

# POT DE LAS OPORTUNIDADES

## UNA DE LAS CONVERSACIONES MÁS IMPORTANTES DE 2026



**2026**

CONCERTACIÓN  
Y CONSULTA

**78 %** DE LA NORMA SE REVISARÁ  
+ **DE 100 PROPUESTAS**



Cómo se ocupa y usa el territorio.



Cómo el POT es herramienta de cuidado y prevención.



Cómo se implementa y financia la transformación urbana.

**MEDELLÍN**  
A OTRO NIVEL



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

¡HOY!

# Consulta Ciudadana



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

Participa

Mostrar el POT,  
escuchar a la  
gente y ajustarlo  
con sus aportes.



## Nuestro objetivo:

Presentar la propuesta de revisión y ajuste del POT y recibir opiniones, observaciones y/o recomendaciones para hacer los ajustes necesarios

## Qué ocurre:

- \* Apertura Directora del Departamento Administrativo de Planeación - Medellín
- \* Presentación de la propuesta por parte de la Alcaldía
- \* Intervenciones de instancias de representación
- \* Intervenciones de la ciudadanía
- \* Respuesta desde la institucionalidad en vivo
- \* En 15 días hábiles se responderán asuntos pendientes



Art. 24



# Reglas del juego

para escucharnos y dialogar

Invitamos a todas las personas asistentes interesadas en dar su **opinión**, presentar **observaciones** o realizar una **recomendación** a registrar previamente su intervención, con el fin de ser escuchadas en el orden de inscripción durante la audiencia pública.



1

Respetar el uso de la palabra, todas las intervenciones son validas

2

No tomarse la palabra, esta será dada por el moderador del espacio.

3

Cada intervención tendrá una duración de 2 minutos, con 30 segundos de prórroga.

# ¿QUÉ VAMOS A VER HOY?



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



1

**Contextualización**

2

**¿Qué dijo la gente?**

3

**La ciudad crece en el Centro**

4

**El Centro, con una mezcla responsable, sana y cuidadosa de los usos del suelo**

5

**Propuestas viables del POT para ejecutar en los planes de desarrollo**



# ¿QUÉ ES EL POT?

## PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Es un instrumento técnico y normativo de planeación y gestión del territorio

Construye una visión participativa del desarrollo futuro de la Ciudad que atienda sus conflictos, necesidades y potencie su crecimiento ordenado

*Decreto 1077 de 2015*



## ORIENTA

El desarrollo del territorio a corto, mediano y largo plazo.

## REGULA

La utilización, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural.

## DIRECCIONA

El desarrollo físico-espacial, la gestión y financiación territorial.

## DEFINE

Cómo se debe transformar el territorio.

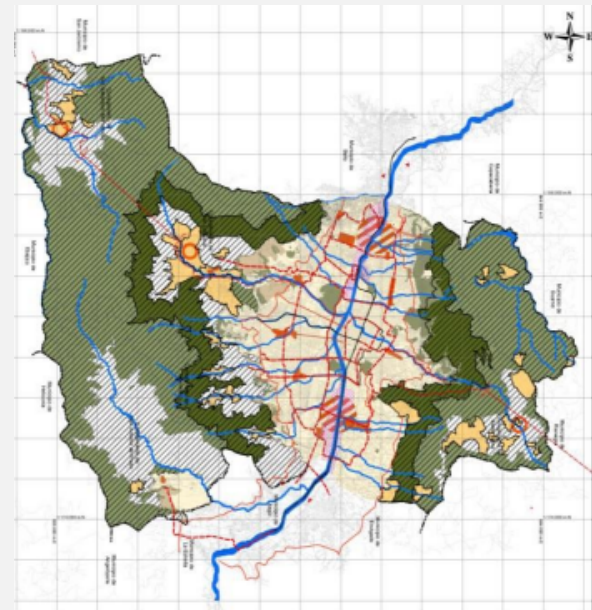
# MEDELLÍN SOLO TIENE UN POT

# El ordenamiento de la ciudad en el tiempo

## ACUERDO 62 DE 1999

Adopta el modelo de ciudad, y sus principales proyectos estratégicos que se han ido ajustando con el tiempo

### Formulación del POT

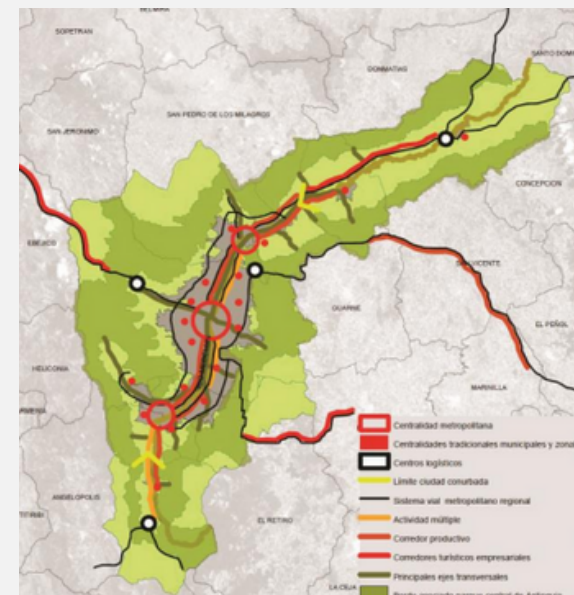


**Alcalde:** Juan Gómez Martínez  
**Directora:** Zoraida Gaviria Correa

## ACUERDO 46 DE 2006

Incorpora el modelo metropolitano, (densidades, hechos y proyectos metropolitanos, se aumentaron las obligaciones como instrumento captador de plusvalías

### Primera revisión y ajuste del mediano plazo

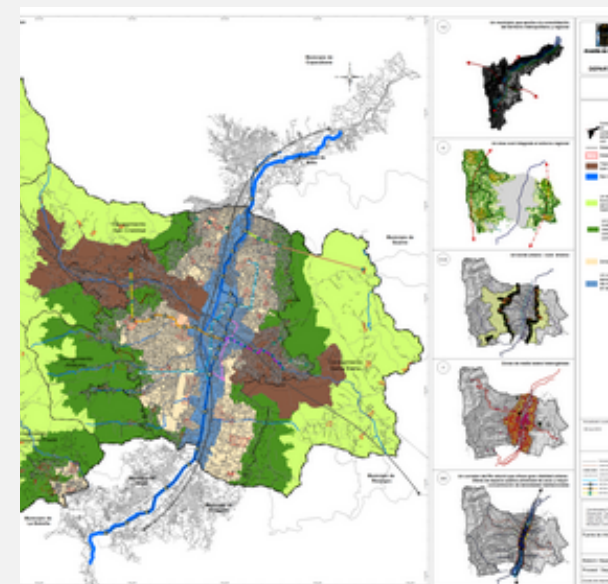


**Alcalde:** Sergio Fajardo Valderrama  
**Director:** Federico Restrepo Posada

## ACUERDO 48 DE 2014

Profundiza en la gestión del modelo desde las áreas de intervención estratégica, desarrolla la batería de instrumentos de gestión y financiación

### Primera revisión y ajuste de largo plazo



**Alcalde:** Aníbal Gaviria Correa  
**Director:** Jorge Pérez Jaramillo

## 2024- 2027

¿Cuáles serán los hitos? Modelo financiero y gerencial que permita su implementación

### Segunda revisión de mediano plazo

**Alcalde:** Federico Gutiérrez Zuluaga  
**Directora:** Luz Ángela González Gómez

#### 3 RETOS

- Para la Ciencia, la Tecnología y la Innovación
- La resiliencia territorial
- El crecimiento económico

#### 3 APUESTAS

- Financieramente viable
- Para el cuidado y bienestar de sus habitantes
- El POT como un Acuerdo Social que incentiva la cultura de la legalidad

# ASUNTOS QUE:

## Sí se revisan en el mediano plazo

el **78%** de los artículos del POT

### Normas para las Infraestructuras Públicas

1. Espacio público
2. Equipamiento Colectivo
3. Patrimonio Cultural
4. Servicios públicos
5. Movilidad

### Normas para el Uso y Aprovechamiento del Suelo Privado

6. Centralidades
7. Habitacional
8. Tratamientos
9. Usos del Suelo
0. Aprovechamientos
11. Obligaciones Urbanísticas

### Normas para la Gestión del POT y sus Instrumentos

12. Instrumentos de Gestión, planificación y financieros
13. Gestión Ambiental, Cambio Climático, Riesgo
14. Participación

### Proyectos

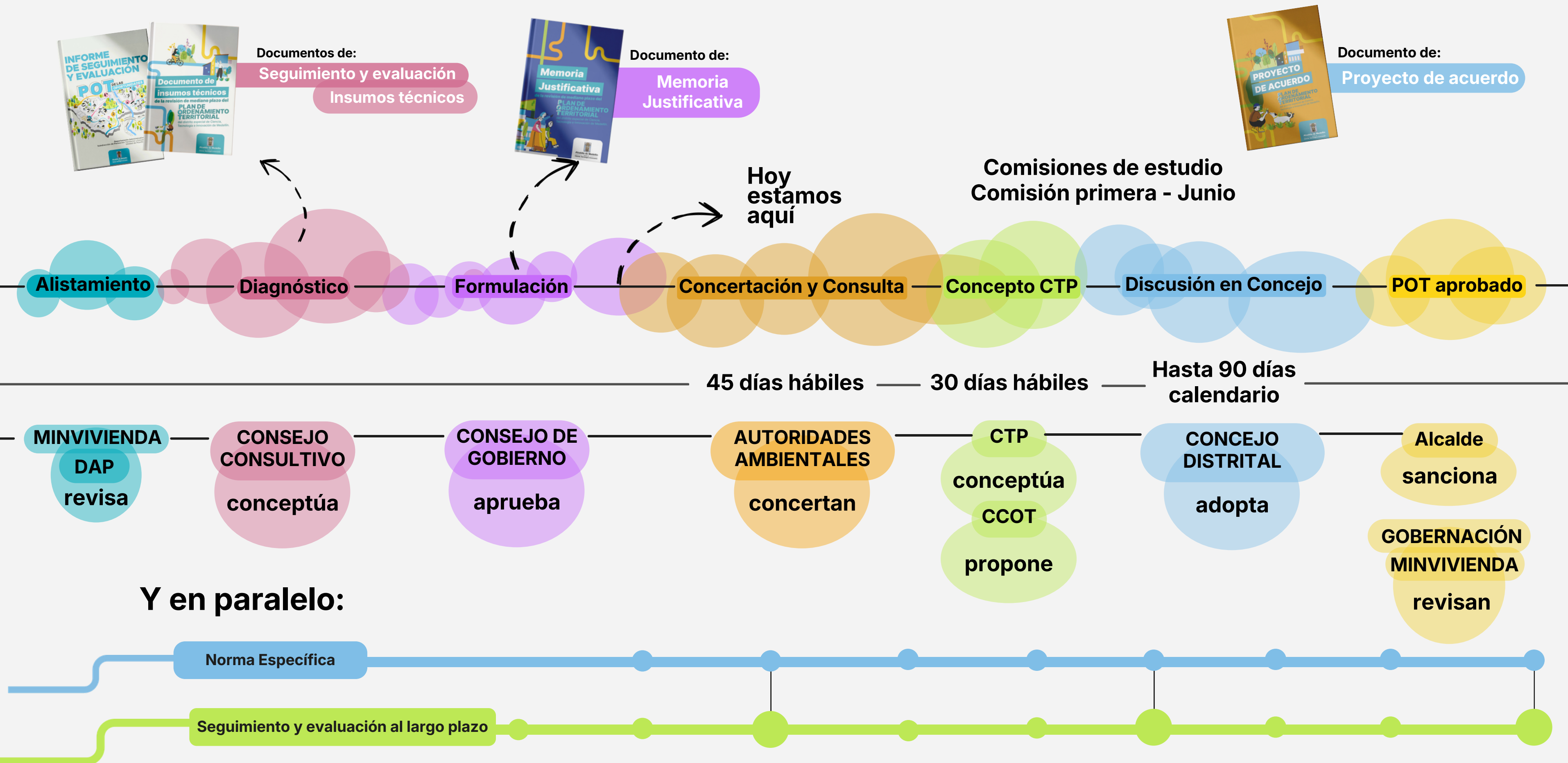
15. Programa de Ejecución

## No se revisan en el mediano plazo, pero se discute

el **22%** de los artículos del POT

- 1 Componente estratégico: principios rectores y apuestas estratégicas
- 2 Modelo de Ocupación e imaginario de ciudad
- 3 Clasificación del suelo (urbano, expansión, rural)
- 4 Delimitación del suelo de protección en las comunas y corregimientos
- 5 Estructura Ecológica Principal
- 6 Áreas de Intervención Estratégica (definición y delimitación: transversalidades Iguana y Santa Elena, Rio Norte – Centro – Sur, Borde urbano rural)
- 7 Definiciones y clasificación del espacio público, los equipamientos, la movilidad, servicios públicos y patrimonio.

# EL CAMINO RECORRIDO Y LOS PRÓXIMOS PASOS



Escanea este  
código QR y  
consulta los  
documentos  
de la revisión



Alcaldía de Medellín

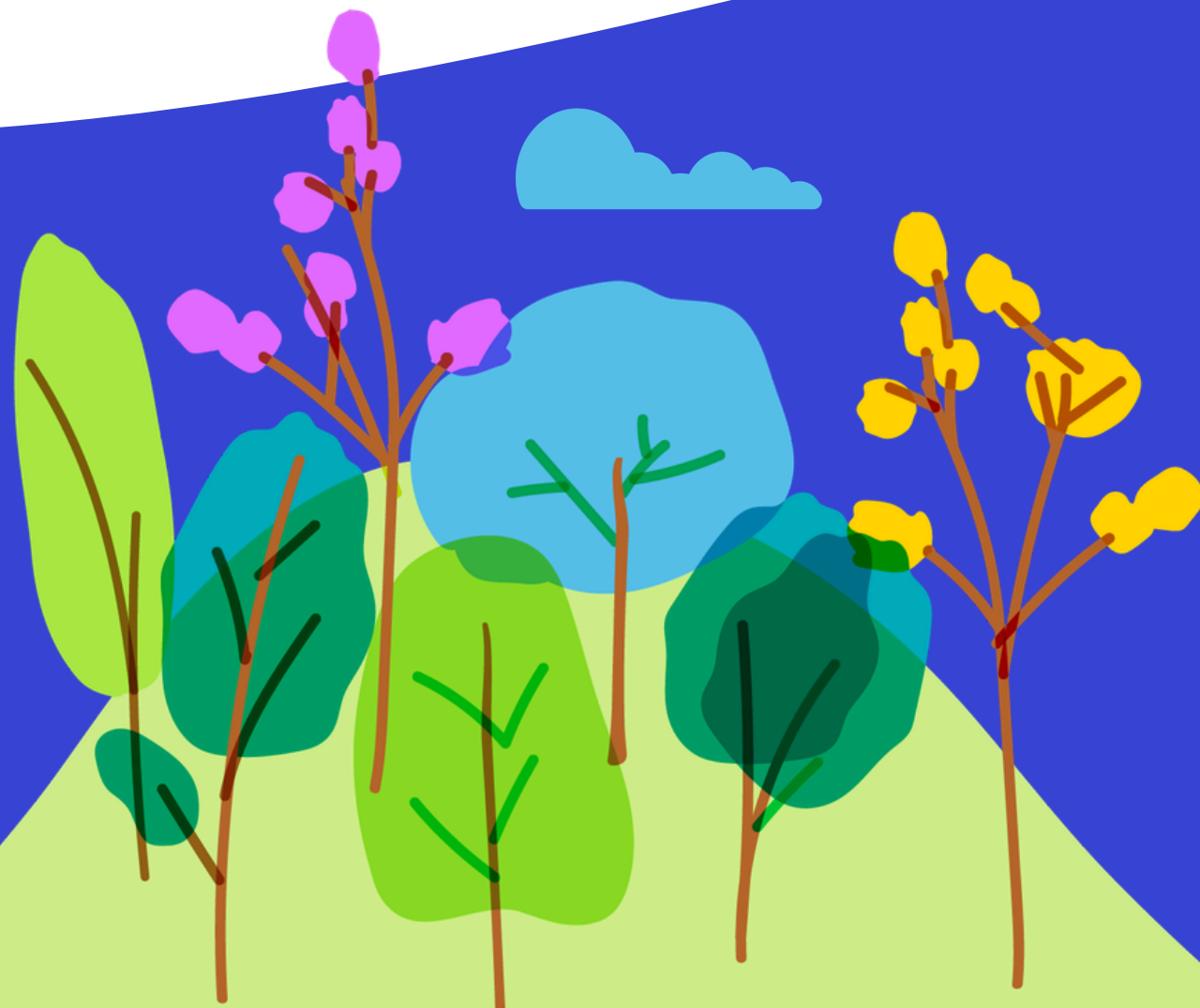
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



Consulta sobre la revisión  
[revisionpot@medellin.gov.co](mailto:revisionpot@medellin.gov.co)

Consulta norma actual  
[cea@medellin.gov.co](mailto:cea@medellin.gov.co)

**CEA**  
CENTRO ESPECIALIZADO DE ACOMPAÑAMIENTO  
A PROYECTOS URBANÍSTICOS





Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

# ¿QUÉ DIJO LA GENTE?

## La participación democrática en la revisión y ajuste del mediano plazo del POT

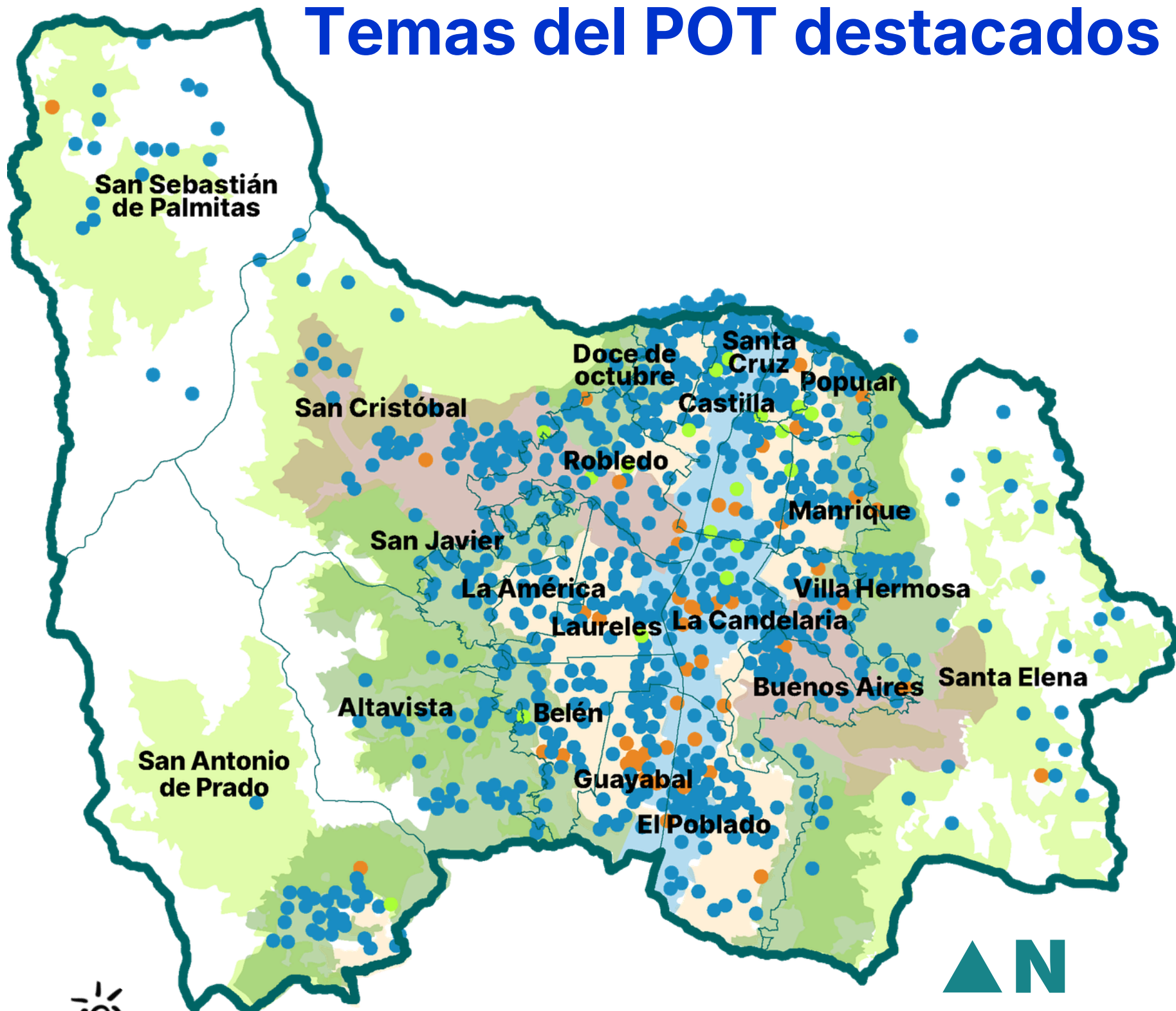


# BALANCE DEL PROCESO PARTICIPATIVO

## Temas del POT destacados por ruta de participación



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



- **Ruta sectorial**
  - Tratamientos urbanísticos y usos del suelo
  - Movilidad
  - Asuntos ambientales
- **Ruta poblacional**
  - Equipamientos
  - Movilidad
  - Vulnerabilidad social y económica
- **Ruta territorial**
  - Tratamientos urbanísticos y usos del suelo
  - Movilidad
  - Programa de ejecución
- **Articulación institucional**
  - Movilidad
  - Riesgo ambiental
  - Tratamientos urbanísticos y usos del suelo



Clic para acceder a la Bitácora de participación

**Corte – Febrero de 2026**

Datos en actualización según fases del proceso

Corte: Febrero de 2026

# El proceso participativo cuenta con:



**768**

**Participantes en  
encuentros  
sectoriales**

**5717**

**Participantes en  
encuentros  
territoriales y  
poblacionales**

**3193**

**Aportes desde  
estrategia virtual**

Propuestas y aportes insumos  
técnicos en bitácora: 5.682

**Total:  
9678**

**Participantes y aportes  
en la revisión del POT**

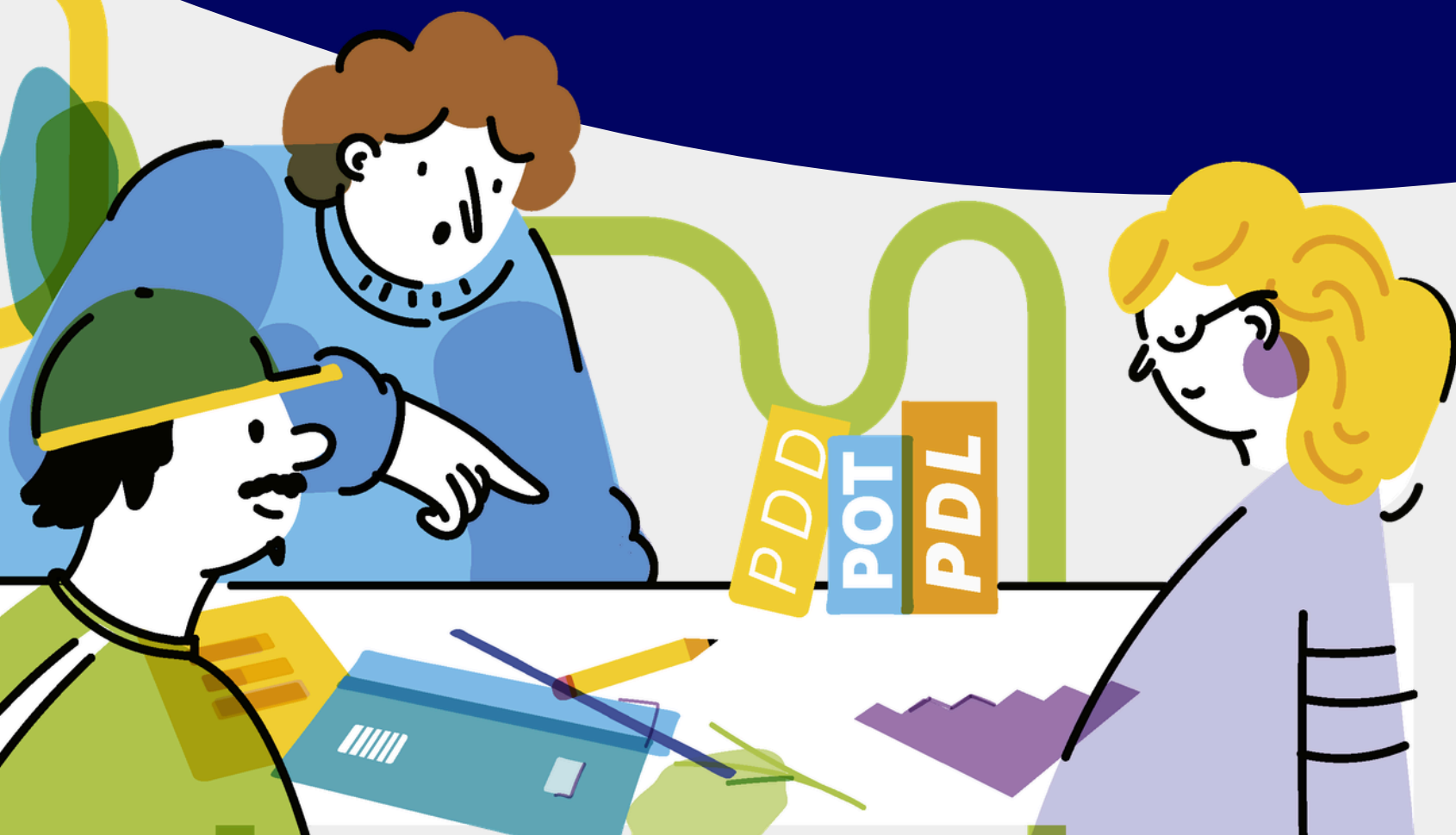


Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

# EL CENTRO QUE TENEMOS Y EL QUE QUEREMOS

## Comuna 10 - La Candelaria

*18 de Marzo - Teatro Ateneo Porfirio Barba Jacob*



REVISIÓN DE  
MEDIANO PLAZO DEL  
**PLAN DE  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL**



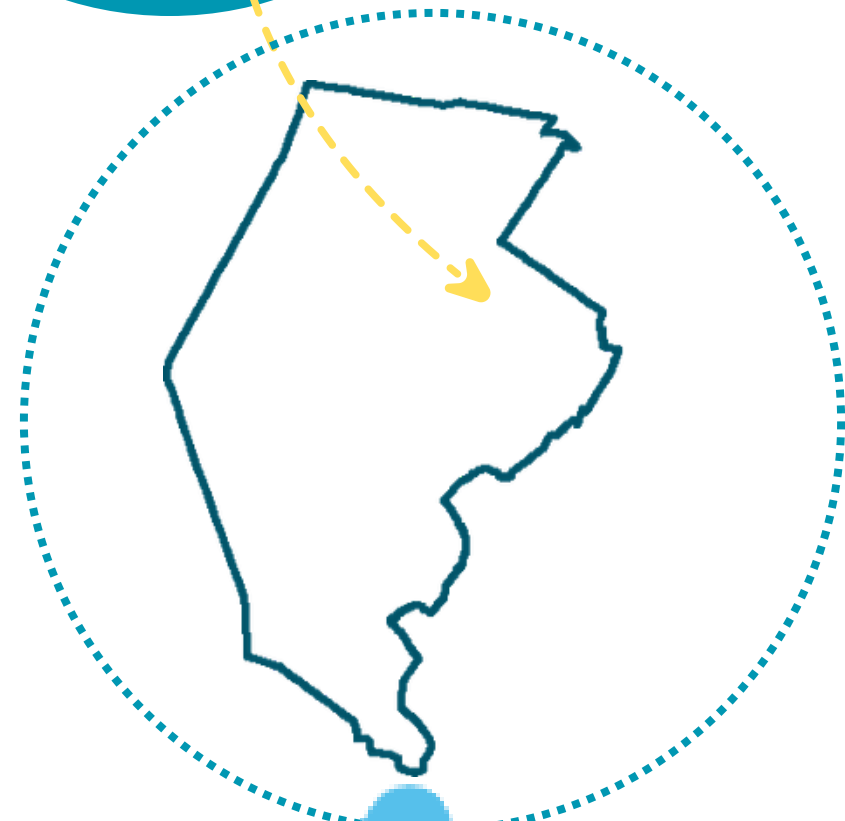
# CARACTERIZACIÓN

# COMUNA 10 CANDELARIA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

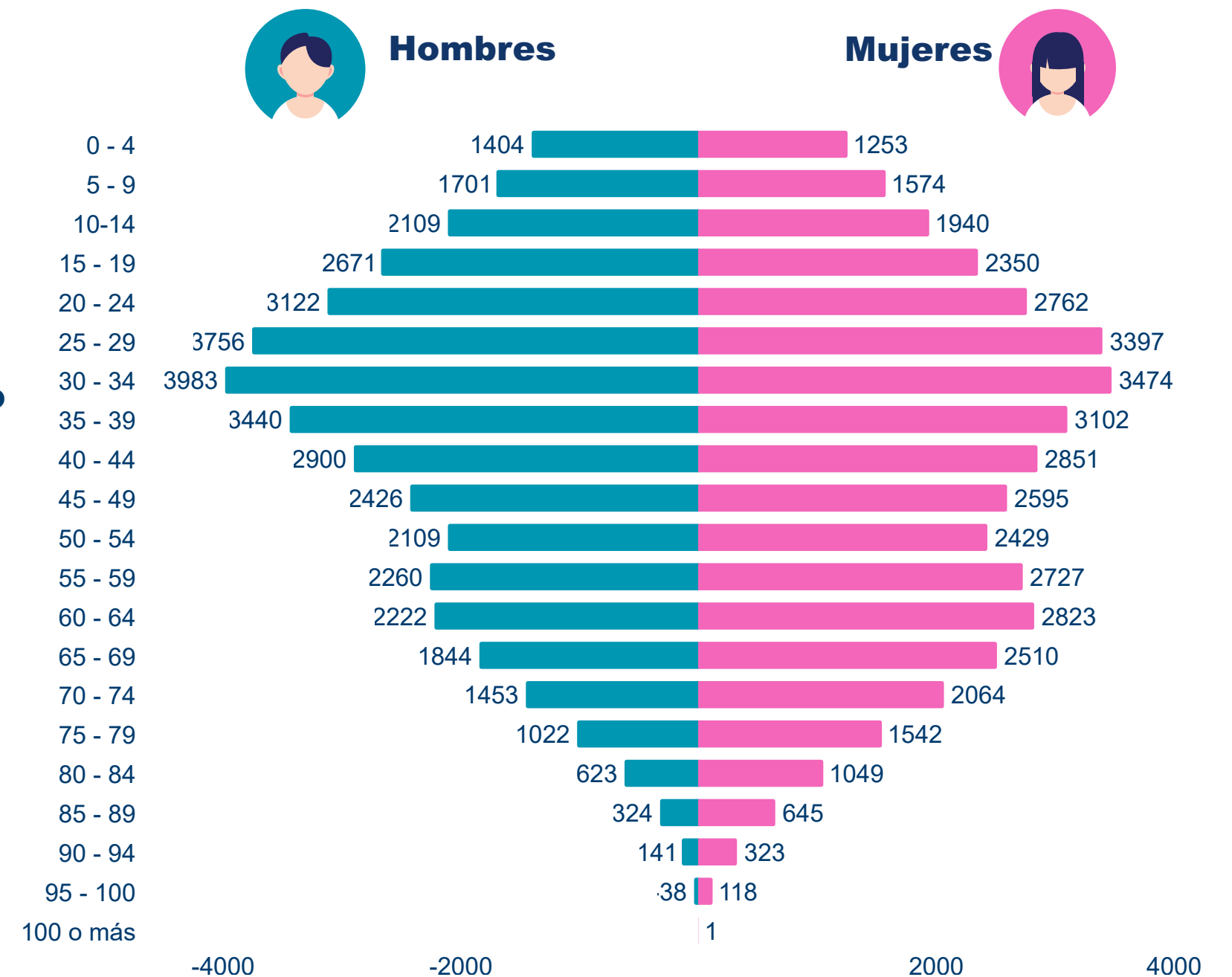


**Barrios:** **Extensión: 7,36 km<sup>2</sup>**

- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| <b>Barrio Colón</b>     | <b>Jesús Nazareno</b>   |
| <b>Bomboná No.1</b>     | <b>La Alpujarra</b>     |
| <b>Boston</b>           | <b>Las Mercedes</b>     |
| <b>Calle Nueva</b>      | <b>San Bernardo</b>     |
| <b>Centro</b>           | <b>La Candelaria</b>    |
| <b>Administrativo</b>   | <b>Las Palmas</b>       |
| <b>Corazón de Jesús</b> | <b>Los Ángeles</b>      |
| <b>El Chagualo</b>      | <b>Perpetuo Socorro</b> |
| <b>Estación Villa</b>   | <b>Prado</b>            |
| <b>Guayaquil</b>        | <b>San Benito</b>       |
| <b>Hospital San</b>     | <b>San Diego</b>        |
| <b>Vicente de Paúl</b>  | <b>Villa Nueva</b>      |

**Espacio Público  
por habitante 2024  
3,92 m<sup>2</sup>**

## Piramide poblacional La Candelaria



Fuente: DANE-Proyecciones de Población Contrato interadministrativo No. 4600104690 de 2025, DANE - Municipio de Medellín. Datos actualizados por el DANE el 30 de Julio de 2025



# CARACTERIZACIÓN

# COMUNA 10 CANDELARIA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



## Servicios públicos 2024

### Tasa de cobertura de acueducto

**96,75**  
Medellín

**99,16**  
Candelaria

### Tasa de cobertura de alcantarillado

**96,05**  
Medellín

**99,17**  
Candelaria

### Tasa de cobertura de aseo

**97,33**  
Medellín

**99,15**  
Candelaria

### Hogares con conexión a internet

**70,3**  
Medellín

**74,70**  
Candelaria

## Basuras, suciedad y escombros en las calles 2025

**53,70**  
Medellín

**42,20**  
Candelaria

### Contaminación visual

**67,81**  
Medellín

**56,66**  
Candelaria

### Contaminación de ríos y quebradas

**43,97**  
Medellín

**50,19**  
Candelaria

### Contaminación del Aire

**46,85**  
Medellín

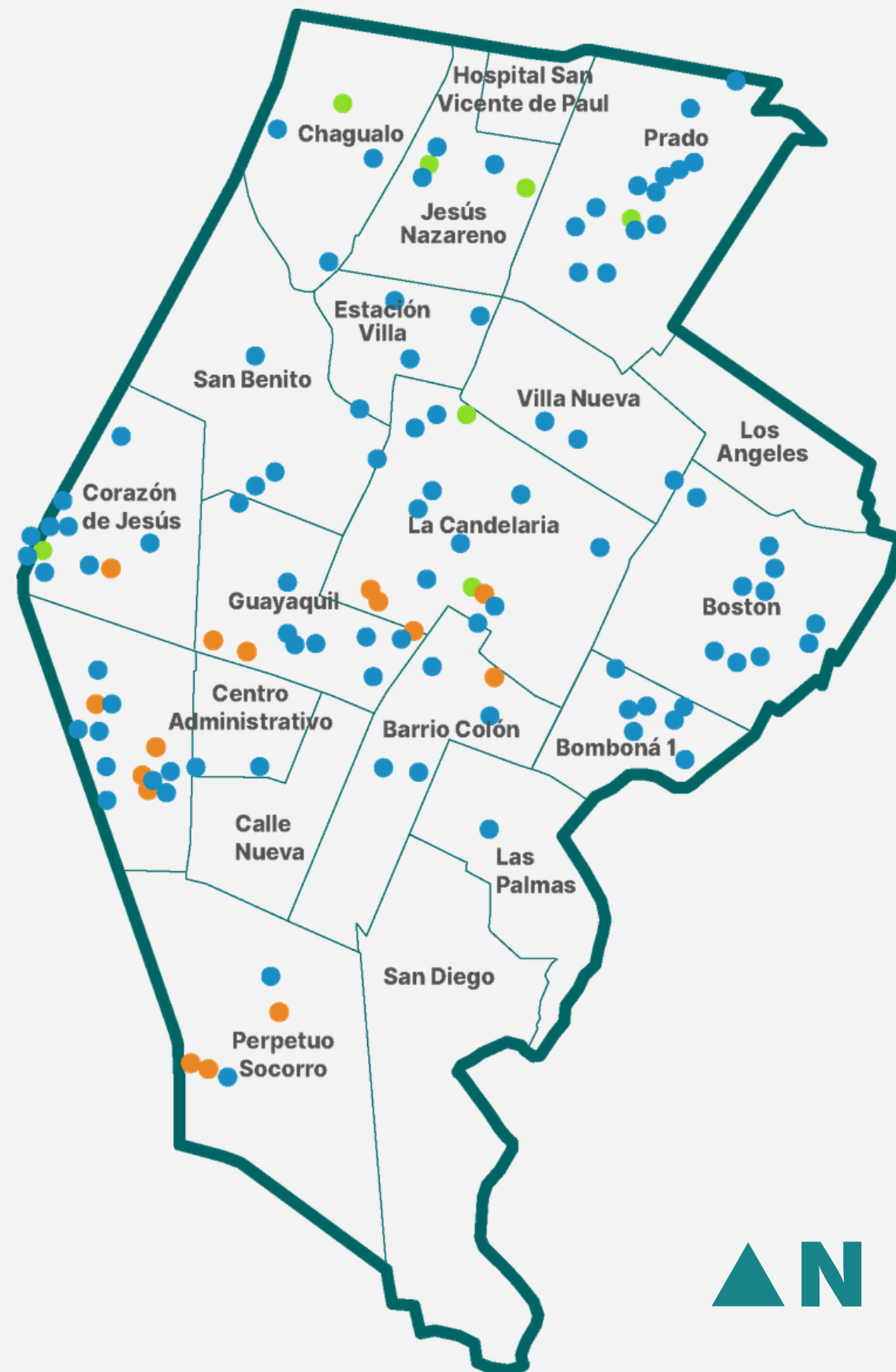
**36,50**  
Candelaria



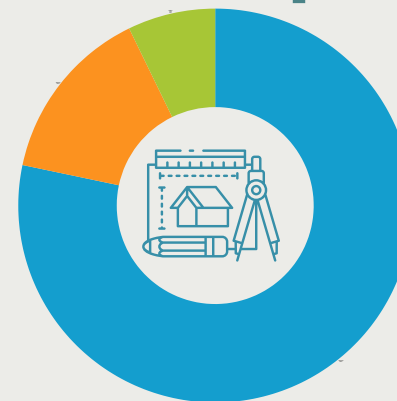


Enlace a Bitácora de participación  
Corte Febrero de 2026

# ¿Qué propuso la gente en la Candelaria - Comuna 10?

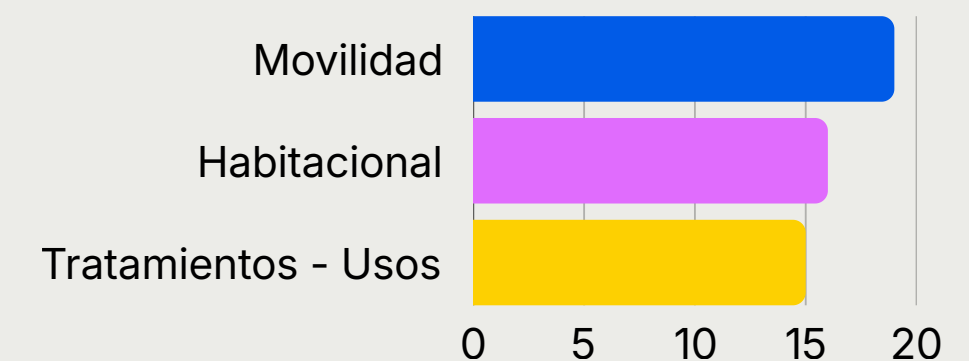


## ¿Cómo se dió la distribución de aportes en la Comuna 10, según ruta de participación?



- Territorial 78,3 %
- Sectorial 14,5%
- Poblacional 7,2 %

## ¿De qué subsistemas del POT se hablaron más en la Comuna 10?



### Asuntos destacados en la participación

**1** Orden y recuperación del espacio público

**2** Proteger el patrimonio y regular la transformación urbana

**3** Más vivienda en el centro

**4** Mejorar movilidad peatonal y accesibilidad



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

# PRINCIPALES PROPUESTAS DE LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL POT EN EL MEDIANO PLAZO *Comuna 10 - La Candelaria*



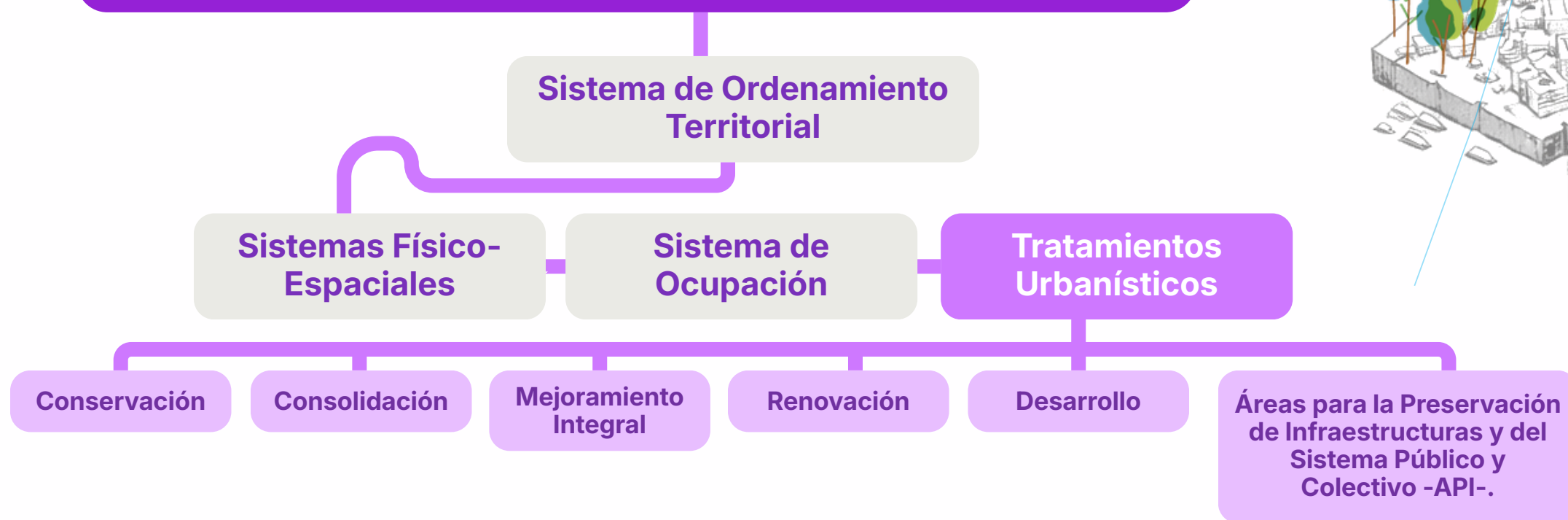
# TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

## La Ciudad dentro de la Ciudad

La ciudad no es un todo homogéneo: está compuesta por múltiples sectores con historias, formas y retos. Los tratamientos urbanísticos son el medio para reconocer diferencias y definir estrategias.

El POT de Medellín reconoce la diversidad urbana y actúa sobre ella de manera diferenciada, fomentando una ciudad equitativa a partir de sus diferencias.

Cada tratamiento funciona como una micro regla de transformación del territorio



# TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

## Y el Modelo de Ocupación de Ciudad

Los propósitos de los tratamientos urbanísticos de Medellín garantizan la coherencia con las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Conservación



Preservar

Consolidación



Optimizar

Renovación



Transformar

Desarrollo



Crecer

Mejoramiento Integral



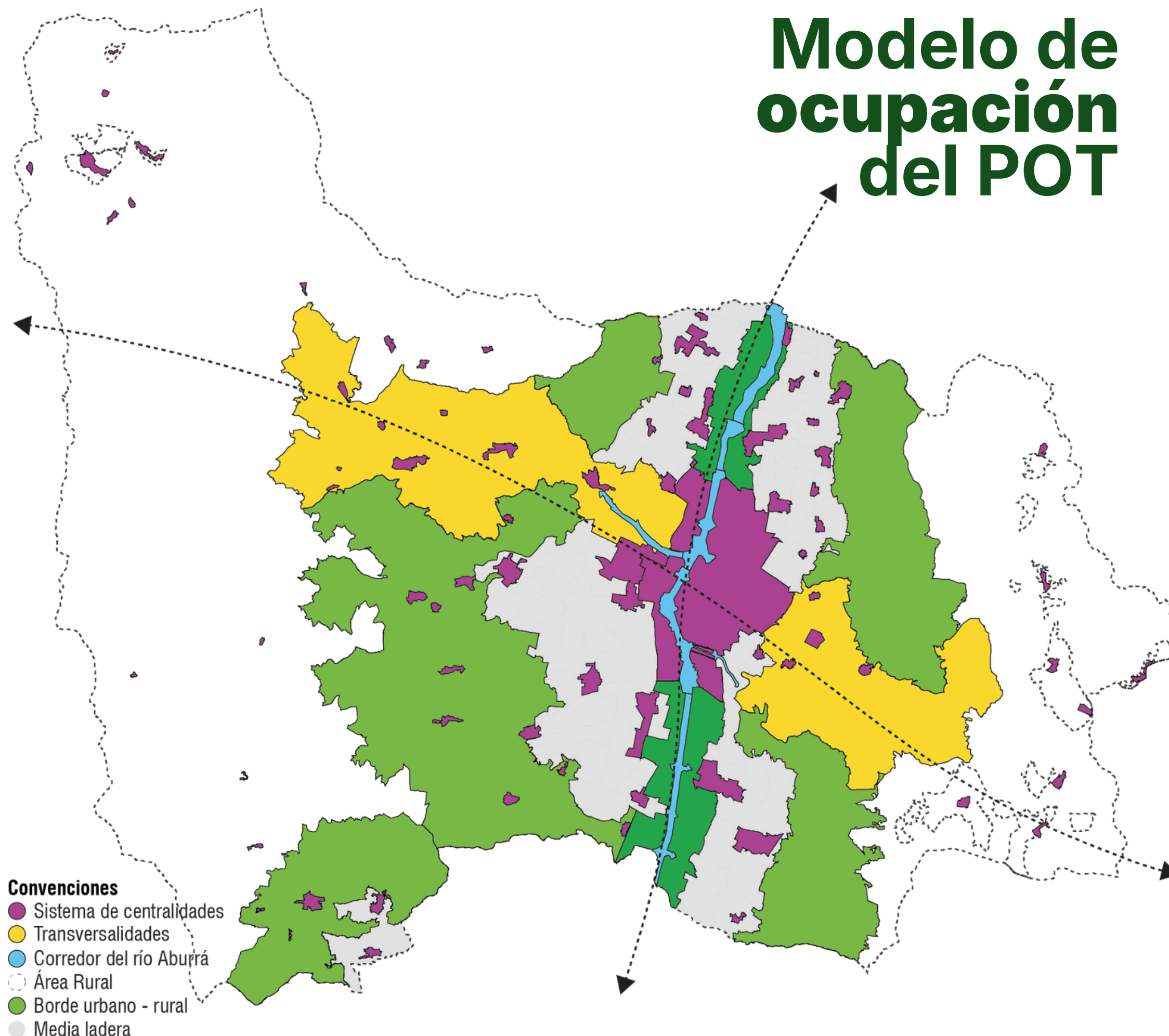
Dignificar

API



Dar soporte

# Modelo de ocupación del POT



Fuente: Acuerdo 48 de 2014 – POT Medellín

Fuente: Acuerdo 48 de 2014



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



# LA CIUDAD CRECE EN EL CENTRO

## ¿QUÉ ENCONTRAMOS?

- Se permitían las siguientes viviendas por hectárea (Densidad):

- Franja alta: 400- 420
- Franja Media alta: 300
- Franja Media baja: 220
- Franja baja: 1 -100

- Sólo se podía comprar derechos de construcción en 47 polígonos de Medellín

## ¿QUÉ PROPONEMOS?

- Revisar las densidades de acuerdo con las Directrices Metropolitanas

- Franja alta: 320 - 518
- Franja Media alta: entre 221 - 319
- Franja Media baja: 101 - 220
- Franja baja: 1 -100

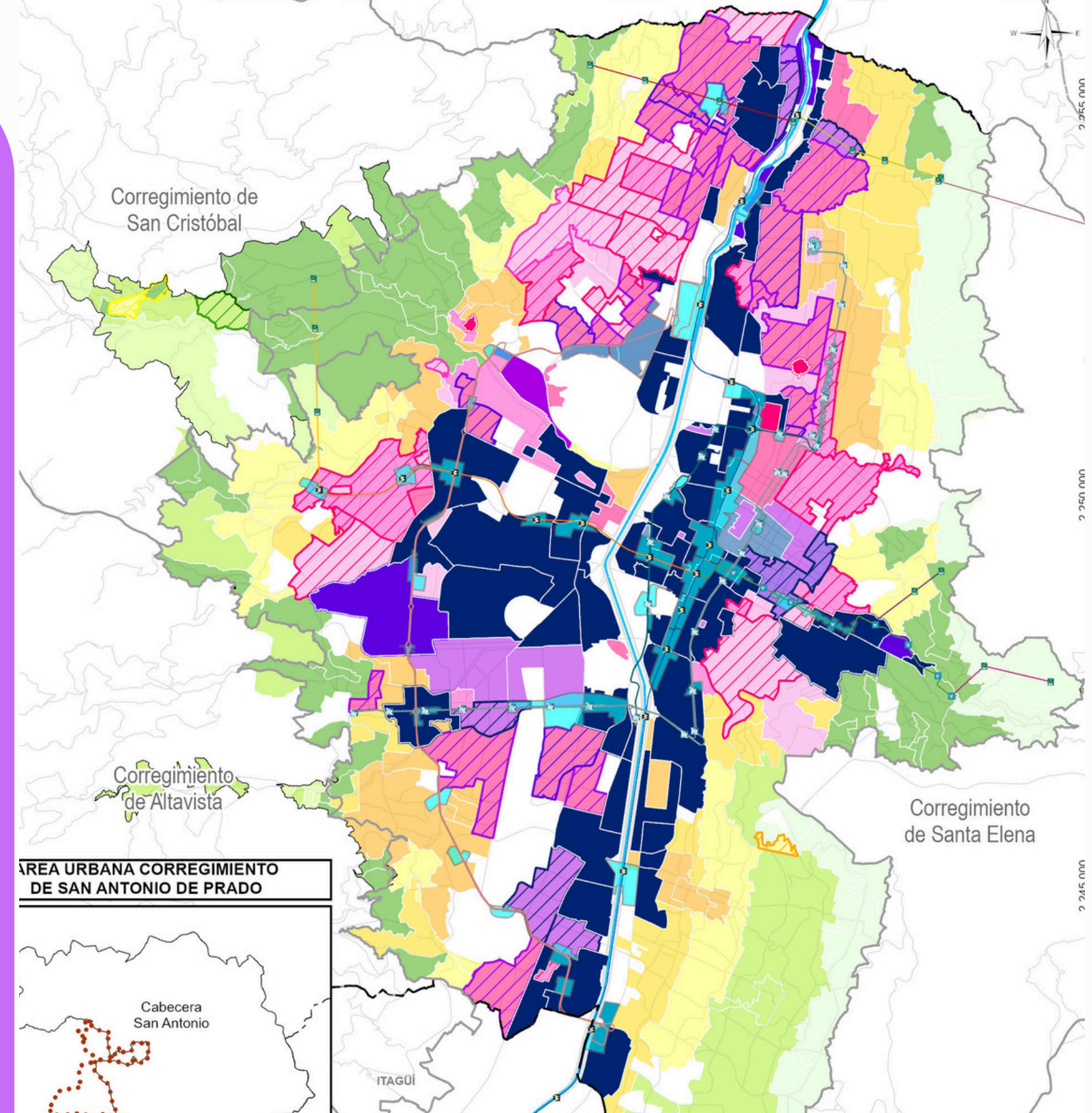
- Se aumentan los polígonos para la compra de derechos de construcción, priorizando zonas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), polígonos de patrimonio Conservación nivel 3, Renovación Urbana, Receptores desde el Acuerdo 48.

- Incentivo para la construcción de vivienda VIS/VIP en asocio con el ISVIMED

\*Datos sujetos a concertación con el AMVA y Disponibilidad de servicios públicos EPM



¿Para qué lo hicimos?  
Promover un crecimiento equilibrado en la ciudad



Densidades Acuerdo 48		Convenciones Temáticas		Propuesta mayores aprovechamientos	
1 - 30	141 - 200	301 - 350	1-30	101-140	251-270
31 - 50	201 - 220	351 - 390	31-50	141-200	271-319
51 - 80	221 - 250	391 - 400	51-80	201-220	320-350
81 - 100	251 - 270	> 400	81-100	221-250	351-390
101 - 140	271 - 300				

Zonas DOT  
 Densidad x estrategia

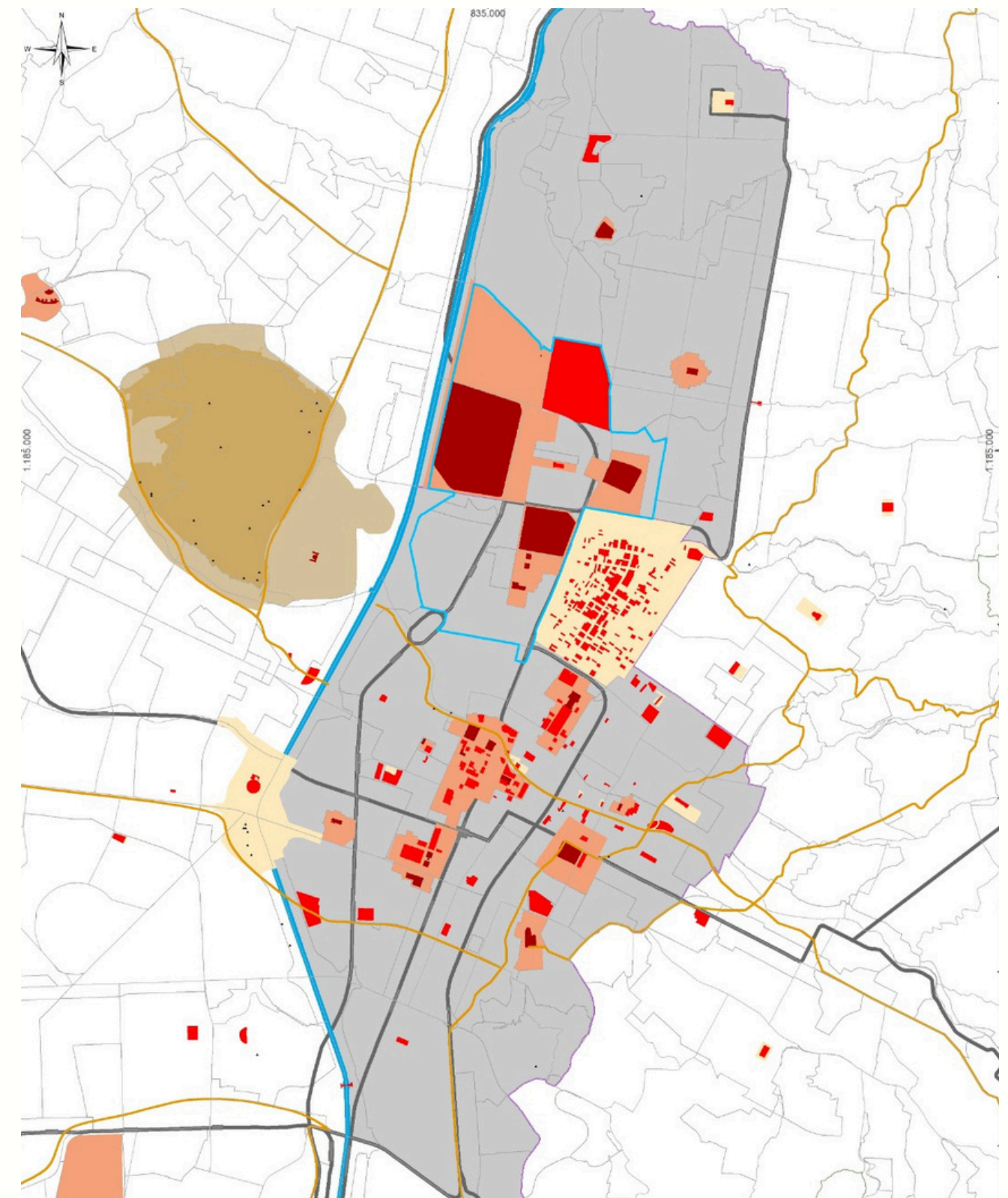
# ¿Qué proponemos?

Formular PEMP cuando sea necesario o requerido Minculturas.

Incorporar un **capítulo de patrimonio en cada instrumento de planificación complementaria** que responda a:

- Valoración Cultural
- Vocación del territorio
- Aprovechamientos y obligaciones.
- Viabilidad a instrumentos de financiación / gestión.
- Ciencia, tecnología e innovación.
- Desarrollo Orientado al Transporte.

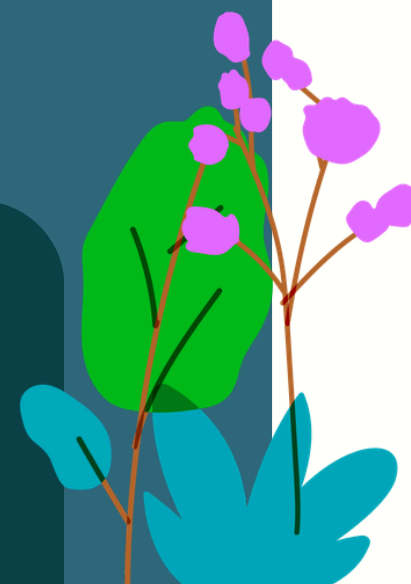
**Autonomía en la planificación, con enfoque en la conservación cultural y en la integración del territorio.**



**91%** de los Bienes de Interés Cultural

**82%** de los polígonos de conservación

se encuentran entre **las Comunas 4 y 10.**





# ¿QUÉ PROPONEMOS?

## Actualización Normativa

Estamos atrasados 17 años en la normativa del patrimonio

## Cuidar el entorno es conservar el patrimonio

Se reconoce que el patrimonio no es solo un edificio. **También incluye la naturaleza, la cultura, el mobiliario, edificios de alto valor no declarados** y las vocaciones y realidades de cada lugar, como el turismo, la cultura, la ciencia, la innovación y la salud.

## Patrimonios Integrados



¿QUÉ SE HACE CON TODO ESTO?

**Hoy el POT solo incluye lo material y lo valorado no declarado**

# ¿QUÉ ENCONTRAMOS?

La normativa actual limita la altura a máximo 5,5 m en su entorno, prohíbe parqueaderos en el Bien de Interés Cultural y no verifica los casos excepcionales

Por otro lado se propone corregir la obligatoriedad de los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) conforme a la norma nacional



Ejemplo descriptivo

1

## Criterios de excepcionalidad

que permiten desarrollar proyectos en los predios vecinos y en el área cercana a los bienes patrimoniales, sin afectar su valor ni su integridad

2

## Criterios de valoración

que permiten hacer intervenciones en los Bienes de Interés Cultural, siempre con estudios previos que definan qué es posible hacer, como ampliaciones, mezzanines, publicidad, sótanos, parqueaderos o mejoras de accesibilidad.

3

## Criterios de adaptabilidad

que permite adecuación en cuanto a:

- Iluminación ornamental
- Sostenibilidad (integrar determinantes ambientales, paneles y calentadores solares, terrazas verdes, materiales tradicionales, pisos verdes y vegetación, Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible)
- Adaptación al cambio climático, gestión del riesgo (protocolo de protección y restauración obligatoria ante pérdida),
- Reforzamiento estructural,
- Mitigación del ruido
- Promoción del turismo



# ¿QUÉ PROPONEMOS?

## INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

### HOY:

Se genera una carga por menor aprovechamiento debido a:

Requerimientos de conservación patrimonial.

Se compensa de manera genérica

### REVISIÓN:

Se genera una carga por menor aprovechamiento debido a:

Requerimientos de conservación patrimonial.

Decisiones normativas del ordenamiento territorial.

Los instrumentos deben responder a esto para lograr el equilibrio de cargas y beneficios



### 3 TIPOS DE CARGA PARA EL PATRIMONIO

#### Carga fija

Declaratoria Conservación C1

#### Carga variable

Adopción de instrumentos de planificación complementaria

#### Carga transitoria

Inclusión a la LICBIC  
(Lista Indicativa de Candidatos a Bien de Interés Cultural)

# ¿QUÉ PROPONEMOS?

## Propuesta de cualificación:

### Beneficios Tributarios

\*Por acordar en el marco del estatuto tributario



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

Incluye a la LICBIC con exención transitoria.

Homologa los niveles de declaratoria a categorías de gestión, para aplicación de los beneficios tributarios.

Clasificación actual	% actual
Nivel de declaratoria Integral	100%
Nivel de declaratoria Arquitectónico 1	80%
Nivel de declaratoria Arquitectónico 2	60%
Nivel de declaratoria Contextual	-
LICBIC	-

Homologación	% base
Riguroso	70%
General	50%
Externo	30%
-	-
LICBIC	40%

	% final
<b>Aumentable por:</b>	100%
	80%
<b>-Iluminación.</b>	60%
<b>-Divulgación.</b>	-
<b>-Sostenibilidad.</b>	40%

### OTRAS PROPUESTAS

**Disminución de la estratificación:**  
Aumentar el alcance de la compensación.

**Condicionado** a uso de vivienda (excluyendo la turística y la mixta).

**Recursos derivados de los sancionatorios**

**Destinación específica** para intervención del sistema público y colectivo en polígonos de conservación.

**Cargas patrimoniales**

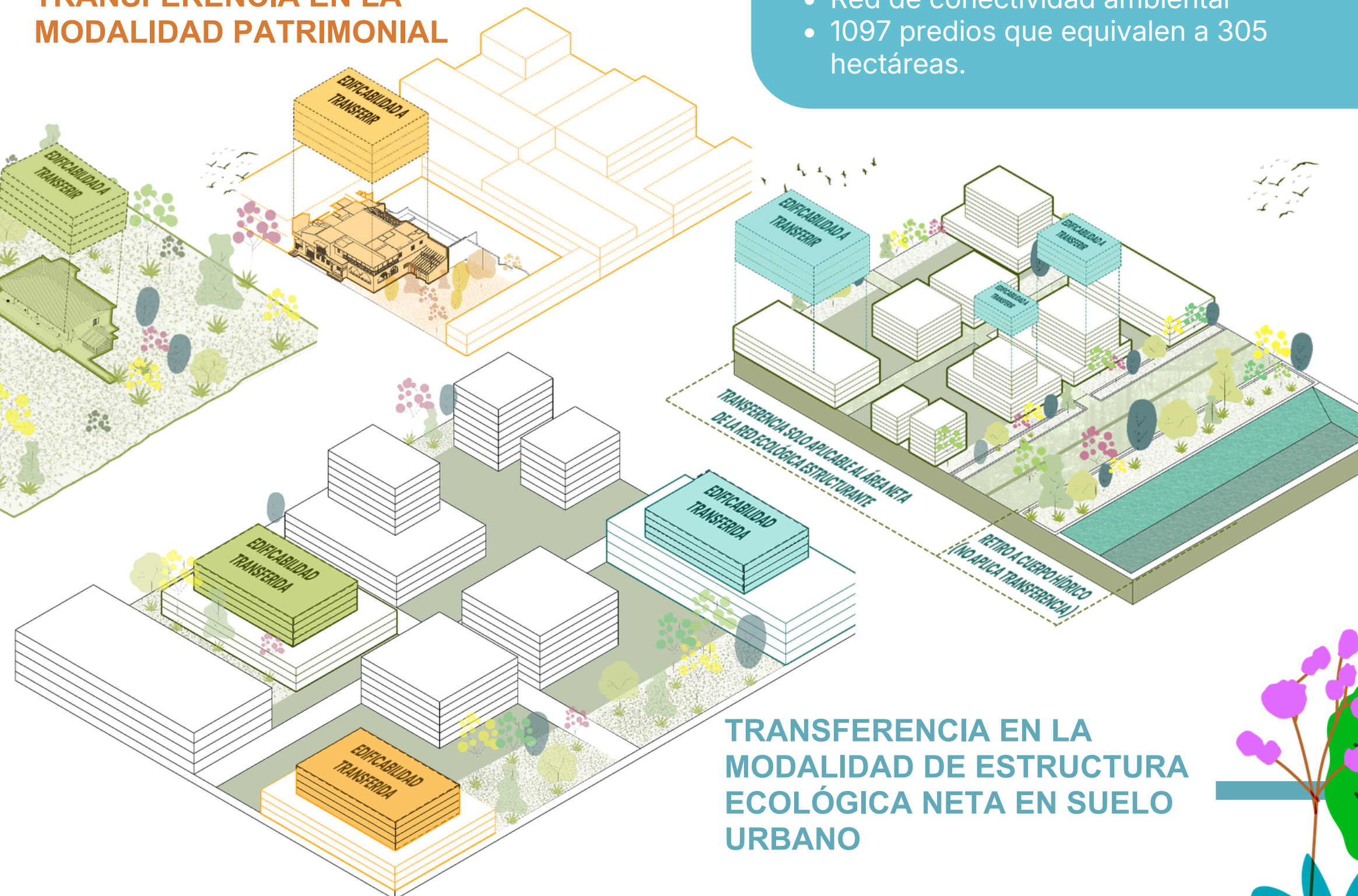
**Incluir cargas** (transferencias, intervenciones o formulación de instrumentos), que puedan equilibrar y dar sostenibilidad al polígono de zona de influencia correspondiente.

# TRANSFERENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

## PROPUESTA

### TRANSFERENCIA EN LA MODALIDAD PATRIMONIAL

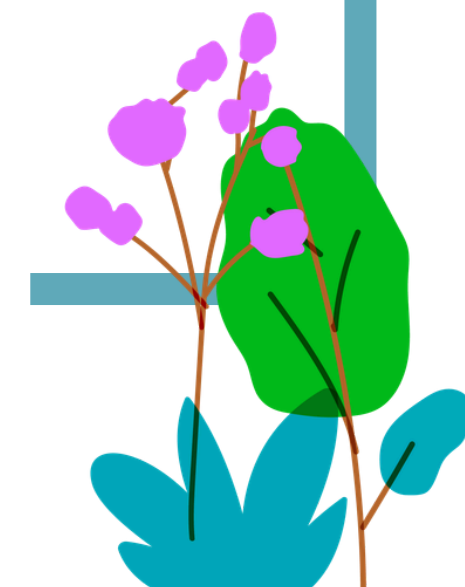
### TRANSFERENCIA EN LA MODALIDAD AMBIENTAL



- Suelos de protección del borde urbano rural para el EP natural 1.406 predios que equivalen a 680 hectáreas.
- Red de conectividad ambiental
- 1097 predios que equivalen a 305 hectáreas.

- Se propone habilitar la modalidad de transferencia a predios localizados en la red de conectividad ecológica
- Ampliar el ámbito de aplicación
- Nuevos lineamientos de aplicación
- Presentación proyecto integral de conservación y/o preservación

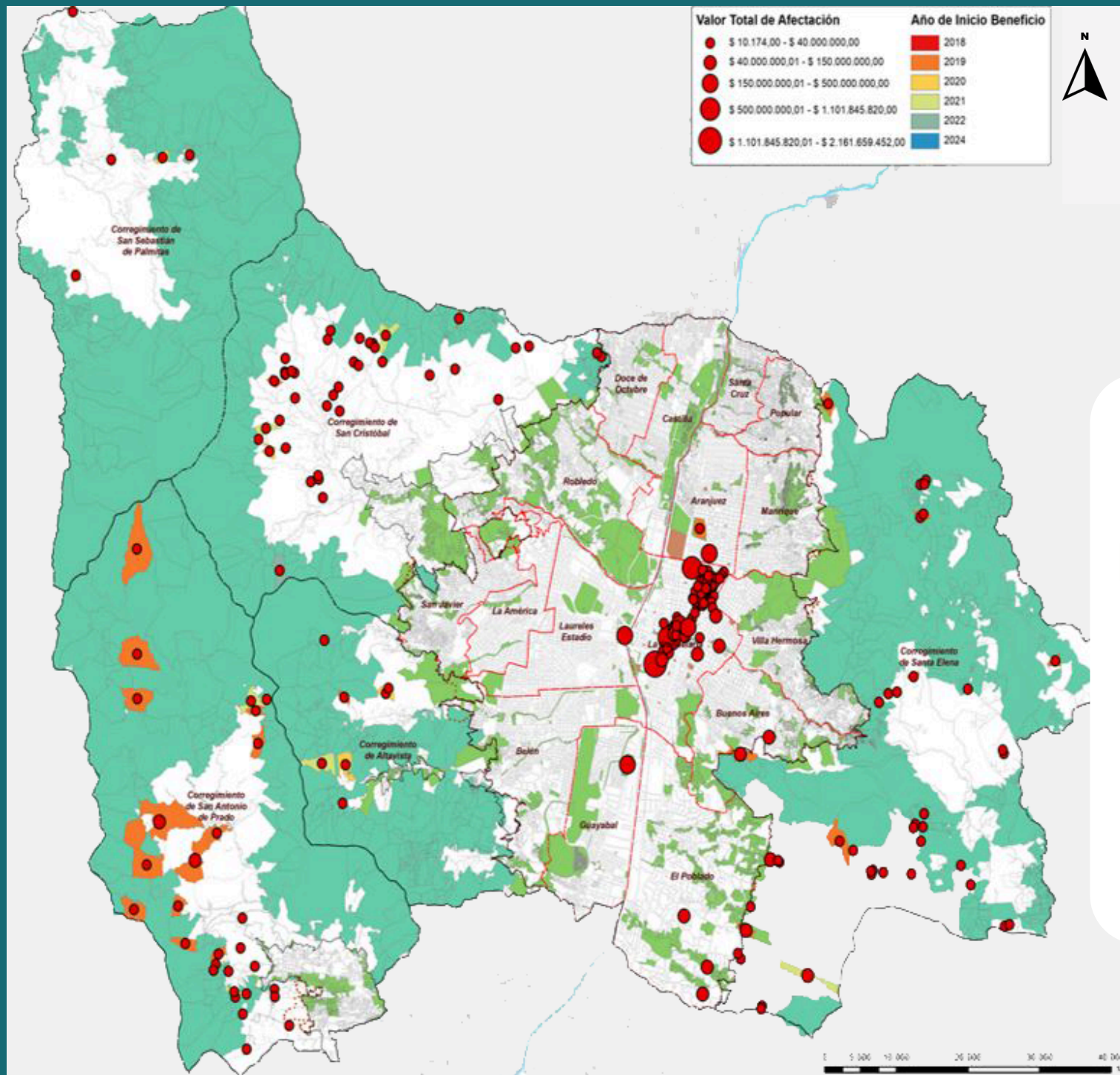
### TRANSFERENCIA EN LA MODALIDAD DE ESTRUCTURA ECOLÓGICA NETA EN SUELO URBANO



# ESTÍMULOS Y DESESTÍMULOS FINANCIEROS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## ¿QUÉ ENCONTRAMOS?

Posibilidad de incrementar su implementación en el centro para contar con mayores recursos para el desarrollo territorial

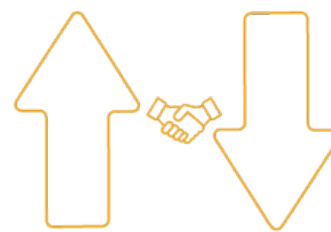


## ¿QUÉ PROPONEMOS?

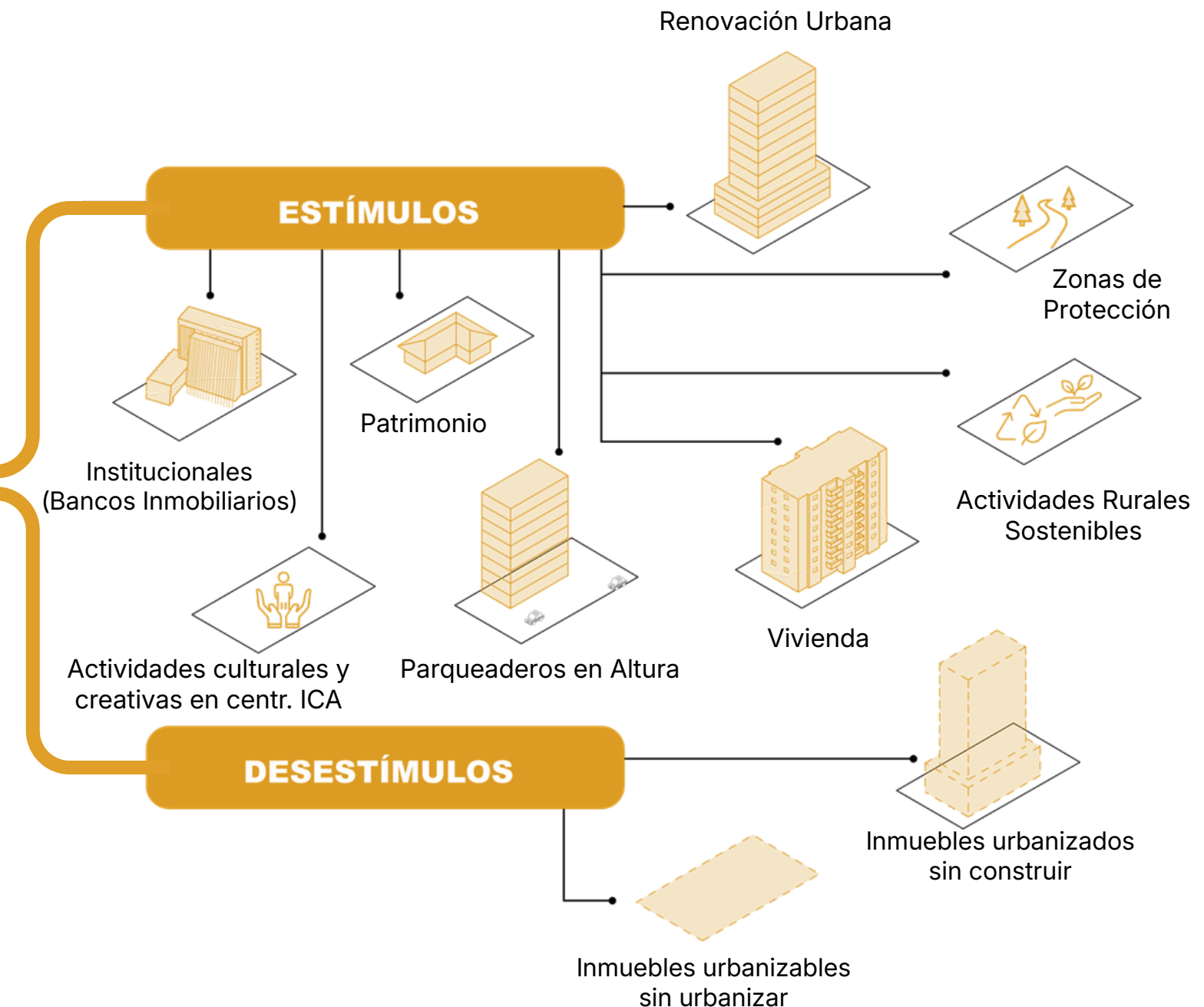
- Mayor precisión, alcance y alternativas de los estímulos y desestímulos financieros para el ordenamiento territorial
- Fortalecer la aplicación de la asimilación y disminución de la estratificación en inmuebles relacionados con el patrimonio

### ¿DÓNDE? CATEGORÍAS

#### DIVIDIR EN:



AUMENTO O REDUCCIÓN DE LA TARIFA DEL PREDIAL ORIENTANDO LOS INTERESES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL



# ¿QUÉ PROPONEMOS?

## AJUSTES NORMATIVOS CLAVE

**MEJOR  
CALIDAD  
DEL AIRE**

**Transporte público,  
DOT y conectividad**

Desarrollos Inmobiliarios cercanos a estaciones de transporte

Estaciones con crecimiento en altura y mixtura de usos

Incorporar la Zona Urbana de Aire Protegido (ZUAP)

Promoción de vías de tráfico calmado

**Prioridad al peatón**

**Medellín se mueve en bici**

Cicloparqueaderos en equipamientos y estaciones  
Red de ciclorrutas

**Movilidad motorizada ordenada**

Ajuste de anchos mínimos de carriles, regulación de pasos urbanos

**Parqueaderos**

Retorno a mínimos obligatorios por tratamiento urbanístico



# MODALIDADES DE RENOVACIÓN

## ¿QUÉ ENCONTRAMOS?

- Sólo se contaba con una modalidad de Renovación Urbana, constituyendo 48 polígonos en la ciudad
- Sólo se ha ejecutado el 2,7% de las viviendas potenciales

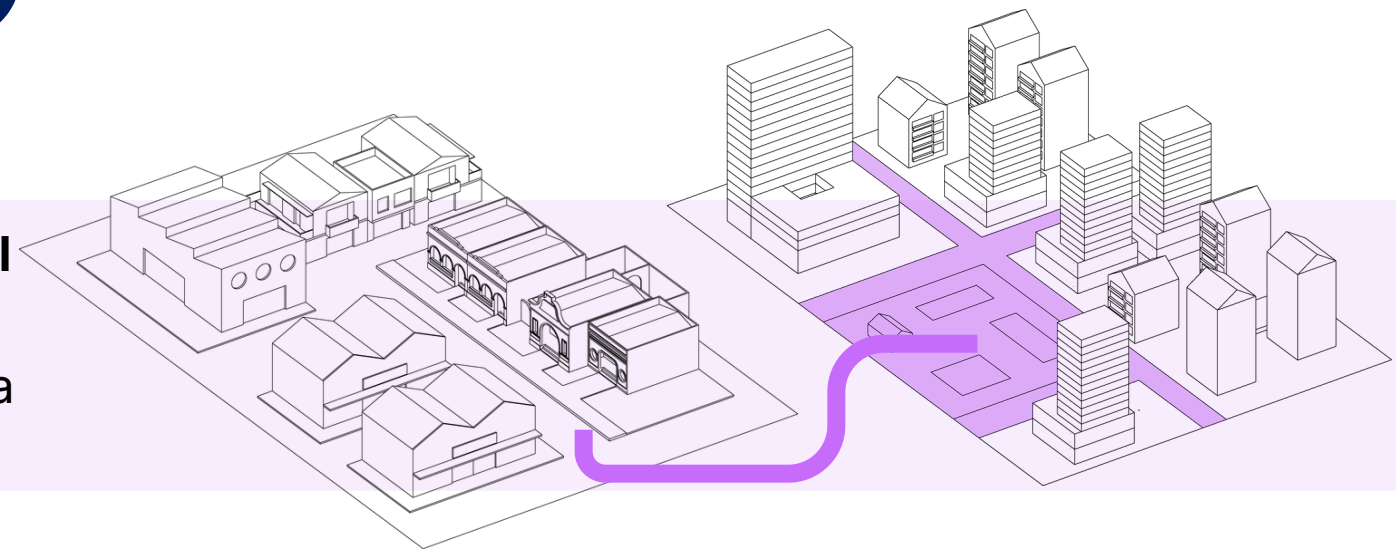
## ¿QUÉ PROPONEMOS?

Incorporar las Modalidades de renovación urbana, constituyendo **53 polígonos** en la ciudad



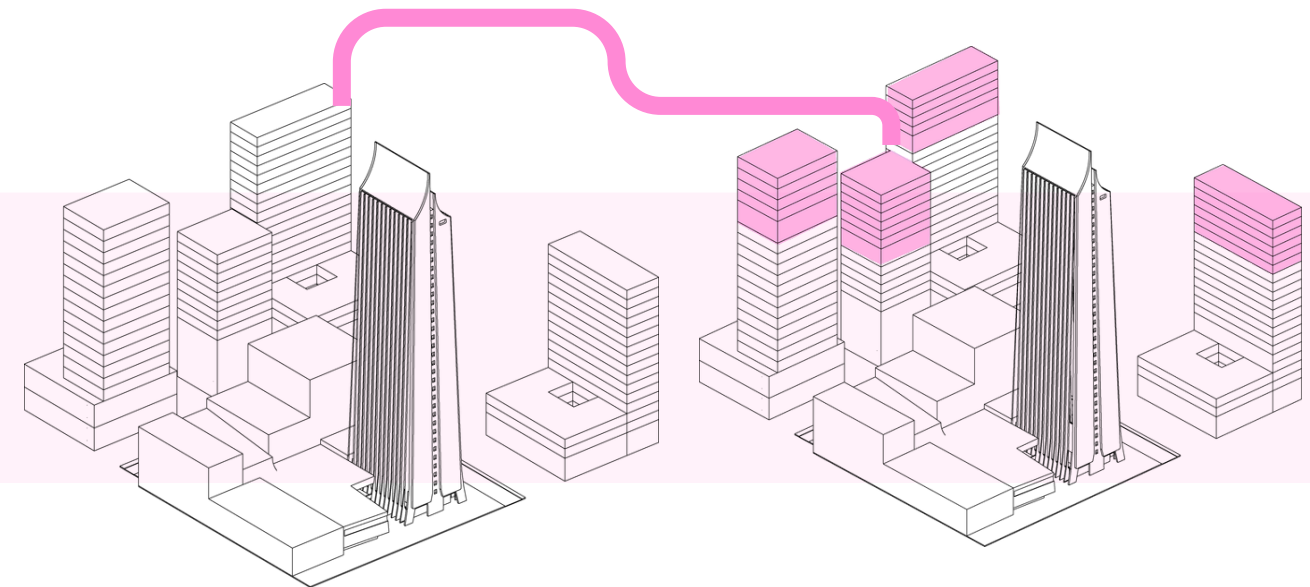
### Modalidad de REDESARROLLO

Mediante **plan parcial** para transformar áreas y permitir nueva infraestructura



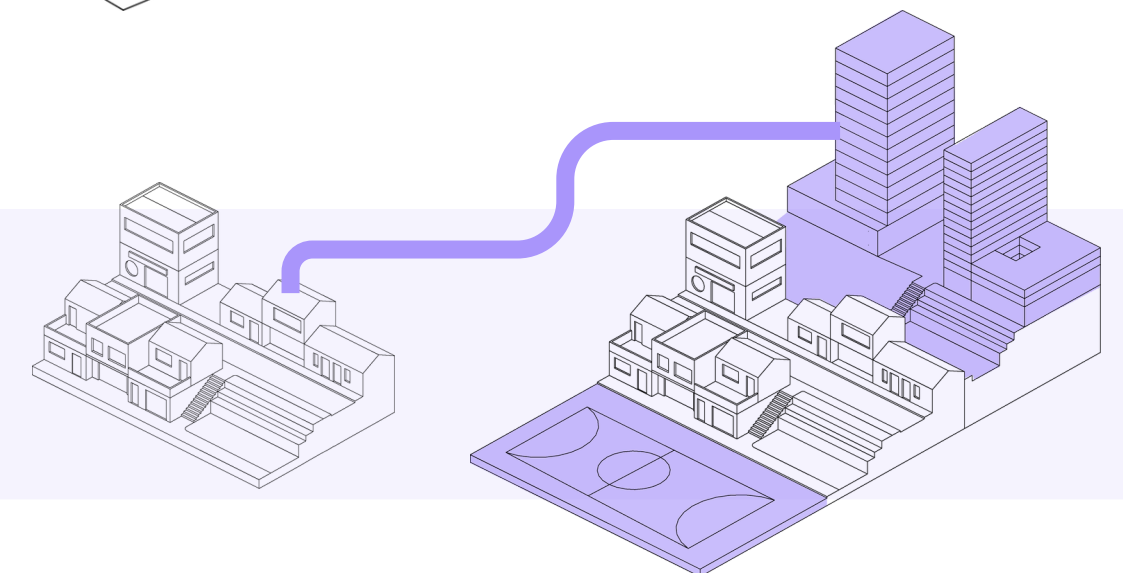
### Modalidad de REACTIVACIÓN

**Desarrollo lote a lote** para mayor desarrollo si lo permite la infraestructura pública



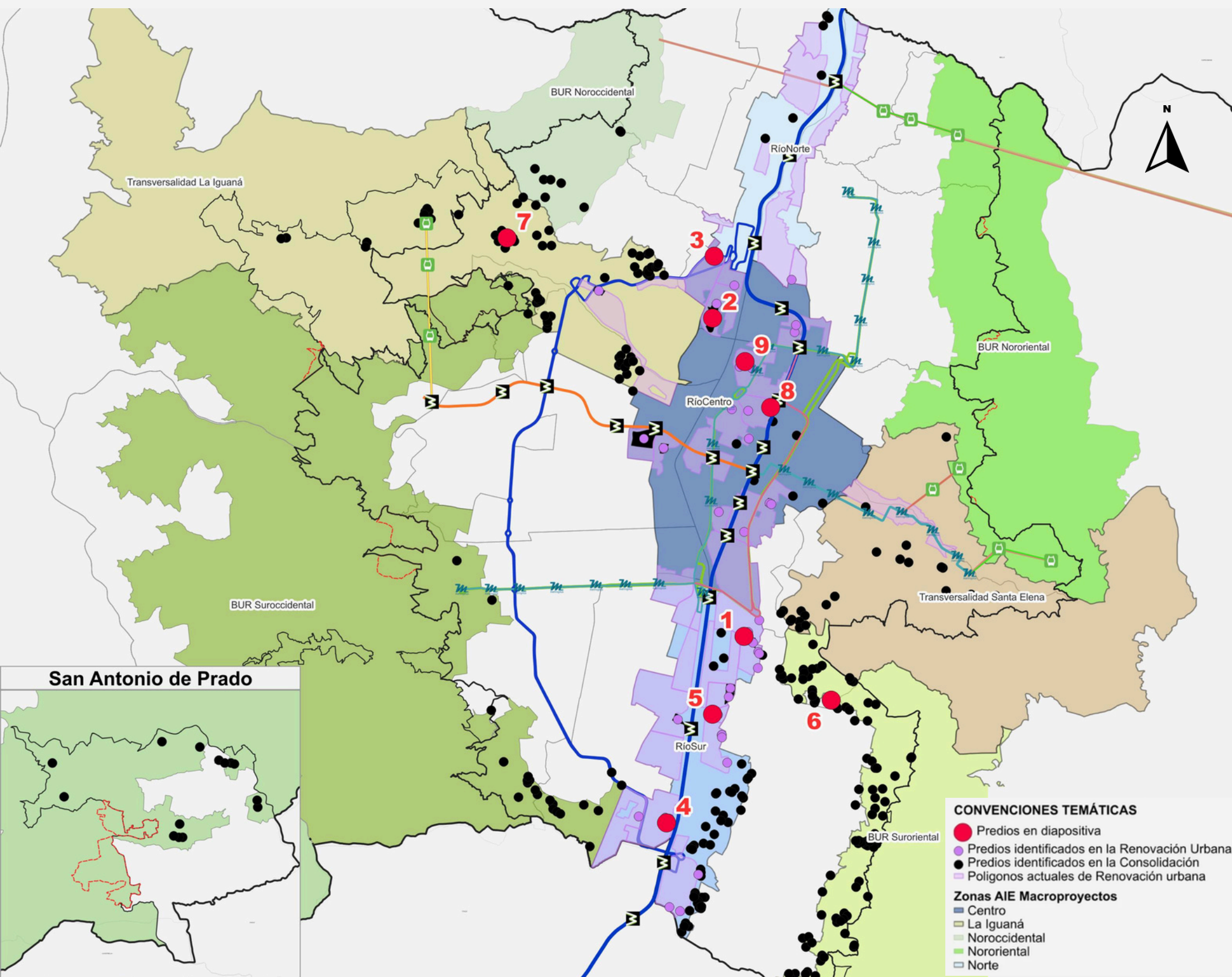
### Modalidad de REVITALIZACIÓN

**Desarrollo lote a lote o plan parcial** para facilitar permanencia, densificación, mezcla de usos y mejoría del entorno



# DESARROLLO PRIORITARIO

Prioridad de **urbanizar y construir un inmueble** dentro de los plazos previstos



## ¿Qué encontramos?

Se definieron 8 lotes de desarrollo prioritario, 5 de ellos en el centro

## ¿Qué proponemos?

**+ 600** Lotes potenciales identificados de desarrollo prioritario en la ciudad

Permite mejorar el déficit cuantitativo de vivienda y cualitativo en la **Candelaria**



# ¿QUÉ ENCONTRAMOS?

- La vivienda urbana se definía como casa, apartamento o inquilinato.
- No se reconocían las nuevas formas de habitar



## ¿QUÉ PROPONEMOS?

- Incorporar la **vivienda colectiva** como tipología con claridad normativa, que incluye los inquilinatos.
- La vivienda colectiva es la que **comparte componentes como zona de ropas y el salón comedor.**

## ¿PARA QUÉ LO HICIMOS?

- Para reconocer los cambios en la población, los hogares, los ingresos y asignar norma clara a cada tipología.



# PROPUESTA



## TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA



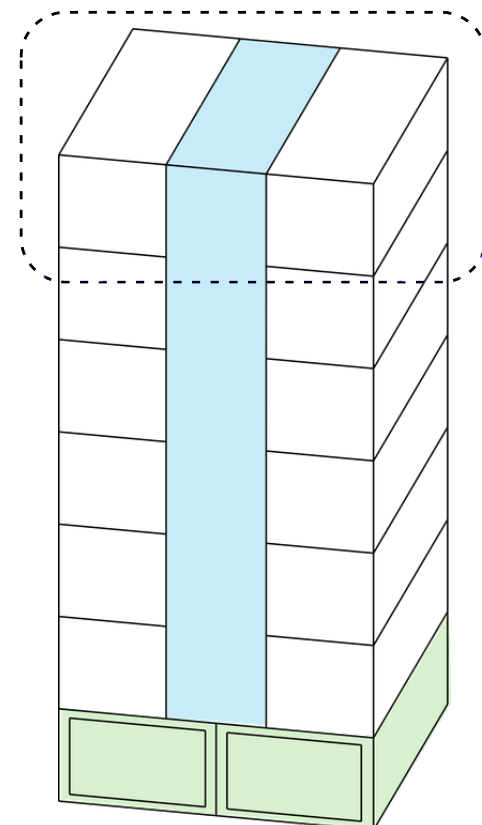
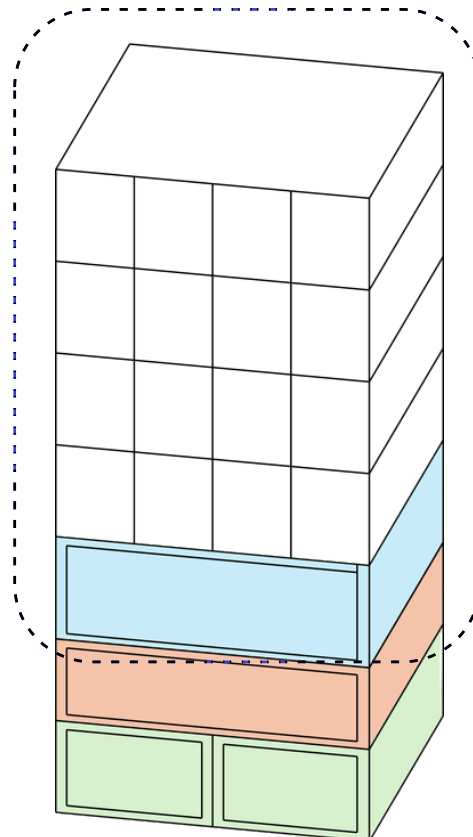
Tipología que recoge las nuevas formas de habitar la vivienda.

Se caracteriza por tener **uno o varios de los componentes de la vivienda de uso colectivo** entre varios hogares.

**Actúa como un conjunto**, para garantizar su correcto funcionamiento y la presencia de todos los componentes.

No podrá localizarse en **suelo rural**

No podrá considerarse para **cumplimiento de obligaciones**



## ÁREAS DE SERVICIO PARA

Área privada
Servicios colectivos
Zonas comunes
Usos diferente a vivienda

### Componentes de la vivienda

- Zona de ropas
- Área social – Salón Comedor
- Preparación de alimentos
- Higiene
- Área privada – Habitación

Art. 369

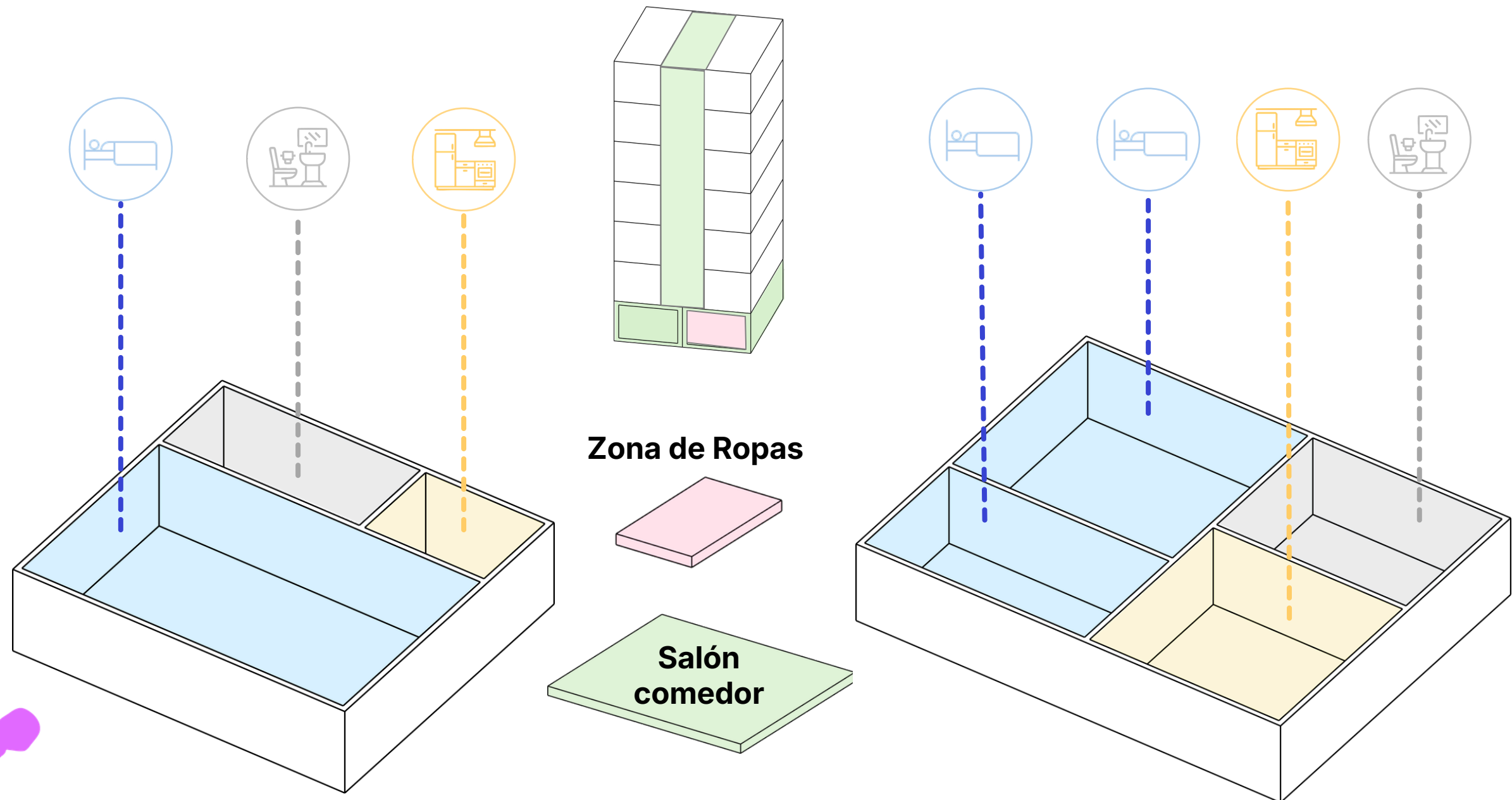


# PROPUESTA



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## Vivienda colectiva



**Unidad básica sencilla**  
20 – 24 m<sup>2</sup>

**40 % de  
área privada**

**Unidad básica doble**  
24 – 28 m<sup>2</sup>

## COMPONENTES DE LA VIVIENDA

- Baño (WC)  
3 – 3,5 m<sup>2</sup>
- Zona de Ropas  
2 – 2,5 m<sup>2</sup>
- Cocina  
3 – 3,5 m<sup>2</sup>
- Habitación  
7 – 8 m<sup>2</sup>
- Zona Común:  
12 – 13 m<sup>2</sup>

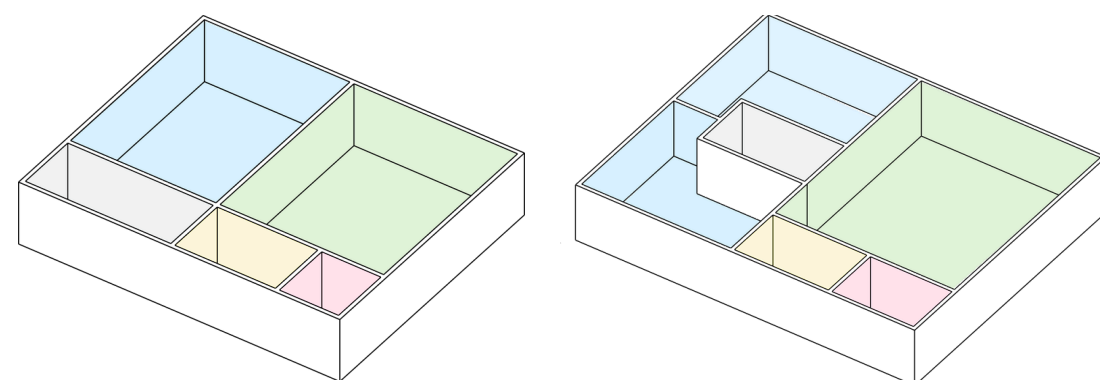
# PROPUESTA



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## PERMANECEN IGUAL

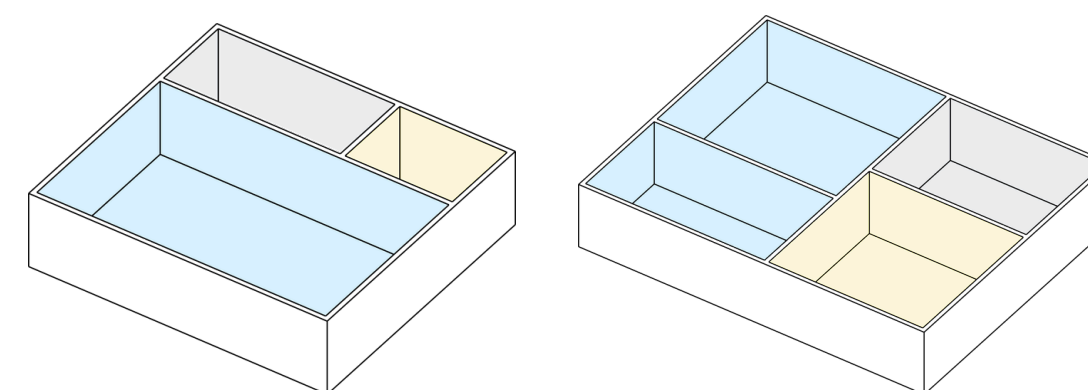
**Vivienda individual**  
Uni, Bi, Tri y Multifamiliar



	Apartaestudio	2 alcobas	3 alcobas
Área mínima	30 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	54 - 60 m <sup>2</sup>
Consumo de densidad	1 viv	1 viv	1 viv
Ejemplo	Proyecto de 10 viviendas		

## ESCENARIO PROPUESTO

**Inclusión Vivienda colectiva**  
Nuevas formas de Habitar



	Sencilla	Doble
Área mínima	20 - 24 m <sup>2</sup>	24 - 28 m <sup>2</sup>
Consumo de densidad	0,5	0,75
Ejemplo	Proyecto de 20 viviendas	Proyecto de 14 viviendas

## ¿QUÉ PROPONEMOS?

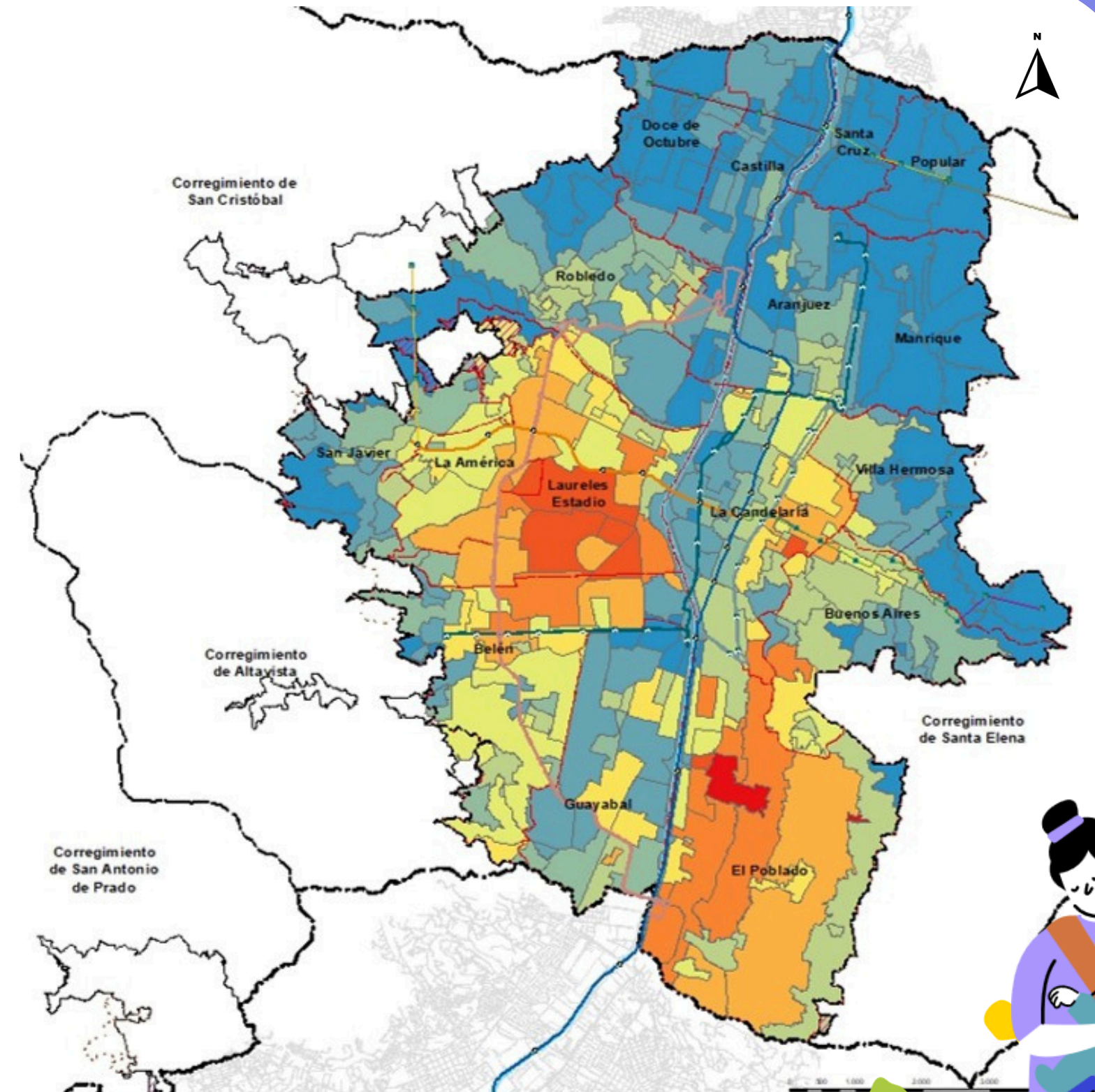
Claridad normativa –  
Vivienda turística como  
servicio de hospedaje



- Reglamentada por el Decreto Nacional 2119 de 2018
- Requiere Registro nacional de turismo
- Estancia menor a 30 días
- **Localización** específica el altas mixturas
- Requiere licencias de **ADECUACIÓN** para cambio de uso
- Se incorpora una tabla de análisis de la ubicación del hospedaje, según su impacto

## ¿POR QUÉ LO HICIMOS?

Para evitar conflictos en los barrios,  
proteger a quienes viven en ellos y que  
se aplique la norma adecuadamente,  
sin interpretaciones



Densidad de rentas cortas – Estudio socioeconómico y social – U

La Candelaria es la 4 Comuna con  
mayor migración internacional



# ¿QUÉ PROPONEMOS?

## Relación multivariable del régimen



TIPOLOGÍA POR IMPACTO	SERVICIO	TAMAÑO (m2)	BAJA MIXTURA CON PREDOMINANCIA RESIDENCIAL			
			Por fuera de las áreas con vocación	Zona de Tratamiento Especial	Desarrollo Orientado al Transporte	CUIDADO AMBIENTAL
HOSPEDAJE MEDIANO IMPACTO		0-600	PH	C	C	PH
		601-1800	PH	PH	PH	PH
		1800 en adelante	PH	PH	PH	PH
HOSPEDAJE ALTO IMPACTO		0-600	PH	PH	PH	PH
		601-1800	PH	PH	PH	PH
		1800 en adelante	PH	PH	PH	PH

TIPOLOGÍA POR IMPACTO	SERVICIO	TAMAÑO (m2)	MEDIA MIXTURA DE SOPORTE BARRIAL			
			Por fuera de las áreas con vocación	Zona de Tratamiento Especial	Desarrollo Orientado al Transporte	CUIDADO AMBIENTAL
HOSPEDAJE MEDIANO IMPACTO		0-600	P	P	P	P
		601-1800	PH	P	P	PH
		1800 en adelante	PH	PH	PH	PH
HOSPEDAJE ALTO IMPACTO		0-600	PH	P	P	PH
		601-1800	PH	PH	PH	PH
		1800 en adelante	PH	PH	PH	PH

### HOSPEDAJE MEDIANO IMPACTO

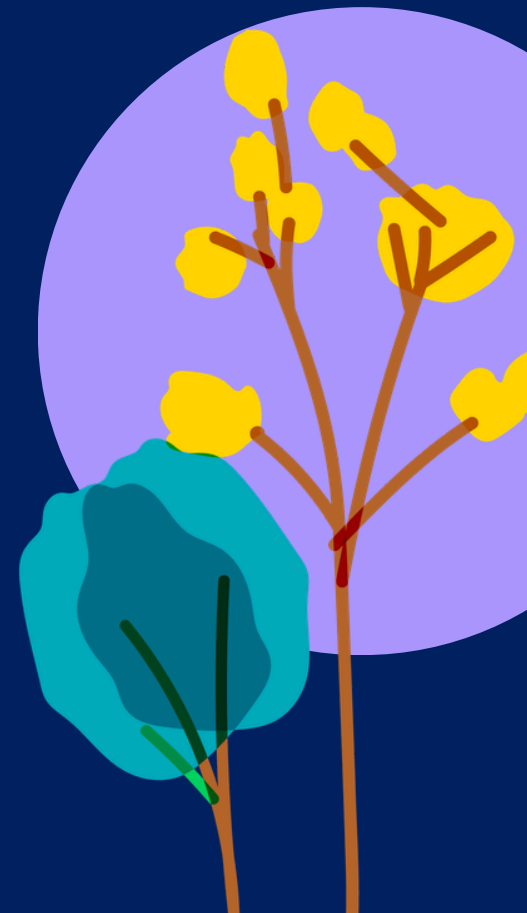
- Hoteles

### HOSPEDAJE ALTO IMPACTO

- Hostales
- Refugios
- Albergues

### HOSPEDAJE MUY ALTO IMPACTO

- Centros vacacionales
- Campamentos
- Glampings



### Condición para su localización

Únicamente se permite la localización de **hoteles**, siempre y cuando **no presten servicios de entretenimiento complementarios (restaurantes, bar etc).**

# QUEREMOS RECOGER SUS OBSERVACIONES, OPINIONES Y RECOMENDACIONES SOBRE:



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

- **La propuesta de densidades de vivienda**
- **Las estrategias para fomentar la vivienda social, desarrollo en zonas cercanas al patrimonio y al Metro**
- **Las tipologías de vivienda y las condiciones para la vivienda turísticas**
- **Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión**





**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



# **EL CENTRO, CON UNA MEZCLA RESPONSABLE, SANA Y CUIDADOSA DE LOS USOS DEL SUELO**

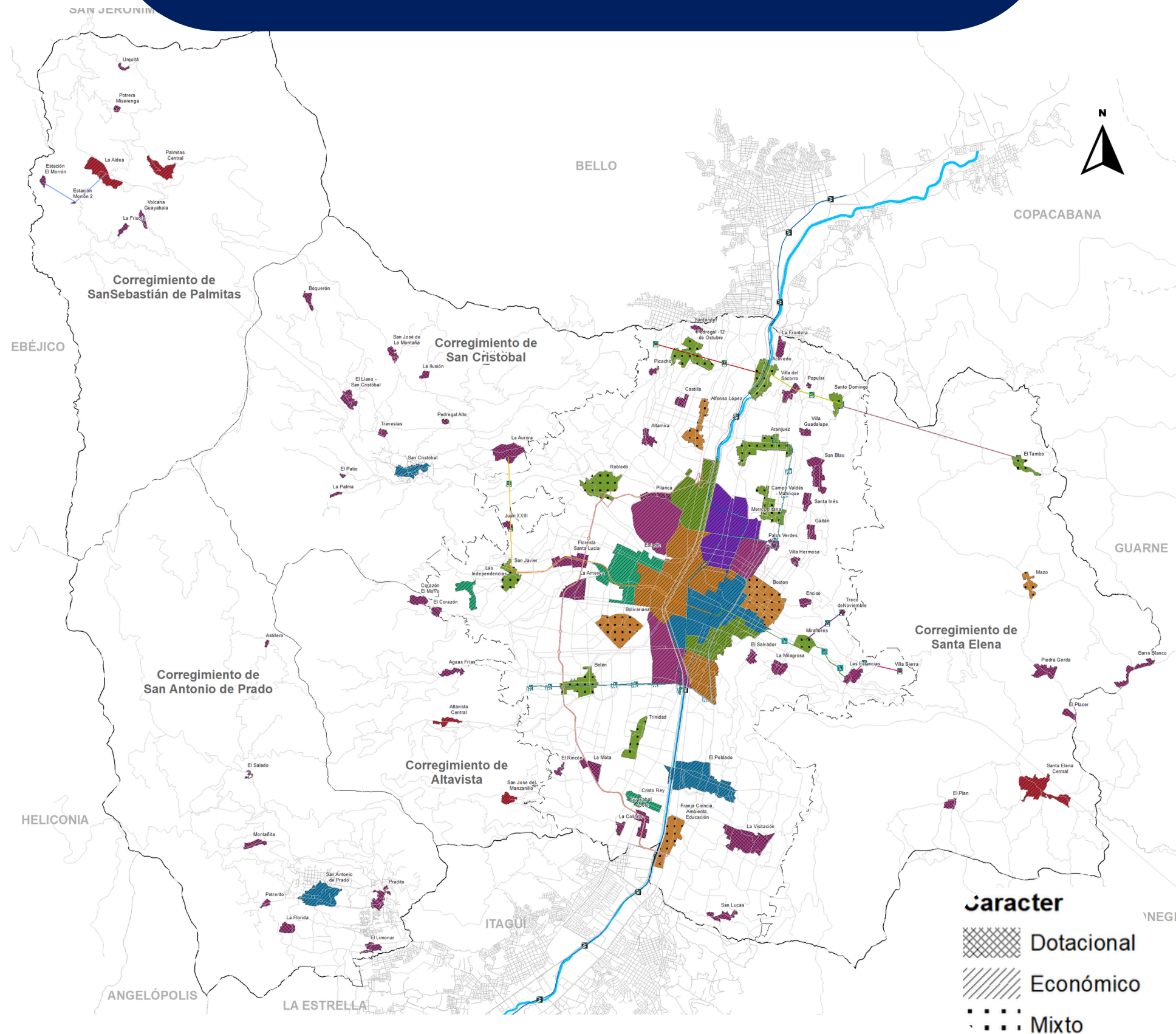
# ¿QUÉ ENCONTRAMOS?

La Centralidad metropolitana estaba definida con carácter económico exclusivamente

# ¿QUÉ PROPONEMOS?

Se analizan los conflictos y vocaciones de la centralidad metropolitana, y se incorporan

## CENTRALIDADES POR CARÁCTER



## PREDOMINANTE

**Desarrollo Orientado al Transporte (DOT)**

**Fomento a las economías del conocimiento**

**Impulso al desarrollo económico y generación de empleo**

**Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes**

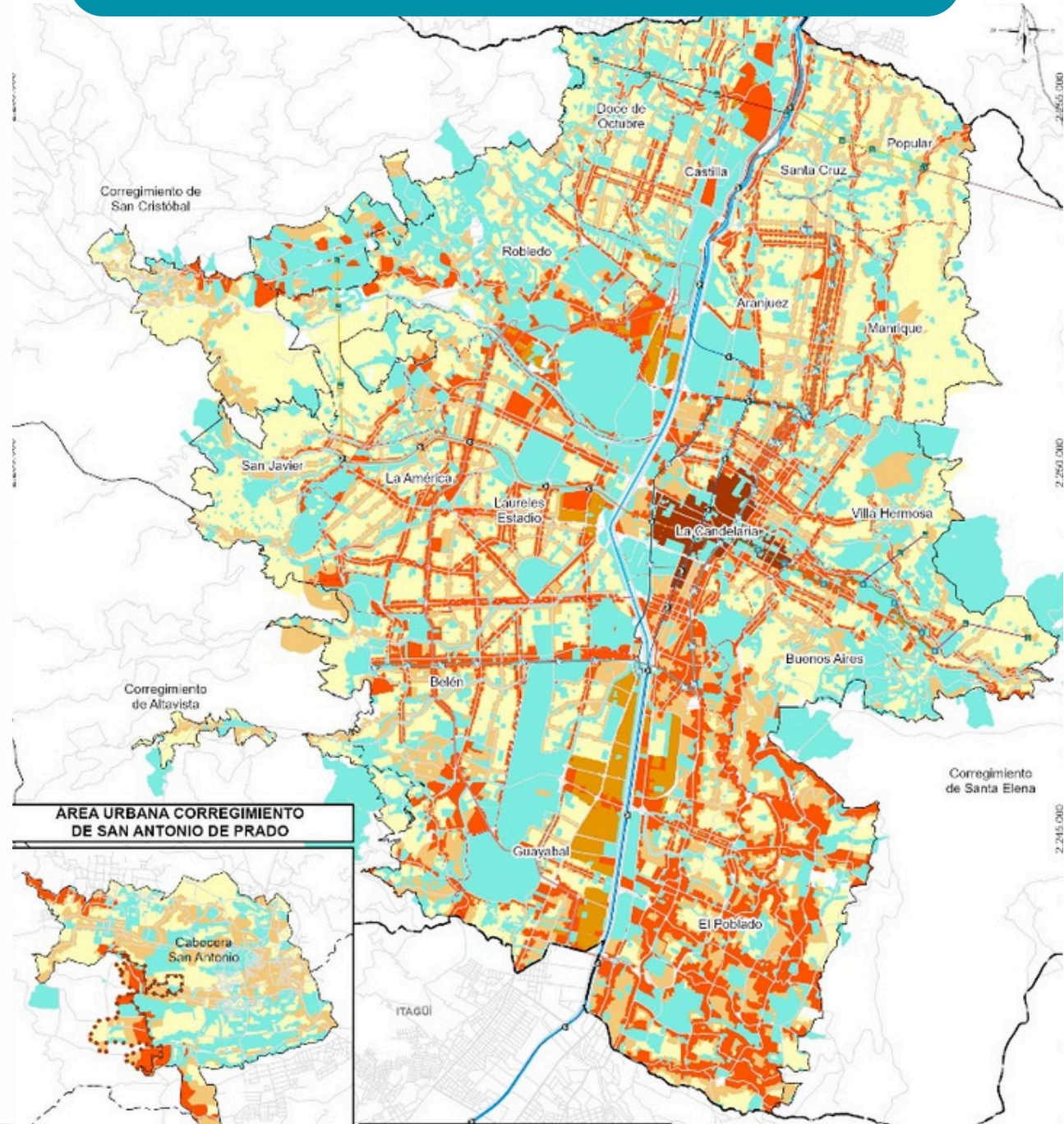
**Innovación y diversificación del turismo urbano**

**Servicios de proximidad y cuidado**



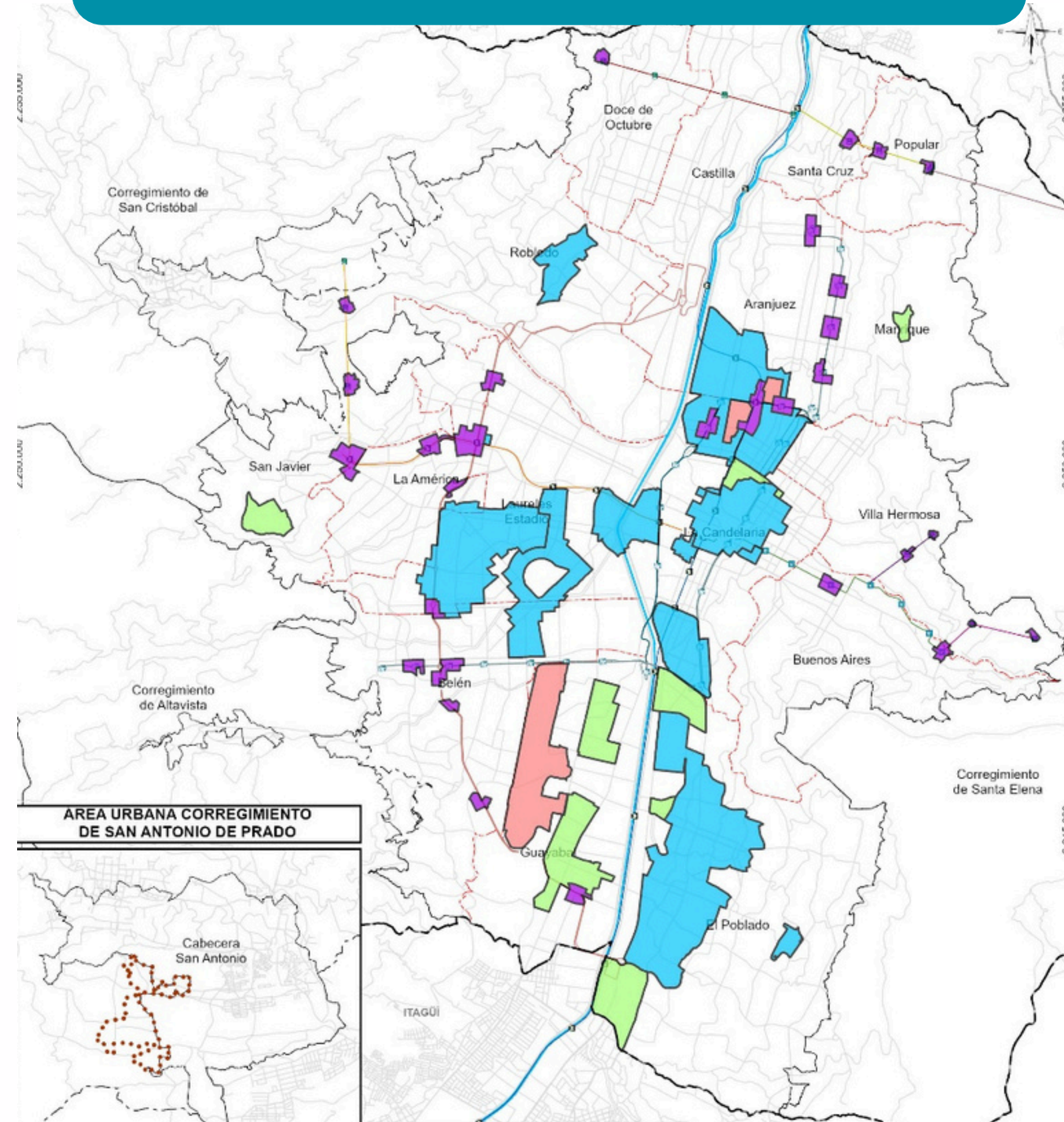
# CLASIFICACIÓN USOS DEL SUELO

## Áreas de actividad



- Dotacionales
- Baja Mixtura
- Media Mixtura
- Alta Mixtura

## Áreas con vocación



- ZTE
- Cuidado
- PEMP -N
- DOT



# ¿QUÉ ENCONTRAMOS?

- Alta mixtura de usos en barrios tradicionales
- No se contaba con las vocaciones de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) y se requiere fortalecer la vocación de Ciencia, la Tecnología y la Innovación (CTI)
- Mayor implementación de los protocolos para la gestión de impactos urbanísticos y Ambientales (PAU)

# ¿QUÉ INCLUIMOS?

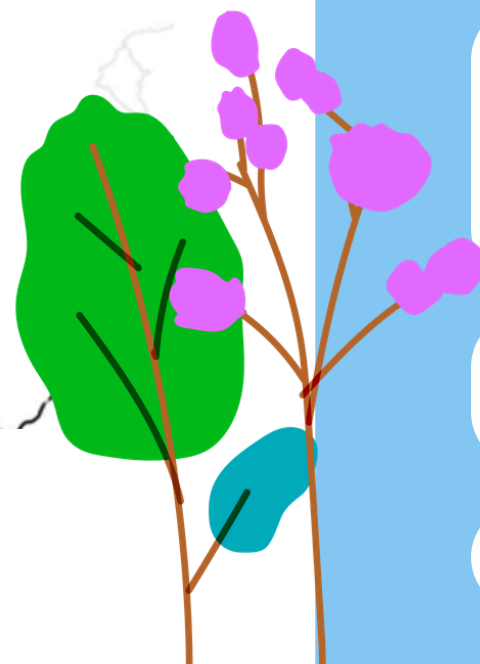
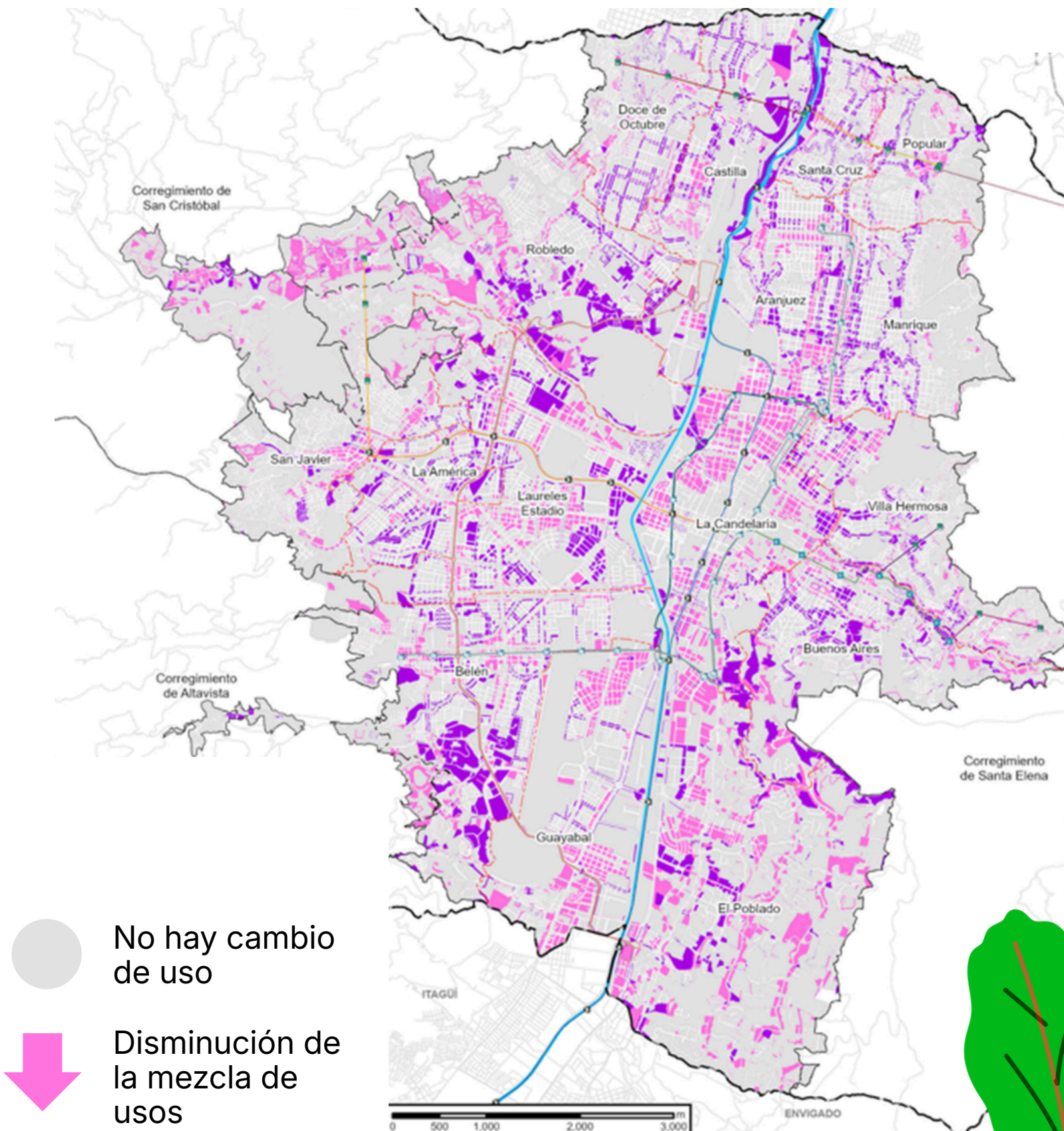
**Disminuir mixtura de usos en áreas para el cuidado y soporte barrial (Calidad del aire, olores ofensivos, riesgo tecnológico, ruido y reserva habitacional)**

**Incorporar las Áreas con vocación: Zonas CTI, DOT, Manejo del Patrimonio y Áreas del cuidado**

**Definir norma preventiva de conflictos de usos del suelo (actividades permitidas, condicionadas o prohibidas, así como el control y mitigación a través de los PAU)**

**Elementos de manejo de residuos: Contenedores, puntos limpios, residuos orgánicos y residuos peligrosos**

**Incorporar Zona Urbana de Aire Protegido (ZUAP)**





# ¿QUÉ PROPONEMOS?

## Fortalecimiento de la Ciudad Saludable

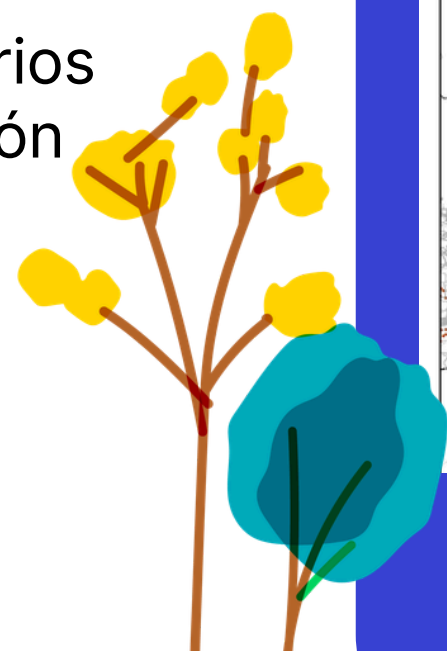
Gestión de la calidad del aire

Gestión del ruido

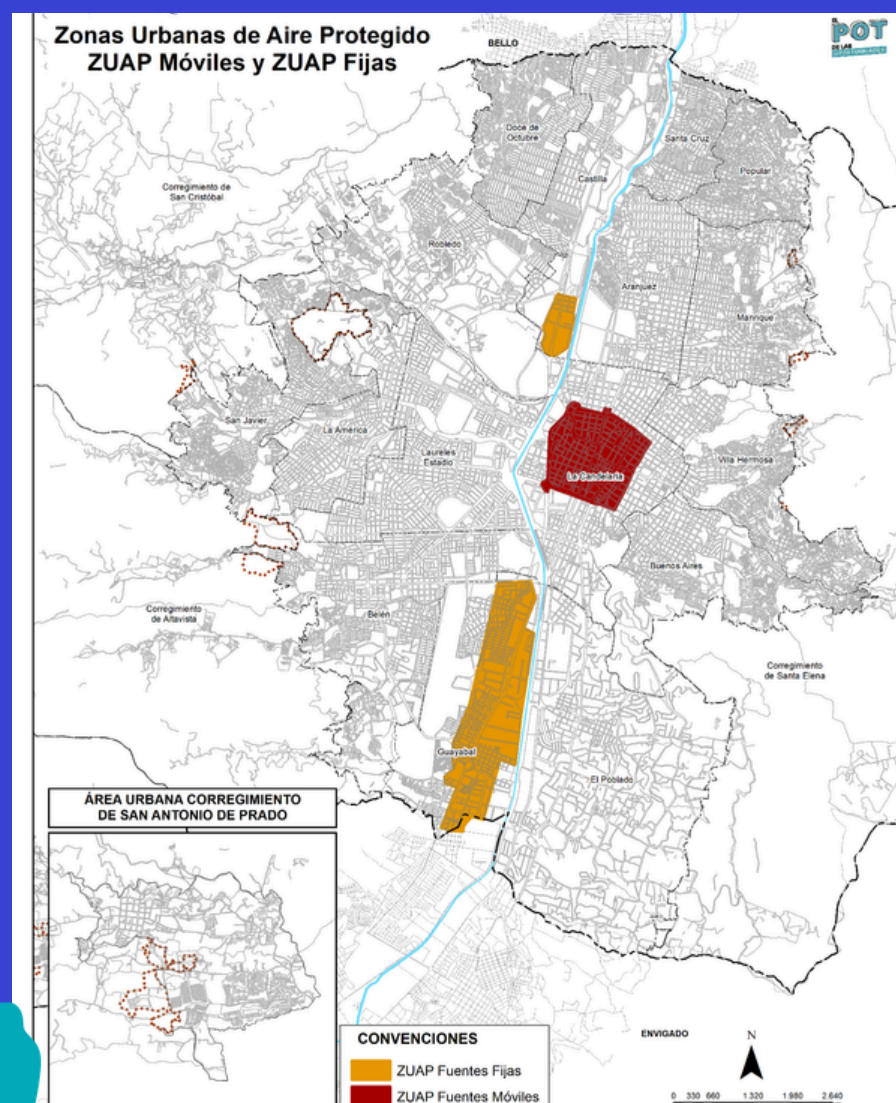
Olores ofensivos

Islas de calor

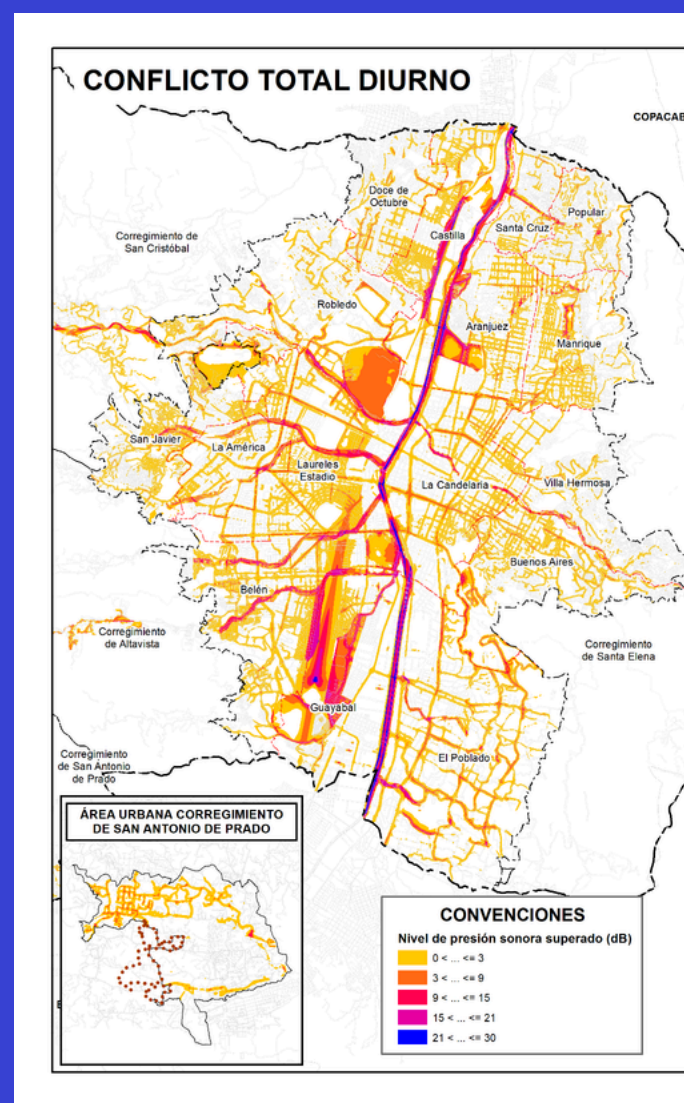
Incorporar criterios en la planificación territorial, para cuidar a la población



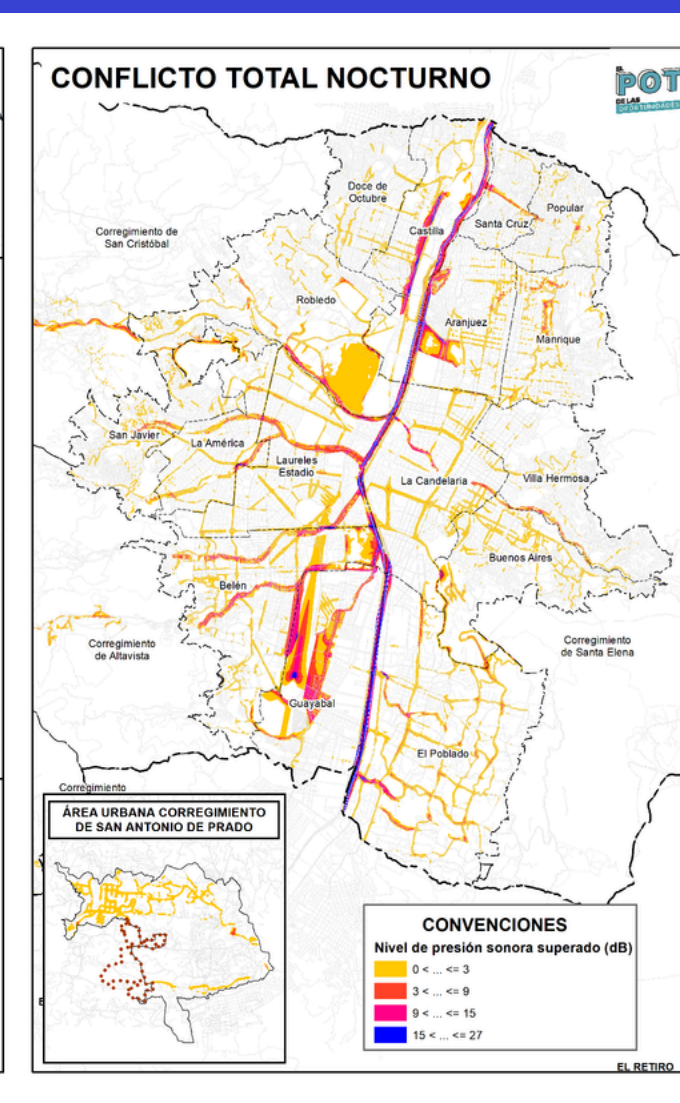
### Zonas Urbanas de Aire Protegido



### Ruido de día



### Ruido de noche



# RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO

Matriz de evaluación de las actividades

Se incorpora una matriz de evaluación de impacto de actividades con el fin de definir ubicación y mitigaciones



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## ACTIVIDAD ECONÓMICA



Ruido

Olores Ofensivos

Calidad del Aire

Riesgo tecnológico

Volumen de la Demanda

Frecuencia de la Demanda

Medio de transporte

Área de funcionamiento

AGRUPACIÓN DE ACTIVIDADES SEGÚN SU IMPACTO

BAJO IMPACTO

MEDIANO IMPACTO

ALTO IMPACTO

MUY ALTO IMPACTO

# ¿QUÉ QUEREMOS LOGRAR?

Sana, responsable y  
Cuidadosa mezcla de usos



Sana convivencia

Protección de las áreas residenciales

Reducción de los impactos ambientales  
y urbanísticos negativos

Facilitar el control y el seguimiento  
a las actividades

Fomentar la consolidación del ecosistema CTI

Potenciar el desarrollo económico.

Reconocimiento de las nuevas  
dinámicas territoriales

# QUEREMOS RECOGER SUS OBSERVACIONES, OPINIONES Y RECOMENDACIONES SOBRE:



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Los ajustes de las centralidades y mixtura de usos urbanos
- La matriz de **evaluación de actividades e impactos**
- La definición de **áreas de vocación**
- Cualquier otro asunto de **los documentos de la revisión**





**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



# PROPUESTAS VIABLES DEL POT PARA EJECUTAR EN LOS PLANES DE DESARROLLO

# EL POT COMO INSTRUMENTO FINANCIERAMENTE VIABLE



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## ¿QUÉ PROPONEMOS?

1

### IMPLEMENTAR Y BANCARIZAR

los instrumentos del ordenamiento territorial, nuevos tributos, mecanismos compensatorios y fuentes alternativas

2

**FORTALECER** el sistema de financiación del POT a través de la creación de Fondo de Gestión y Financiación de la ciudad

3

**ESTRUCTURAR**, hasta su cierre financiero, los proyectos estratégicos de infraestructura priorizados por la ciudad, utilizando la concurrencia de instrumentos





# PROPUESTA PLAN FINANCIERO



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## PROGRAMA DE EJECUCIÓN

**PROYECTOS ESTRUCTURANTES**  
(Transforman el territorio)

**PROYECTOS COMPLEMENTARIOS**  
(Acciones recurrentes)

**PROYECTOS GESTIÓN**  
(Acciones de administrativas de articulación y gestión del la información y conocimiento)

## FONDO DEL POT

- Instrumentos de captura de valor del Suelo
- Delta de impuesto predial, Delineación urbana, ICA.  
INVERSIÓN INICIAL DE INGRESOS CORRIENTES
- Gestión de fuentes alternativas (Incluye Deuda)

### Presupuesto:

- Asignación presupuestal anual a proyectos de inversión según competencias de los actores del Distrito.
- (Incluye mecanismos de compensación, Aprovechamiento Económico del Espacio Público, Áreas de revitalización Económica)

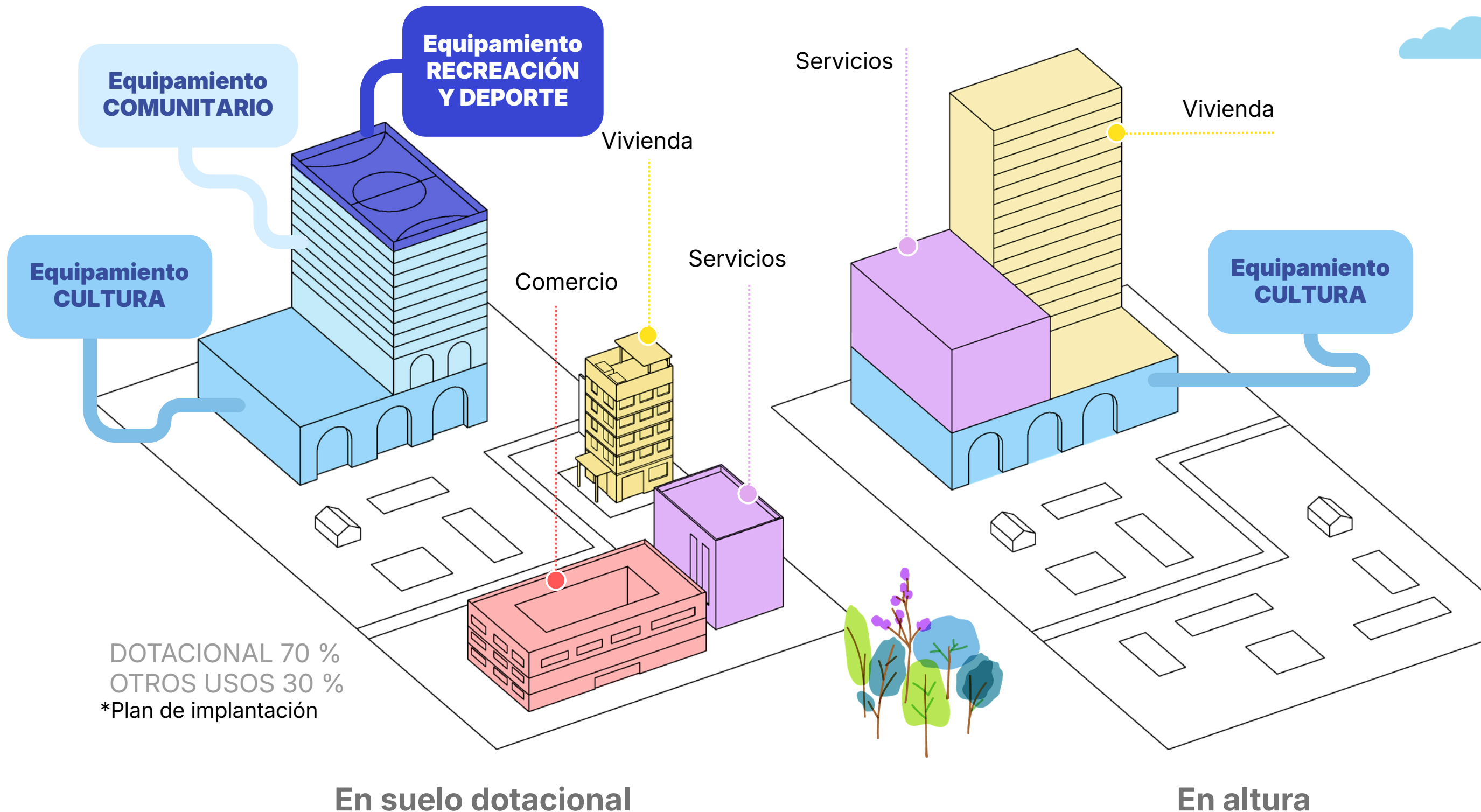
# MULTIFUNCIONALIDAD + SOSTENIBILIDAD

## de la infraestructura dotacional en el tiempo

### EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS + OTROS USOS



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



DOTACIONAL 70 %  
OTROS USOS 30 %  
\*Plan de implantación

## ¿QUÉ PROPONEMOS?

Incorporar la posibilidad de realizar equipamientos multifuncionales, adaptables en el tiempo, mixtos y próximos a los grupos sociales (Espacio público y equipamientos híbridos, zonas DOT y proximidad a estaciones)

### Financiación de la infraestructura pública

# NUEVA COMPRENSIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

**Reverdecimiento de las ciudades**

**Espacio público con  
función ambiental, del cuidado y  
de proximidad**

**Visión sistémica del espacio público**

**Adaptación al cambio climático  
y la gestión del riesgo**

**Soluciones basadas  
en la Naturaleza**

**Ley 2476 del 2025**

**Plan de  
Renaturalización**

**Plan de Silvicultura  
Urbana - Manual de  
Silvicultura Urbana**

**Plan de Acción  
Climática**

**PMEPVU**

Plan Maestro de Espacios Públicos  
Verdes Urbanos Metropolitanos

**MEP**

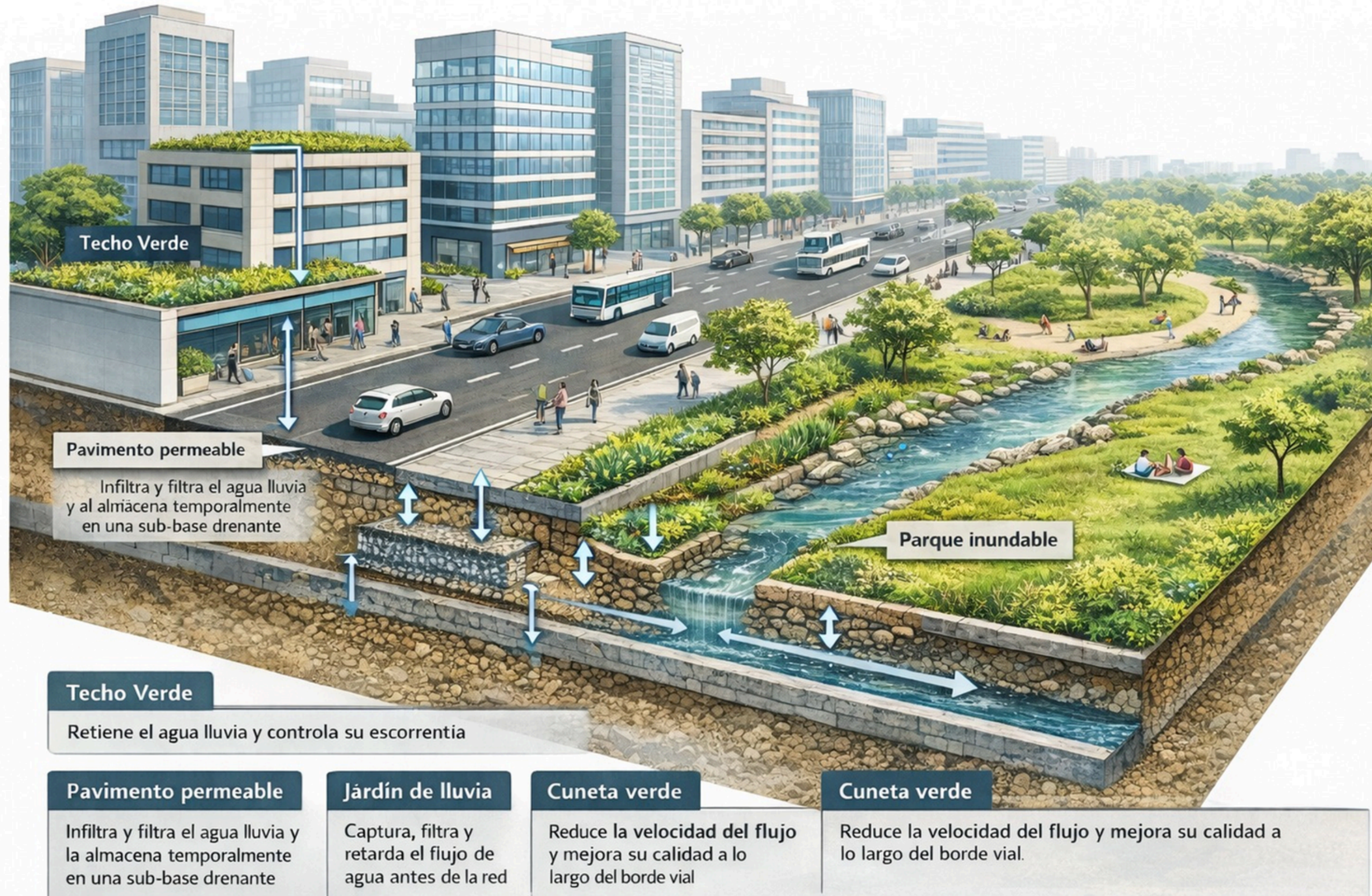
Manual de Espacio Público

Entre otros instrumentos donde se transversaliza o  
reglamenten las acciones dentro del espacio público



# ¿QUÉ ENCONTRAMOS?

## Sistemas de Drenaje Sostenible



Fuente: Imagen generada por IA con chat GPT a partir de prompt del autor, 2025

- 1 Disminución de la amenaza x lluvia
- 2 Gestión del agua superficial
- 3 Disminución de la velocidad del agua
- 4 El agua puede llegar al acuífero mejorando su calidad
- 5 Disponibilidad de agua para consumo futuro



# QUEREMOS RECOGER SUS OBSERVACIONES, OPINIONES Y RECOMENDACIONES SOBRE:

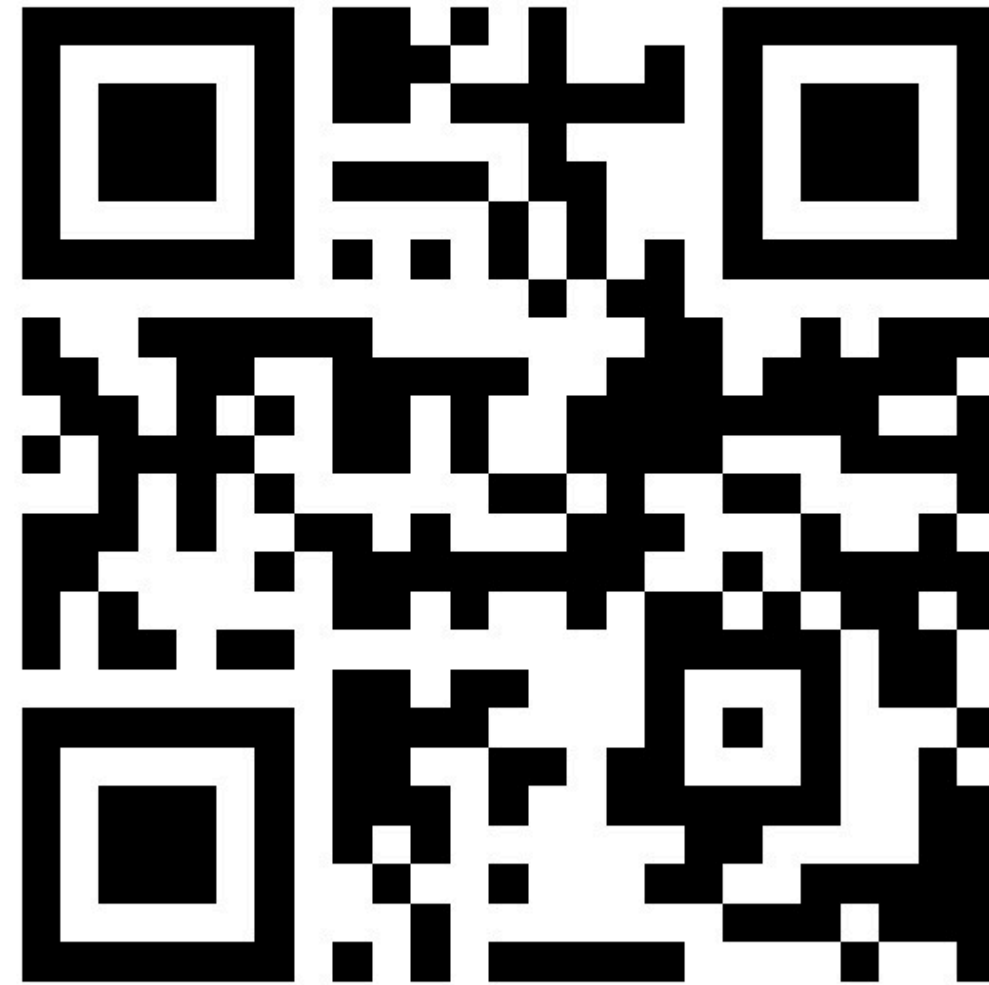


Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

- **Los proyectos del programa de ejecución** resaltados en la Comuna
- Las estrategias propuestas para los **equipamientos**
- El nuevo concepto de **espacio público** y las **estrategias ambientales**
- Cualquier otro asunto de **los documentos de la revisión**



Escanea este código QR  
y danos tus **opiniones,**  
**observaciones, y/o**  
**recomendaciones** de  
los contenidos de la  
revisión y ajuste del  
mediano plazo del POT



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**



Consulta sobre la revisión  
[revisionpot@medellin.gov.co](mailto:revisionpot@medellin.gov.co)

Consulta norma actual  
[cea@medellin.gov.co](mailto:cea@medellin.gov.co)

**CEA**  
CENTRO ESPECIALIZADO DE ACOMPAÑAMIENTO  
A PROYECTOS URBANÍSTICOS



# Reglas del juego

para escucharnos y dialogar

Invitamos a todas las personas asistentes interesadas en dar su **opinión**, presentar **observaciones** o realizar una **recomendación** a registrar previamente su intervención, con el fin de ser escuchadas en el orden de inscripción durante la audiencia pública.



1

Respetar el uso de la palabra, todas las intervenciones son validas

2

No tomarse la palabra, esta será dada por el moderador del espacio.

3

Cada intervención tendrá una duración de 2 minutos, con 30 segundos de prórroga.

**EL POT ES NUESTRA HERRAMIENTA  
Y ESTA REVISIÓN, LA OPORTUNIDAD  
PARA HACER QUE LAS COSAS PASEN**



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



**Alcaldía de Medellín**  
— Distrito de —  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**