



Acuerdos

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.

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, resiliencia y crecimiento



Cómo se implementa y financia la transformación del territorio

MEDELLÍN
A OTRO NIVEL



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



¿Cómo puedes participar en la revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT)?

1 Participación en las Audiencias Públicas

Este es el mismo espacio que estamos compartiendo hoy, donde puedes escuchar las propuestas y expresar tus ideas.



2 Enviando tus aportes a través de PQRS

Escanea el siguiente código QR o dirígete a las taquillas de Atención a la Ciudadanía de la Alcaldía de Medellín.



3 Visitando el punto móvil del CEA

Estará atendiendo de manera simultánea durante la audiencia para resolver dudas y recibir comentarios.





¿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.

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.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

BARRIOS HABITABLES Y CUIDADO DE LA GENTE EN Comuna 11: Laureles – Estadio

24 de Marzo - Biblioteca Pública Piloto



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



¿QUÉ NO ESTABA FUNCIONANDO CON LA NORMA VIGENTE EN EL TERRITORIO?

¿QUÉ NO ESTABA FUNCIONANDO CON LA NORMA VIGENTE EN EL TERRITORIO?



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 1** **Gentrificación y turistificación:** están llegando personas de otros barrios, ciudades y países a vivir o quedarse por temporadas, **suben los arriendos y precios de venta y se generan conflictos** en el barrio, haciendo que algunos **vecinos de siempre tengan que irse**
- 2** **Conflictos territoriales:** **ruido excesivo, basuras y uso desordenado del espacio público** en zonas como la Avenida 33, la 80, Las Acacias, La Nutibara, Avenida Jardín, la Calle 76, la 70 y los parques de Laureles. También se presentan **actividades de índole sexual** cerca del Velódromo y conflictos por turismo en conquistadores
- 3** **Vocaciones de suelo:** Se requiere fortalecer las **vocaciones territoriales en La Macarena, UPB y ajustar las centralidades barriales y mixtura de usos relacionadas con los conflictos**
- 4** Se presenta **congestión vehicular por mal parqueo** cerca al estadio, parques de Laureles, proximidad de la UPB y **falta de transporte público masivo**, incidiendo principalmente en la Avenida 33, Avenida Bolivariana, Avenida Nutibara y la Carrera 80

- 5** Necesidad de activación del desarrollo inmobiliario, protegiendo a moradores y actividades económicas y productivas principalmente en las zonas adyacentes al proyecto del tren ligero de la 80, conquistadores, circunvalares y cercanía a parques de Laureles
- 6** Se requiere mayor proximidad y mantenimiento a equipamientos y espacio público
- 7** Se presentan inundaciones en las proximidades del Río Medellín, las quebradas La Hueso, La Picacha y problemas por drenajes urbanos de los deprimidos de la Avenida Bolivariana, Carrera 63D y proximidades de la UPB
- 8** Se presentan islas de calor e impactos ambientales y urbanísticos, principalmente en Avenida San Juan y proximidades del Estadio

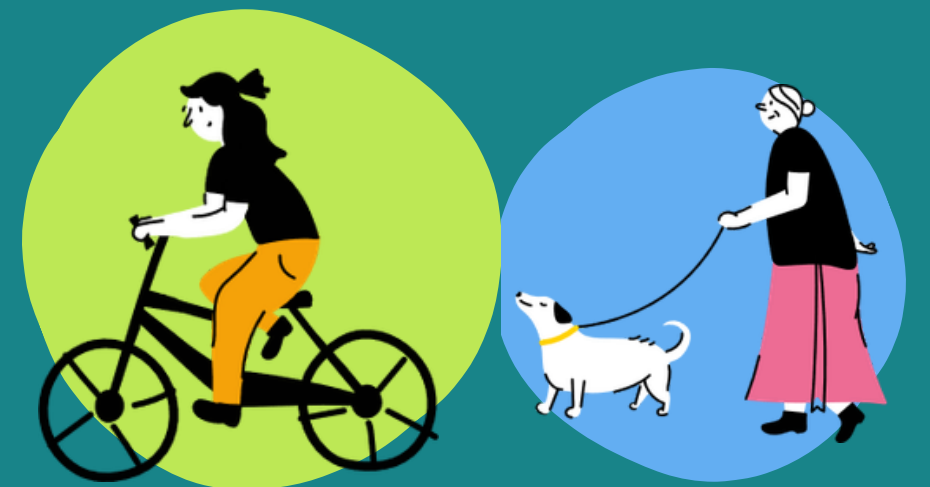




Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

**¿QUÉ SE PROPONE REVISAR O
PRECISAR PRINCIPALMENTE PARA LA**

Comuna 11: Laureles - Estadio



Cuidado de los barrios, su gente y promoción de las vocaciones territoriales



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1

Incorporar **tipologías de vivienda colectiva**, como residencias estudiantiles, residencias para profesionales, vivienda compartida y vivienda para personas mayores, **considerando áreas, aprovechamientos y obligaciones urbanísticas diferenciales**

2

Se busca **gestionar los conflictos con norma preventiva** en cuanto a la mixtura de usos, intensidad y localización de actividades (**amortiguación, transición y disminución en zonas permitidas**), y donde la mixtura sea alta **se deben cumplir estándares para mitigar impactos ambientales y urbanísticos**

3

Incorporar la **vivienda turística como servicio de hospedaje**, por lo cual requiere Registro Nacional de Turismo, estancia menor a 30 días, localización específica y licencias de adecuación por cambio de uso

4

Definición de contenedores temporales y puntos limpios para residuos peligrosos, sujeto a análisis técnico, así como **gestión adecuada del aprovechamiento económico del espacio público** (en alta mixtura, media mixtura sin colindancia con baja mixtura y en algunas zonas de tratamiento Especial)

5

Definición de centralidades según las vocaciones territoriales, tales como: Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes en Suramericana, Carlos E Restrepo, UPB y La Macarena; Servicios de proximidad y cuidado en Conquistadores; Innovación y diversificación del turismo por las proximidades del Estadio y la 70 y Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte (80 y Línea B)



Urbanismo de proximidad y protección a locales



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

6

Incorporación al mapa protocolizado de los **corredores de transporte de pasajeros proyectados y en estudio (Nutibara, San Juan, Calle 33, Colombia, San Germán y carrera 65)**

7

Se **retoman números mínimos de parqueaderos**, se eliminan los topes máximos y se ajustan las reglas según el tipo de zona y el mercado

8

Definir zonas de **Desarrollo Orientado al Transporte (DOT)**, aumentar las densidades según directrices metropolitanas, **ajustar aprovechamientos y obligaciones urbanísticas e incorporar estímulos y desestímulos al desarrollo inmobiliario**, garantizando la protección de moradores y actividades económicas.

9

Incorporar la función ambiental (**Soluciones Basadas en la Naturaleza**), la **proximidad y el diseño adaptable para todas las generaciones en el espacio público**

10

Priorizar la **ubicación de equipamientos cerca de estaciones de transporte, centralidades y áreas de alta mixtura**, considerando la atención adultos mayores y población infantil

11

Permitir la **mezcla entre equipamientos, con otros usos (residenciales y servicios) y desarrollo en altura**, para fortalecer el sostenimiento e integración urbana de la infraestructura pública



Construcción sostenible, corredores verdes y azules para reducir inundaciones e islas de calor

- 12** Actualización de los estudios de amenaza y riesgo para una adecuada gestión
- 13** Agregar los **corredores verdes y azules** en el programa de ejecución para la reducción de isla de calor, gestión del riesgo y promoción del espacio público
- 14** Incorporar **Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible** como estrategia para una ciudad esponja, que permita mitigar los riesgos de inundación y reducir las islas de calor mediante el aumento de zonas verdes permeables
- 15** Incluir los criterios de **construcción sostenible** para mitigar impactos ambientales y urbanísticos



¿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

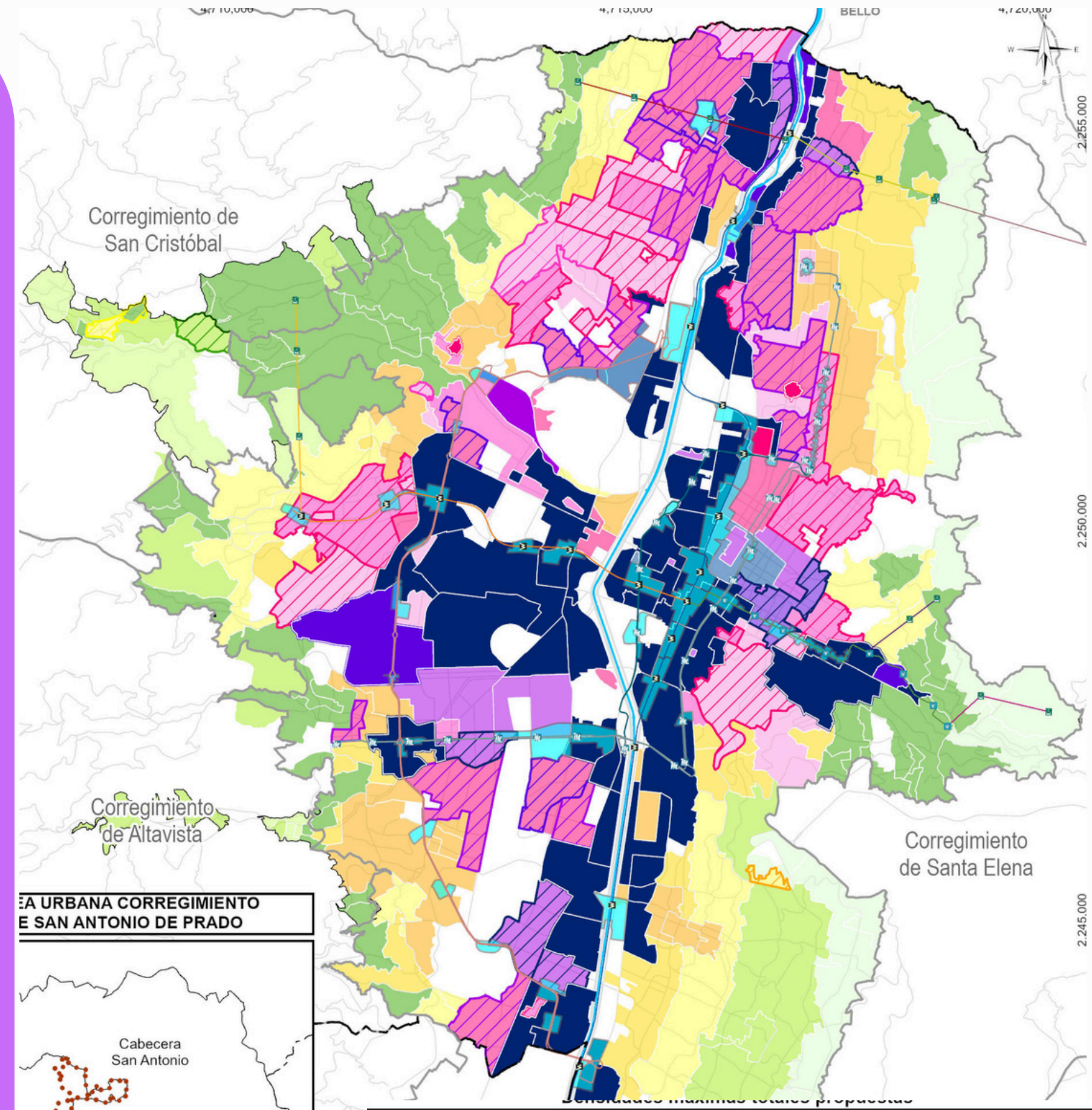
¿QUÉ PROPONEMOS? 1

- 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 prioriza la compra de derechos de construcción en zonas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), polígonos de patrimonio Conservación nivel 3, Renovación Urbana, y las áreas receptoras desde el Acuerdo 48 de 2014

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



PLANO URBANO CORREGIMIENTO DE SAN ANTONIO DE PRADO

Densidades Acuerdo 48		Convenciones Temáticas		Propuesta mayores aprovechamientos		Zonas DOT
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					■

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



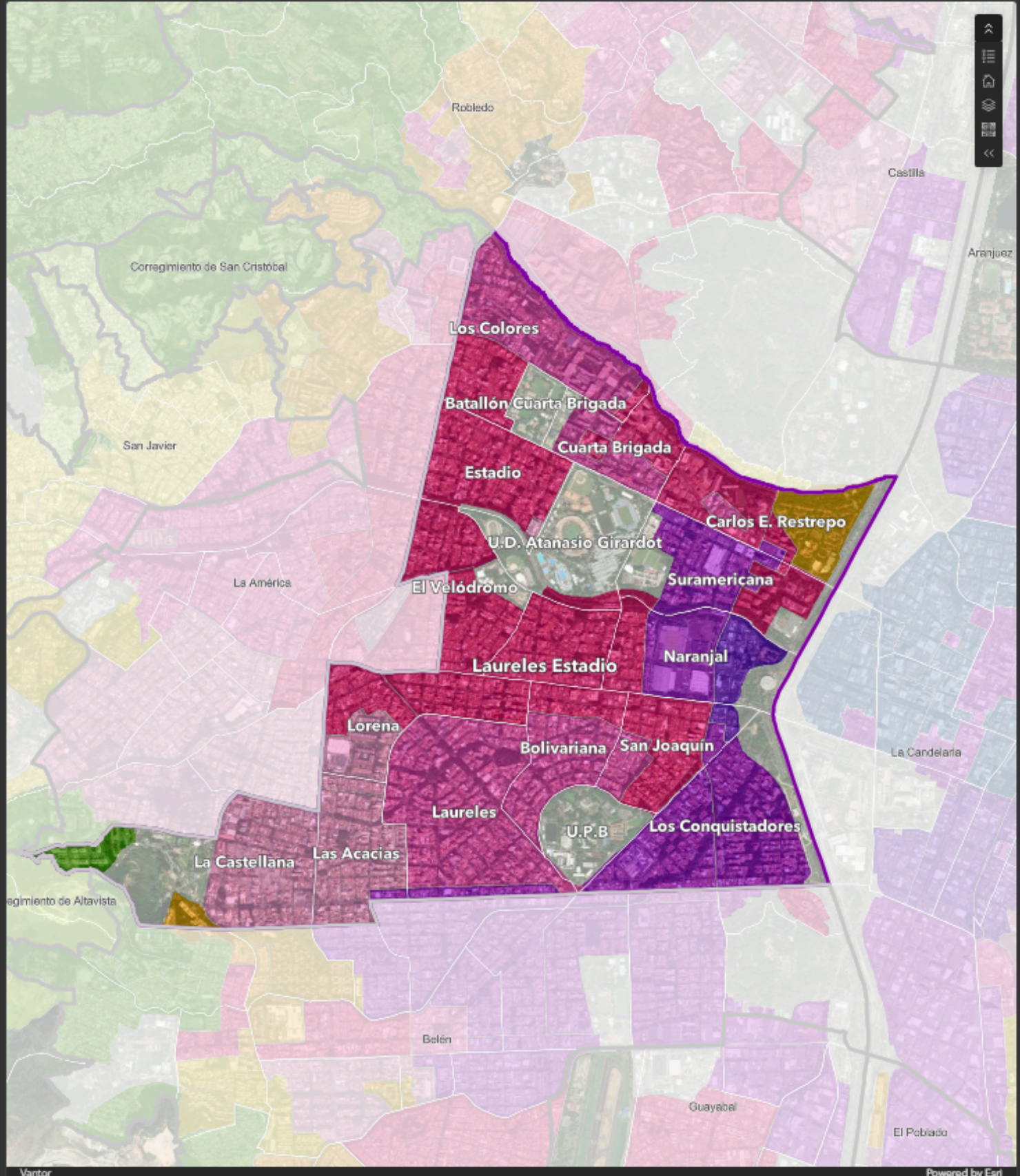
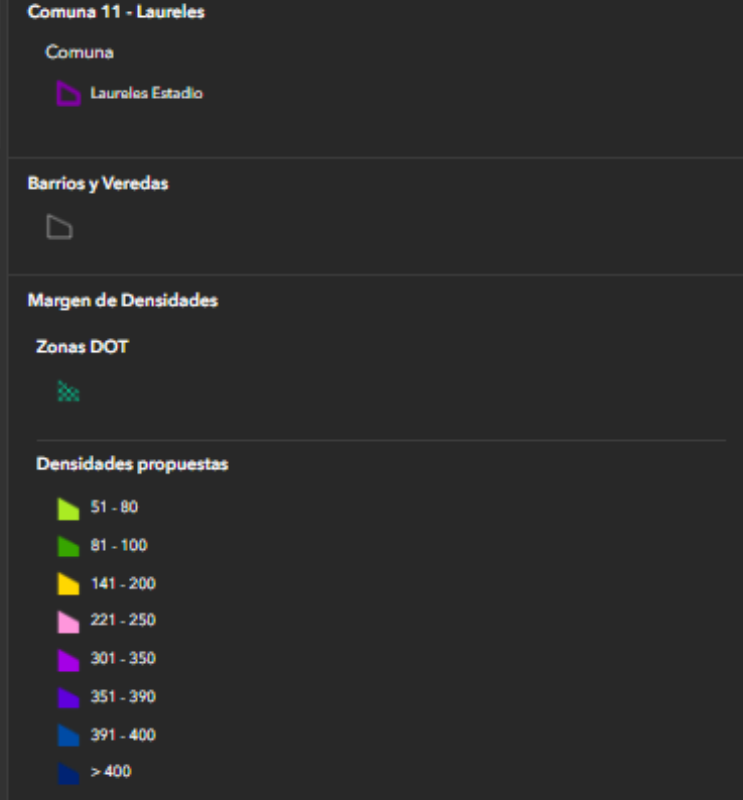
¿Para qué lo hicimos?
Promover un crecimiento equilibrado en la ciudad

POT COMUNA 11 - LAURELES Densidades

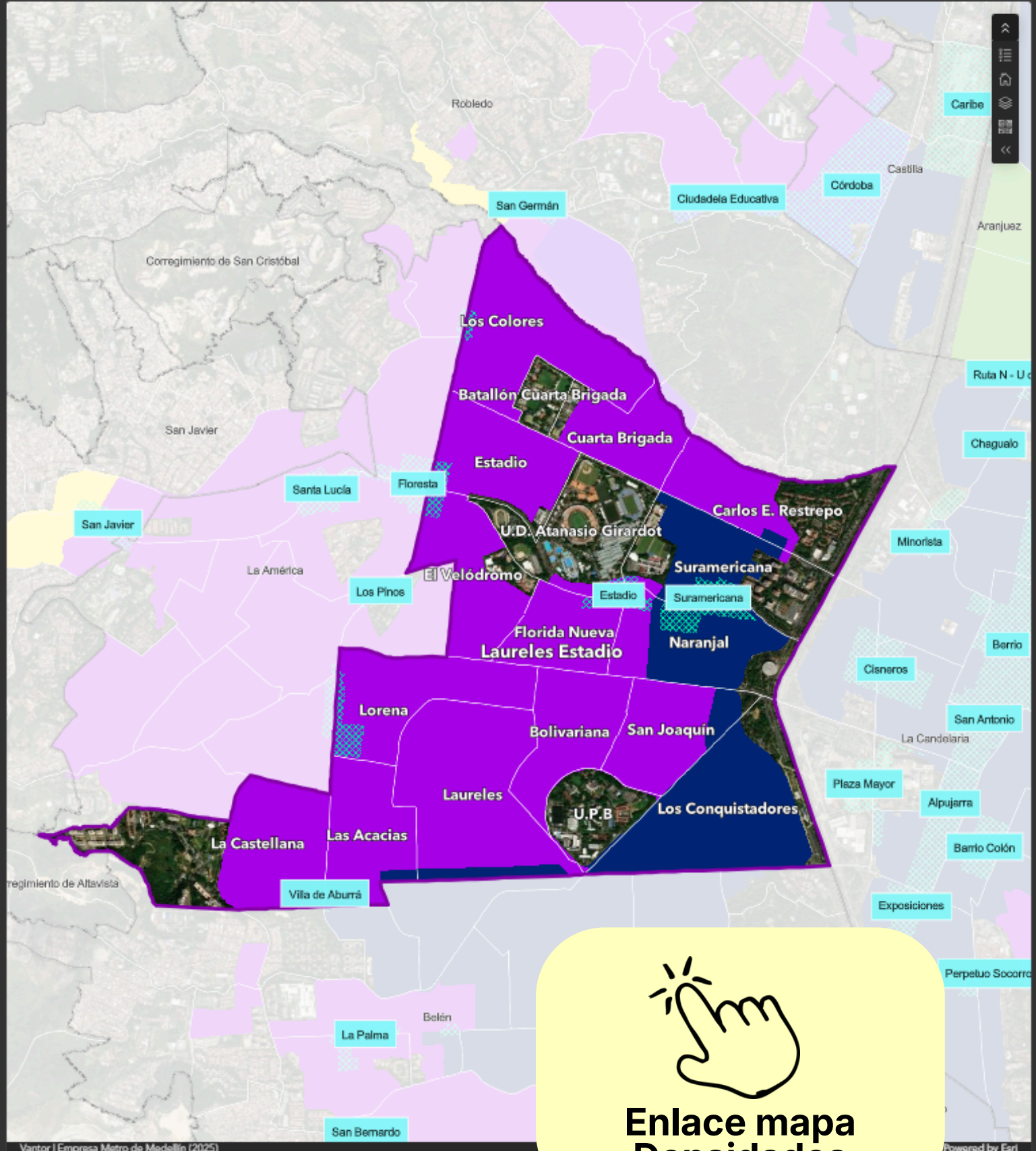
Leyenda Mapa Acuerdo 048



Leyenda Mapa Densidades Propuesta



DENSIDADES ACUERDO 048 / 2014



DENSIDADES PROPOSTAS

Enlace mapa Densidades

¿QUÉ ENCONTRAMOS?

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



¿QUÉ PROPONEMOS?

1

- 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.

Residencias estudiantiles



Residencias para profesionales



Multifamily



Coliving



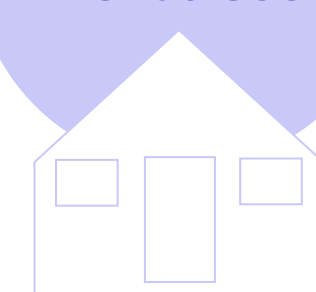
Seniors club



Homeoffice



Diversificación vivienda social



PROPUESTA

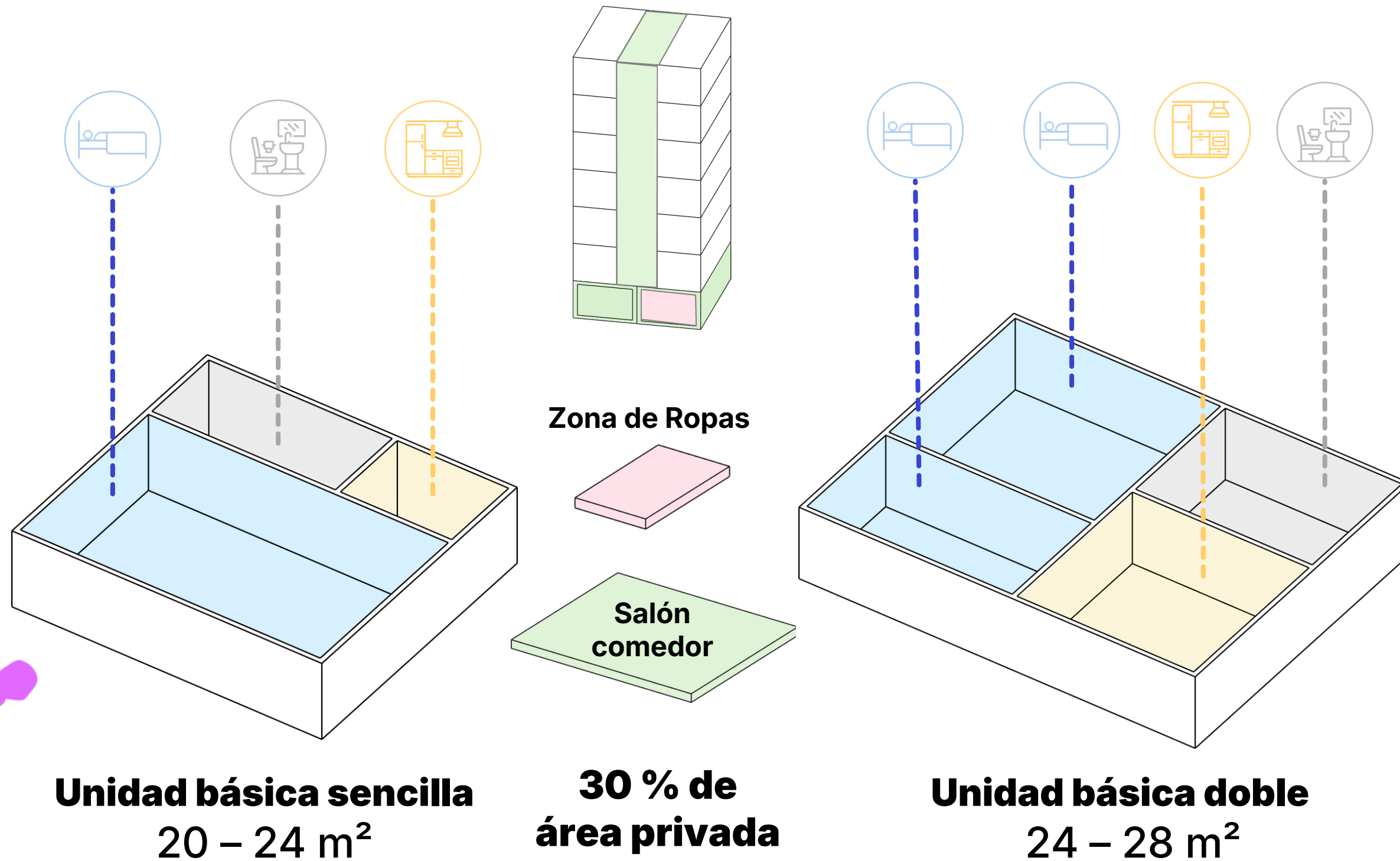
1



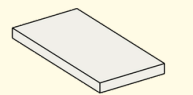
Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

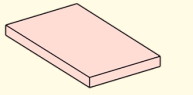
Vivienda colectiva



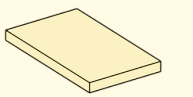
COMPONENTES DE LA VIVIENDA



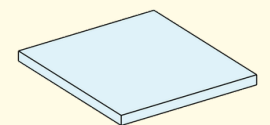
Baño (WC)
3 – 3,5 m²



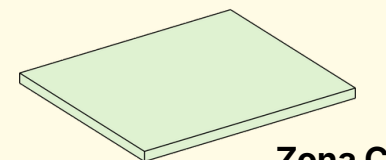
Zona de Ropas
2 – 2,5 m²



Cocina
3 – 3,5 m²



Habitación
7 – 8 m²



Zona Común:
12 – 13 m²

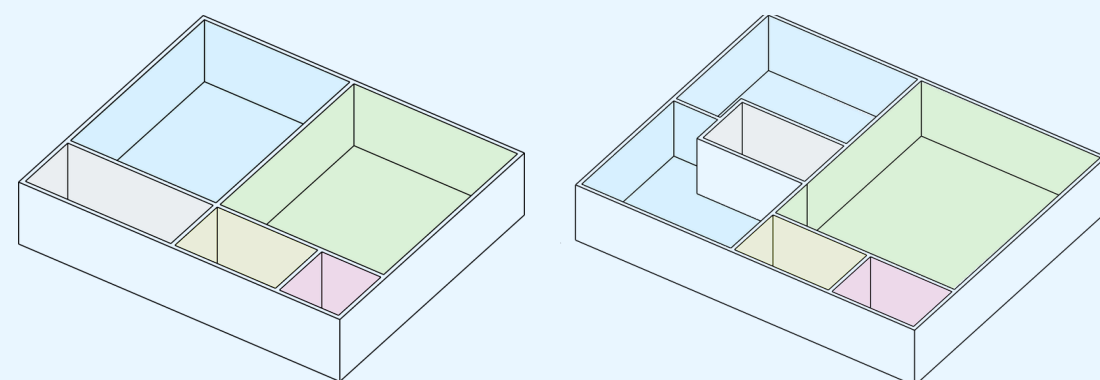
PROPUESTA



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

PERMANECEN IGUAL

Vivienda individual
Uni, Bi, Tri y Multifamiliar

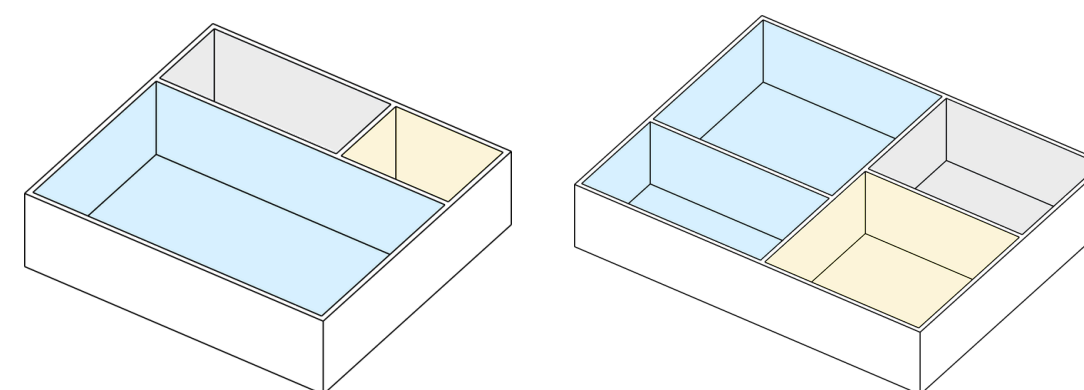


	Apartaestudio	2 alcobas	3 alcobas
Área mínima	30 m ²	45 m ²	54 - 60 m ²
Consumo de densidad	1 viv	1 viv	1 viv
Ejemplo	Proyecto de 10 viviendas		

1

ESCENARIO PROPUESTO

Inclusión Vivienda colectiva
Nuevas formas de Habitar

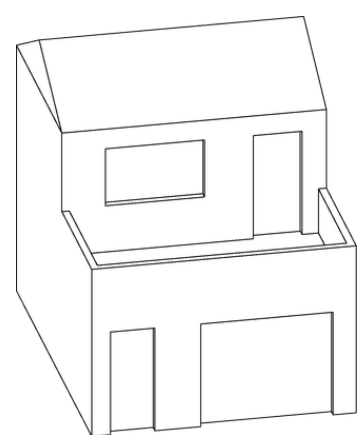


	Sencilla	Doble
Área mínima	20 - 24 m ²	24 - 28 m ²
Consumo de densidad	0,5	0,75
Ejemplo	Proyecto de 20 viviendas	Proyecto de 14 viviendas

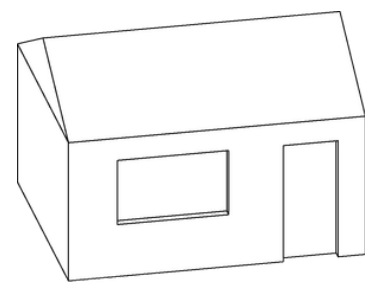
¿QUÉ PROPONEMOS?

Ajuste en la fórmula de cálculo de las obligaciones urbanísticas

1



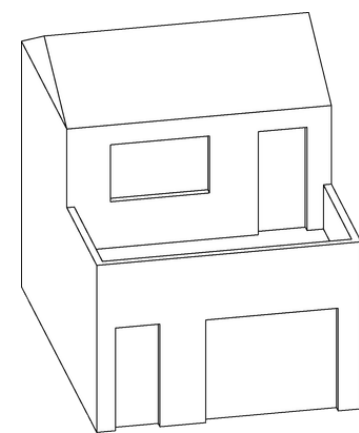
Vivienda 80 m²



Vivienda 45 m²

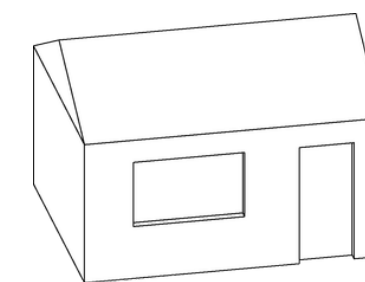
=

10,33 m²
Misma cantidad de Obligaciones Urbanísticas



Vivienda 80 m²

X 0,17
10,6 m²



Vivienda 45 m²

X 0,17
7,6 m²

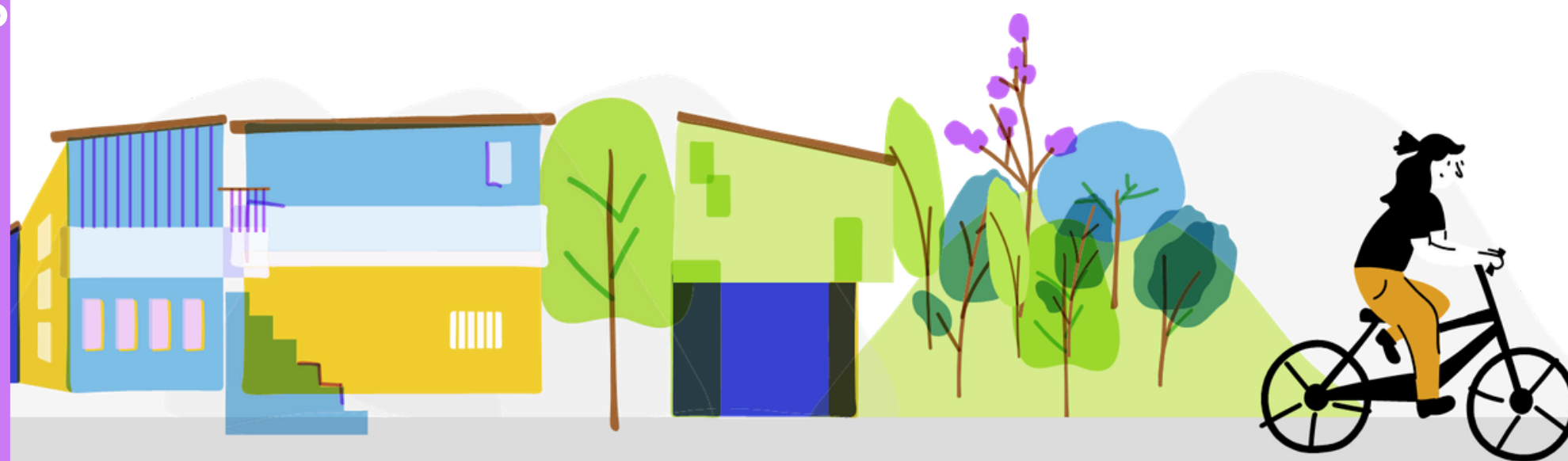
CESIONES URBANÍSTICAS

Fórmula equitativa y atractiva para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la generación de Espacio Público en el Distrito.

EQUIDAD

■ Para Espacio Público por construcción de otros usos, con un factor que varía entre 0.05 - 0.1 por m² construido, según el área de actividad (mixturas)

■ Para construcción de Equipamientos, con un factor que varía entre 0.05 - 0.06 para Residencial y entre 0.01 x m² construido en otros usos.



ESTÍMULOS Y DESESTÍMULOS FINANCIEROS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

¿QUÉ PROPONEMOS?

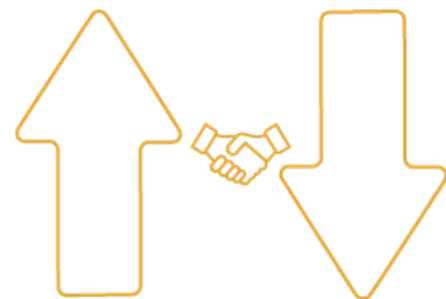
1

Mayor precisión, alcance y alternativas de los estímulos y desestimulos financieros

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

*Por acordar en el marco del estatuto tributario

ESTÍMULOS

Institucionales
(Bancos Inmobiliarios)

Patrimonio

Actividades culturales y creativas en centralidades

Parqueaderos en altura

Vivienda

Renovación Urbana

Zonas de Protección

Actividades Rurales Sostenibles

DESESTÍMULOS

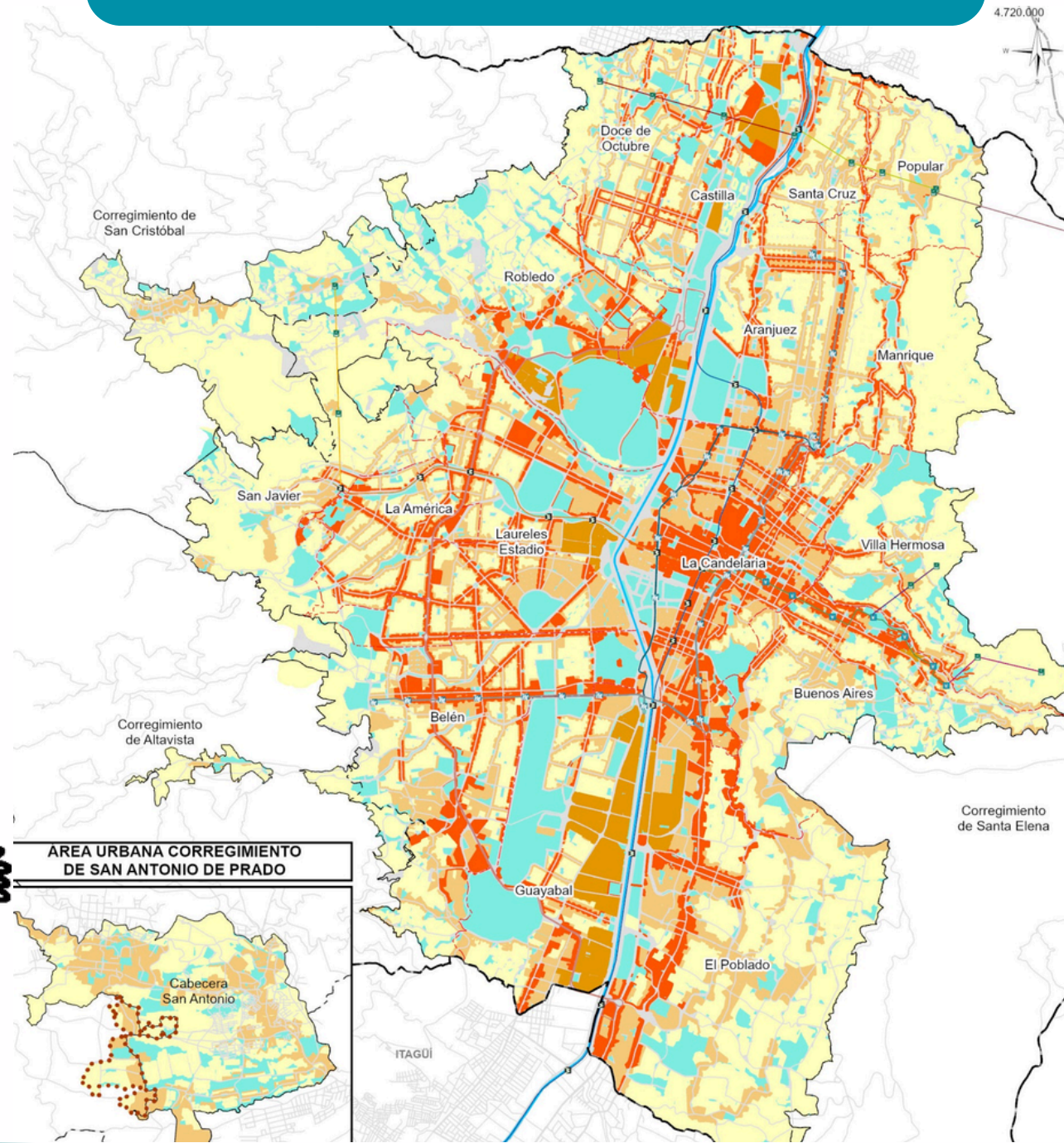
Inmuebles urbanizados sin construir

Inmuebles urbanizables sin urbanizar



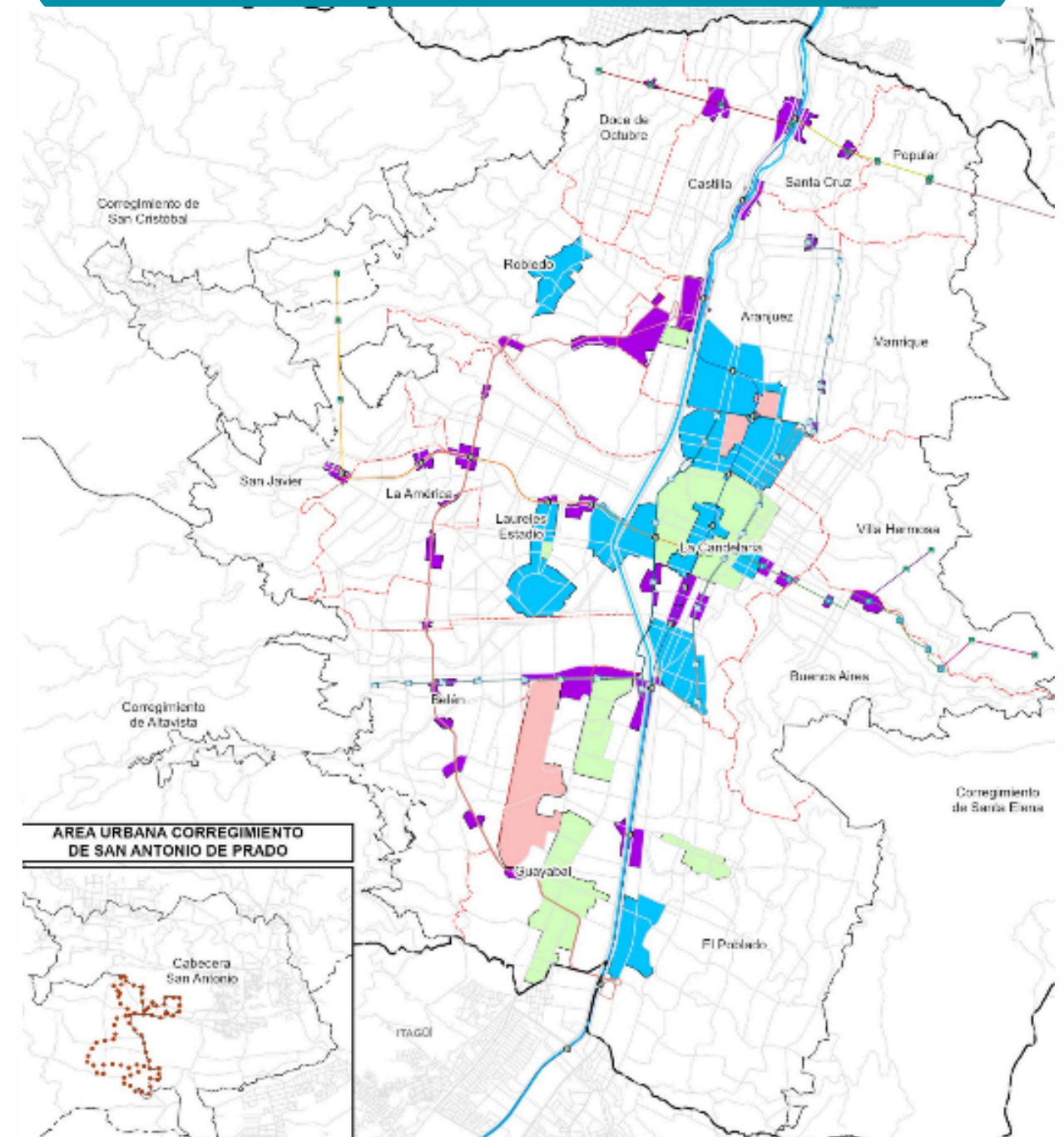
¿QUÉ PROPONEMOS? AJUSTE DE LA CLASIFICACIÓN USOS DEL SUELO

Áreas de actividad



- Dotacionales
- Baja Mixtura
- Media Mixtura
- Alta Mixtura

Áreas con vocación



- Zona de Tratamiento Especial
- Cuidado
- Planes Especiales de Manejo del Patrimonio Nacional
- Desarrollo Orientado al Transporte



POT COMUNA 11 - LAURELES Usos Generales de Suelo

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Usos

Usos Generales Suelo Urbano Acuerdo 048

areagraluso

- Espacio Público Existente
- Espacio Público Proyectado
- Uso Dotacional
- Áreas de baja mixtura
- Áreas y comedores de alta mixtura
- Áreas y comedores de media mixtura

Leyenda Mapa Actual

Comuna 11 - Laureles

Comuna

- Laureles Estadio

Barrios y Veredas

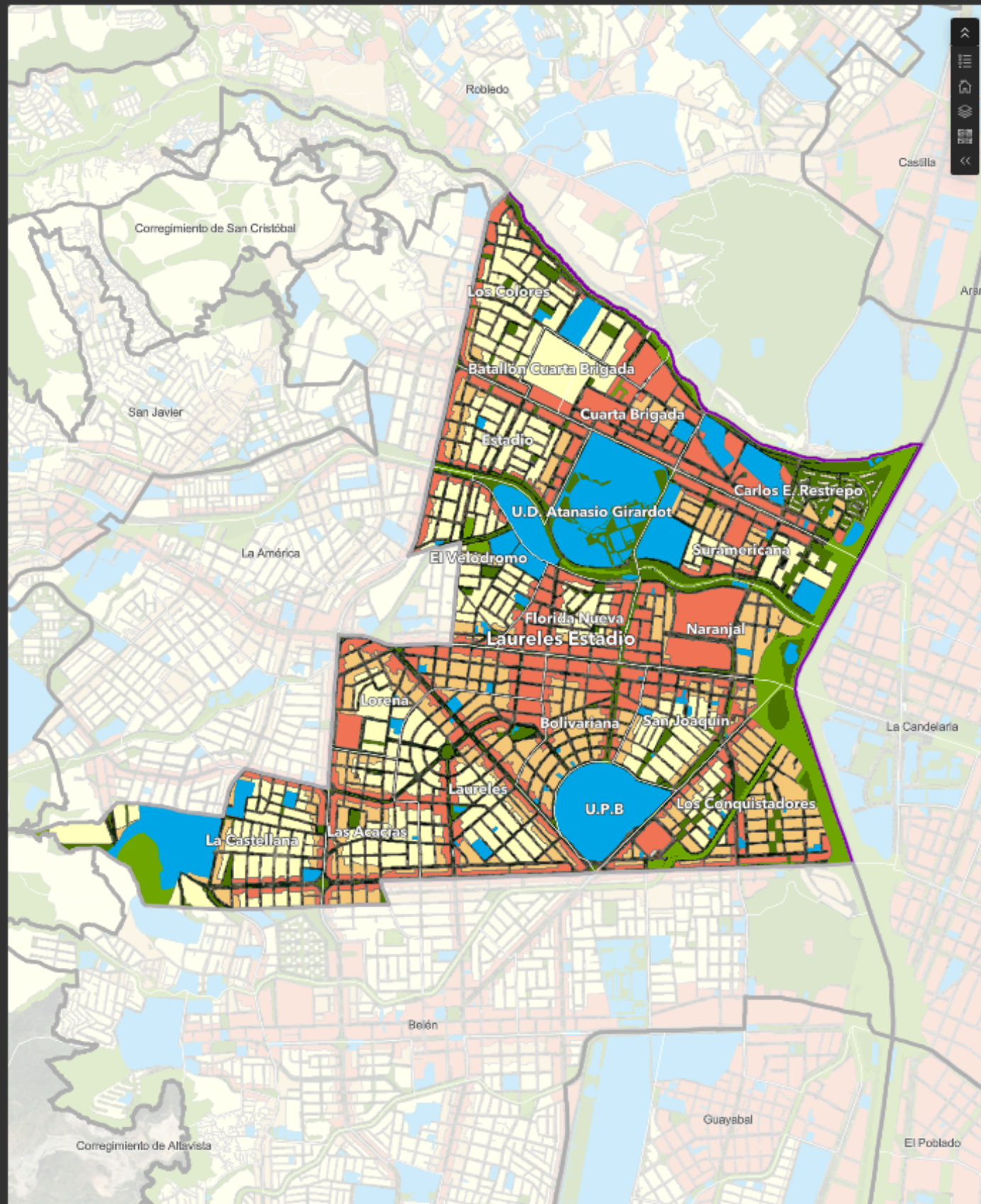
Usos

Áreas Actividad

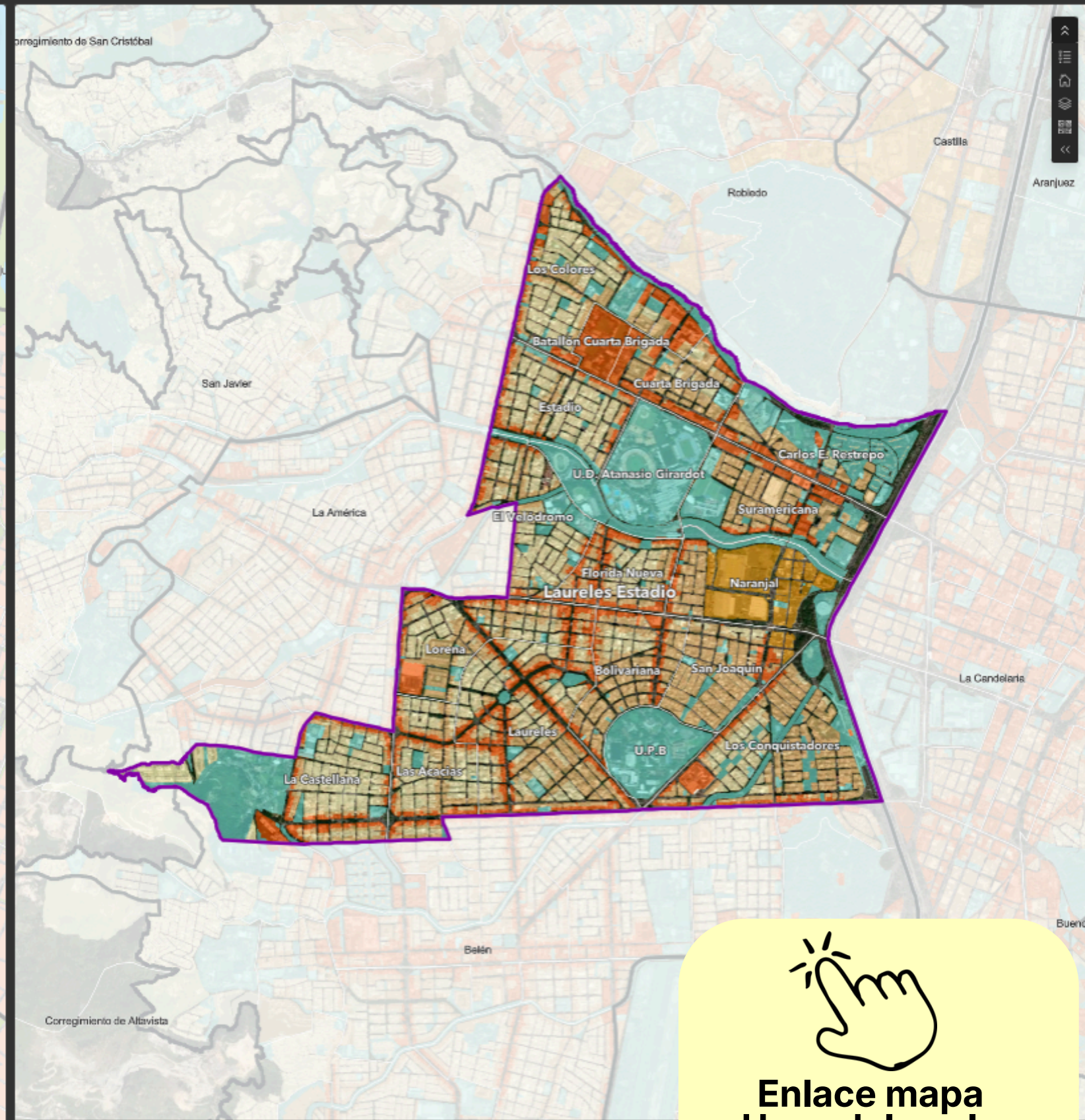
- Área dotacional
- Área dotacional del sistema vial
- Área de baja mixtura de predominancia residencial
- Área de media mixtura de soporte barrial
- Área de alta mixtura económica en transformación
- Área de alta mixtura de predominancia económica

AA

- Río



Usos Generales del Suelo AC048



Usos Generales del Suelo Propuesta


Enlace mapa Usos del suelo

2

Actualización de actividades

Tipología	Subtipología
Residencial	Vivienda individual Vivienda colectiva
Comercial	Comercio básico Comercio complementario Comercio especializado Comercio de alta cobertura
Servicios	Hospedaje Personales y profesionales Entretenimiento Asociados al vehículo y transporte
Industrial	Bienes de consumo livianos Alimentaria y de bebidas Metalmecánica y de equipos Transformación química y de materiales
Equipamiento	Subsistema de equipamientos colectivos
Espacio Público	Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro existente Componentes de la sección vial

- Hoteles
- Aparta-hotel
- Vivienda turística
- Albergue-refugio-hostal
- Moteles



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2 ¿QUÉ PROPONEMOS?

Matriz de evaluación de las actividades

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

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

PERMITIDO (P) - CONDICIONADO (C)
PROHIBIDO (PH)



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

POT COMUNA 11 - LAURELES

Vocaciones/Conflictos

Leyenda Mapa Vocaciones

Comuna 11 - Laureles

Comunas

Laureles Estadio

Barrios y Veredas

Usos

Áreas con Vocación

tipo

- Cuidado
- Zona de Tratamiento Especial - ZTE
- Zonas DOT
- Áreas Patrimoniales Nacionales

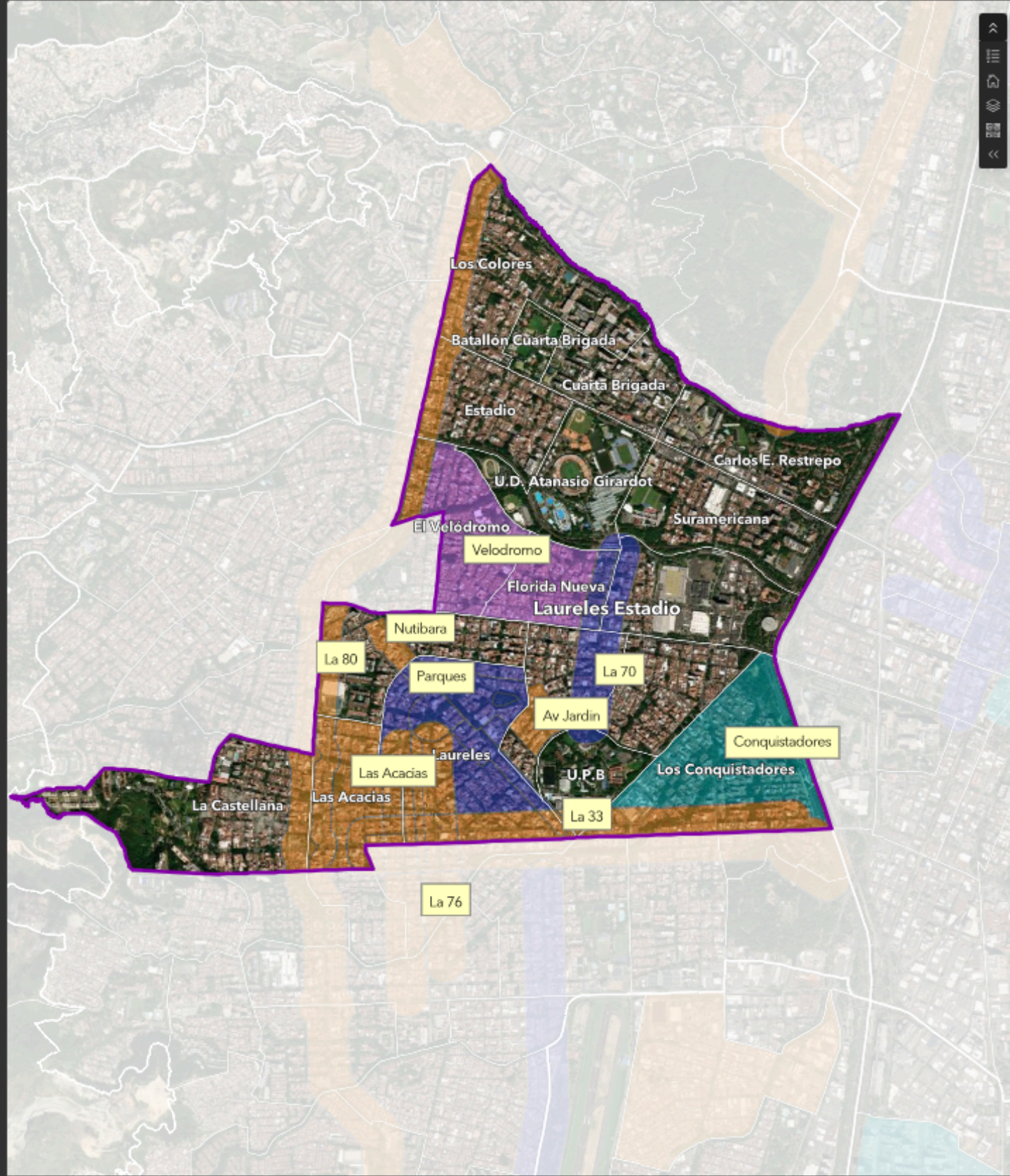
Leyenda Mapa Conflictos

Usos

Comisiones Accidentales

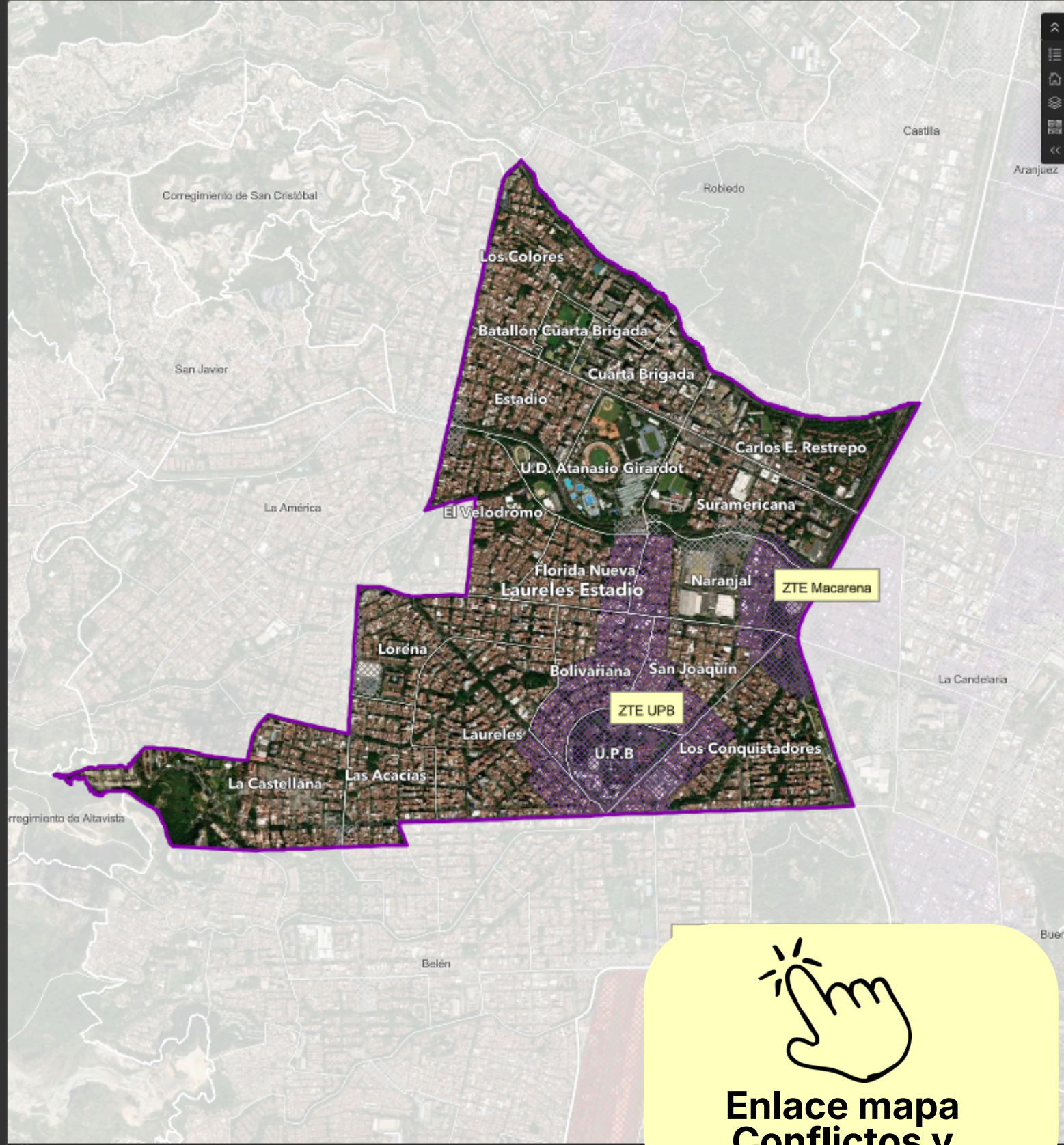
Conflicto

- Actividades de índole Sexual
- Entretanimiento
- Ruido
- Turismo



Vantor | Departamento Administrativo de Planeación - Subdirección Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad - Subdirección de Información Seguimiento y Evaluación

Conflictos



Vantor

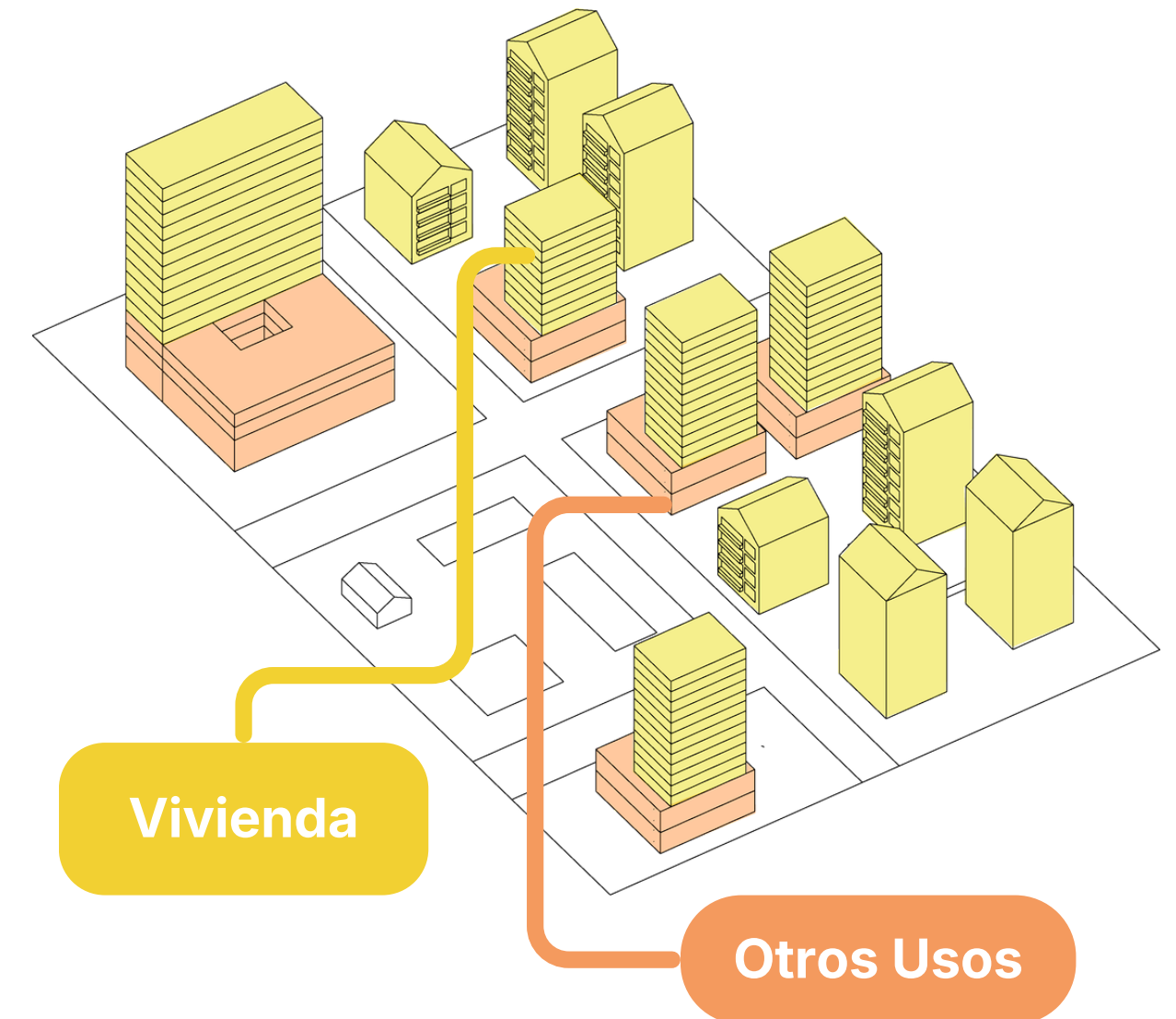
Vocaciones


Enlace mapa Conflictos y vocaciones

¿Qué proponemos?

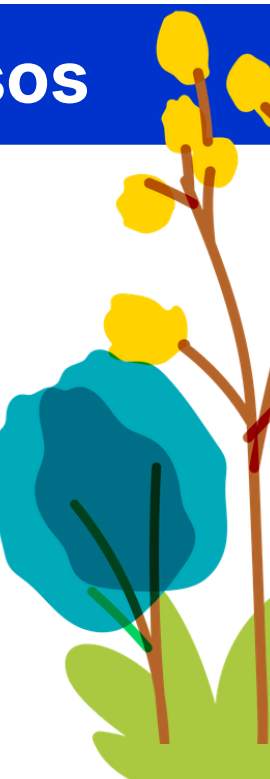
Sana mezcla de usos

Criterio	Baja Mixtura (Residencial)	Media Mixtura (Soporte barrial)	Alta Mixtura (Económica /
Uso predominante	Vivienda	Vivienda + servicios barriales	Actividades económicas
Ubicación de otros usos	Solo en primer piso	Hasta 2 pisos o según I.C	Sin restricción (según I.C)
Proporción de usos no residenciales	Muy baja (complementaria)	Hasta 30% o 50% según el IC	Hasta 100% del aprovechamiento
Condición de mezcla - actividades permitidas en el Regimen.	Actividades de escala vecinal, de bajo impacto.	Escala barrial de mediano impacto	Escala zonal y metropolitana de alta y muy alto impacto
Número de actividades por predio	Máx. 1 actividad o hasta 10 según el área del lote	Variable	Sin restricción
Área mínima de locales (Aprox)	9 m ²	18 m ²	18 m ²
Frente mínimo de local (Aprox)	3 m	3 m	3 m
Acceso a locales	Independiente desde vía	Independiente	Independiente
Ubicación en altura (mixtos)	Solo primer piso	Pisos inferiores a la vivienda	Pisos inferiores a la vivienda
Enfoque	Protección residencial	Equilibrio barrial	Dinamización económica

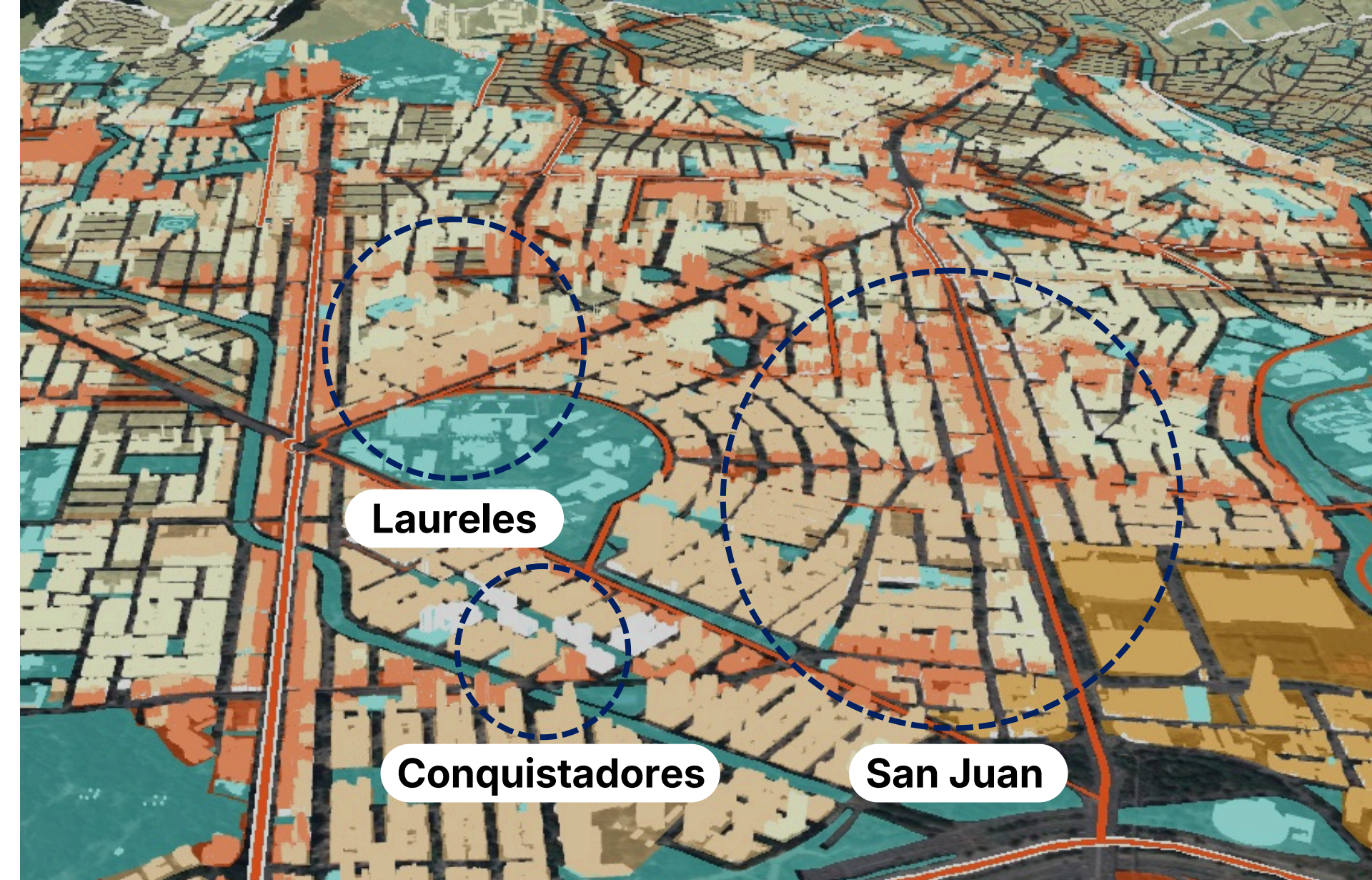


Ajustes en las intensidades de usos

- Se incluyen las Áreas con vocación (ZTE-DOT)
- Se incluye intensidad diferencial en las Centralidades con carácter Económico.
- Cálculo por % según el Área de Actividad
- Se precisan Otros Usos: comercio, servicio e industria.
- Se generan condiciones específicas respecto al área y ubicación de otros usos en proyectos mixtos.



2 ¿QUÉ PROPONEMOS?



Acuerdo 48 de 2014

- Baja mixtura - Principalmente residencial
- Media Mixtura - transición
- Alta mixtura - Económica
- Alta mixtura - Centralidades y corredores
- Alta mixtura - en transformación

Usos del suelo

Ajuste en la mixtura de usos para proteger barrios tradicionales y potencializar vocaciones territoriales donde se permita, creando transiciones graduales

Propuesta

- Baja mixtura - Principalmente residencial
- Media Mixtura - soporte barrial
- Alta mixtura - económica en transformación
- Alta mixtura - Exonómica

¿QUÉ PROPONEMOS? 3

**Claridad normativa –
Vivienda turística como
servicio de hospedaje**

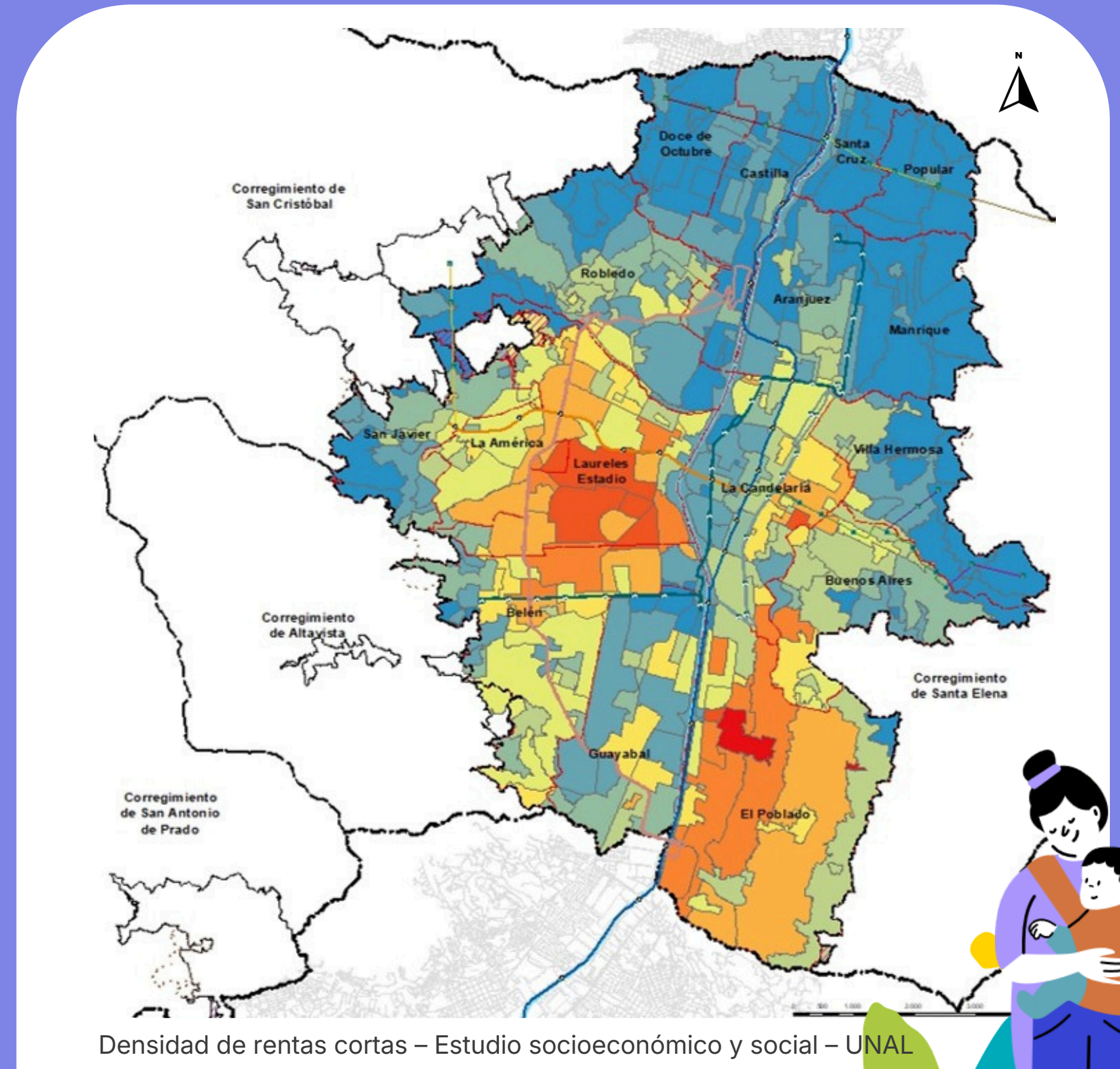


**Vivienda
Turística**

- Reglamentada por el Decreto Nacional 2119 de 2018
- Requiere Registro nacional de turismo
- Estancia menor a 30 días
- **Localización** específica en zonas de altas mixturas y desde media mixtura en **Zonas de tratamientos especial y Desarrollo Orientado al transporte**
- Requiere licencias de **ADECUACIÓN** para cambio de uso
- Para su localización, el servicio de hospedaje se agrupa 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



**Laureles - Estadio es la segunda Comuna
con mas rentas cortas entre 2020 y 2025**



4 QUÉ PROPONEMOS



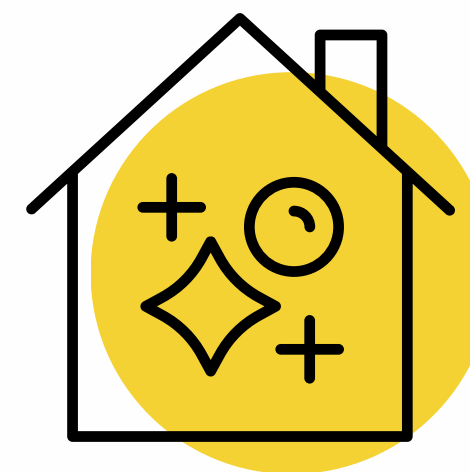
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Criterios de localización de infraestructura de servicios públicos **ASEO - CONTENEDORES – PUNTOS LIMPIOS**



Cajas de Almacenamiento temporal (Contenedores)

- **Ubicación:** Espacio público (andenes) permitiendo paso peatonal/vehicular.
- **Criterios:** Accesibilidad para usuario y camión (cargue lateral/trasero).
- **Requiere análisis de capacidad** (Producción Per Cápita) y permiso de Espacio Público.
- **Restricción:** En zonas de alta densidad, no pueden obstaculizar movilidad.



Puntos Limpios (Residuos Posconsumo /Peligrosos):

- **Estaciones Móviles:** Zonas comerciales/gubernamentales. Visibles y accesibles.
- **Estaciones Fijas("Puntos Naranjas"):** Deben cumplir requisitos de ECA (cubierta, cerramiento).
- **Residuos:** Pilas, luminarias, medicamentos, Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos -RAEE.

POT COMUNA 11 - LAURELES Centralidades

Leyenda Mapa Actual

Barrios y Veredas

Centralidades Actuales

Centralidades - Carácter

Carácter

- Dotacional
- Económico
- Mixto

Centralidades - Jerarquía

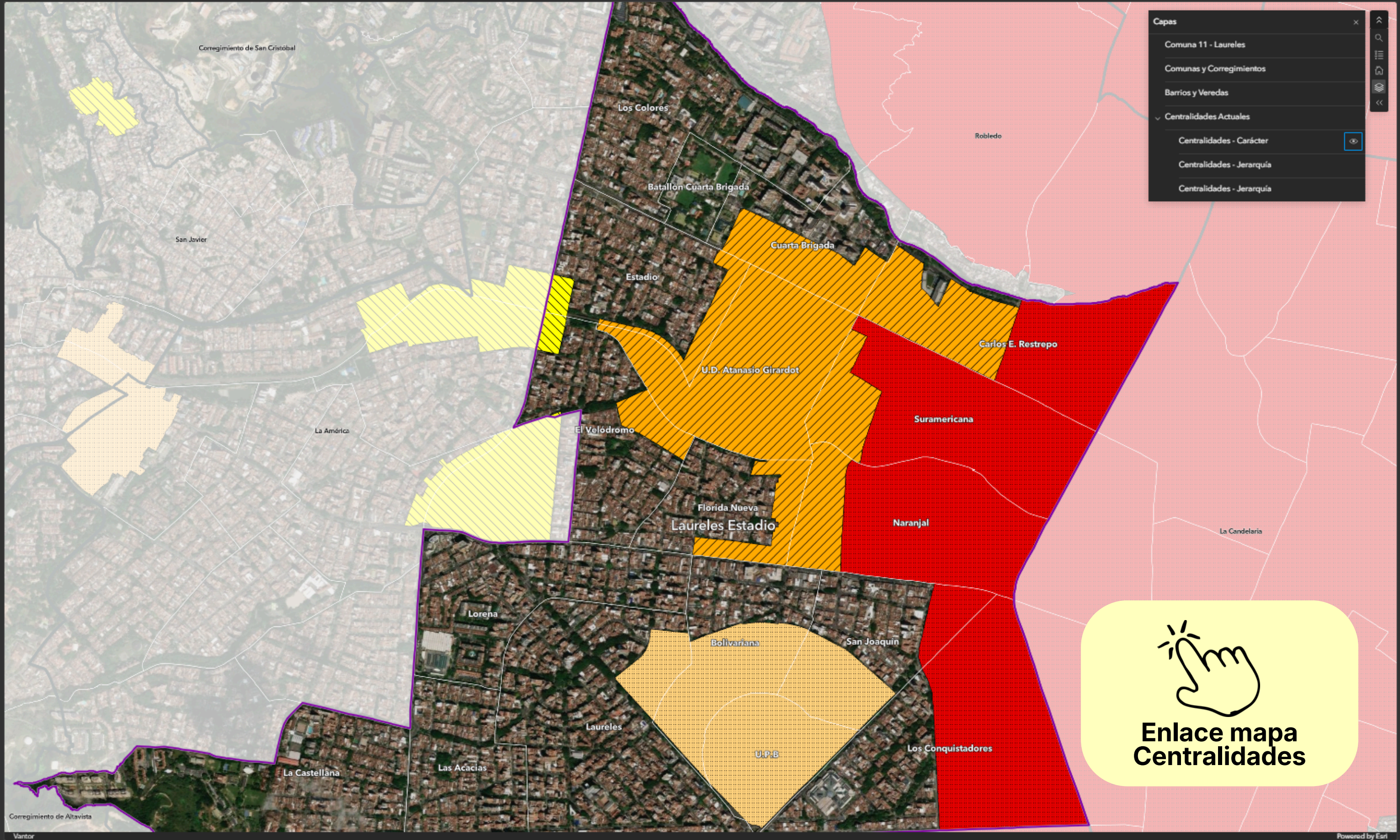
Jerarquía

- Barrial
- Zonal
- Distrital
- Metropolitana

Centralidades - Jerarquía

Jerarquía

- Veredal
- Corregimental
- Corregimental Intermedia



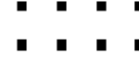


Capas

- Comuna 11 - Laureles
- Comunas y Corregimientos
- Barrios y Veredas
- Centralidades Actuales
 - Centralidades - Carácter
 - Centralidades - Jerarquía
 - Centralidades - Jerarquía


Enlace mapa Centralidades

Caracter

-  Dotacional
-  Económico
-  Mixto

5 ¿QUÉ PROPONEMOS?

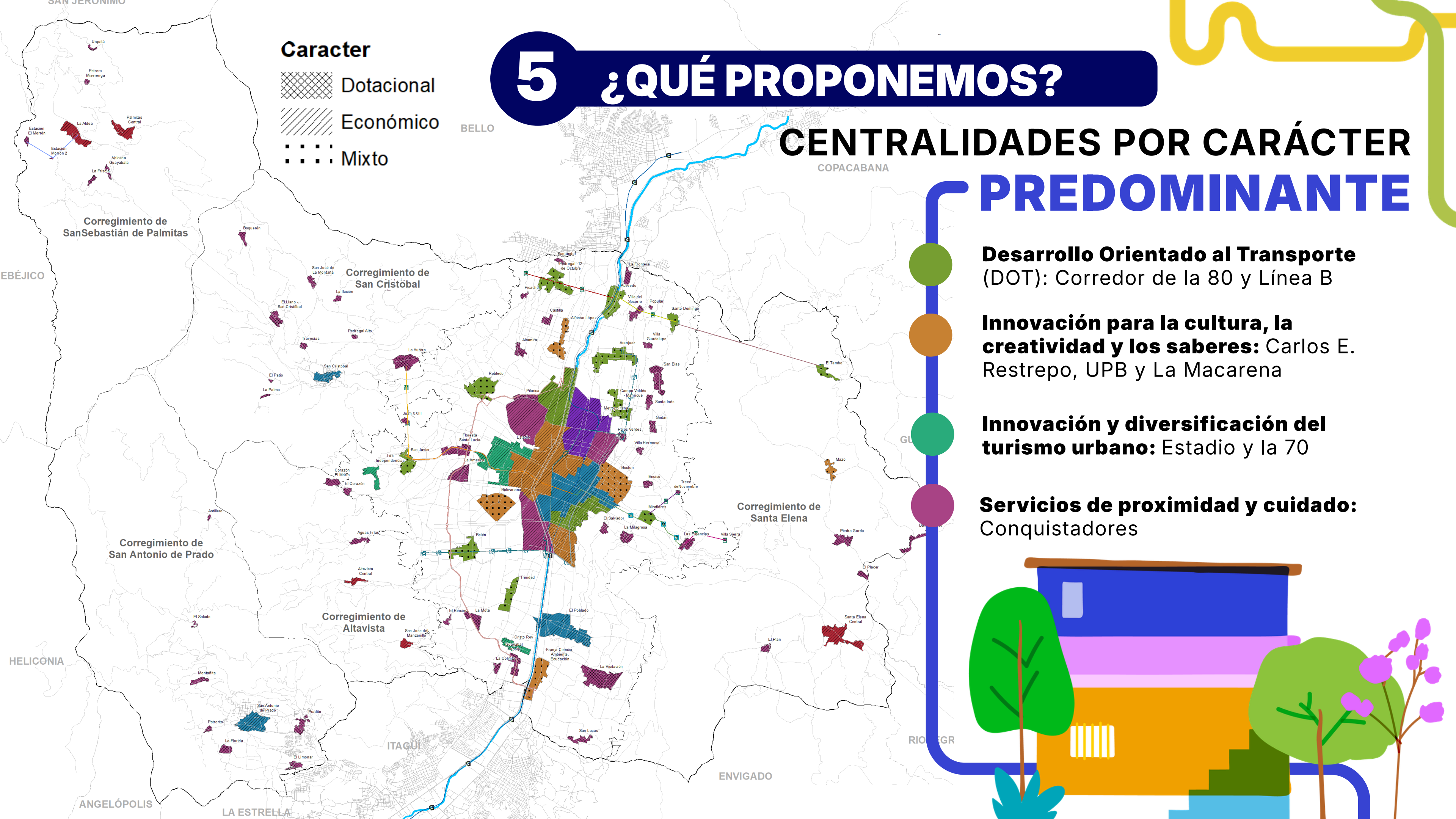
CENTRALIDADES POR CARÁCTER PREDOMINANTE

Desarrollo Orientado al Transporte (DOT): Corredor de la 80 y Línea B

Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes: Carlos E. Restrepo, UPB y La Macarena

Innovación y diversificación del turismo urbano: Estadio y la 70

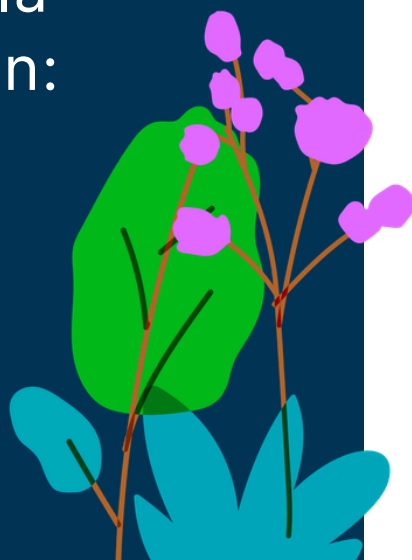
Servicios de proximidad y cuidado: Conquistadores



5

¿QUÉ PROPONEMOS?

Incorporación de nuevas centralidades urbanas y rurales pasando de 74 a 84 centralidades en Medellín. En la Comuna 11 pasamos de tener 1 centralidad a tener 3, mejorando el equilibrio y la dinamización:



Centralidad Estadio

Redelimitada

Distrital, económica con predominancia innovación y diversificación del turismo urbano.

Centralidad Floresta - Santa Lucía

Nueva - Compartida con La América

Barrial, dotacional con servicios de proximidad y cuidado.

Centralidad La América

Nueva - Compartida con La América.

Barrial, dotacional con servicios de proximidad y cuidado.

Centralidad Laureles

Nueva

Zonal, mixta con predominancia en innovación para la cultura, la creatividad y los saberes.

Centralidad Metropolitana

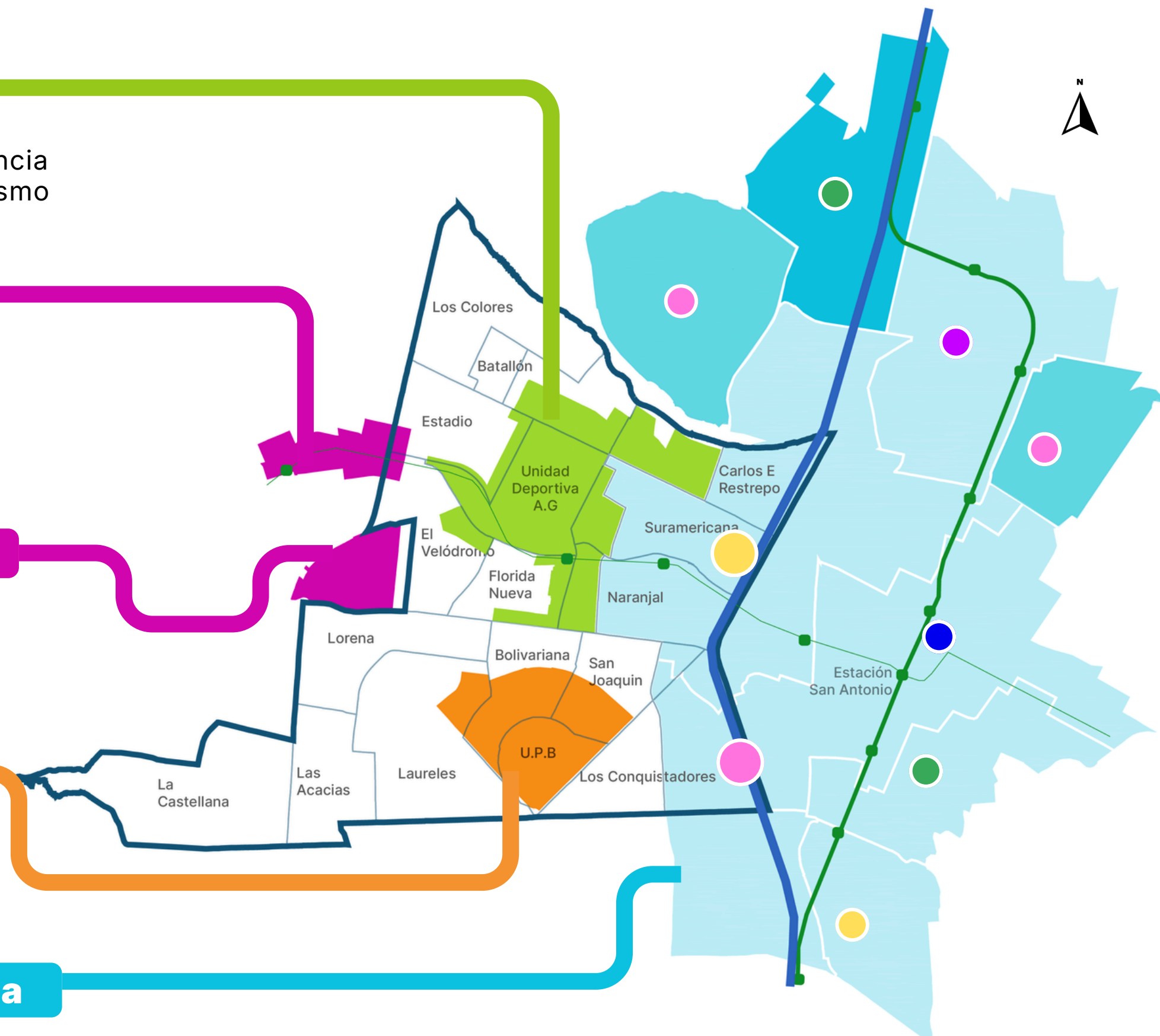
Caracter

- Económico
- Dotacional
- Mixto

- Desarrollo Orientado al Transporte - DOT
- Fomento a las economías del conocimiento

- Impulso al desarrollo económico y generación de empleo
- Servicios de proximidad y cuidado

- Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes



Los barrios tradicionales funcionan como **centralidades de proximidad y cuidado**

- **Son núcleos de proximidad:** concentran vivienda, comercio básico y servicios cotidianos
- Su valor está en el **cuidado, identidad y vida cotidiana**



Estrategias para consolidarlos como centralidades de cuidado

- Permanencia de **comercio en pequeña escala** y promover el **Desarrollo Orientado al Transporte, la Ciencia, tecnología e innovación, turismo y cultura**
- Articular equipamientos y espacio público para el **cuidado de la población mayor e infantil**
- Priorizar **camminabilidad y accesibilidad universal**
- **Mejor edificabilidad**

5 ¿QUÉ PROPONEMOS?

El barrio tradicional es la primera red de cuidado del territorio



Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:

- * Las tipologías de vivienda y la propuesta de vivienda turística como servicio de hospedaje
- * Las estrategias para mitigar los conflictos territoriales y la norma propuesta de usos del suelo
- * Las centralidades propuestas para promover las vocaciones territoriales
- * Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión



POT COMUNA 11 - LAURELES Movilidad

Leyenda Mapa Movilidad

Comuna 11 - Laureles

- nombre
- Laureles Estadio
- Otro

Comunas y Corregimientos

- nombre
- Laureles Estadio
- Otro

Barrios y Veredas

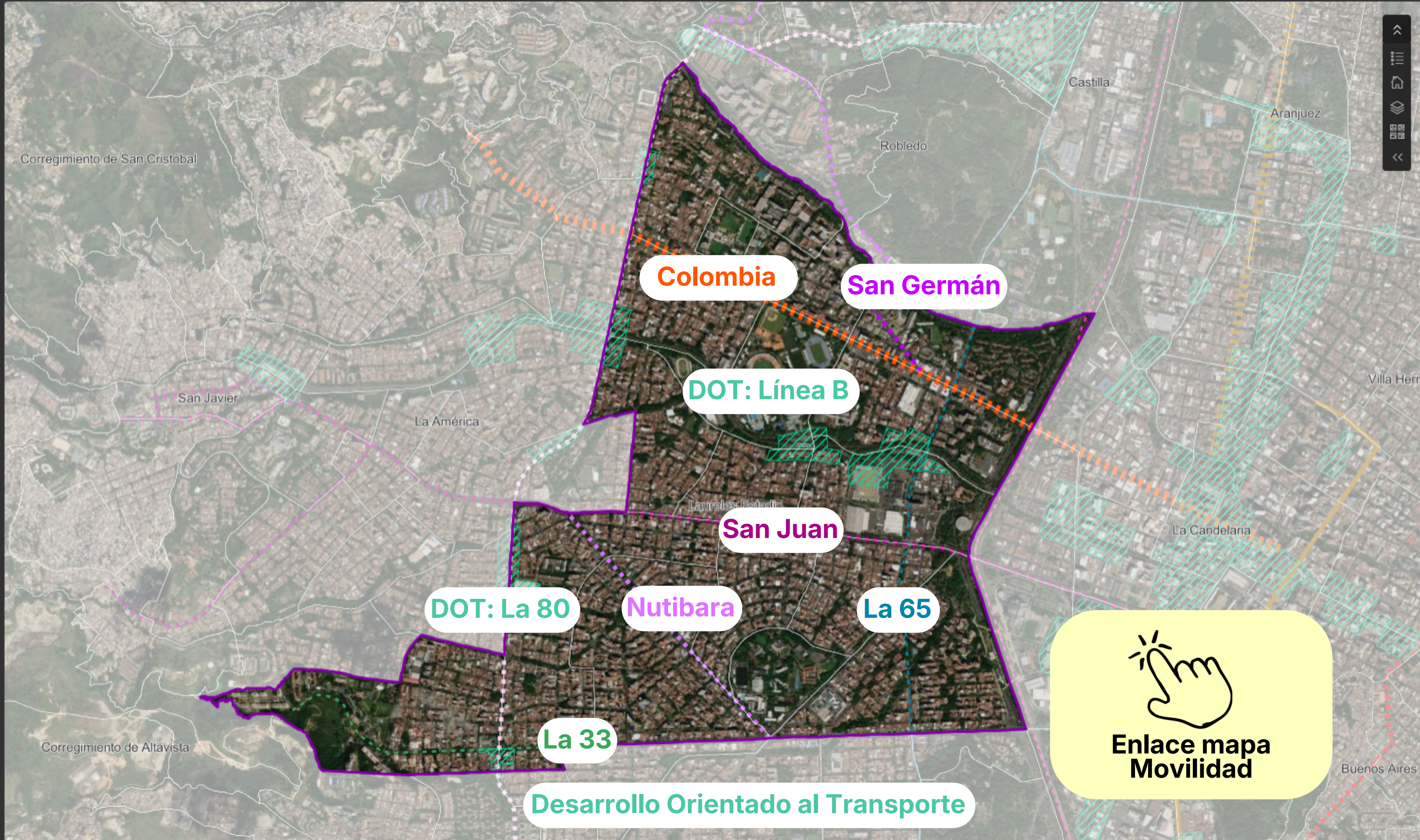
-

Zonas DOT

-

Movilidad - AMVA

- nombre_tramo
- 1. Corredor Av. 34
- 2. Corredor Avenida Colombia
- 3. Cable Manrique
- 4. Cable Nueva Jerusalén
- 5. Corredor Cierre Parque Aranjuez




Enlace mapa Movilidad

6 ¿QUÉ QUEREMOS LOGRAR?



Más y mejor transporte público y colectivo, para tener más tiempo para vivir, estudiar y trabajar

Más proyectos de infraestructura para la **conectividad y la competitividad**

Espacios **más adecuados para el peatón y las bicicletas**

Hacer que el **área ocupada por las vías, el transporte público y los ándenes sea más eficiente**

Reducir el mal parqueo en vía que genera congestión

DOT Desarrollo Orientado al Transporte



¿QUÉ PROPONEMOS?

AJUSTES NORMATIVOS

Transporte público,
DOT y conectividad

Desarrollos Inmobiliarios
cercanos a estaciones de
transporte

Estaciones con
crecimiento en altura y
mixtura de usos

Corredores de transporte
de pasajeros

MEJOR
CALIDAD
DEL AIRE

6

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

Parque-
aderos

Retorno a mínimos
obligatorios por
tratamiento urbanístico







Exigencias de parqueaderos Uso **residencial**

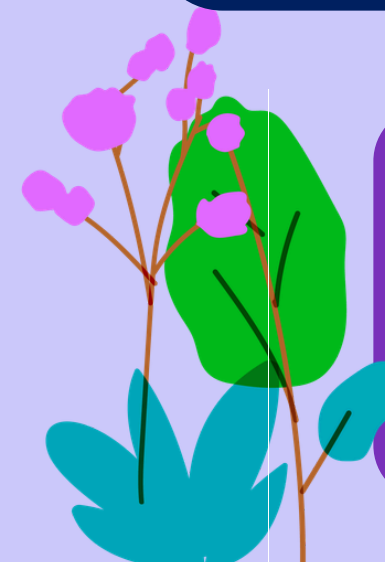
¿Qué proponemos?

7

- **Se retoman las exigencias mínimas**
- **Se eliminan los topes máximos**
(se regulan por el índice de construcción y la dinámica del mercado)
- **Se eliminan cesiones por construcción de parqueaderos**
- **Se plantean mínimos transitorios**
hasta que se realice reglamentación específica
- **Se modifica el consumo de índice de construcción**

Tratamiento urbanístico	Área de lote	Privados		Visitantes	
					
MI-MIE, REV, CN3	Hasta 120	N/A	N/A	N/A	N/A
	Mayores a	25	100	10	13
C2, CN2, D-DE	Hasta 240	33	50	N/A	N/A
	Mayores a	50	50	13	13
C1, C3, CN4, REA	Hasta 240	33	50	N/A	N/A
	240 - 2000	66	50	17	13
	Mayores a	75	50	17	13
CN1, RED	Hasta 240	33	50	N/A	N/A
	240 - 2000	66	50	17	13
	Mayores a	100	33	17	13
CN5	Hasta 240	33	50	N/A	N/A
	240 - 2000	66	50	17	13
	Mayores a	150	20	17	13

Estacionamientos para el uso residencial (celda / destinación)



Tipología
VIS y VIP

AUTOS

1 cada 10

MOTOS

1 cada 3

Exigencias de parqueaderos Otros usos

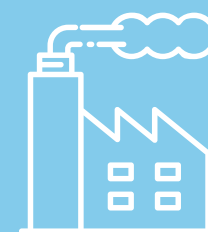
¿Qué proponemos? 7



Comercio
Parq/100 m²



Servicios
Parq/100 m²



Industria
Parq/100 m²

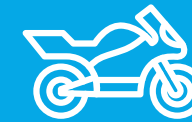
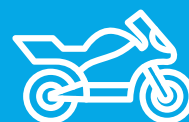
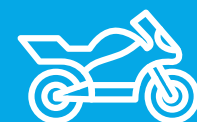


Espacio Público
Parq/hectárea



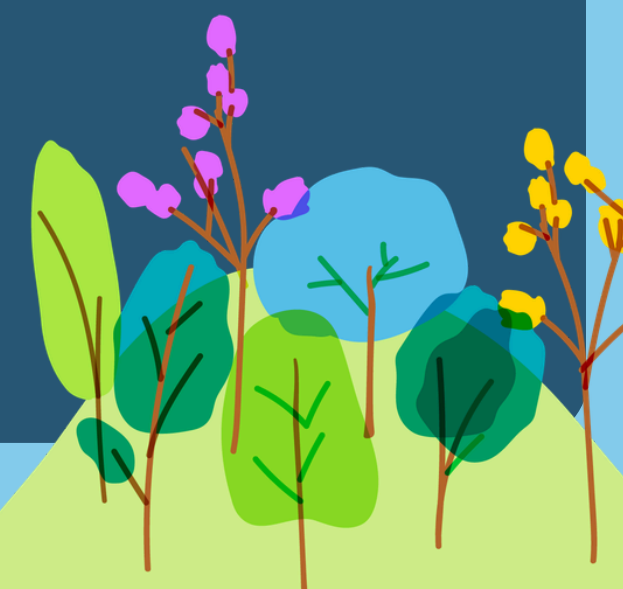
Dotacional

Tratamiento Área de lote



Tratamiento	Área de lote	Comercio		Servicios		Industria		Espacio Público	
		Car	Moto	Car	Moto	Car	Moto	Car	Moto
MI-MIE, REV, CN3	Hasta 72 m ²	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	72 - 120 m ²	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	120 - 240 m ²	50	150	50	150	25	50	N/A	N/A
	Mayores a	50	150	50	150	25	50	75	150
C2, CN2, D-DE	Hasta 72 m ²	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	72 - 240 m ²	100	75	100	75	50	25	N/A	N/A
	Mayores a	100	75	100	75	50	25	100	75
C1, C3, CN4, REA	Hasta 72 m ²	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	72 - 120 m ²	100	75	100	75	50	25	N/A	N/A
	120 - 240 m ²	150	75	150	75	50	25	N/A	N/A
	Mayores a	150	75	150	75	50	25	150	75
CN1, CN5, RED	Hasta 72 m ²	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	72 - 120 m ²	100	75	100	75	50	25	N/A	N/A
	120 - 240 m ²	150	75	150	75	50	25	N/A	N/A
	Mayores a	200	50	200	50	75	25	200	50

Deberá responder a un análisis específico de cada caso, como mínimo se deberá cumplir con lo establecido en el decreto 471 de 2018



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

Transporte público y Desarrollo Orientado al Transporte

¿Qué proponemos?

8



Equipamientos de transporte mixtos

mezclados con otros usos y
con crecimiento en altura sobre
estaciones de transporte.



Fuente: Imagen ilustrativa Metro



¿Qué queremos lograr? 9



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 **Visión sistémica del Espacio Público**

Elementos que cumple funciones ecosistémicas

2 **Reducir el déficit de espacio público actual**

Generación del espacio público

4 **Espacio público de proximidad**

5 **Criterios de manejo para el Espacio público proyectado y existente**

6 **Actualización de los inventarios del subsistema**

SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO

3 **Espacio público intergeneracional y de cuidado**



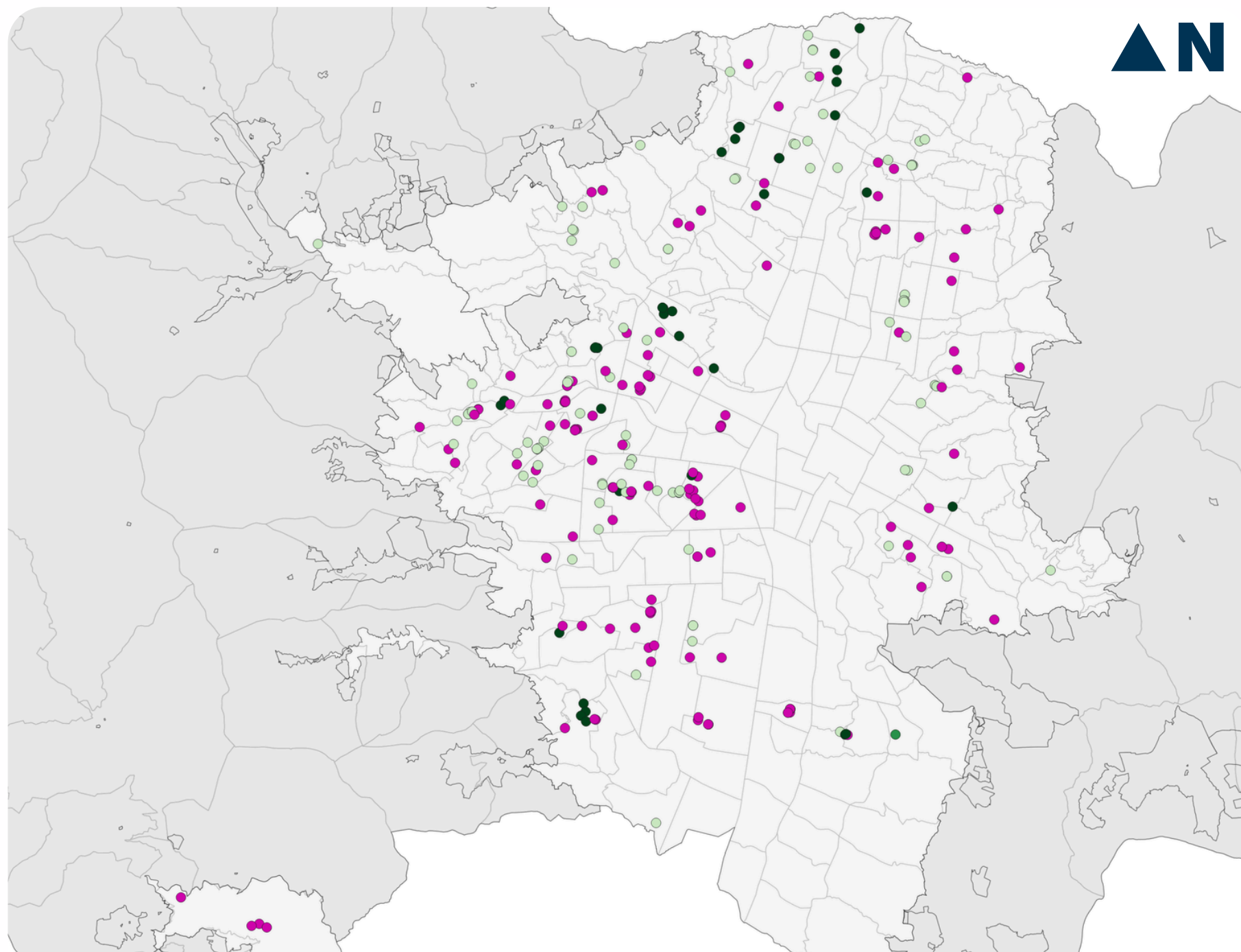
¿Qué proponemos?

9

Permitir el aprovechamiento económico en los predios de media mixtura que no sean colindantes a la baja mixtura.

9

Permitir el aprovechamiento económico regulado en algunas áreas con vocación (Zonas de tratamiento especial).



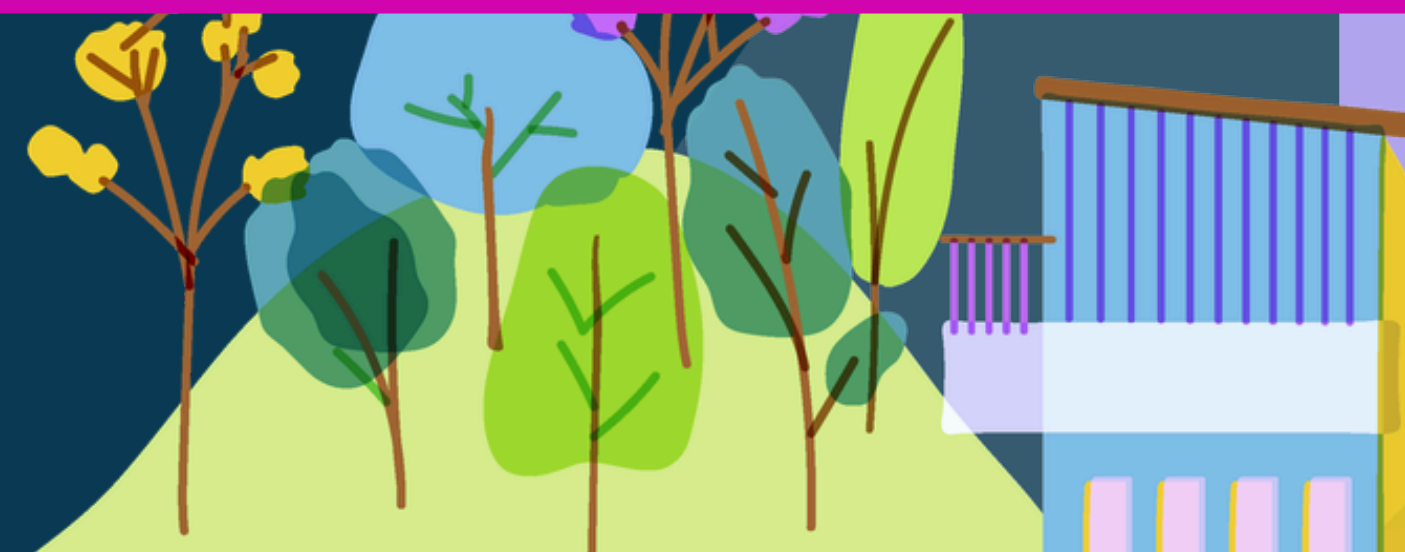
Fuente: información gráfica Aportada por APP

Aprovechamiento Económico del Espacio Público

Número de solicitudes

Zona de mixtura	Cantidad
Baja mixtura	159
Media mixtura	94
Alta mixtura	40
Alta mixtura en transformación	1

Total: 135 Candidatos a aprobar



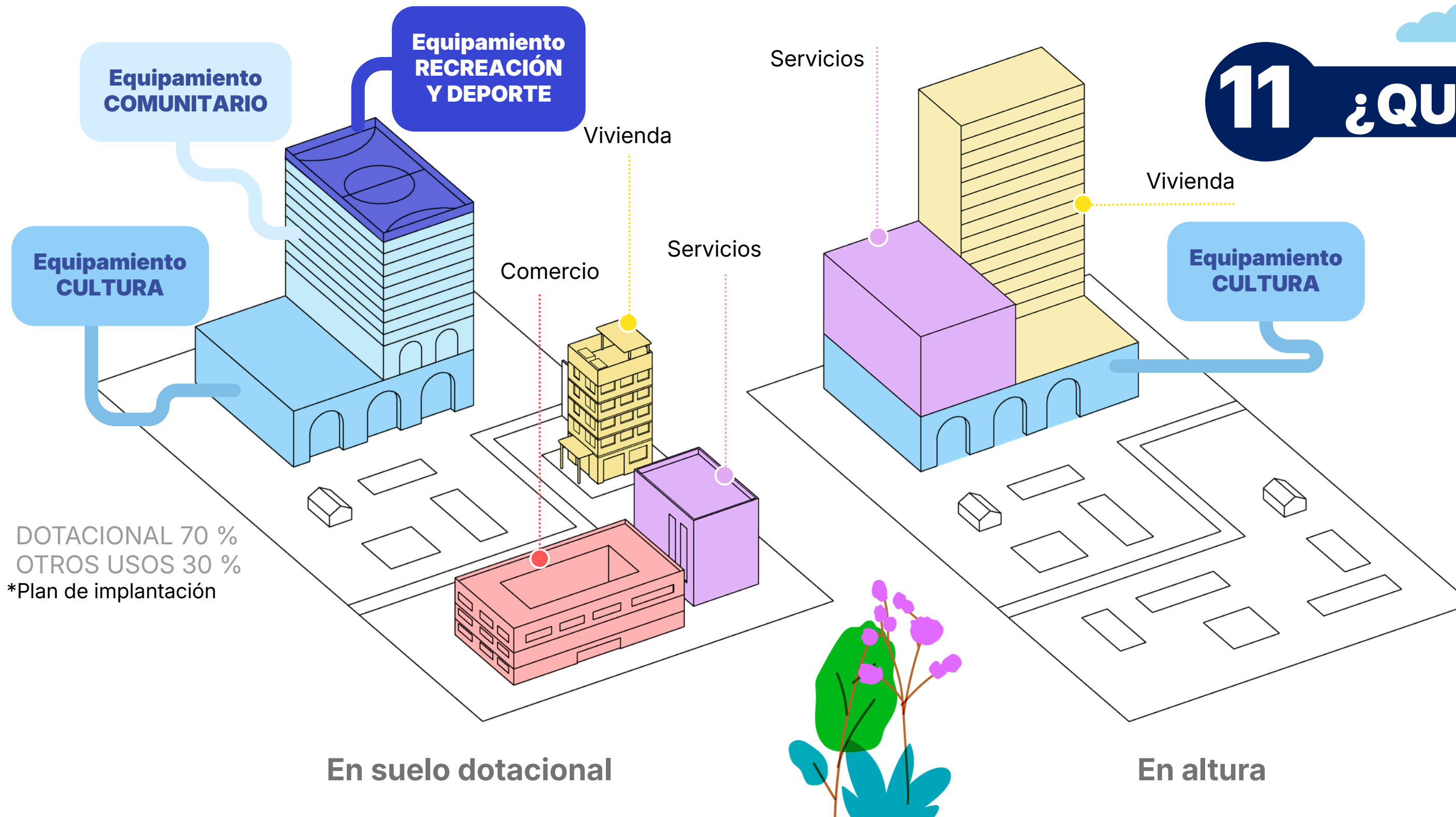
MULTIFUNCIONALIDAD + SOSTENIBILIDAD

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

11 ¿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)

POT COMUNA 11 - LAURELES Espacio Público y Equipamientos

Leyenda Mapa Espacio Público

Comuna 11 - Laureles

nombre

Laureles Estadio

Comunas y Corregimientos

Barrios y Veredas

Espacio Público

Espacio Público Existente

Natural

Espacio Público Existente-Art

Artificial

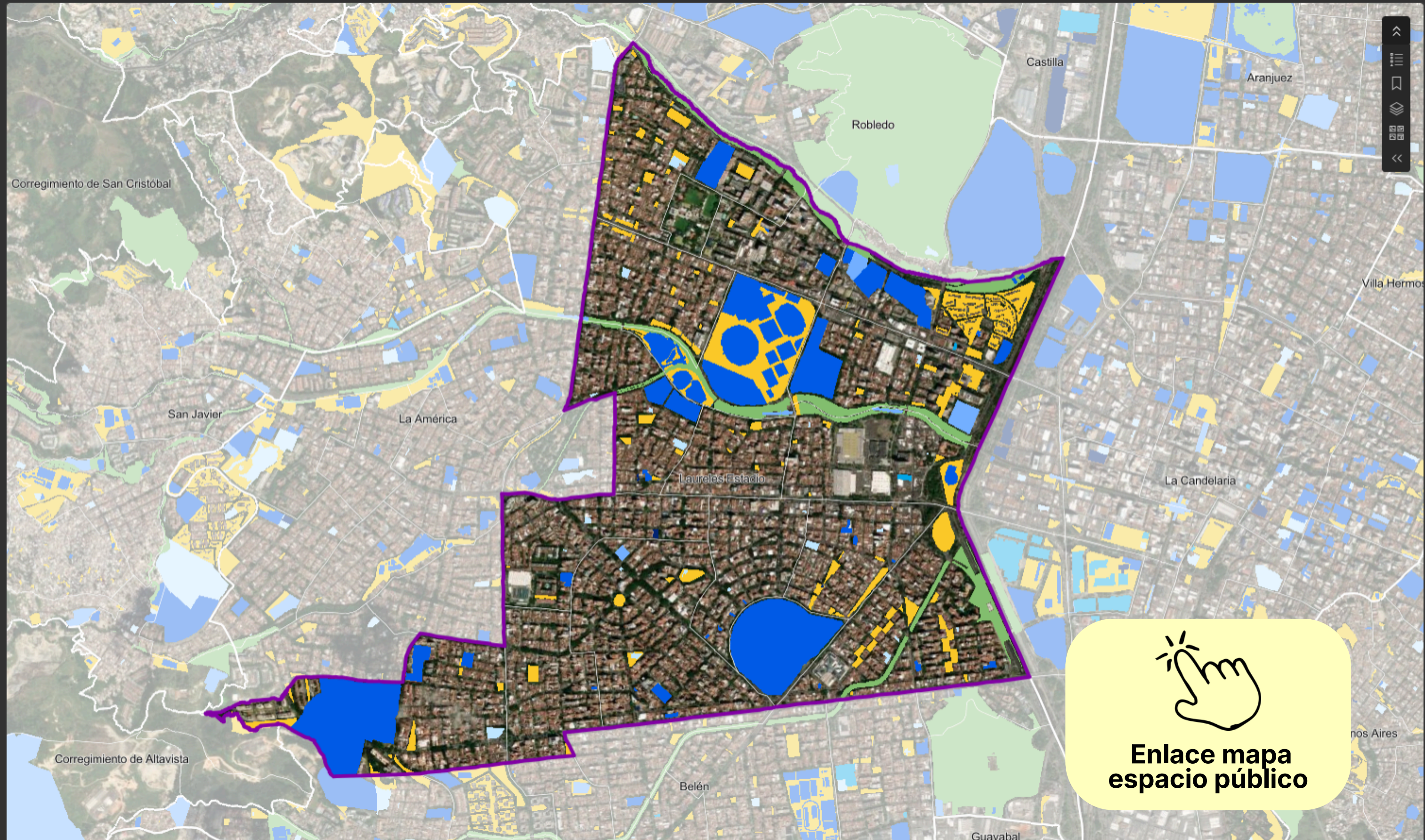
Equipamientos Actuales

Categoría

Equipamientos Básicos Comunitarios

Equipamientos Básicos Sociales

Equipamientos Institucionales





Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:

- * Los corredores de **transporte masivo**
- * las áreas de **Desarrollo Orientado al Transporte** y los **ajustes de parqueaderos, edificabilidad y obligaciones urbanísticas**
- * El **nuevo concepto de espacio público** y las **estrategias para la sostenibilidad e integración de equipamientos**
- * **Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión**





¿Qué encontramos?

Acuerdo 48 de 2014

- * Escenarios de riesgo y cambio climático desactualizados y mal gestionados
- * Naturaleza desprotegida por criterios de manejo inadecuados

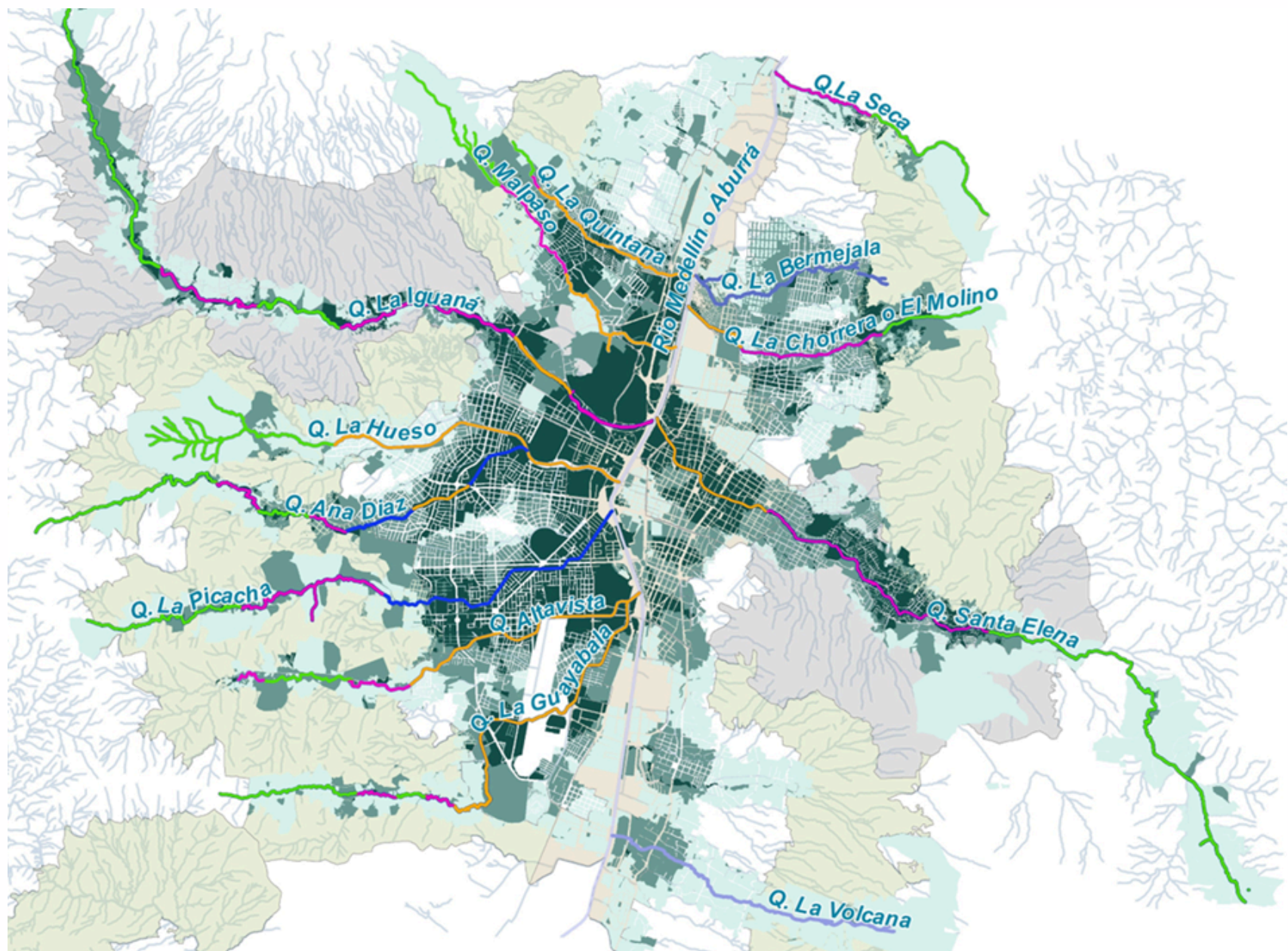
¿Qué hicimos? 12

- * Actualización de estudios, normatividad, metodologías para la gestión ambiental y del riesgo
- * Actualización de cartografía





Cuidado de mi río, mis quebradas Corredores Azules y verdes ▲ N



Un hábitat sostenible para animales, vegetación y seres humanos

Una ciudad para cuidar lo que nos sostiene, para adaptarnos a lo que viene y proteger a quienes más lo necesitan.



¿QUÉ PROPONEMOS? 14

Sistemas de Drenaje Sostenible



- 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

Techo Verde

Retiene el agua lluvia y controla su escorrentia

Pavimento permeable

Infiltra y filtra el agua lluvia y la almacena temporalmente en una sub-base drenante

Jardín de lluvia

Captura, filtra y retarda el flujo de agua antes de la red

Cuneta verde

Reduce la velocidad del flujo y mejora su calidad a lo largo del borde vial

Cuneta verde

Reduce la velocidad del flujo y mejora su calidad a lo largo del borde vial.



¿QUÉ PROPONEMOS?

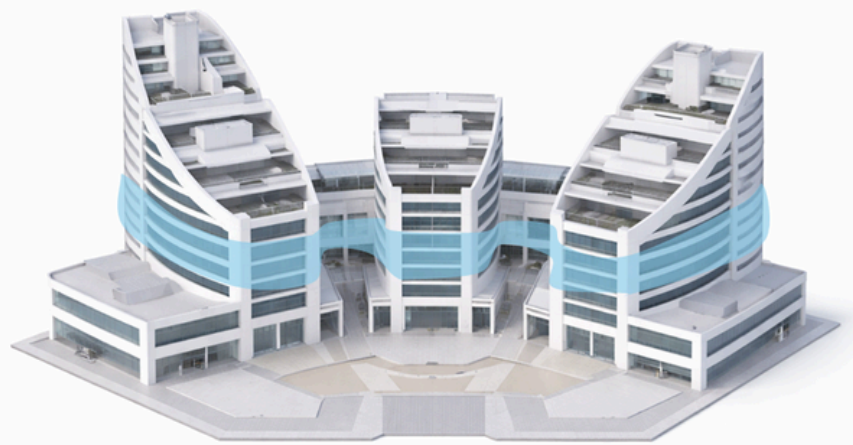
15

CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

Reglamentación Específica



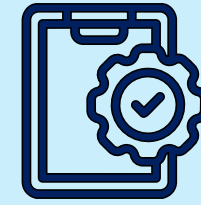
Ejemplo ilustrativo



TÉCNICO



Aplicación, reconocimiento y certificación



Ajuste manual de construcción sostenible del Distrito



Verificación de cumplimiento



Incorporación de directrices



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

INCENTIVOS NO TRIBUTARIOS



Disminución obligaciones urbanísticas



Aumento índice de ocupación

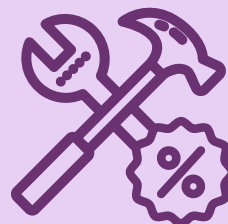


Aumento índice de construcción



Aumento densidades de vivienda

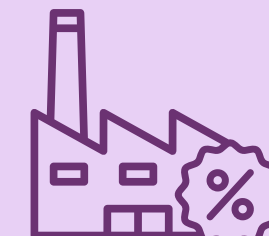
INCENTIVOS TRIBUTARIOS



Disminución impuestos a la construcción



Disminución impuesto predial



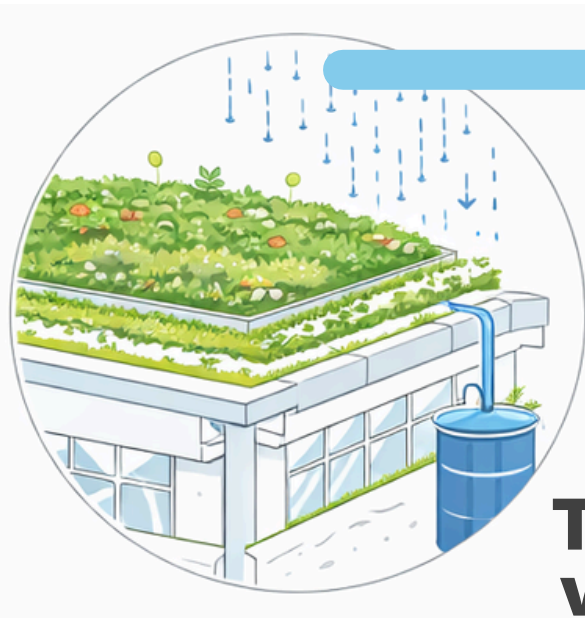
Disminución impuesto de industria y comercio



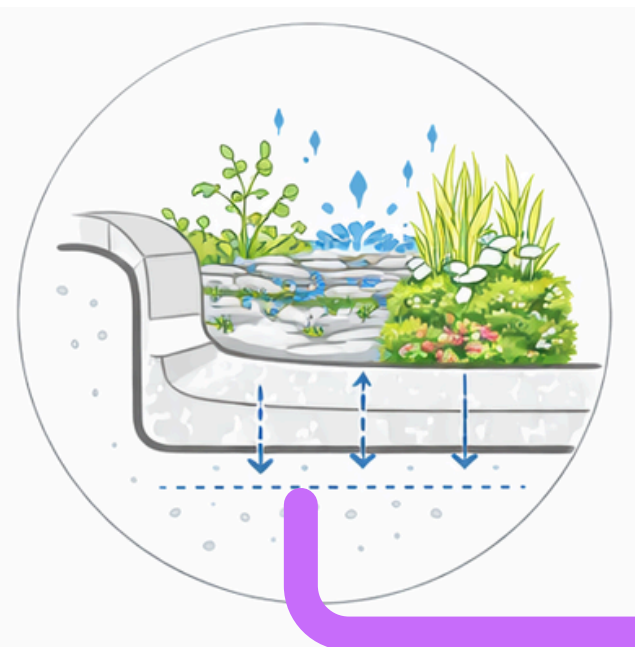
Servicios públicos mediante asimilación de estratificación

Construcción Sostenible

¿QUÉ PROPONEMOS? **15**



Techos verdes



Jardines de lluvia



Ejemplo ilustrativo



Energías alternativas

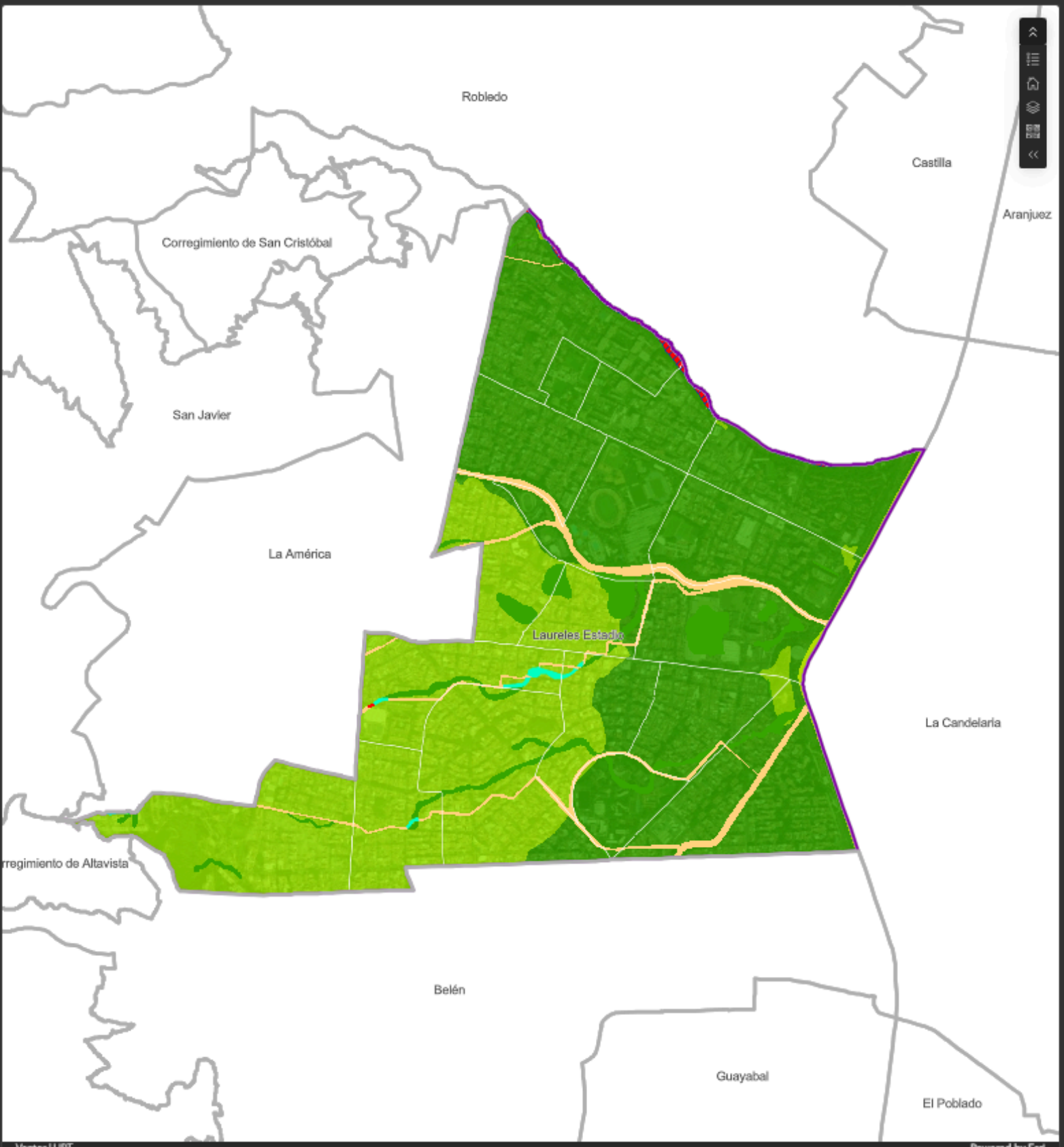


Arquitectura bioclimática

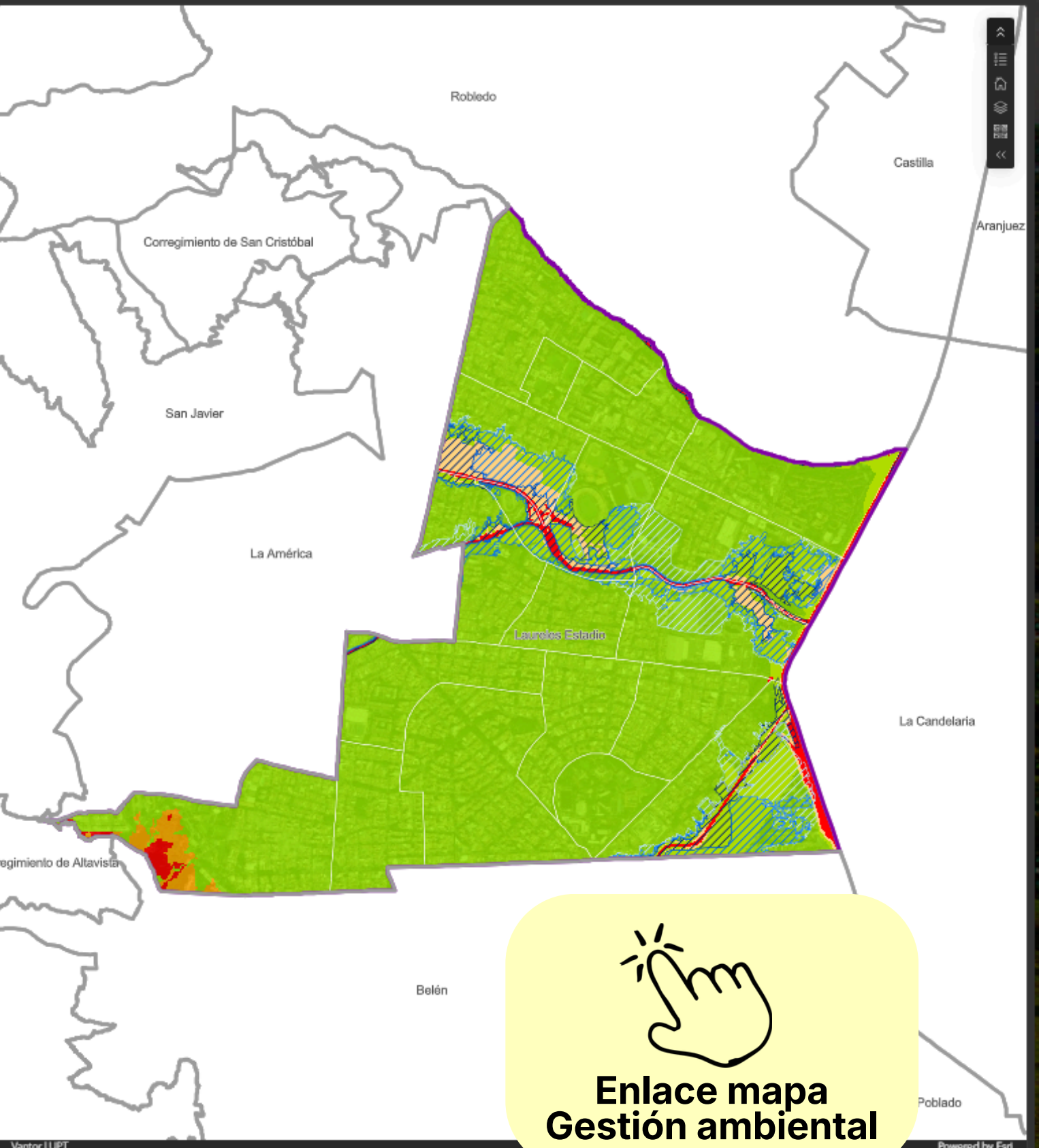
POT COMUNA 11 - LAURELES
Gestión del Riesgo

- Leyenda Mapa Acuerdo 048
- Comuna 11 - Laureles
nombre
Laureles Estadio
Otro
- Comuna 11 - Laureles
nombre
Laureles Estadio
Otro
- Comunas y Corregimientos
- Barrios y Veredas
- Amenazas y Riesgos - Acuerdo 048

- Leyenda Mapa Actuales
- Comuna 11 - Laureles
nombre
Laureles Estadio
Otro
- Comuna 11 - Laureles
nombre
Laureles Estadio
Otro
- Comunas y Corregimientos
- Barrios y Veredas
- Amenazas y Riesgos Actuales

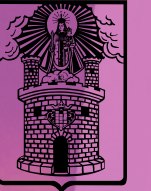


Acuerdo 048



Actuales

**Enlace mapa
Gestión ambiental**



Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:

- * Las estrategias para reducir inundaciones en la Comuna
- * La incorporación de criterios de **construcción sostenible** para reducir impactos ambientales y urbanísticos
- * Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión

Escanea este código QR y consulta los documentos de la revisión



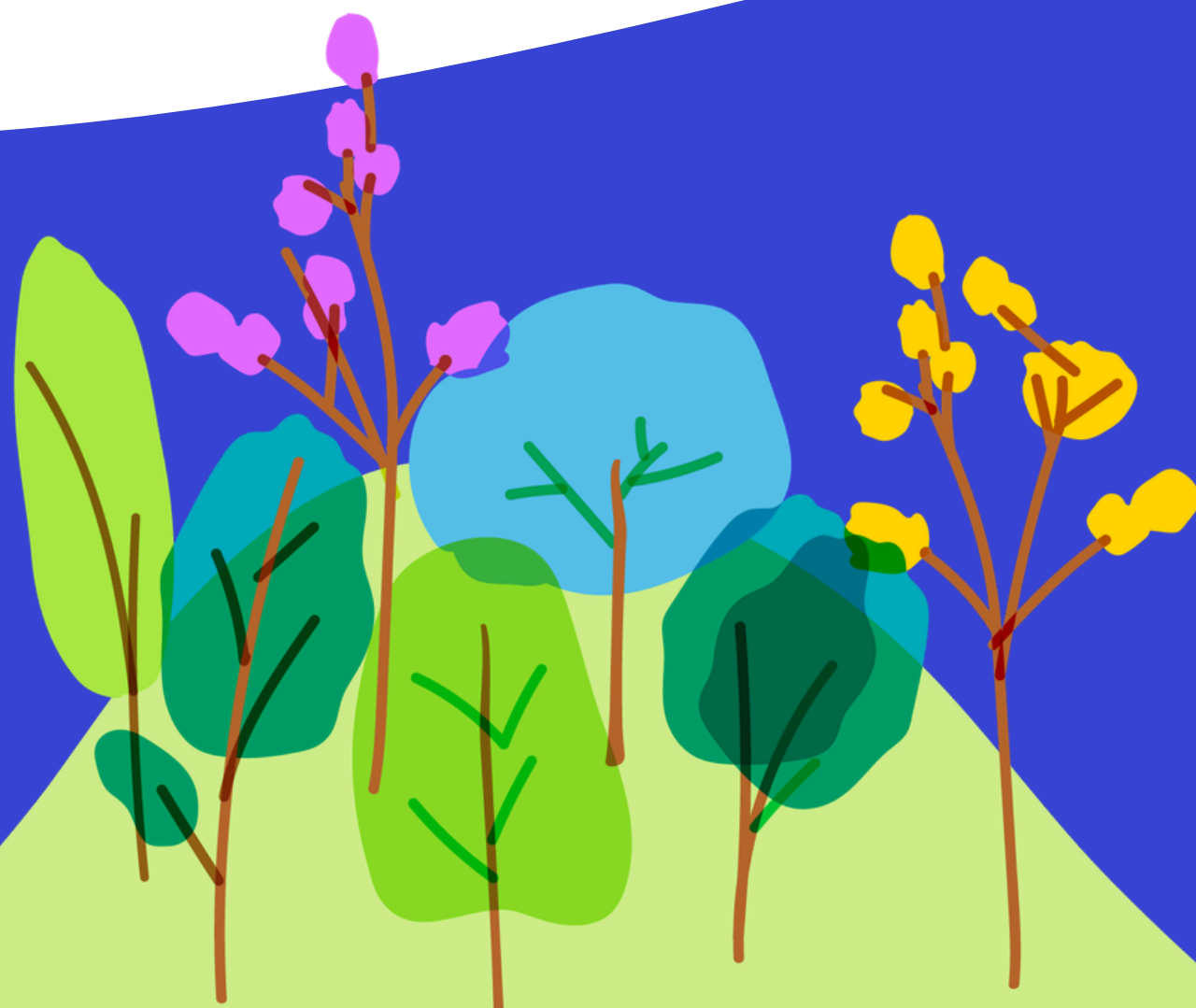
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



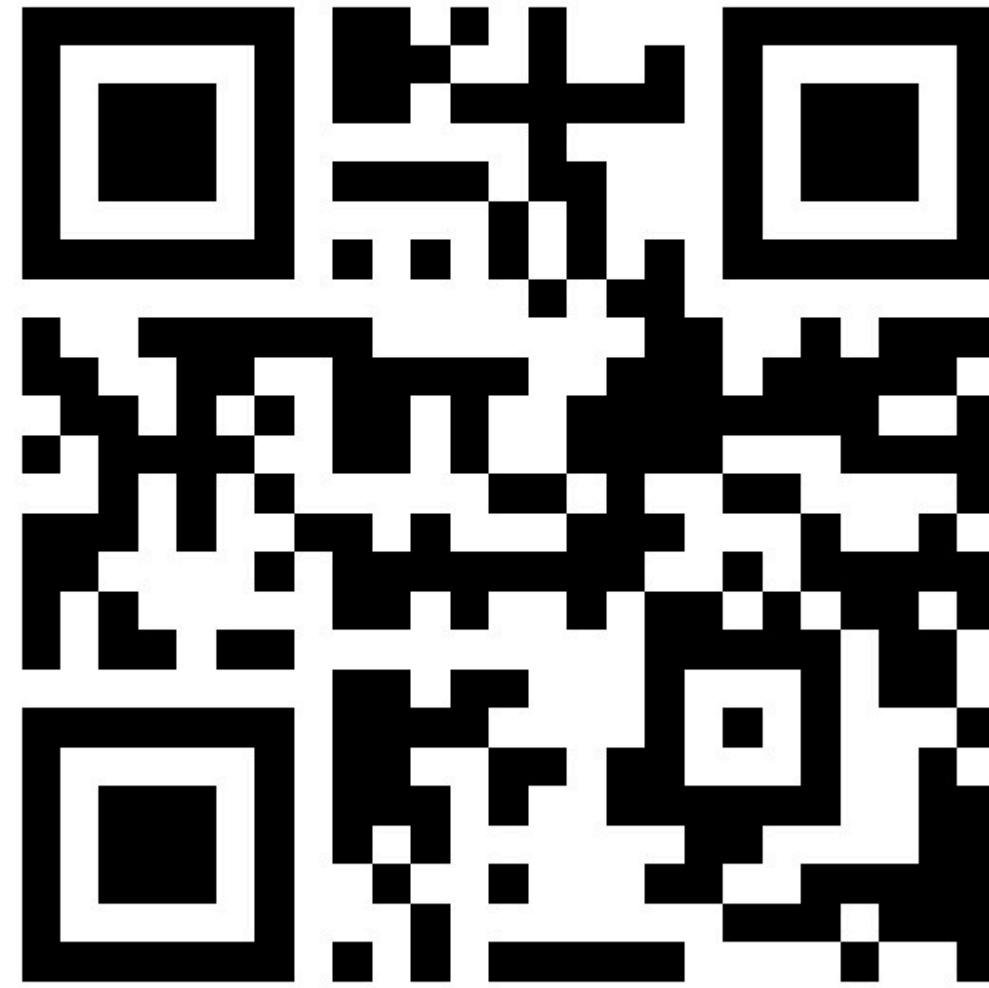
Consulta sobre la revisión
revisionpot@medellin.gov.co

Consulta norma actual
cea@medellin.gov.co

CEA
CENTRO ESPECIALIZADO DE ACOMPAÑAMIENTO
A PROYECTOS URBANÍSTICOS



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

Consulta norma actual
cea@medellin.gov.co

CEA
CENTRO ESPECIALIZADO DE ACOMPAÑAMIENTO
A PROYECTOS URBANÍSTICOS

**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