	SC-CNS3-04	4,24m2	3%	10,86m2
	Conexión Aburra Cauca	SC-CNS4-02	4,24m2	3%	10,86m2
Santa Elena	Santa Elena, Sector Central	SE-CNS1-04	4,24m2	3%	10,86m2
	El Plan	SE-CNS2-05	4,24m2	3%	10,86m2
	El Cerro	SE-CNS2-07	4,24m2	3%	10,86m2
	El Placer	SE-CNS2-08	4,24m2	3%	10,86m2
	Piedras Blancas	SE-CNS2-09	4,24m2	3%	10,86m2
	El Llano, Plan	SE-CNS3-08	4,24m2	3%	10,86m2
	El Llano	SE-CNS2-06	4,24m2	3%	10,86m2
	Barro Blanco	SE-CNS3-10	4,24m2	3%	10,86m2
	Mazo, Los Vásquez	SE-CNS3-11	4,24m2	3%	10,86m2
	Piedras Blancas, Choroclarín	SE-CNS3-12	4,24m2	3%	10,86m2
	Mazo	SE-CNS4-04	4,24m2	3%	10,86m2

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR

~~Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP-, 2014.~~

9.11.2.2. Metros cuadrados a ceder tanto para reconocimiento ~~como vivienda nueva.~~

~~Para el caso de no lograr diferenciar las tipologías de vivienda que aquí se establecen (ver capítulo de usos del suelo rural),~~ se propone que todas las viviendas a reconocer ~~y a generar,~~ realicen un aporte igualitario del **5m2** ~~(por vivienda)~~ por cada 100m**2** construido. Los reconocimientos deberán cumplir con los requisitos establecidos *previamente*~~por el Decreto Nacional 1469 de 2010~~, de igual manera deberán adjuntar el certificado de Catastro donde se pueda visualizar su existencia y el año de registro o cuando inicio el cobro, además presentar un certificado de conexión de los servicios públicos. Ambos documentos se exigirán, con el fin de corroborar su antigüedad, la cual deberá ~~ser mayor a cinco (5) años de construcción, según lo establece el Decreto en mención~~. *Cumplir conforme se establece en el Decreto Nacional 1333 del 2020 o norma que lo complemente, modifique o sustituya.*

~~9.11.2.3 Metros cuadrados a ceder por el área construida.~~

~~El tercer escenario a definir para el cobro de las cesiones urbanísticas en Suelo Rural, se supedita a los metros cuadrados construidos por vivienda, donde:~~

~~· Para las viviendas con área construida hasta los 100 m2, deberán aportar entre 4,24m2.~~

~~· Para las viviendas que superan los 100 m2, deberán aportar un total de 10,86m2~~.

~~Conclusión~~

~~Para cada unidad de vivienda con áreas mayores a 120 m2, deberá ceder para espacio público 10,86 m2.~~

~~Para otros usos, se deberá ceder un 3% del área total construida.~~

9.11.3 OBLIGACIONES VIALES PARA PARCELACIONES O SUBDIVISIÓN PREDIAL.

Son obligaciones viales que se adquieren por urbanizar un terreno mediante los diferentes procesos de urbanización establecidos en las "Generalidades proceso de parcelación" y "De la subdivisión predial mediante el proceso de partición" de este DTS, para lo cual, cumplirán con los requerimientos de accesibilidad, vinculación a la malla vial suburbana y rural existente, continuidad vial en el sector o entorno, con el plan vial y los proyectos viales aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación y, adicionalmente,

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR

con las que se deriven de los análisis de impactos sobre la movilidad del sector, conforme a los estudios de movilidad cuando haya lugar.

Toda vía consignada en el Plano de Jerarquización Vial, protocolizado por el presente ajuste al POT, y en el Plano Índice de Proyectos Viales, tendrá el carácter de vía obligada y la Administración Distrital estará en el deber de suministrar la información técnica necesaria al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico. El interesado podrá proponer variaciones al alineamiento dentro de su inmueble ante esta dependencia.

La vigencia de la información suministrada en el marco del trámite de vías obligadas tendrá una validez por dos años, al cabo de los cuales se deberá actualizar salvo que se demuestre que el interesado haya radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia dentro de ese plazo, caso en el cual, la vigencia corresponderá a la misma vigencia de la licencia.

Estas vías se deberán construir y ceder al Distrito de Medellín como parte de las obligaciones urbanísticas adquiridas, según lo dispuesto en este POT y su exigencia dependerá del tipo de actuación urbanística que se autorice a través de la licencia, como se especifica en la siguiente tabla.

Tabla. Obligaciones viales asociadas a criterios de intervención en suelo rural

Actuación Urbanística	Modalidad	Obligación Vial

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR		
Parcelación Suburbano-Rural	Parcelación Saneamiento	La exigencia de las vías obligadas deberá ser cumplida por todo lote que sea objeto de esta actuación. Cuando las vías obligadas correspondan a un tramo de vía de los sistemas nacional, regional, metropolitano, de autopistas urbanas o arterial, que no hayan sido ejecutadas ni su proceso de ejecución esté dispuesto a corto plazo, y se requiere para el acceso al desarrollo urbanístico, el interesado construirá y cederá a favor del Distrito de Medellín el tramo correspondiente a su terreno, acogiéndose a las especificaciones que le establezca el Departamento Administrativo de Planeación. De no requerir de estas vías para acceder al predio y vincularse a la malla urbana, se deberá respetar el alineamiento del proyecto vial con el fin de no impactar el desarrollo urbanístico ya habitado. Igual condición aplica en caso de estar construida la vía y tenerse proyectada su ampliación, en donde se dejará libre de construcción la faja real requerida. (Entiéndase por faja real requerida de un proyecto vial, la faja de terreno que garantice implementación del alineamiento horizontal y vertical de este, con una sección total mínima de acuerdo a la jerarquía vial). Cuando se deje libre de construcción la faja real requerida, se deberán garantizar las obras e intervenciones necesarias para conservar su estabilidad, hasta tanto surta el proceso de conformación de la vía. Las vías obligadas de los sistemas colector, de servicio y peatonales que estén proyectadas sobre un lote, y sean necesarias para el acceso al predio y vinculación a la malla vial, deberán ser construidas y cedidas al Distrito de Medellín por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicios públicos y amoblamiento, cumpliendo con las normas y especificaciones técnicas establecidas por las entidades competentes. De no requerir de estas vías para acceder al predio y vincularse a la malla urbana, se dejará libre de construcción la faja real requerida. Una vez aprobado el planteamiento urbanístico conforme a la licencia, se podrán construir y ceder las vías internas para garantizar la movilidad dentro del proyecto. Cuando se trate de procesos de saneamiento, las obligaciones viales corresponderán a las otorgadas en la licencia original del proyecto.
Construcción Urbano - Rural	Obra Nueva Ampliación	Se exigirá la construcción y cesión de las vías obligadas que se necesitan para acceder al lote o vincularse a la malla urbana.
Subdivisión Rural Urbano		Se exigirá la cesión y construcción de las vías obligadas correspondientes, cuando los lotes resultantes sean objeto de alguna de las otras actuaciones urbanísticas.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Para procesos de subdivisión:

Todos los lotes resultantes del proceso de subdivisión deben dar frente a una vía existente, cumpliendo con los frentes y áreas mínimas. No se permite la generación de servidumbres.

En procesos de parcelación:

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR

Se debe garantizar la vinculación a la malla vial rural por medio de una vía pública que cumpla con las especificaciones según la jerarquía. Si no tiene acceso inmediato a una vía, el parcelador debe garantizar la conexión a dicha vía, construirla y cederla al Distrito.

~~El interesado deberá presentar el esquema vial de acceso al lote, así como el planteamiento interno, proponiendo claramente el tratamiento de la superficie de rodadura que esté de acuerdo con el tipo de suelo, la pendiente, el régimen de pluviosidad de la zona y demás variables que incidan en la estabilidad de la banca.~~

La sección mínima de la vía deberá estar conformada por: superficie de rodadura y zonas laterales para adecuar cunetas, andenes o zonas verdes.

~~El cerramiento de cada uno de los lotes se deberá ubicar a la distancia mínima de 11.00 m a partir del eje de la vía, y será un elemento artificial transparente con restricción de altura o seto vivo con una altura que permita la visual.~~

~~La construcción deberá respetar los retiros mínimos frontales a eje de vía, dependiendo de la jerarquía de la misma, en concordancia con lo determinado en éste Plan de Ordenamiento.~~

Todas las vías principales de acceso a los lotes pertenecientes a una parcelación serán de dominio público. Las vías al interior de la misma que no formen parte del plan vial rural y que no den continuidad vial, serán de dominio y mantenimiento privado.

Vinculación al sistema vial existente o proyectado para parcelaciones.

Todo desarrollo por parcelación o construcción deberá quedar vinculado al sistema vial público cumpliendo con la sección mínima estipulada en la jerarquía vial, respetando los corredores definidos en los planes viales ~~municipal~~ *distrital* y metropolitano.

Los lotes cuyos accesos se den a través de servidumbre se deberán vincular al sistema vial existente, conformando la sección mínima establecida, dependiendo del carácter de la vía; de acuerdo con la longitud de la vía y la capacidad de drenaje del terreno, se podrán exigir cunetas de mayor sección.

Para vías obligadas puede exigirse una sección mayor ~~a la aquí establecida~~ *a la mínima definida por el POT*, según las exigencias que determine el Plan Vial.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.9.3.2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALESPARA LOS POLÍGONOS CON TRATAMIENTO RURAL CS, GARS y RAR
En aquellos casos en que la construcción de la vía comprometa la estabilidad de los terrenos o atente contra los suelos de protección, su posibilidad de desarrollo deberá estar certificada por la autoridad competente. En caso de que la vía no se autorice, podrán conformarse senderos peatonales con la sección mínima que se establezca, sin ir en detrimento de los retiros establecidos.

9.12. Normas volumétricas (9.12)

DTS abordado:9.10. NORMAS VOLUMÉTRICAS Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-TUSO-0024
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capitulo 9
DTS a modificar	9.10. Normas volumétricas rurales
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 435. - Subdivisión de predios. Artículo 437. - Frente mínimo de lote. Artículo 438. - Retiro a linderos. Artículo 439. - Reconocimiento de edificaciones. Artículo 440. - Generalidades del proceso de parcelación. Artículo 441. - Procesos de parcelación.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Desactualización del marco normativo de subdivisión, parcelación y reconocimiento de edificaciones, que presenta imprecisión conceptual y vacíos regulatorios, generando incremento de informalidad en la construcción rural.
Necesidad de Ajuste	Actualizar el marco normativo de subdivisión, parcelación y reconocimiento de edificaciones, llevando a cabo una precisión conceptual y un desarrollo regulatorio para promover la coherencia normativa y reducir la informalidad en la construcción en el suelo rural.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.10. NORMAS VOLUMÉTRICAS Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL	
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	Cambia el número de 9.10 a 9.12 Normas volumétricas (9.12)
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Articulación con la normativa nacional.	
Sección 8 – Contenido ajustado del DTS	

9.12 NORMAS VOLUMÉTRICAS (9.12)

Las siguientes normas volumetrías y actuaciones urbanísticas, permiten complementar, orientar, definir y concretar de manera integral, las actuaciones prevista en los aprovechamientos urbanísticos, por lo tanto, se relacionan con la subdivisión de predios, procesos de parcelación, frentes mínimos y retiros a linderos y reconocimentos.

9.12.1 Frentes Mínimos de Lote para suelos Suburbanos (9.12.1)

Para el desarrollo de cualquier lote en el suelo rural, sea independiente o parcela resultante de un proceso parcelación o subdivisión de predios, deberá cumplir con los frentes mínimos que a continuación se establecen:

· Para polígonos con *consolidación suburbana* ~~o centros poblados~~ el frente mínimo será de ~~6~~ *5* metros

· *Para polígonos centros poblados no aplica.*

· Para parcelaciones o viviendas campestres el frente mínimo será de *10* ~~15~~ metros *para vivienda y otros usos.*

Tabla Cuadro Resumen frentes mínimos Suelo Rural Suburbano

Clase de suelo	Tratamientos	Uso del Suelo	Frentes lotes para vivienda	Para otros usos
~~Suelo rural de Protección~~	~~PE CS~~	~~Forestal Protector~~	~~N/A~~	~~N/A~~
~~Suelo Rural - Rural~~	~~RECO, GAF, PA, RARGARS, RAR, TP~~	~~Agroforestal~~		
		~~Forestal Productor~~		
		~~Agropecuario~~		

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia

CO17/7740

DTS abordado:9.10. NORMAS VOLUMÉTRICAS Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

		~~Explotación de materialesen transición~~		
		~~Mixto~~	**** Centros**	
		~~Mixto Urbano Rural~~	**Poblados:**N/A	
		~~Servicios e Industria~~	**9 metros**- vivienda	
~~**Suelo Rural - Suburbano**~~	~~CSN1, 2,3 Y 4 Y MI~~	~~Servicios Institucional~~	de recreo **15 metros**- Parcelaciones vivienda campestre	3 metros
		~~Corredor suburbano~~	Según la industria o el	
			tipo de desarrollo.	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2026.

Tabla Cuadro Resumen frentes mínimos de lote Suelo Rural Suburbano

Categoría	Tratamientos	Uso del Suelo	Frentes lotes para vivienda	Para otros usos
Parcelaciones vivienda campestre	CSN1	Área de Actividad Mixto Rural 1	**10 metros**- Parcelaciones vivienda campestre	
Centros Poblados	CSN1 y 2	Área de Actividad Mixto Rural 2	**N/A**	
Suburbanos	CSN1 y 2	Área de Actividad Mixto Rural 2 y 3	**5 metros**	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2026.

9.12.2 Retiros a linderos (9.12.2)

Según la reglamentación establecida para los diferentes polígonos de la ciudad, las edificaciones deberán disponer de retiros frontales, laterales y de fondo, además de los previstos en el Código Civil en relación con el control de registros visuales, los cuales deben permanecer engramados y/o arborizados. Han de guardar además relación con la altura entre ellas y con la sección de las vías, procurando que ésta no cause impacto por encajonamiento de vía o desproporción entre el perfil urbano y el espacio público, impida el acceso de la luz directa hacia las áreas libres o construidas privadas o públicas, ni que se disminuya el volumen del aire o su circulación.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.10. NORMAS VOLUMÉTRICAS Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

En Suelo Rural (*área de actividad forestal, agroforestal, agropecuario y agrícola*). Toda edificación destinada a cualquier uso en el suelo rural del distrito, deberá cumplir con un retiro de construcción a linderos de diez (10.00) metros.

En Centros Poblados. Para la vivienda adosada o nucleada no se exigirá retiro a linderos, para la vivienda individual se exigirá un retiro de dos (2) metros. No obstante, para los predios menores a 500m2 no se exigirá retiros a linderos.

En Suelo Rural Suburbano. Para la vivienda se exigirá un retiro mínimo de tres (3) metros.

De parcelación. En suelo rural, los procesos de parcelación, cumplirán con un retiro perimetral de diez (10) metros, para vivienda campestre cumplirán con un retiro perimetral cinco (5) metros entre viviendas.

Entre diferentes usos. Con respecto a los desarrollos urbanísticos o en parcelaciones, destinados a vivienda que se localicen contiguos a usos incompatibles, tendrán un retiro perimetral de diez (10.00) metros a estos usos; la entidad ambiental podrá definir un retiro mayor dependiendo del impacto negativo que cause sobre el desarrollo el uso colindante.

Los retiros a linderos para nuevos equipamientos en Suelo Rural, se regirán por lo establecido en la norma básica para cada tipo de equipamiento según su tipología.

9.12.3 Reconocimiento de Edificaciones (9.12.3)

Desde la norma nacional se regula el reconocimiento, cumpliendo con el uso previsto en el POT y la fecha límite de culminación de la edificación, tal como lo establece el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 "Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.",con base en la Ley 1848 de 2017" Por medio de la cual se expiden normas en materia de formalización, titulación y reconocimiento de las edificaciones de los asentamientos humanos, de predios urbanos y se dictan otras disposiciones.".

La fecha definida en el artículo 439 del Acuerdo Municipal 048 de 2014 se determinó por la vigencia de la Resolución de Corantioquia 9328 del 20 de marzo de 2007 de densidades máximas rurales, sin embargo, es importante precisar que, por el principio de prevalencia normativa, la ley y el decreto nacional, prevalecen sobre las normas de entes corporativos.

El artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 define dónde no procede el reconocimiento, incluyendo las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 "Por la cual se

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.10. NORMAS VOLUMÉTRICAS Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.", no obstante, y acorde con lo desarrollado en insumos técnicos, se precisan los suelos de carácter netamente ambiental donde no se deben admitir procesos constructivos o desarrollos urbanísticos.

También como limitación al reconocimiento de edificaciones lo es el área mínima de lote definida para los predios localizados en tratamiento de Conservación, al haber sido retomada la extensión de 38 ha para suelos de protección de la Resolución 9328 de 2007 de Corantioquia, sin embargo, desde los usos del suelo la determinación de los suelos con este tratamiento como área de actividad forestal permite un margen mayor para determinar un área mínima de lote de menor extensión, considerando los predios existentes.

Para complementar la normativa, además de las precisiones necesarias identificadas en la fase de insumos técnicos y la generación de norma de reconocimiento para edificaciones con uso diferente a la vivienda, se consideran las normas que fueron establecidas mediante el Decreto Municipal 471 de 2018 "Por medio del cual se expiden las normas reglamentarias de detalle aplicables a las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, construcción, reconocimiento de edificaciones y demás actuaciones en el territorio municipal y se dictan otras disposiciones." y aquellas definidas en el suelo urbano que sean aplicables al suelo rural.

Teniendo en cuenta las anteriores situaciones, para el reconocimiento de edificaciones en suelo rural, se define lo siguiente:

Aspectos generales para el reconocimiento

- Se establece para edificaciones ~~de máximo dos pisos de altura y cuatro destinaciones~~, que acrediten haber sido ~~realizadas antes del~~ ~~20 de marzo de 2007, fecha de expedición de la Resolución 9328 de 2007 de la Corporación Regional del Centro de Antioquia- CORANTIOQUIA-~~ *concluidas en concordancia con la fecha establecida en el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas reglamentarias, así como con el uso previsto en el POT.*

- *Aplica a una sola edificación funcional y estructuralmente independiente.*

- *Toda edificación objeto de reconocimiento deberá cumplir con las condiciones de sismo resistencia, seguridad, habitabilidad, salubridad y funcionalidad.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.10. NORMAS VOLUMÉTRICAS Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

· *También aplica en polígonos supeditados a la formulación de un instrumento de planificación complementaria; igualmente el respectivo instrumento podrá establecer normas específicas para el reconocimiento.*

· *En polígonos con tratamiento de Preservación de Infraestructuras y de los Sistemas Públicos y Colectivos -API-, sólo podrán ser objeto de reconocimiento las viviendas existentes localizadas en su interior, con máximo dos (2) pisos de altura. Las edificaciones con usos diferentes a la vivienda, sólo podrán ser objeto de reconocimiento si el respectivo Plan Maestro así lo define.*

· *Los aspectos normativos que no estén contemplados en este capítulo, se regirán por las demás regulaciones contempladas en la presente reglamentación y por las normas específicas que lo desarrollen o complementen.*

· *Para efectos del reconocimiento, (el curador urbano) deberá verificar la antigüedad de la edificación así mismo, verificar el cumplimiento de las normas aplicables, en la totalidad del área construida de la edificación. El acto administrativo del reconocimiento deberá incluir todas las áreas construidas sin licencia y las destinaciones específicas, de vivienda o de otros usos, según las clasificaciones definidas para el suelo rural.*

· *Cuando las edificaciones que hayan sido objeto de reconocimiento se pretendan ampliar, adecuar o modificar, las áreas objeto de dichas actuaciones cumplirán con todas las normas de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones y licenciamientos urbanísticos, establecidas en el Componente Rural del presente Acuerdo y, con la reglamentación específica que esté vigente al momento de la solicitud de licencia.*

· *Cuando las edificaciones que se pretendan reconocer se localicen en zonas de amenaza alta por movimientos en masa y en áreas con condiciones de riesgo, se hace necesario realizar los respectivos estudios de amenaza y/o riesgo de detalle que posibiliten su reconocimiento, siguiendo las especificaciones técnicas y el procedimiento para la incorporación de sus resultados en la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial, según condiciones establecidas en el Decreto Distrital N° 265 de 2022 y en consonancia con la normativa nacional vigente.*

· *En concordancia con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en los actos de reconocimiento se establecerán, si es del caso, la autorización para el reforzar miento estructural de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.10. NORMAS VOLUMÉTRICAS Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 "Por el cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes." y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR-10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, incluyendo las normas de seguridad colectiva.

- *Para el reconocimiento se deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas definidas para el tramiento donde se localicen y establecidas para el suelo rural y en la reglamentación específica vigente al momento de tramitar la solicitud ante el Curador Urbano.*

- *Toda edificación para ser reconocida debe contar con acceso desde vía pública, no se permite con acceso por privada o servidumbre. Las edificaciones que sean aptas para reconocimiento, podrán estar localizadas sobre vías existentes públicas que contemplen cualquier sección vial.*

- *Con respecto al espacio público adyacente a las edificaciones, éstas serán objeto de reconocimiento siempre que:*

- *No ocupen con rampas o escaleras el espacio público como andenes, zonas verdes, antejardines, retiros a quebradas, o cualquier elemento constitutivo del espacio público.*

- *Cuando la escalera se localiza sobre antejardín o zona verde, perpendicular al paramento, sólo se permitirá cuando por la conformación del terreno se requiera para acceder a primeros pisos.*

- *La dimensión mínima del ancho de dichas escaleras será de 0.80 metros.*

- *Para el reconocimiento se cumplirá con la reglamentación específica sobre voladizos vigente.*

- *Se aceptará el reconocimiento de edificaciones que no cumplan con los radios de ochavas establecidos en el presente Plan, siempre y cuando no interfieran con la circulación vehicular, ni con la visibilidad.*

- *Para el reconocimiento se deberá cumplir con los retiros a linderos establecidos para el suelo rural en la presente reglamentación.*

- *Las normas sobre tratamientos de las fachadas y culatas de las edificaciones aplican las establecidas en el Decreto Municipal 471 de 2018.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.10. NORMAS VOLUMÉTRICAS Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

· *Para reconocimientos de construcciones existentes, se podrán admitir circulaciones con altura libre mínima establecidas en el Decreto Municipal 471 de 2018.*

· *No serán objeto de reconocimiento las edificaciones localizadas en las siguientes áreas:*

· *En suelos con carácter netamente ambiental, en áreas de interés estratégico que contienen el sistema hidrográfico -cuencas abastecedoras de acueductos, cuencas de orden cero, ríos y quebradas con sus retiros, humedales con sus retiros y ojos de sal-.*

· *En áreas del sistema de espacio público artificial y sus retiros, como vías, parques, zonas verdes, equipamientos, vías nacionales, líneas de alta tensión y oleoductos, entre otros, no será posible el reconocimiento de edificaciones.*

· *Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público.*

· *Las edificaciones que hagan parte de procesos de parcelación, y que no cuenten con licencia vigente, no podrán ser objeto de reconocimiento hasta tanto se culmine y legalice el proceso de parcelación.*

Se tendrán en cuenta las siguientes ~~reglas~~ *condiciones*:

Para el reconocimiento de vivienda:

· *Aplica para edificaciones de máximo dos pisos de altura. No se admite mansarda o buhardilla.*

~~· En Suelos Productores:~~

· *En tratamiento de* Generación de actividades rurales (GARS). En áreas con uso agroforestal procederá el reconocimiento de 1 *sola* edificación destinada a vivienda, en lotes con área mínima de 1ha.

· *En tratamiento de* Restauración de actividades rurales –RAR. En áreas con uso ~~forestal productor~~, uso agrícola y *uso agropecuario,* procederá el reconocimiento de 1 *sola edificación destinada* ~~edificaciones destinadas~~ a vivienda en lotes con área mínima de 6.400m2.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.10. NORMAS VOLUMÉTRICAS Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL
· En ~~Suelo Suburbano,~~ *tratamiento de* Consolidación Suburbana – centros poblados. En áreas ~~con uso mixto urbano rural~~ de actividad *Mixto Rural*, procederá el reconocimiento de 1 *sola edificación destinada* ~~edificaciones destinadas~~ a vivienda en lotes con área mínima de 100m2 · *En ~~Suelo Suburbano,~~ tratamiento de Consolidación Suburbana – suburbanos propiamente dichos. En áreas ~~con uso mixto urbano rural~~ de actividad Mixto Rural, procederá el reconocimiento de 1 sola edificación destinada ~~edificaciones destinadas~~ a vivienda en lotes con área mínima de 1000m2* ~~· En Mejoramiento Integral. Procederá el reconocimiento de edificaciones destinadas a vivienda según lo defina la Unidad de Planificación Rural -UPR-.~~ · En ~~tratamientos~~ tratamiento de ~~conservación~~ *Conservación*. En áreas con uso forestal ~~protector~~, procederá el reconocimiento de 1 *sola* edificación destinada a vivienda ~~localizadas~~ *localizada* en lote con área mínima de ~~38~~ *10*ha, ~~en aplicación de la Resolución 9328 de 2007, o la norma que la modifique complemente o sustituya.~~ · *Las edificaciones destinadas a vivienda se regirán por el régimen de usos y demás normas urbanísticas establecidas en la presente reglamentación.* · *Área mínima construida de 50.00 m2. El Área máxima construida es la establecida en los aprovechamientos urbanísticos para el suelo rural.* · *Para efectos de reconocimiento en centros poblados, las viviendas deberán contar con adecuadas condiciones de iluminación y ventilación, a través de fachadas, patios, vacíos o iluminación cenital. En el caso de patios o vacíos, estos tendrán un lado mínimo de un metro con veinte centímetros (1,20 m.). Adicionalmente se admitirá la iluminación natural indirecta de alcobas, a través de una circulación cubierta localizada al interior de la vivienda que dé a un patio o vacío, siempre y cuando éste cumpla con las dimensiones establecidas en Decreto 471 de 2018, y la ventana del espacio a iluminar se encuentre como máximo a (1,00) metro de distancia del patio o vacío.* *Para el reconocimiento de otros usos diferentes a vivienda.* · *Las edificaciones con usos diferentes al residencial y las áreas complementarias y de apoyo a la producción, se podrán reconocer siempre y cuando cumplan con las*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.10. NORMAS VOLUMÉTRICAS Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

disposiciones establecidas en el régimen de usos y demás normas urbanísticas del presente acuerdo, así como las establecidas en la reglamentación específica.

· *Aplica a un solo local localizado únicamente en primer piso, con área máxima construida de 30 m2, con acceso desde la vía pública y localizado al interior de la única edificación objeto de reconocimiento, sin desplazar la vivienda.*

· *Aplica en áreas de lotes según tratamiento y uso definidas para el reconocimiento de vivienda.*

Para el reconocimiento de edificaciones en suelo rural, la única excepción a las exigencias de áreas mínimas consagradas en el presente artículo, serán aquellos predios cuya subdivisión se haya efectuado por escritura pública debidamente registrada antes de la entrada en vigencia de la Ley 810 de 2003; acorde con su artículo 7 y el artículo 2.2.6.1.1.6, parágrafo 4, del Decreto 1077 de 2015.

Tampoco aplicarán tales exigencias cuando se trate de predios cuya partición o subdivisión se dio por medio de sentencia judicial debidamente ejecutoriada.

9.12.4 Subdivisión Predial Mediante El Proceso de Partición (9.12.4)

Corresponde a la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes. Por lo tanto, sólo autoriza la división material de los predios, sin que ello conlleve ninguna clase de derechos para desarrollar, parcelar o construir en los mismos o para adelantar actos de reconocimiento.

Es el proceso por el cual se puede ~~un lote matriz se subdivide hasta en un máximo de cuatro predios~~ adelantar procesos de partición, los lotes resultantes individualmente cumplirán con el tamaño mínimo de lote que se establezca, según la localización, *el área de actividad y de* las densidades permitidas.

Todo predio resultante de una subdivisión, dará frente a las vías terciarias o que cumpla con las especificaciones que defina el sistema vial. No se permiten lotes que no tenga acceso directo a una vía establecida en el presente POT.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.10. NORMAS VOLUMÉTRICAS Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL
Al respecto se debe precisar lo prescrito en el Decreto 1077 de 2015, artículos 2.2.6.1.1.6: "Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción." *Esto significa que la subdivisión rural no puede confundirse con una licencia de construcción ni de urbanización/ parcelación, ni con acto de reconocimiento. Sobre el asunto, en el concepto 2021EE0128406 del 23 de marzo de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se afirmó lo siguiente:* *"De conformidad con los citados artículos, la licencia de parcelación autoriza la generación de espacios públicos y privados, así como las normas urbanísticas de uso y edificabilidad que permitan desarrollar las áreas privadas. Entre tanto la licencia de subdivisión solo autoriza la división material de uno o varios predios.* *"En tal sentido los derechos y obligaciones derivados de estas modalidades de licencias son diferentes. Las licencias de parcelación otorgan obligaciones y derechos de construcción y desarrollo y las licencias de subdivisión otorgan derechos relacionados con la división material de inmuebles, así como la obligación de cumplir con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 160 de 1994 "Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones." y con el régimen de usos permitidos en el plan de ordenamiento territorial.* *"La posibilidad de subdividir predios en suelo rural no otorga derechos de construcción y desarrollo ni habilita la generación de espacio público o la autoprestación de servicios públicos y se establece que los predios resultantes deberán velar por que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población."* *Por su parte, el concepto 2021ee0128406 Minvivienda:"De acuerdo con lo expuesto, las áreas mínimas de subdivisión son diferentes a las áreas mínimas de parcelación las cuales, en ambos casos, se rigen por lo dispuesto en el plan de ordenamiento territorial. Para las áreas mínimas de parcelación se deben atender las normas y las excepciones para el suelo rural suburbano establecidas en el Decreto 1077 de 2015 anteriormente citadas."*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado:9.10. NORMAS VOLUMÉTRICAS Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

En caso de resultar la partición uno o más lotes con un área igual o mayor al doble del área mínima requerida, no será posible su aprobación y será necesario optar por el proceso de parcelación con todas las exigencias que de él se derivan.

En general, toda subdivisión predial en suelo rural estará sujeta a la unidad mínima de actuación, densidades y al tamaño mínimo de lote.

9.12.5 Generalidades de Procesos de Parcelación (9.12.5)

En concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 ~~el Artículo 5° del Decreto Nacional 1469 de 2010~~, corresponde a la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a *las áreas de actividad* ~~los usos permitidos~~, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. *Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.*

También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre.

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes.

Los desarrollos urbanísticos en suelo rural se pueden generar de la siguiente manera, siempre y cuando cumpla con la norma de las áreas de actividad~~usos del suelo~~, aprovechamientos y norma volumétrica, así:

· *Parcelación habitacional: corresponde a la parcelación de lotes destinados a unidades habitacionales, donde el uso es exclusivamente de vivienda.*

· *Parcelación especializada: Corresponde a la parcelación de lotes destinados a usos comerciales, industriales, de servicio o dotacionales en las áreas adyacentes de algunas de las vías del suelo rural.*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación