



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

**Estudiar para planear.
Conversar para entender.
Decidir para cuidar a
Medellín y a su gente**

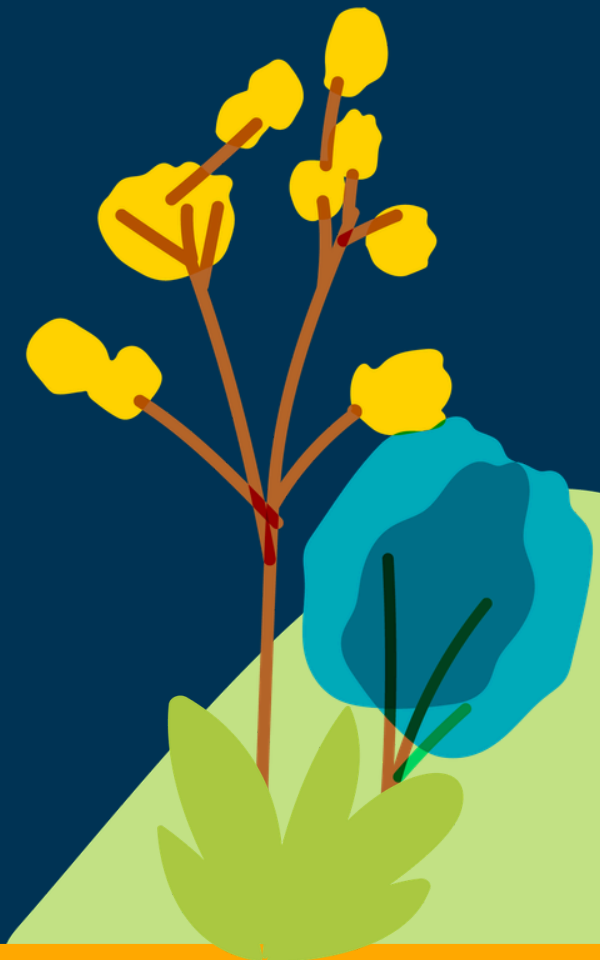
Revisión de Mediano Plazo,
Plan de Ordenamiento
Territorial de Medellín

**Veámoslo
paso a paso...**





- La Alcaldía de Medellín se permite informar que el presente evento es de carácter institucional y se realiza en el marco de las competencias legales de la entidad. Conforme a la Ley de garantías, Ley 996 de 2005 y demás normas complementarias, se indica que este evento no tiene fines proselitistas ni constituye apoyo a partidos o candidatos, por consiguiente, se invita respetuosamente a los candidatos a cargos de elección popular, a sus voceros y representantes, se retiren de este espacio para preservar la neutralidad institucional.
- Las intervenciones que aquí se realicen deberán mantener un enfoque técnico, ciudadano y relacionado exclusivamente con el objeto de esta audiencia, que es la revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Agradecemos a todos los participantes contribuir al cumplimiento de estas disposiciones.





➤ Informamos que este evento está siendo grabado como parte del soporte del proceso.

Esta es un encuentro de carácter participativo.

Esto significa que:

- Todas las intervenciones quedan registradas
- Todas recibirán respuesta formal
- Y harán parte de los insumos para la toma de decisiones

➤ Se realiza en cumplimiento de la normativa nacional en materia de ordenamiento territorial, que garantiza el derecho de la ciudadanía a participar en las decisiones sobre el territorio.





¿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.



ORDEN DEL DÍA

para escucharnos y dialogar



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La audiencia se desarrollará en los siguientes momentos:

1

Instalación institucional

2

Presentación de propuestas

3

Participación ciudadana

4

Respuestas

5

Cierre



Acuerdos

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.

para escucharnos y dialogar



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 1 minuto de prórroga.



¿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.



POT: un acuerdo de ciudad

Define qué va donde, cómo y bajo qué lineamientos se desarrolla el Distrito desde lo físico-espacial

Sus actuaciones se materializan a través de instrumentos, como por ejemplo:



Plan de
Desarrollo
Distrital



Plan de
Desarrollo
Local



Políticas o
programas
sectoriales



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.

NORMA CLARA PARA EVITAR CONFLICTOS TERRITORIALES EN LA Comuna 14 - Poblado

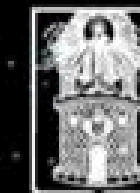
18 de Abril - INEM



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación,

MEDELLÍN
COLOMBIA

el Plan de Ordenamiento Territorial

¿QUÉ NO ESTÁ FUNCIONANDO?

El territorio presenta necesidades para lograr la ciudad que soñamos y planeamos juntos, en equilibrio social, económico y ambiental



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



1

Existen dificultades para la **gestión asociada para lograr la renovación** de las zonas cercanas al río

2

Se ha superado el número de viviendas por hectárea (**Densidad**) en varias zonas, especialmente en la parte alta de la Ladera

3

Existen conflictos de usos del suelo asociados a:

- **Turismo** en Villa Carlota, Patio Bonito, Aguacatala, Provenza y San Lucas
- **Ruido** en Manila
- **Actividades de índole sexual** en la calle 10 y sectores aledaños
- **Entretenimiento** en el parque Lleras

4

Falta áreas del cuidado de barrios tradicionales y aprovechar las vocaciones territoriales de las centralidades

5

Existen **infracciones urbanísticas asociadas a usos del suelo y conflictos con rentas cortas** en copropiedades

6

El poblado es la comuna con **mayor número de vehículos por vivienda**

7

Falta mayor **desarrollo inmobiliario cerca a estaciones de metro** para disminuir desplazamientos y tiempo de viaje

8

Faltan **espacios públicos y equipamientos cercanos** a la población

9

Uso inadecuado del espacio público por parte de algunos establecimientos y actores, presentando ocupación indebida, mal manejo de basuras, inseguridad, olores ofensivos y presencia de plagas

10

Se requiere **dotación de infraestructura pública** en los barrios del poblado

11

Existe riesgo de inundación, principalmente en la Presidenta

¿QUÉ SE PROPONE REVISAR Y AJUSTAR?

Queremos escuchar sus observaciones, opiniones, recomendaciones sobre:



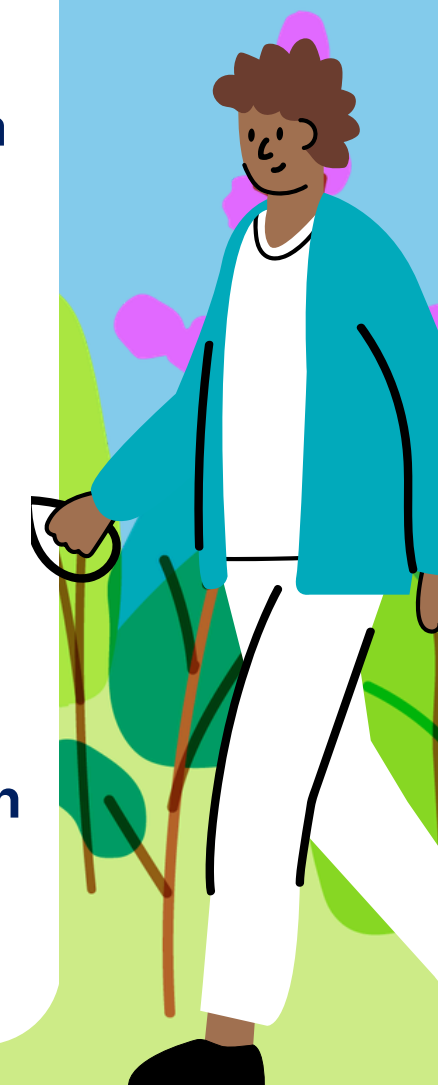
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Norma clara para evitar conflictos territoriales en el poblado

- 1 Se crean **alternativas de norma para promover la renovación urbana en el eje del río** e incrementar la infraestructura pública
- 2 Determinación de normas más consecuentes con la realidad territorial, sobre el **número de viviendas, según la capacidad de soporte** de cada zona de la comuna - sujeto a concertación
- 3 Se define una **norma preventiva de conflictos territoriales**, promoviendo una mezcla cuidadosa, responsable y sana **de usos del suelo** y se fortalece la institucionalidad para la **gestión y control territorial**
- 4 Se precisan las **vocaciones de las centralidades**
 - **Poblado:** Innovación y diversificación del turismo urbano
 - **La Aguacatala:** Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes
 - **San Lucas:** Servicios de proximidad y cuidado
- 5 Se precisa la **vivienda turística como servicio de hospedaje**, y se incorpora **norma para la vivienda colectiva**.

Urbanismo de proximidad y del cuidado en la Comuna

- 6 Se definen las **Zonas de Desarrollo Orientado** al Transporte para promover la proximidad y desarrollo inmobiliario cerca a las estaciones Poblado y Aguacatala
- 7 Se determina la incorporación de **norma mínima de parqueaderos** en los proyectos constructivos y se ajustan exigencias
- 8 Se proyectan como **corredores de transporte de pasajeros Av Las Vegas, Avenida el Poblado, la 34 y la 10**
- 9 **Espacios públicos permitidos en áreas desde 500 m2 según localización**, consideración de criterios ambientales y poblacionales y ajuste de criterios en los parques, ecoparques, zonas verdes, plazas, plazoletas
- 10 **Equipamientos multifuncionales con proximidad espacial** que acerca los servicios fundamentales a la población.
- 11 Fomento del **aprovechamiento económico del espacio público, Áreas de revitalización estratégica, infraestructura de aseo e instrumentos de financiación** para la gestión de infraestructura
- 12 Se actualizan los **estudios de riesgo y amenaza** y se definen los **Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible** y los **corredores verdes y azules**



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

La Ciudad dentro de la Ciudad

Cada tratamiento funciona como una micro regla de transformación del territorio y ayuda a consolidar la ciudad que planeamos

Conservación



Preservar

Consolidación



Optimizar

Renovación



Transformar

Desarrollo



Crecer

Mejoramiento Integral



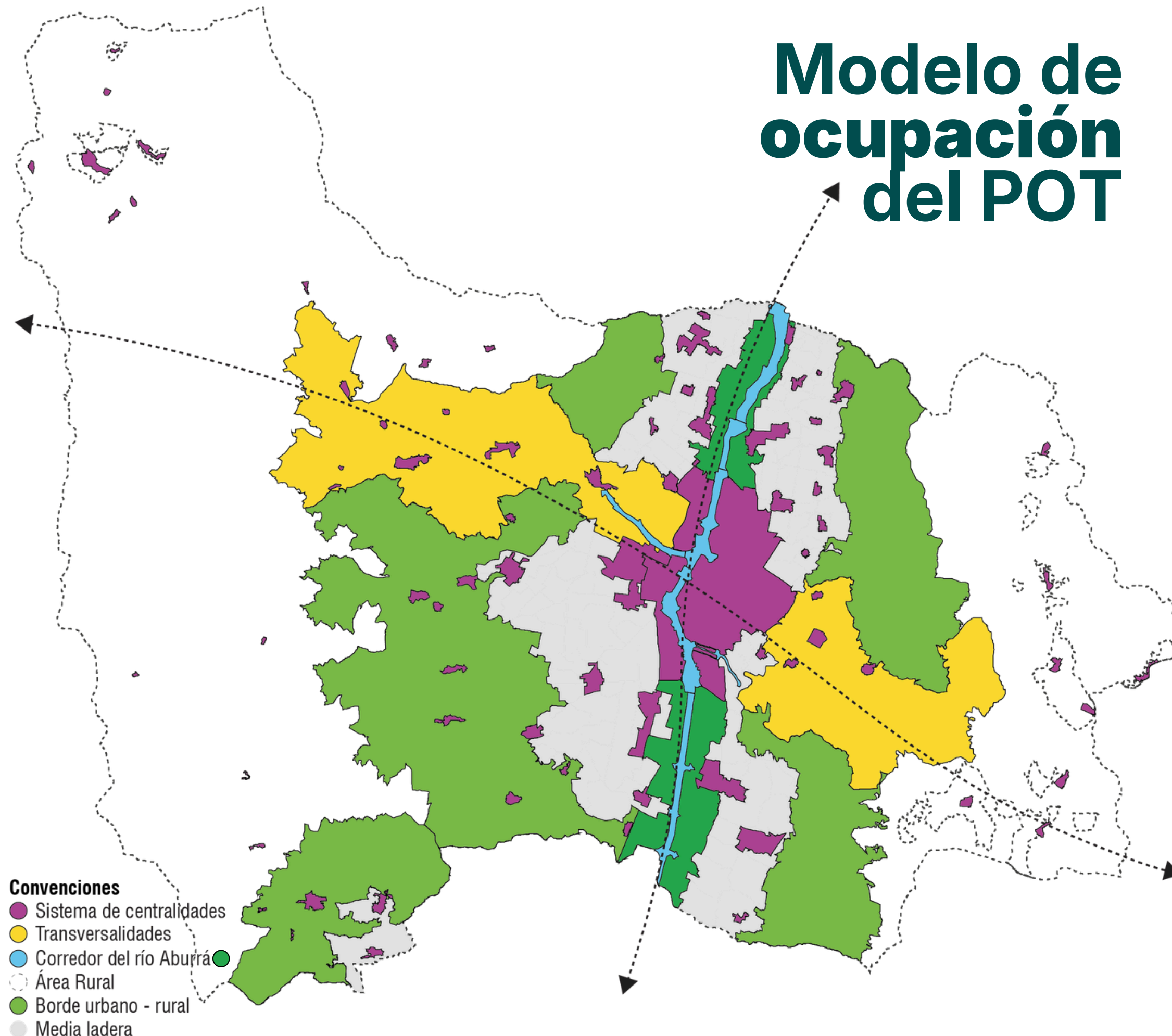
Dignificar

API



Dar soporte

Modelo de ocupación del POT



Fuente: Acuerdo 48 de 2014 – POT Medellín

Fuente: Acuerdo 48 de 2014

MODALIDADES DE RENOVACIÓN

ANTES

DESPUÉS

¿QUÉ ENCONTRAMOS?

- Sólo se contaba con una modalidad de Renovación Urbana
- Sólo se ha ejecutado el 2,7% de las viviendas potenciales

¿QUÉ PROPONEMOS?

1

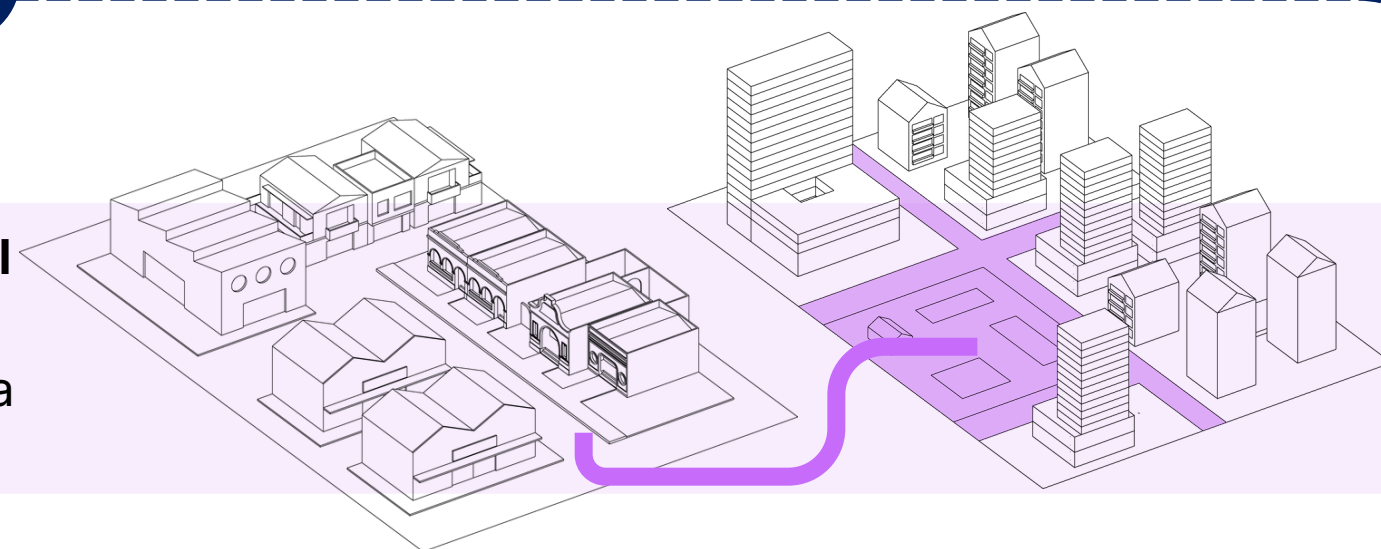
Incorporar las Modalidades de renovación urbana

Comuna 14

Modalidad de REDESARROLLO

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

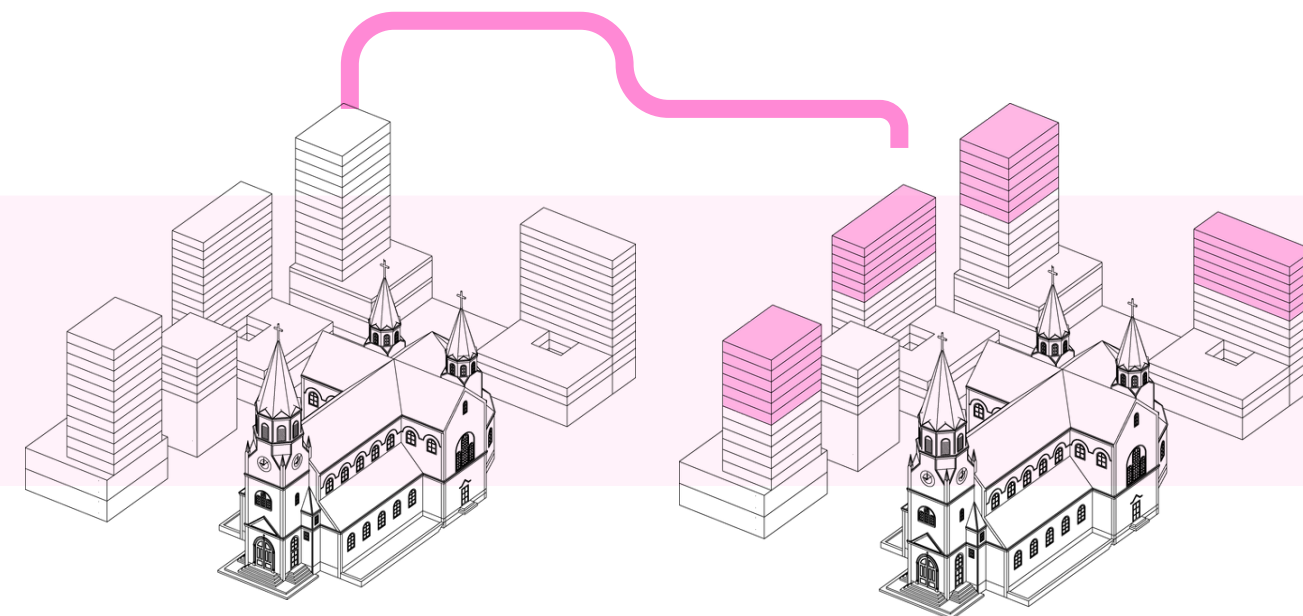
Villa Carlota



Modalidad de REACTIVACIÓN

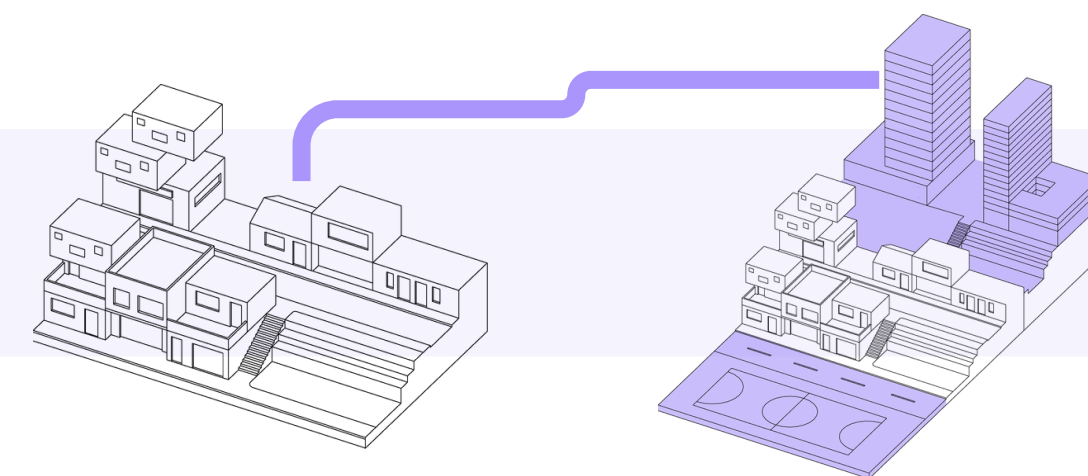
Desarrollo lote a lote para mayor desarrollo si lo permite la infraestructura pública

Santa María de los Ángeles, La Aguacatala, Patio Bonito y Astorga



Modalidad de REVITALIZACIÓN

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



POT COMUNA 14 - POBLADO Tratamientos

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comuna 14 - Poblado

- Comuna
- El Poblado

Comunas y Corregimientos



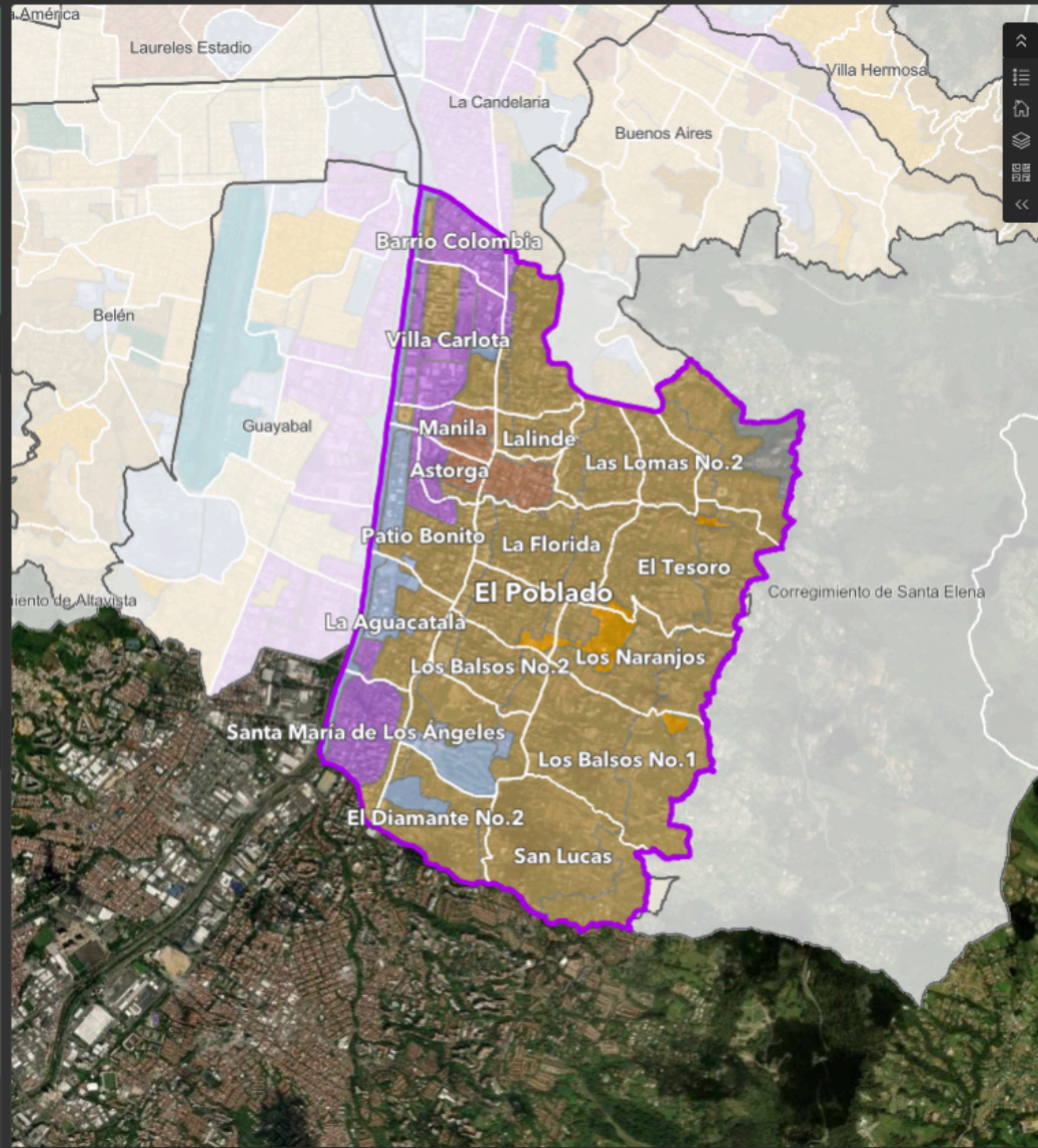
Barrios y Veredas



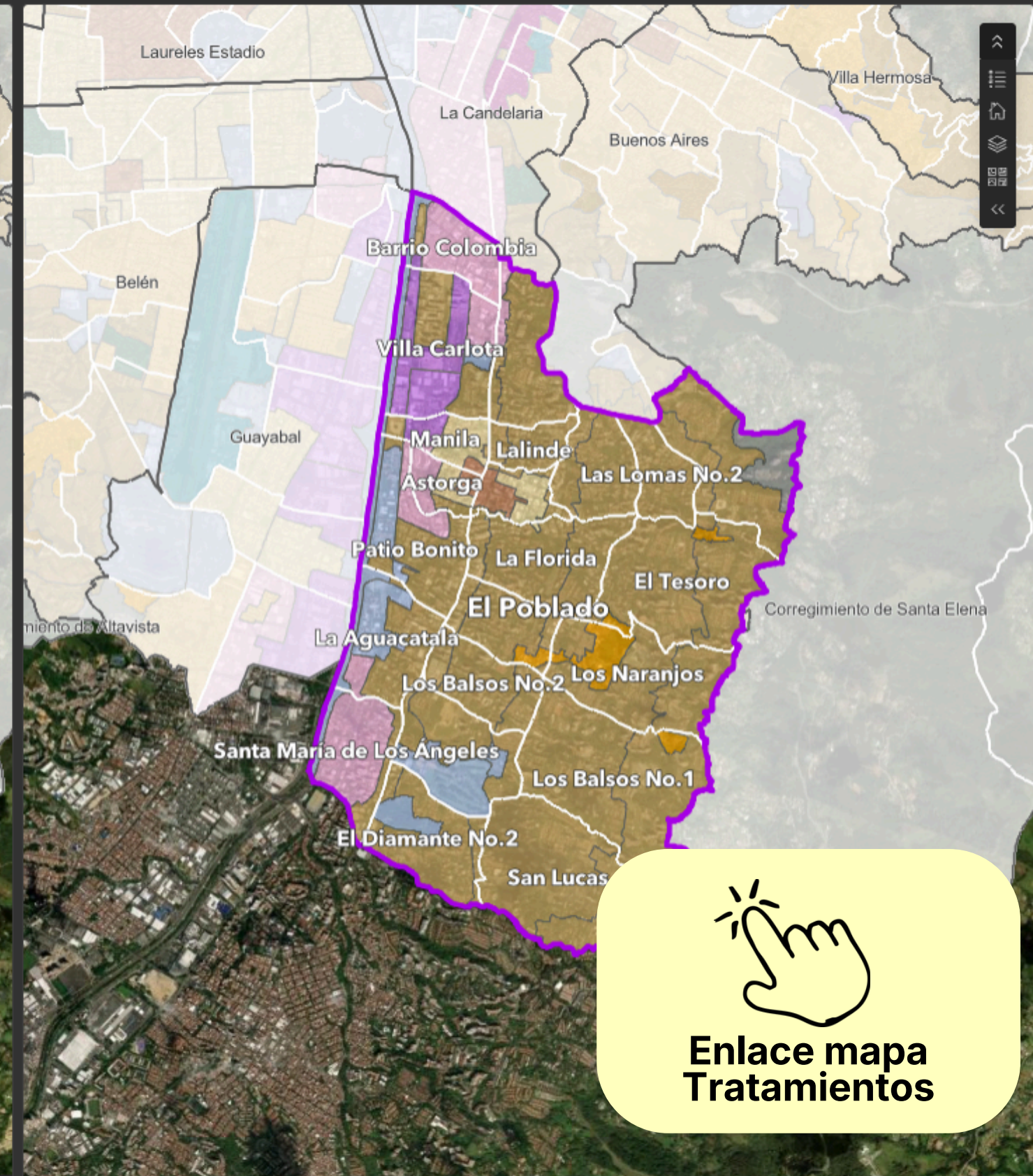
Leyenda Mapa Propuestos

Tratamientos Propuestos

- nivel_abreviacion,nivel
- API, Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo
- C1, Conservación Urbanística
- C2, Conservación de Entornos Modernos
- C3, Conservación en zonas de influencia de los BIC Nacional
- CN1, Consolidación Nivel 1
- CN2, Consolidación Nivel 2
- CN3, Consolidación Nivel 3
- CN4, Consolidación Nivel 4
- CN5, Consolidación Nivel 5
- D, Desarrollo en Suelo Urbano
- DE, Desarrollo en Suelo Expansión



Tratamientos Acuerdo 048



Tratamientos Propuestos



¿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

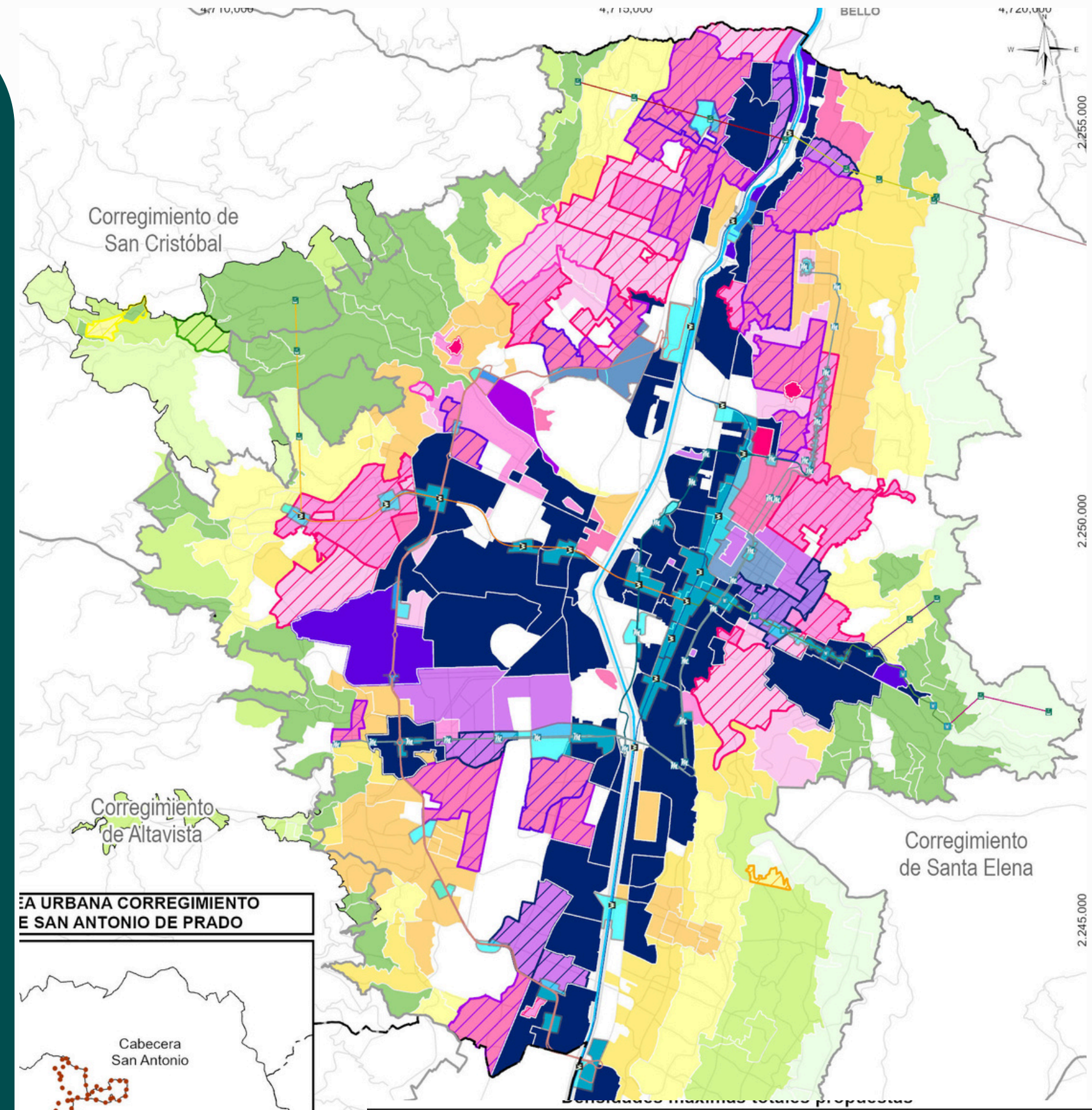
¿QUÉ PROPONEMOS? 2

- Revisar las densidades de acuerdo con las Directrices Metropolitanas

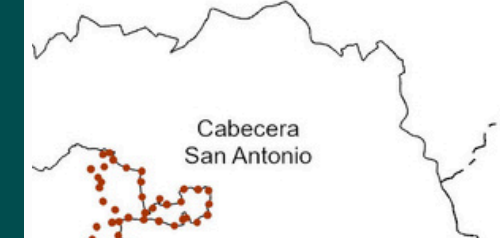
- Franja alta: 320 - 518
- Franja Media alta: entre 221 - 319
- Franja Media baja: 101 - 220
- Franja baja: 1 -100

- 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				
1 - 30	141 - 200	301 - 350	Propuesta mayores aprovechamientos			
31 - 50	201 - 220	351 - 390	1-30	101-140	251-270	391-518
51 - 80	221 - 250	391 - 400	31-50	141-200	271-319	Zonas DOT
81 - 100	251 - 270	> 400	51-80	201-220	320-350	
101 - 140	271 - 300		81-100	221-250	351-390	

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



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

AUDIENCIAS PÚBLICAS POT - COMUNA

POT COMUNA 14 - EL POBLADO Densidades

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comuna 14 - El Poblado

Comuna
El Poblado

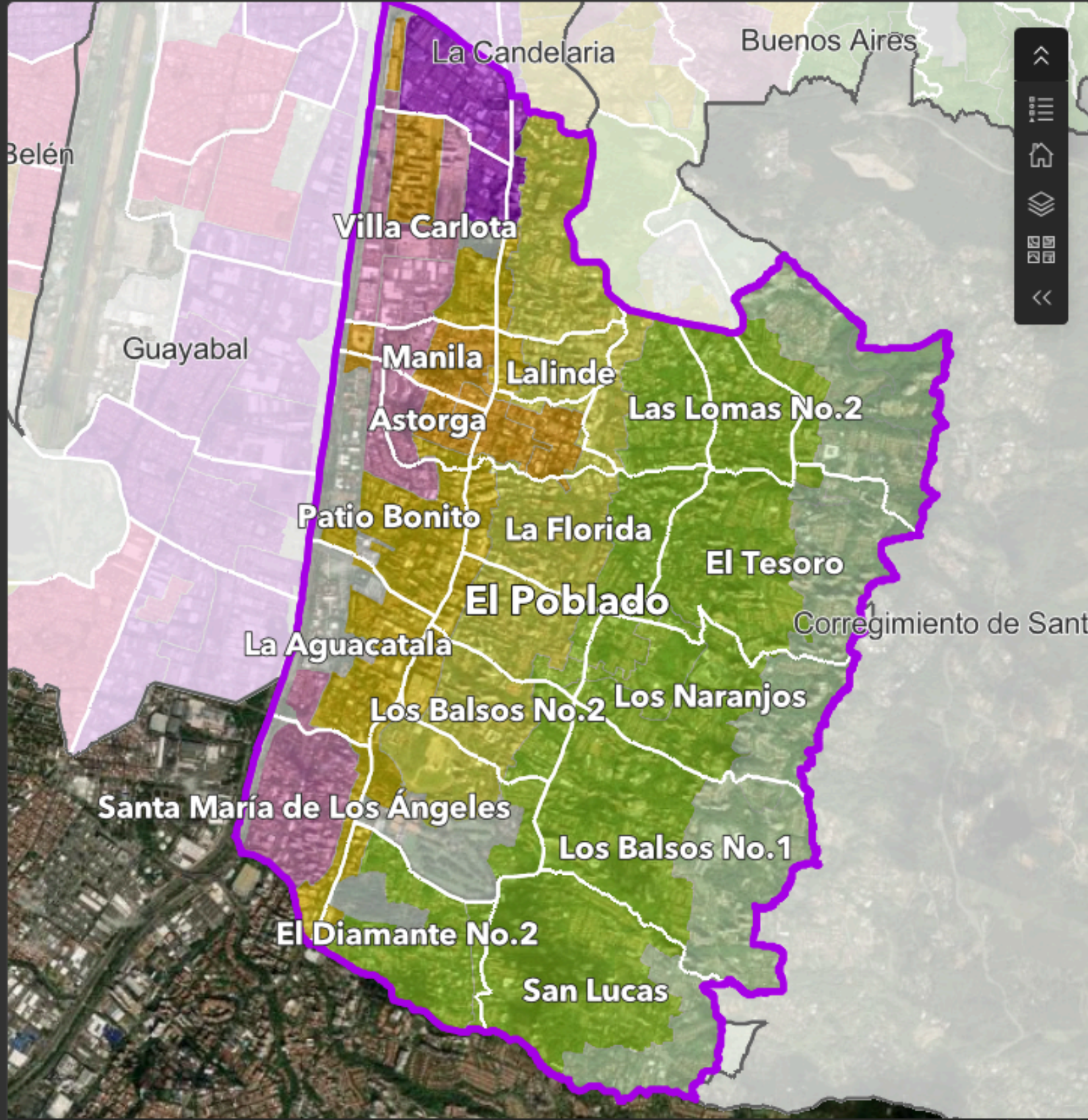
Leyenda Mapa Propuesta

Comuna 14 - El Poblado

Comuna
El Poblado

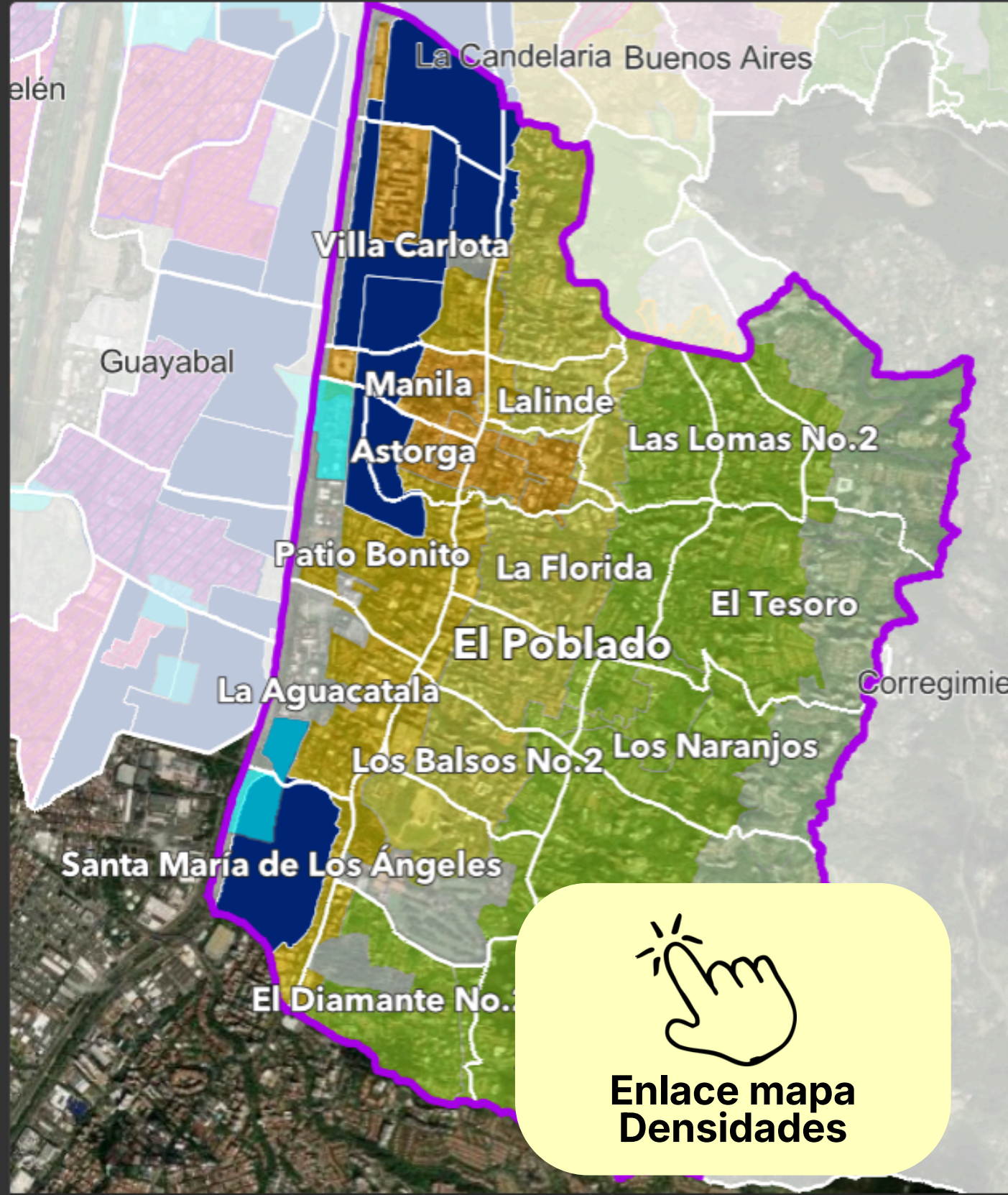
Comunas y Corregimientos

Barrios y Veredas



Vantor Powered by Esri

DENSIDADES ACUERDO 048 / 2014



Vantor | Departamento Administrativo de Planeación -Subdirección Planeación Territorial y Estra...

DENSIDADES PROPUESTAS / 2026



Enlace mapa Densidades

POT COMUNA 14 - EL POBLADO

Conflictos/Vocaciones

Leyenda Mapa Conflictos

Comuna 14 - El Poblado


Comuna
 El Poblado

Comunas y Corregimientos



Leyenda Mapa Vocación

Comuna 14 - El Poblado

Comunas
 El Poblado

Comunas y Corregimientos



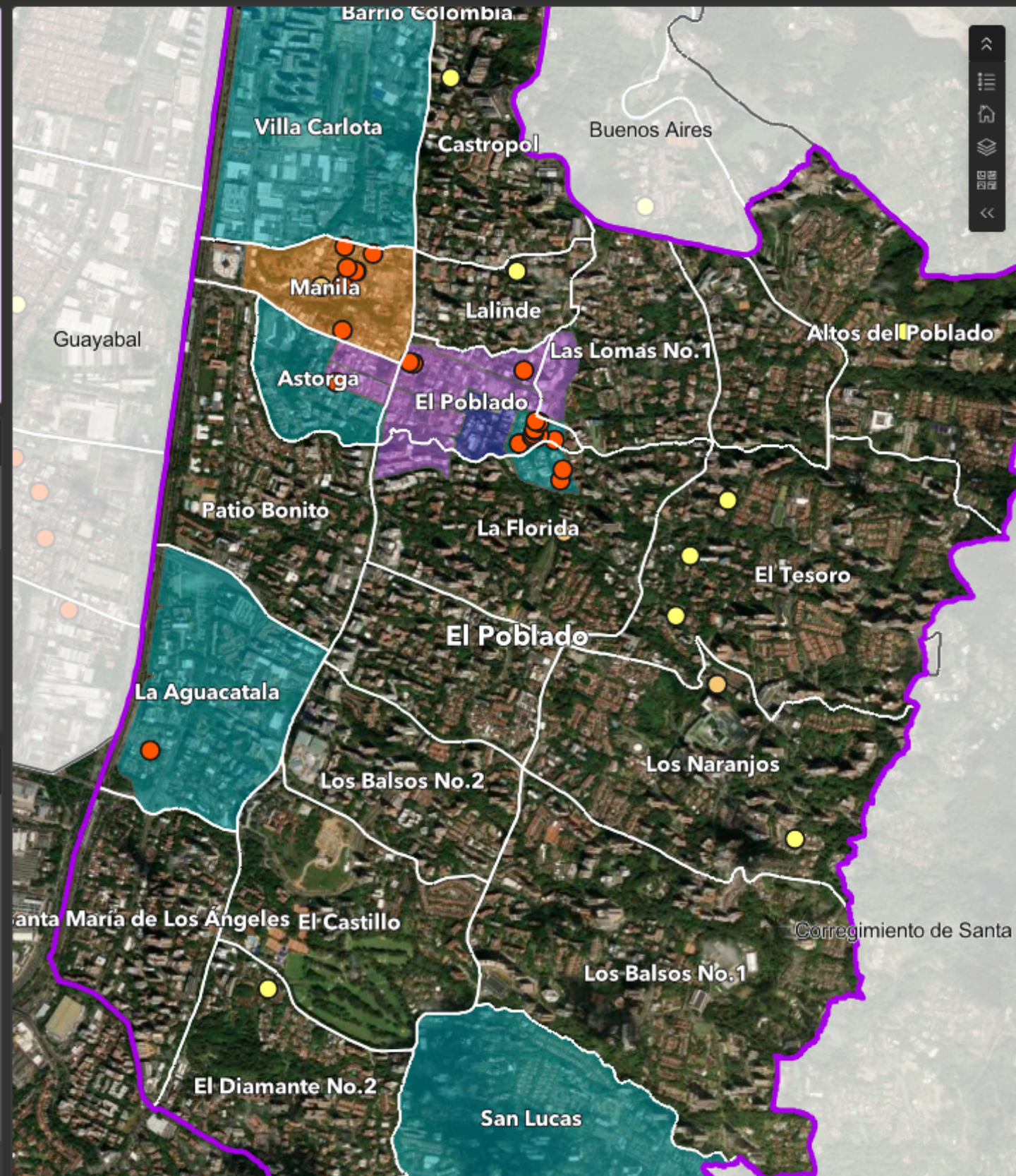
Barrios y Veredas



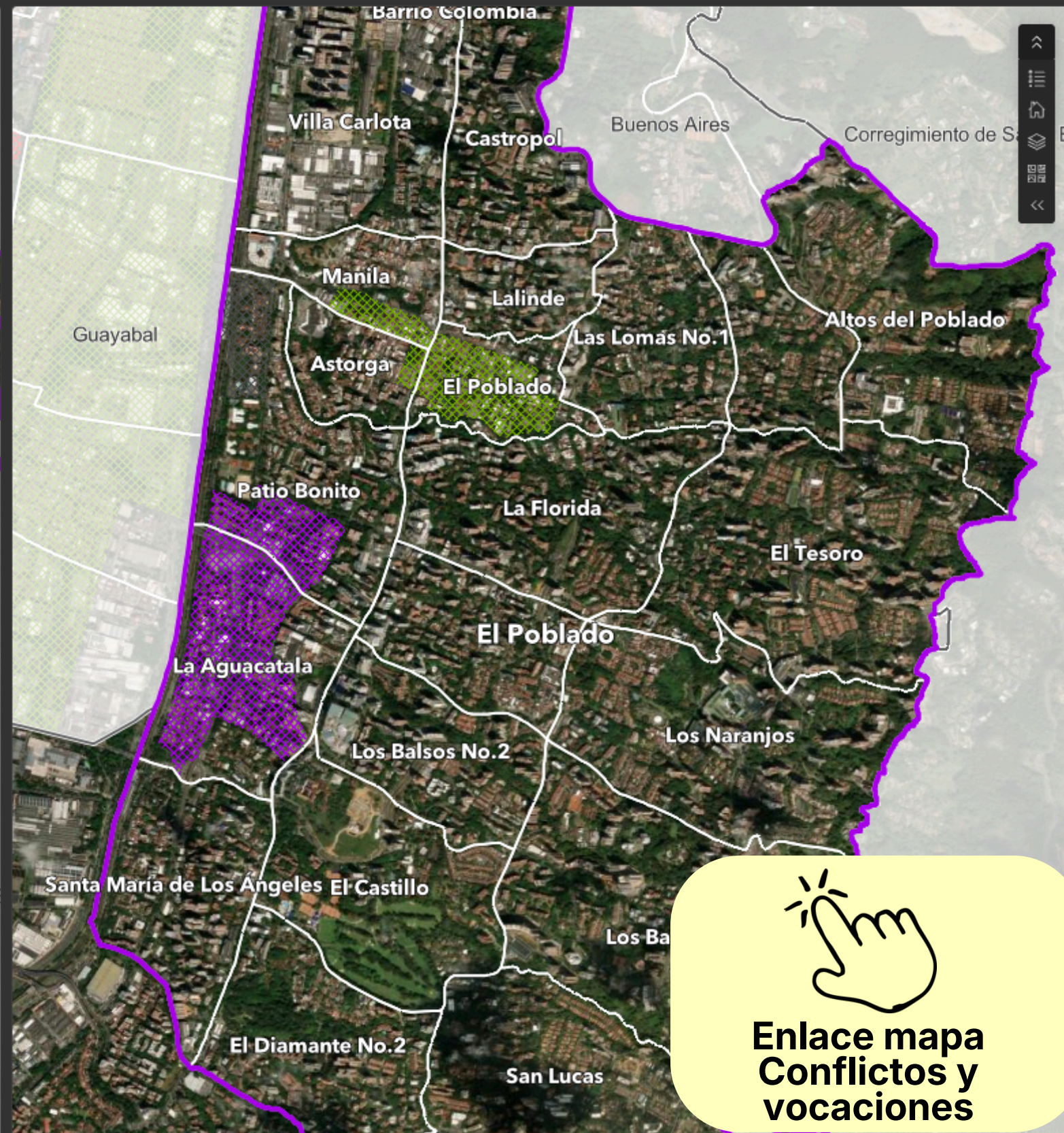
Usos

Áreas con Vocación

tipo



Conflictos



Vocaciones


Enlace mapa Conflictos y vocaciones

3

¿QUÉ PROPONEMOS?

Actualización de actividades



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

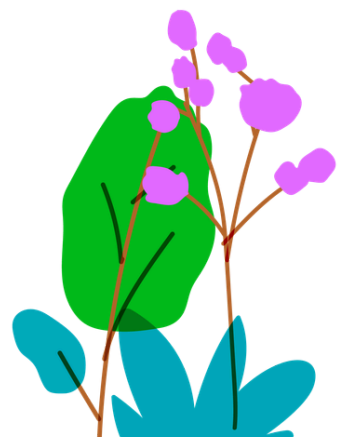
Espacio público

- Subsistema de **espacio público** de esparcimiento y encuentro **existente**
- Componentes de la **sección vial**



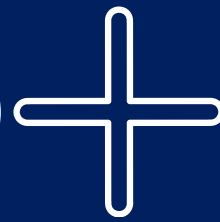
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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



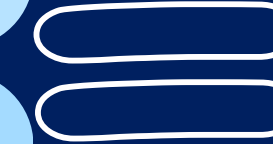
¿QUÉ PROPONEMOS? 3

ACTIVIDAD ECONÓMICA



VARIABLES AMBIENTALES

VARIABLES URBANÍSTICAS



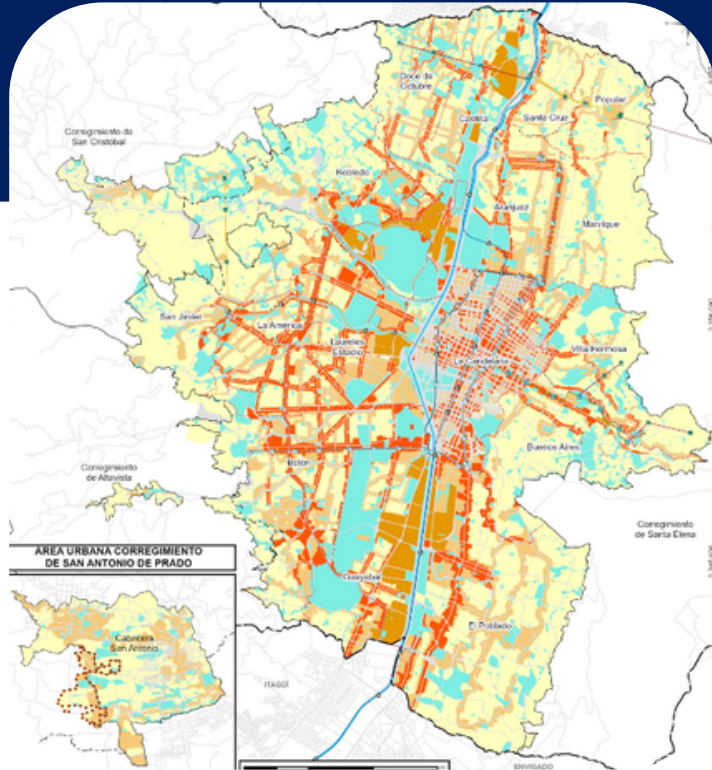
BAJO IMPACTO

MEDIANO IMPACTO

ALTO IMPACTO

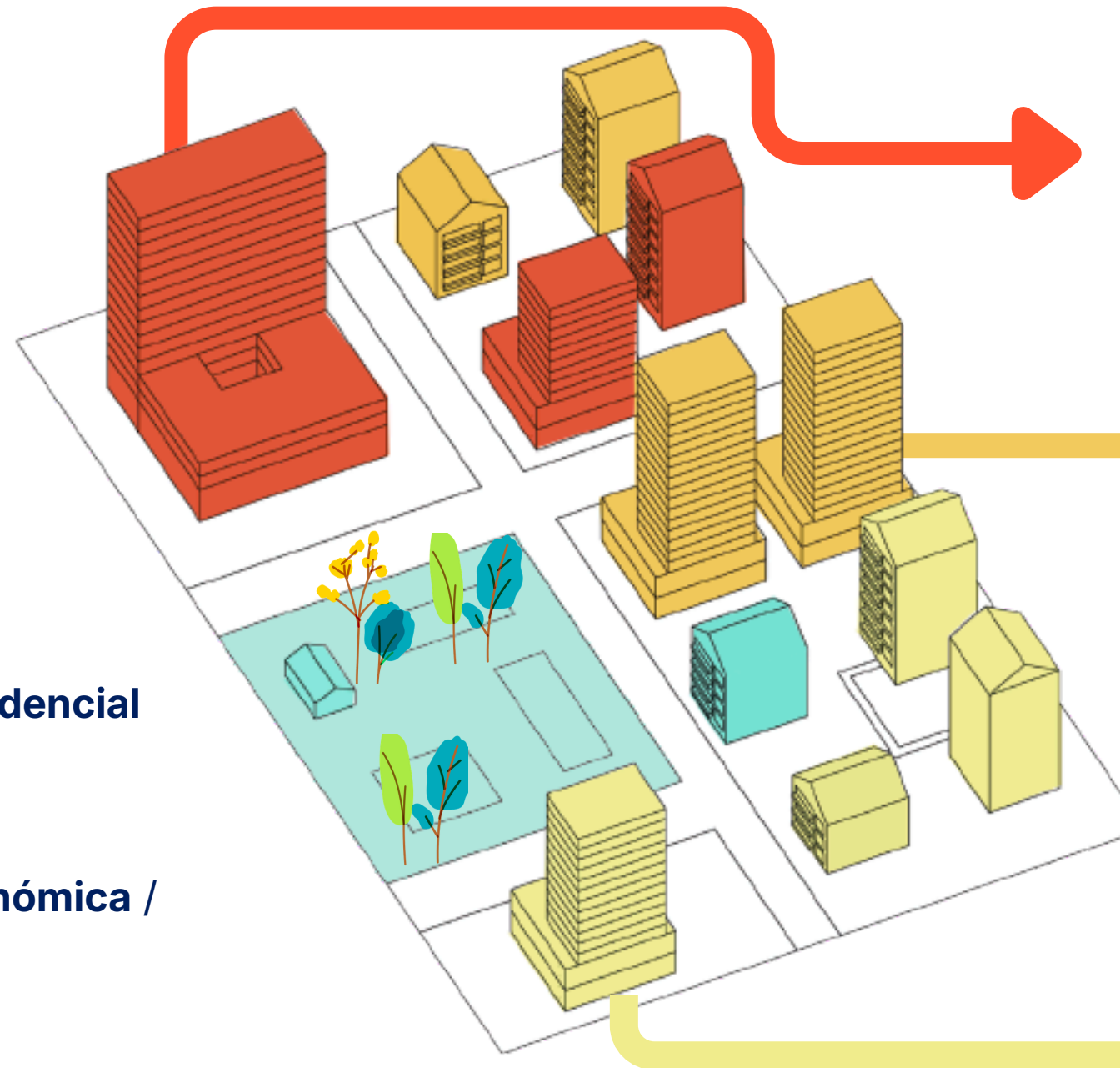
MUY ALTO IMPACTO

PERMITIDA (P) - CONDICIONADA (C) - PROHIBIDA (PH)



ÁREAS DE ACTIVIDAD

- Baja Mixtura de **predominancia residencial**
- Media Mixtura de **soporte barrial**
- Alta Mixtura de **predominancia económica / Alta Mixtura en transformación**
- Área de actividad Dotacional



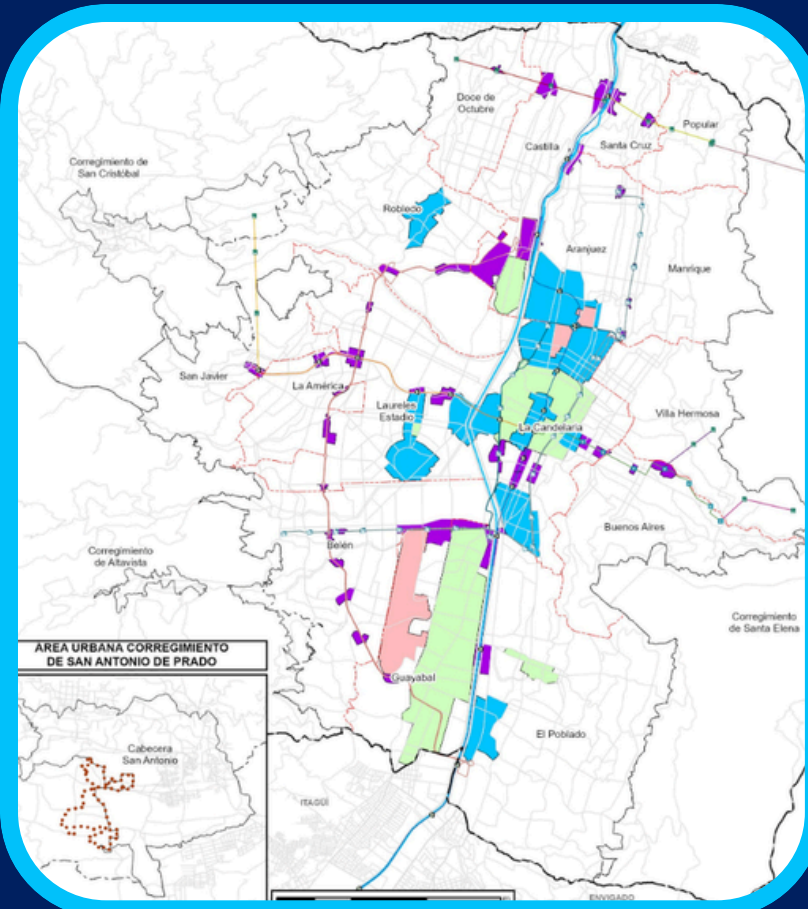
- Vivienda Turística
- Bares
- Discotecas
- Centros logísticos de transporte
- Guardería de Mascotas

- Vivienda Colectiva
- Colegios
- Academias de baile.
- Banquetes, salas de celebraciones.
- Mueblerías

- Vivienda individual
- Tienda de barrio
- Panadería
- Peluquería
- Estudios de Tatuaje

¿QUÉ PROPONEMOS?

4



ÁREAS CON VOCACIÓN

- ZTE - ZONAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL
- CUIDADO AMBIENTAL
- DOT - DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE
- ZONAS PATRIMONIALES DEL ÁMBITO NACIONAL

CUIDADO



CONDICIONAR

- Actividades generadoras:
- Ruido
 - Contaminantes al aire

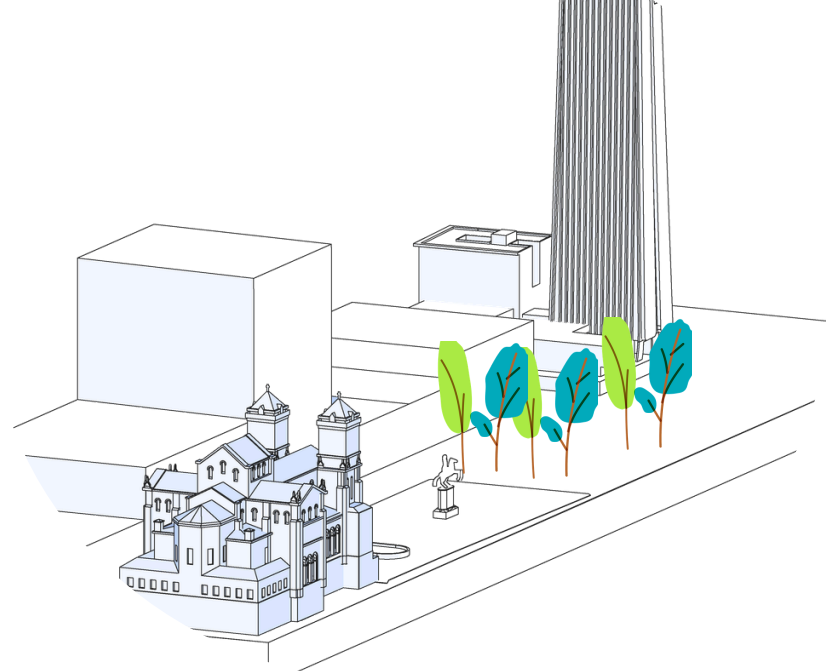
Zona Patrimonial Nacional



RECONOCER

Resoluciones adoptadas a nivel nacional

ZTE



PROMOVER

- Actividades relacionadas con:
- Ciencia, Tecnología e Innovación
 - Usos Mixtos – Mezcla con mayores áreas e intensidad
 - Servicios de hospedaje
 - Vivienda colectiva

DOT



¿Qué proponemos?

4

Zonas de Tratamiento Especial

- Actividades de alto valor en ciencia, tecnología e innovación.
- Generación de empleo y convivencia con usos residenciales.
- Articulación entre empresas y academia.
- Fortalecimiento de la conectividad digital.
- Impulso a clústeres y aumento de productividad.



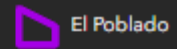
1ra REVISIÓN COMO DISTRITO CTI

POT
COMUNA 14 - EL POBLADO
Usos Generales de Suelo

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comuna 14 - El Poblado

Comuna



Barrios y Veredas



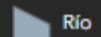
Leyenda Mapa Propuesta

Usos

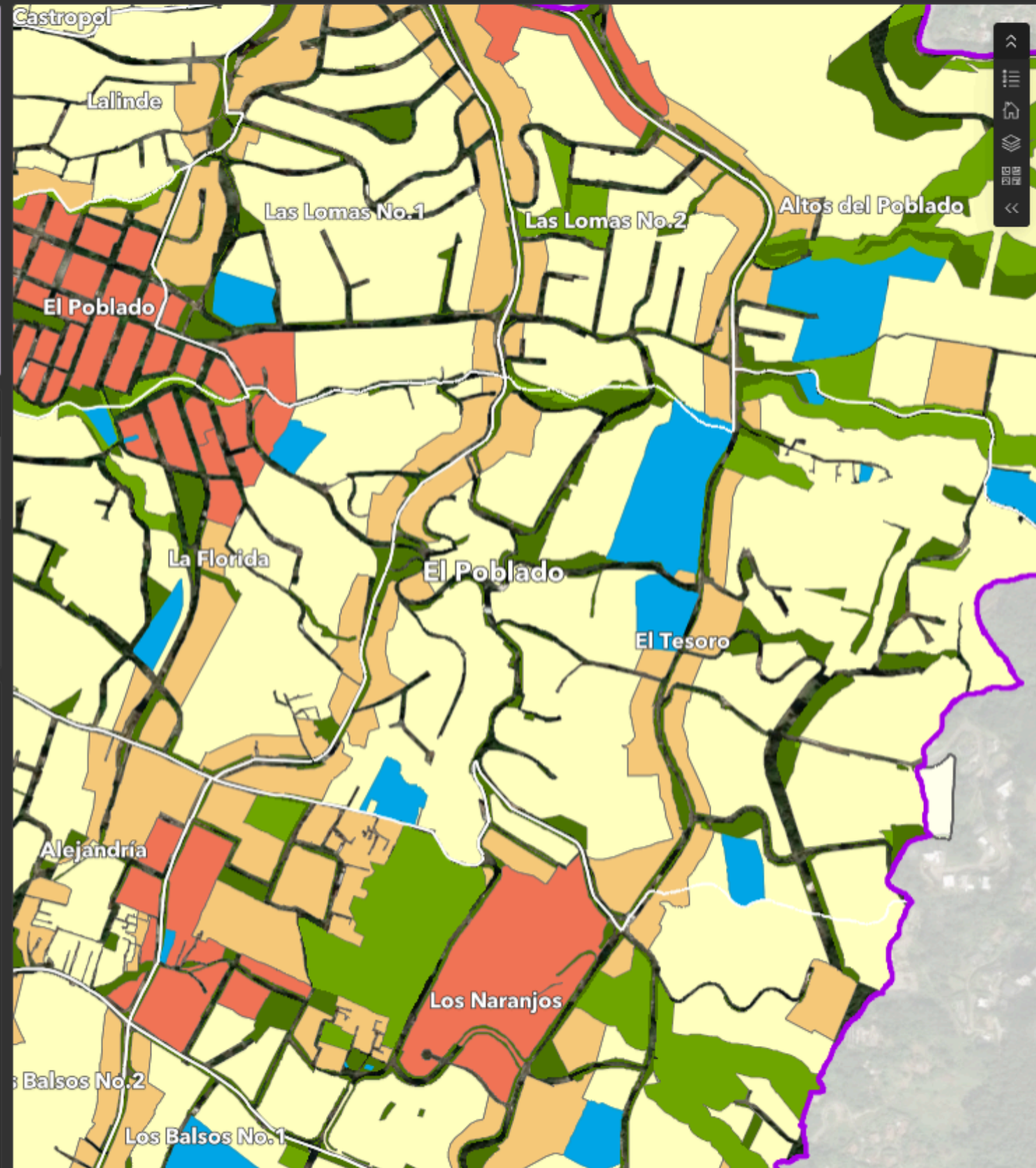
Áreas de Actividad Distrito

- 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

Área de Actividad

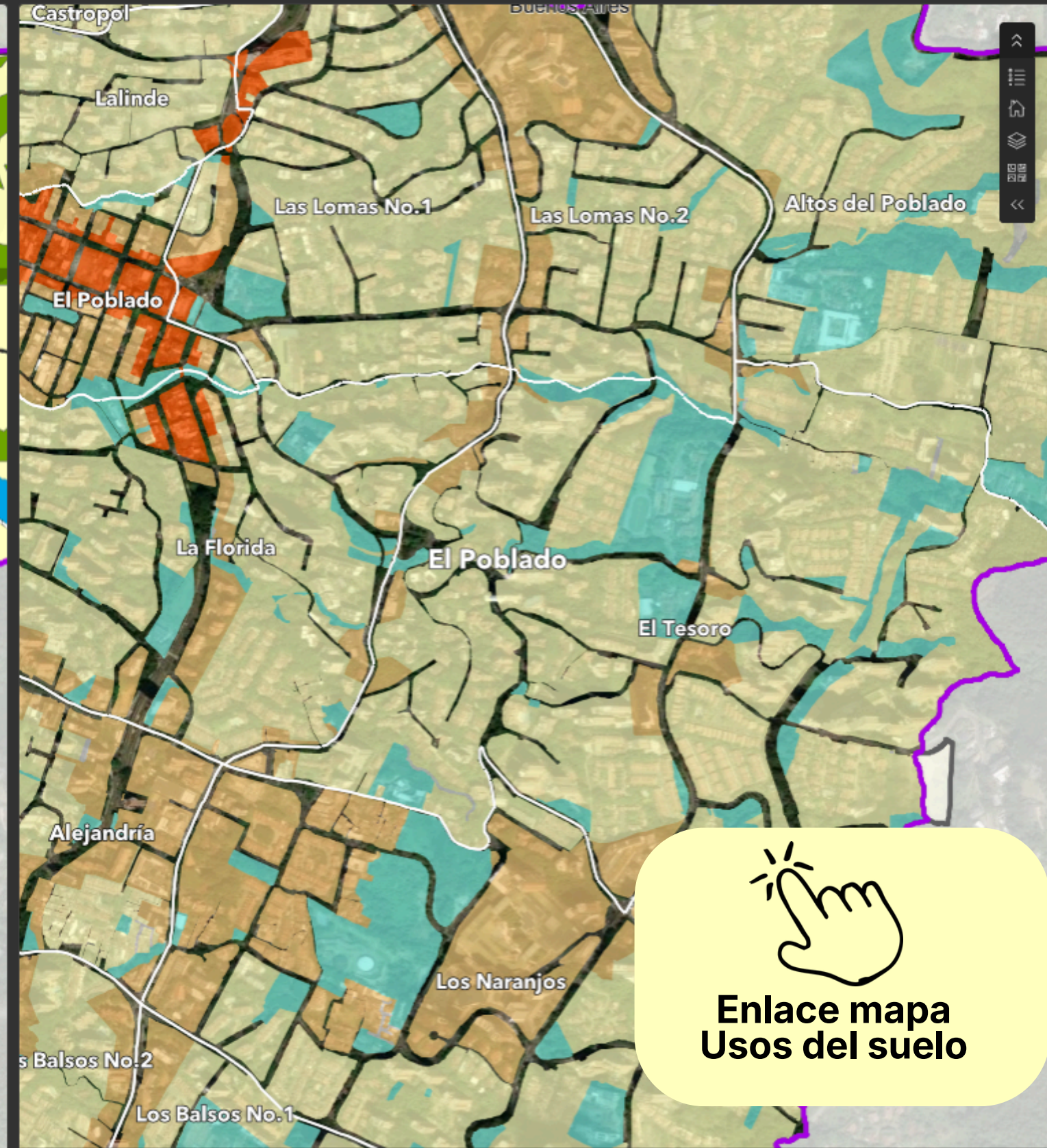


Río



Vantor | Departamento Administrativo de Planeación -Subdirección Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad- Subdirección de Informac... Powered by Esri

Usos Generales del Suelo AC048



Vantor | Departamento Administrativo de Planeación -Subdirección Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad- Subdirección de Informac... Powered by Esri

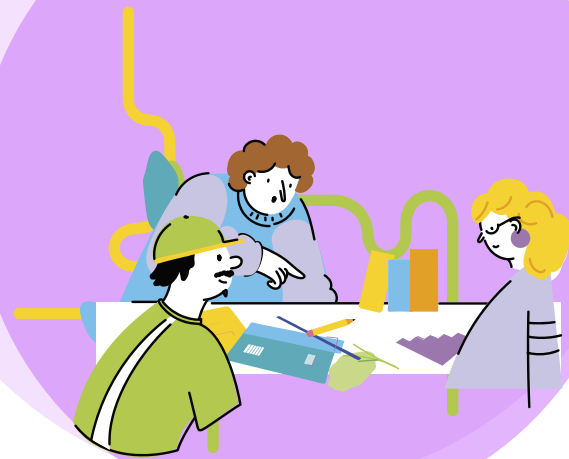
Usos Generales del Suelo Propuesta

Enlace mapa
Usos del suelo

PAU - Mecanismo de Gestión para los usos del suelo



1 DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO



Toma las decisiones para **definir la planificación y operación** en la gestión de los usos del suelo. **Acoge las acciones de mejora** establecidas durante el proceso de gestión.

2 PLANIFICACIÓN DE LA GESTIÓN



Define las **condiciones para la localización de las actividades** en el territorio, y se encarga del **Seguimiento y evaluación** del desarrollo económico, rastreando su evolución en el tiempo

3 GESTIÓN OPERATIVA



Aporta a que se **ejecuten las actividades económicas** en el territorio. Verifica el **cumplimiento de la norma** y **motivan** la corresponsabilidad ciudadana.

¿Dónde se **visibiliza y se escuchan** las propuestas ciudadanas para el PAU como instrumento de gestión?

Aclaración en el paso a paso para la **creación, implantación, desarrollo, funcionamiento y operación** de los usos en el territorio

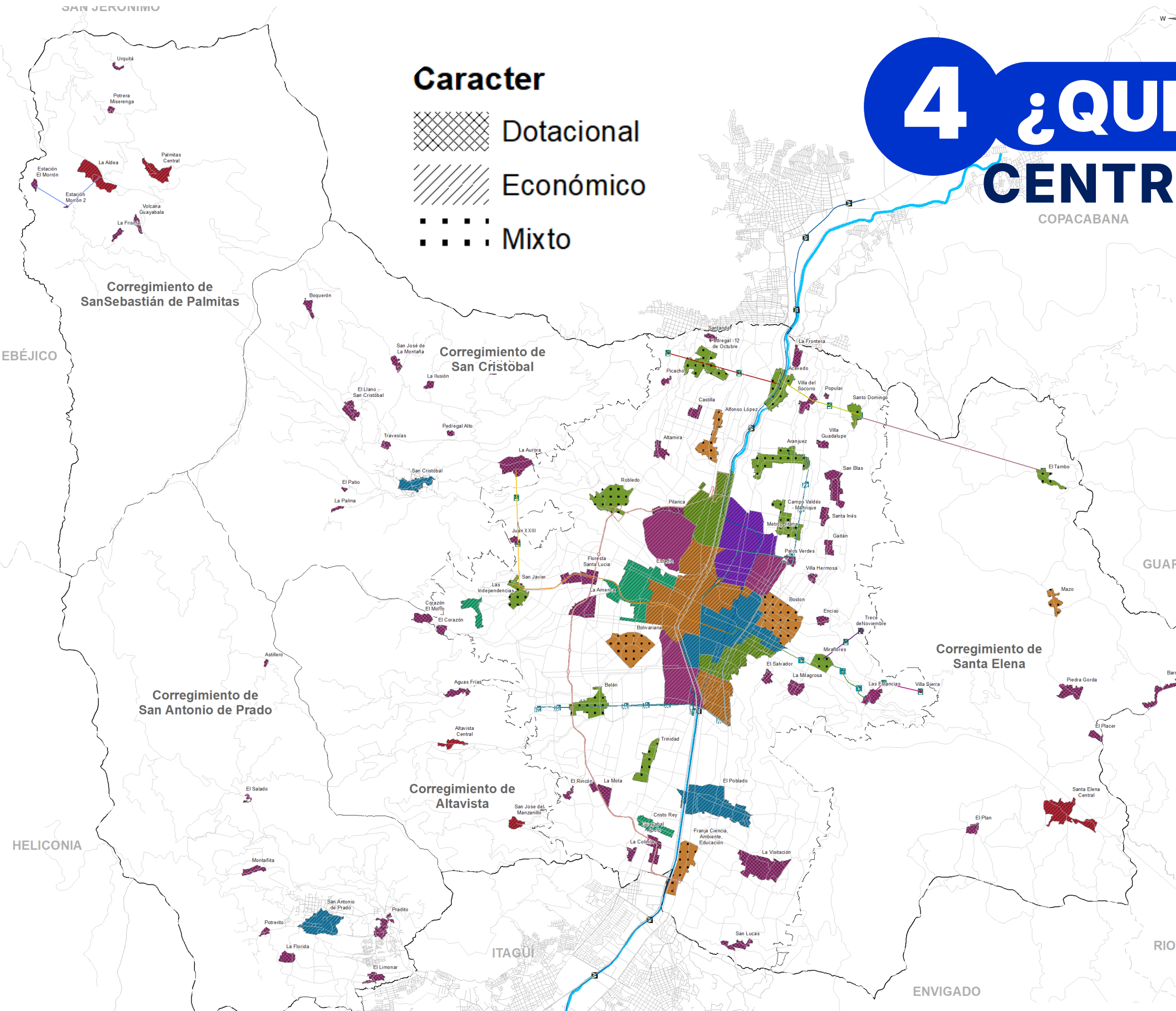
Normas **claras y plataforma digital** que permita integrar las acciones de todas las entidades entorno a los usos del suelo

Fortalecer el **desarrollo del hábitat y el desarrollo económico, y los procesos de control y mitigación** para reducir los impactos

4 ¿QUÉ PROPONEMOS?

CENTRALIDADES POR CARÁCTER

PREDOMINANTE

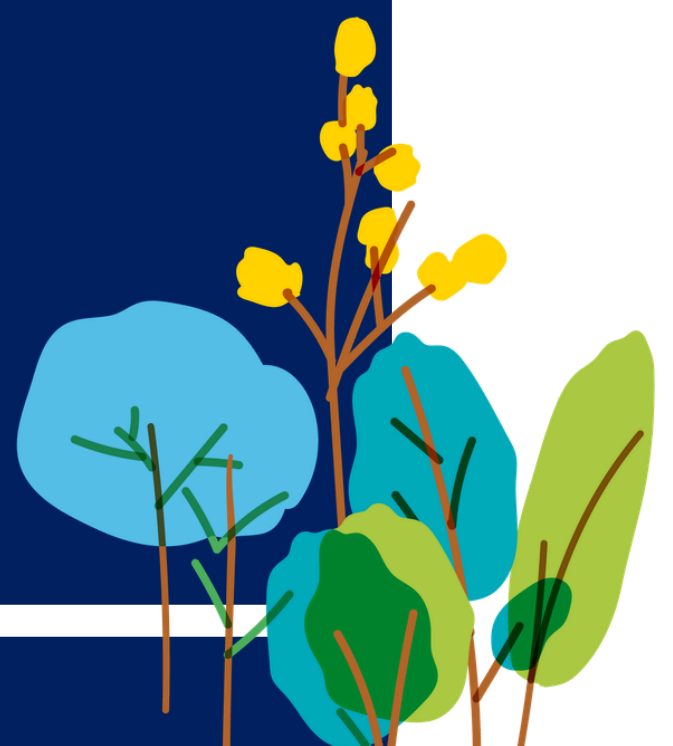


Caracter

- Dotacional
- Económico
- Mixto

- Intercambio de servicios y movilidad integrada
- Fomento a las economías del conocimiento
- Impulso al desarrollo económico y generación de empleo
- Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes
- Fomento a las economías rurales
- Innovación y diversificación del turismo urbano
- Servicios de proximidad y cuidado

Un territorio policéntrico que distribuye servicios y oportunidades en múltiples centralidades



4

¿QUÉ PROPONEMOS?

- Medellín pasa de 74 a 81 centralidades urbanas y rurales.
- En la **Comuna 14 se mantienen 3 centralidades**, que se redelimitan y fortalecen para mejorar el equilibrio y la dinamización de la zona.

*Se elimina la centralidad de La Visitación por no contar con los atributos.

CENTRALIDADES POR CARÁCTER PREDOMINANTE

Centralidad El Poblado

Ajustada
DISTRITAL, ECONÓMICA
Predominancia para innovación y diversificación del turismo urbano.

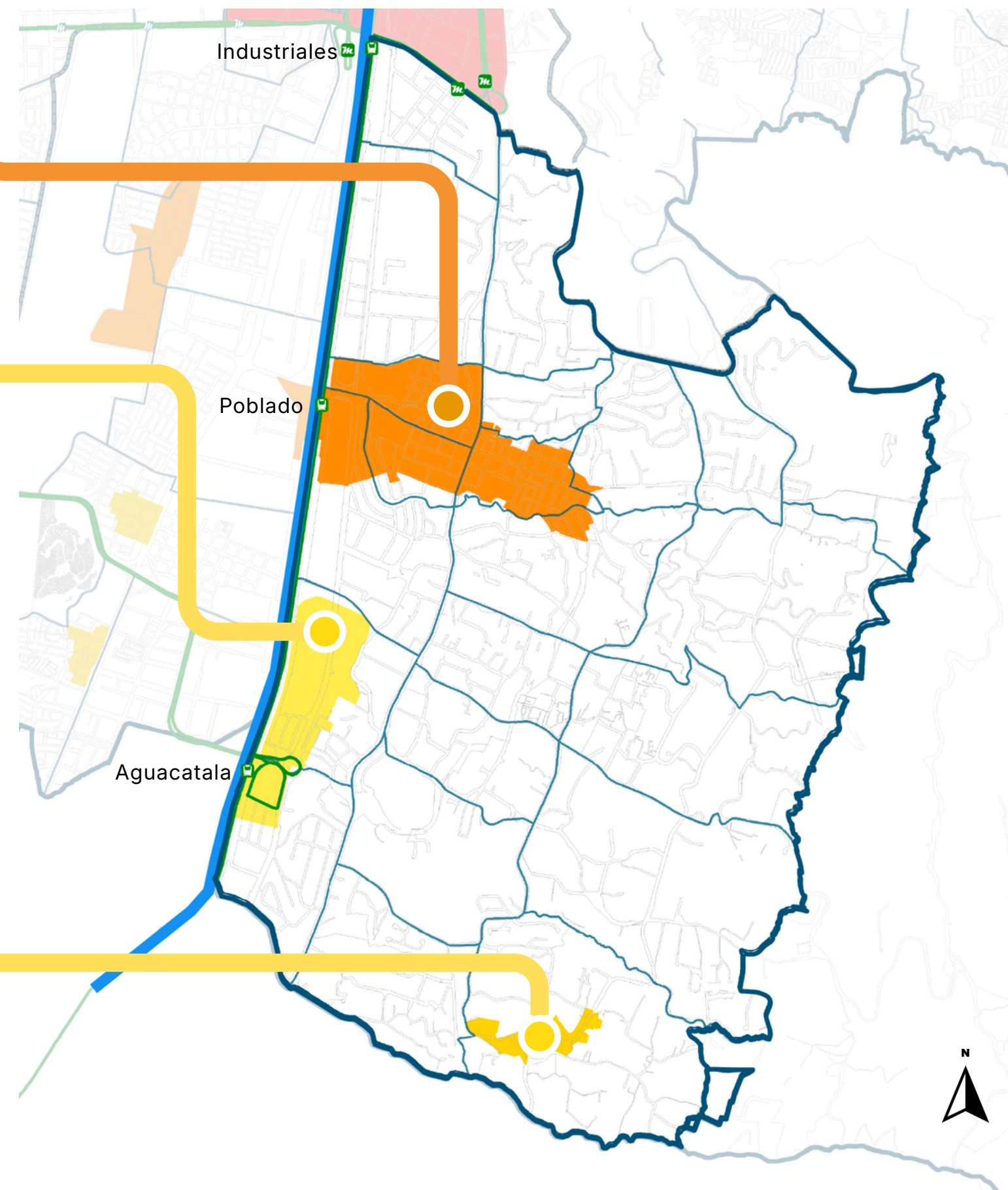
Centralidad La Aguacatala

Nueva
ZONAL, ECONÓMICA
Con predominancia para la innovación cultural, la creatividad y los saberes. Corredor EAFIT, INEM, Politécnico.

Centralidad San Lucas

Ajustada
BARRIAL, DOTACIONAL
Predominancia para servicios de proximidad y cuidado.

 Nueva centralidad



Las Centralidades de los barrios funcionan como **núcleos 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 **intercambio de servicios y la movilidad integrada; la ciencia, tecnología e innovación y la cultura**
- **Red de cuidado** para personas cuidadoras, población vulnerable mayor e infantil: articular jardines, centros de salud, equipamientos comunitarios, espacio público y movilidad
- Priorizar **caminabilidad y accesibilidad universal**
- **Edificabilidad diferencial** según el tipo de centralidad.



4 ¿QUÉ PROPONEMOS?

El barrio es la primera red de cuidado del territorio

POT COMUNA 14 - EL POBLADO

Centralidades

Leyenda Mapa Centralidades

Comuna 14 - El Poblado

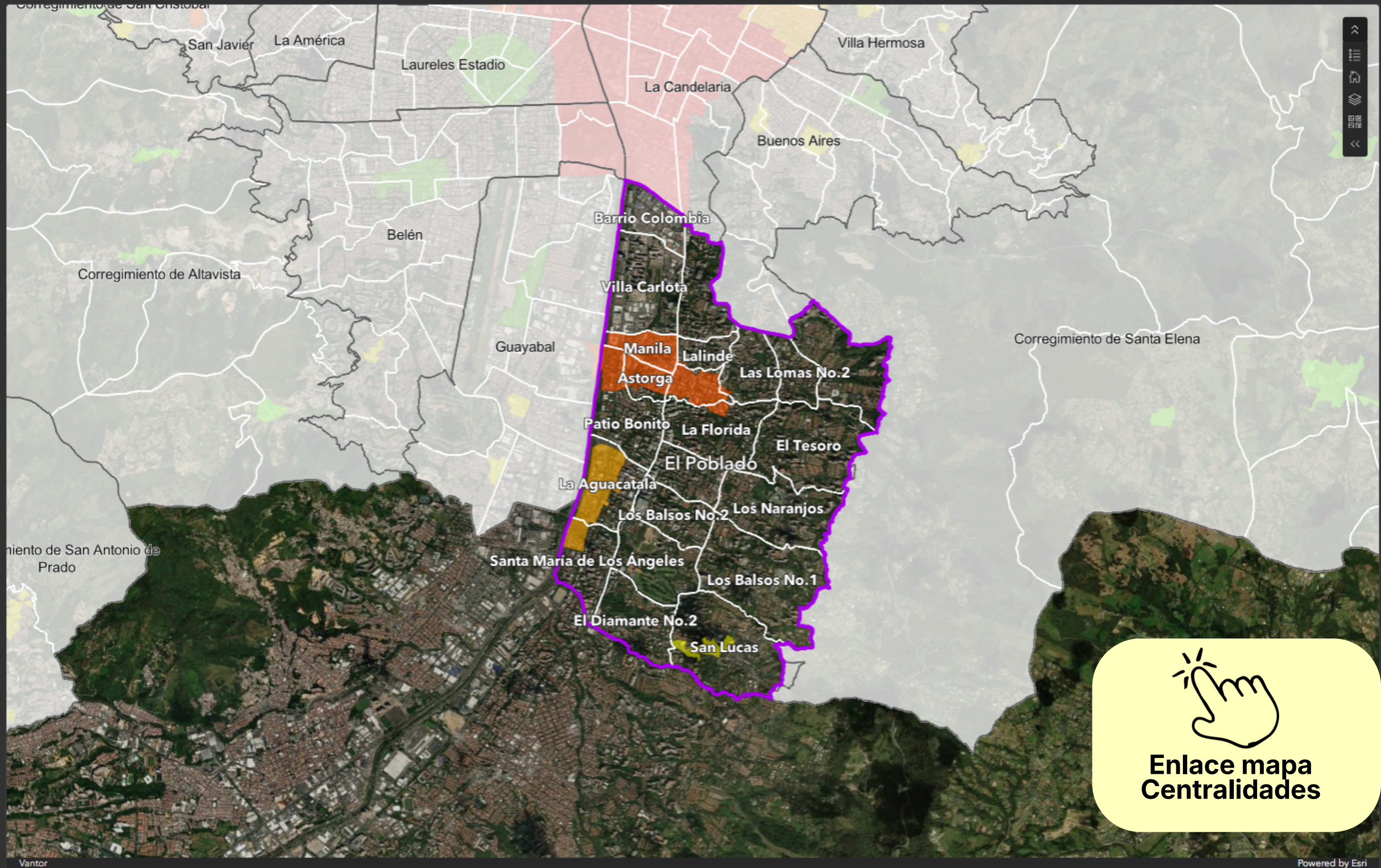
- Comuna
- El Poblado

Barrios y Veredas



Centralidades predominancia

- Predominancia
- Intercambio de servicios y movilidad integrada
- Fomento a las economías rurales
- Impulso al desarrollo económico y generación de empleo/Intercambio de servicios y movilidad integrada/Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes /Servicios de proximidad y cuidado
- Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes
- Innovación y diversificación del turismo urbano
- Servicios de proximidad y cuidado



¿QUÉ PROPONEMOS? 5

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

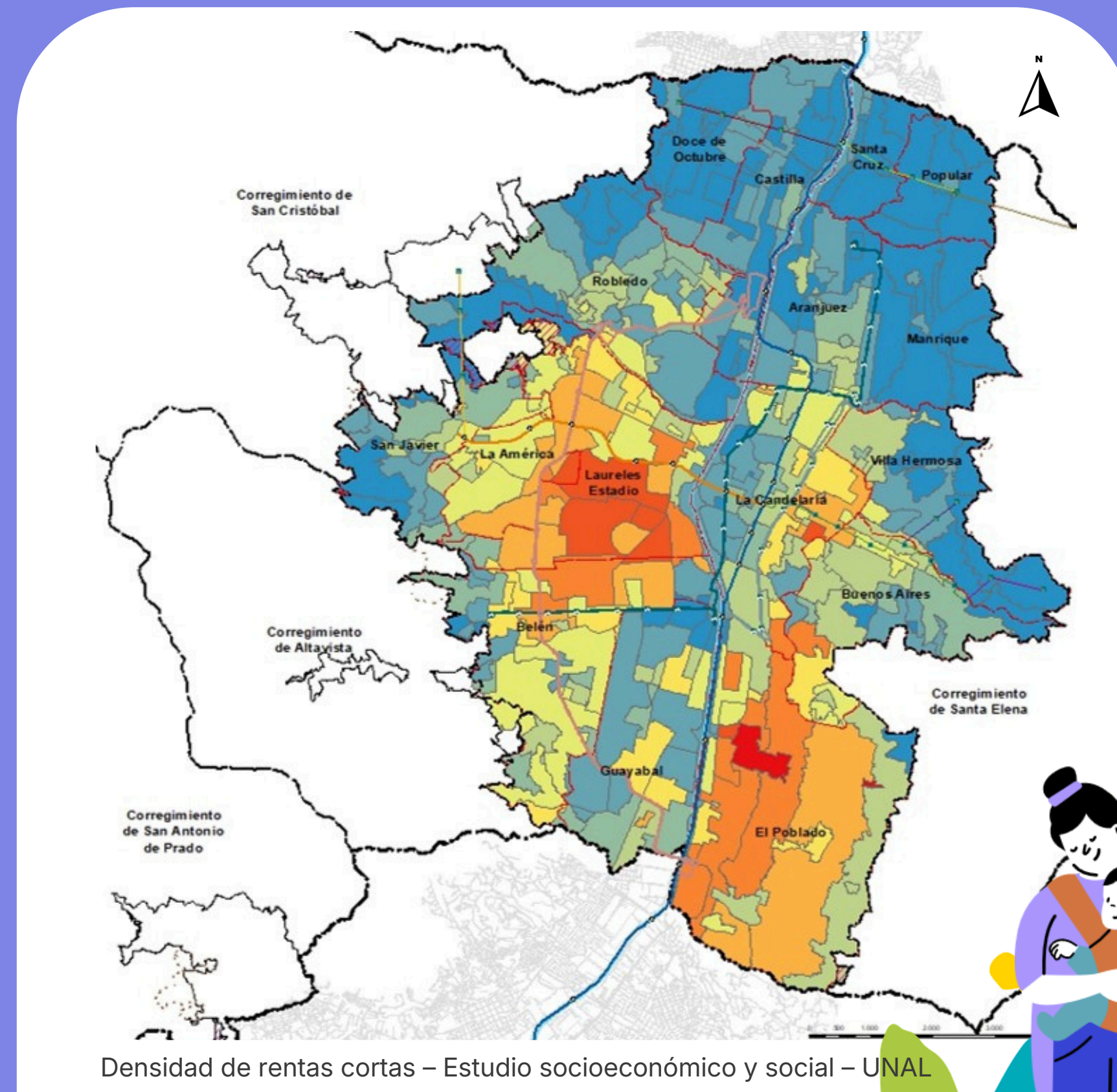


**Vivienda
Turística**

- 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



**Poblado es la Comuna con más rentas
cortas entre 2020 y 2025**



¿QUÉ ENCONTRAMOS?

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



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

5 ¿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.

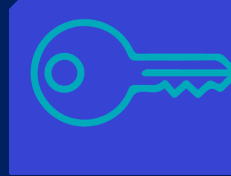
Residencias
estudiantiles



Residencias
para
profesionales



Multifamily



Coliving



Seniors club



Homeoffice



Diversificación
vivienda social



PROPUESTA 5



TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA



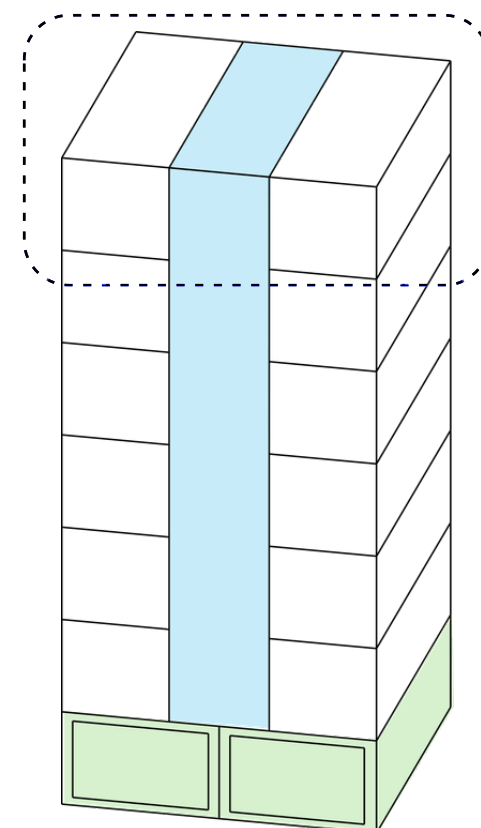
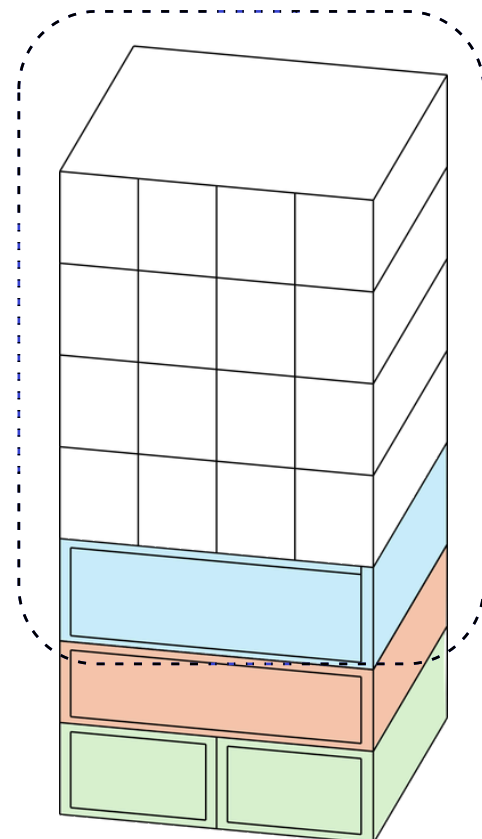
Tipología que recoge las nuevas formas de habitar la vivienda.

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**



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

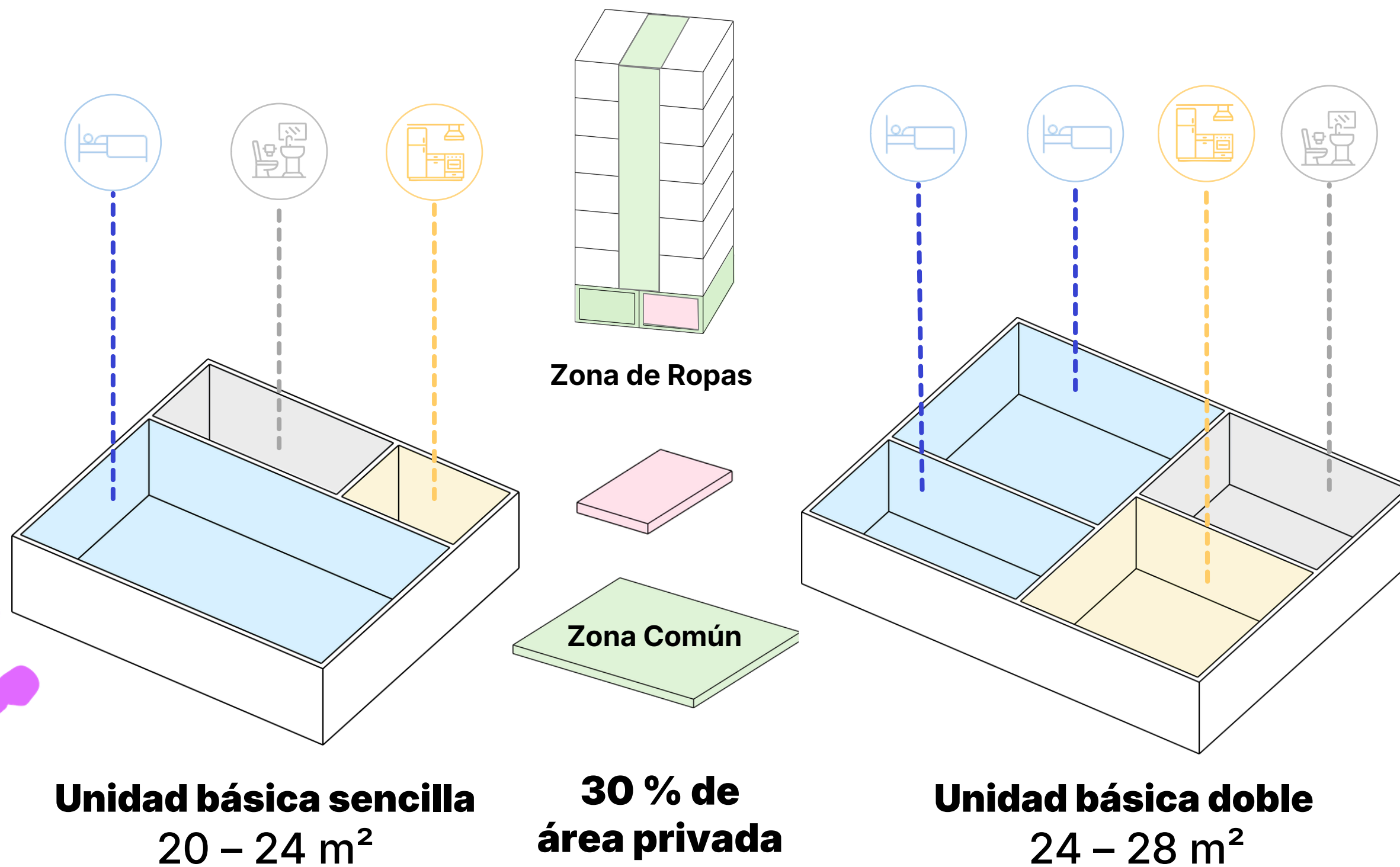
5



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



Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:

- * Las modalidades de renovación y la propuesta de densidades de vivienda
- * Las estrategias para mitigar los conflictos territoriales, la norma propuesta de usos del suelo y centralidades
- * Las tipologías de vivienda y la propuesta de vivienda turística como servicio de hospedaje
- * Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión



MEJOR CALIDAD DEL AIRE

6

Desarrollos Inmobiliarios cercanos a estaciones de transporte

Estaciones con crecimiento en altura y mixtura de usos

Corredores de transporte de pasajeros

Cicloparqueaderos en equipamientos y estaciones. Red de ciclorrutas

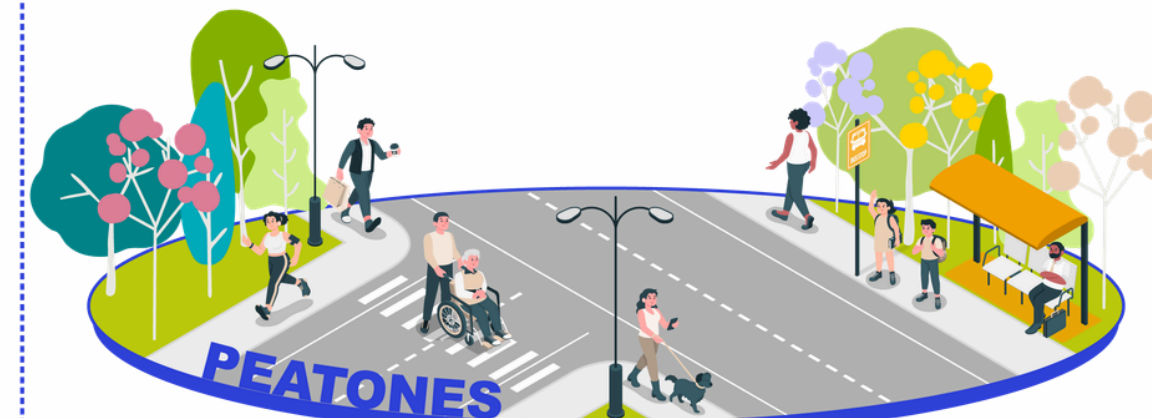
Retorno a mínimos obligatorios por tratamiento urbanístico

Promoción de vías de tráfico calmado

Ajuste de anchos mínimos de carriles, regulación de pasos urbanos

DOT

Desarrollo Orientado al Transporte



6 PROPUESTA

Estrategia DOT

Promoción del desarrollo orientado al transportes con:

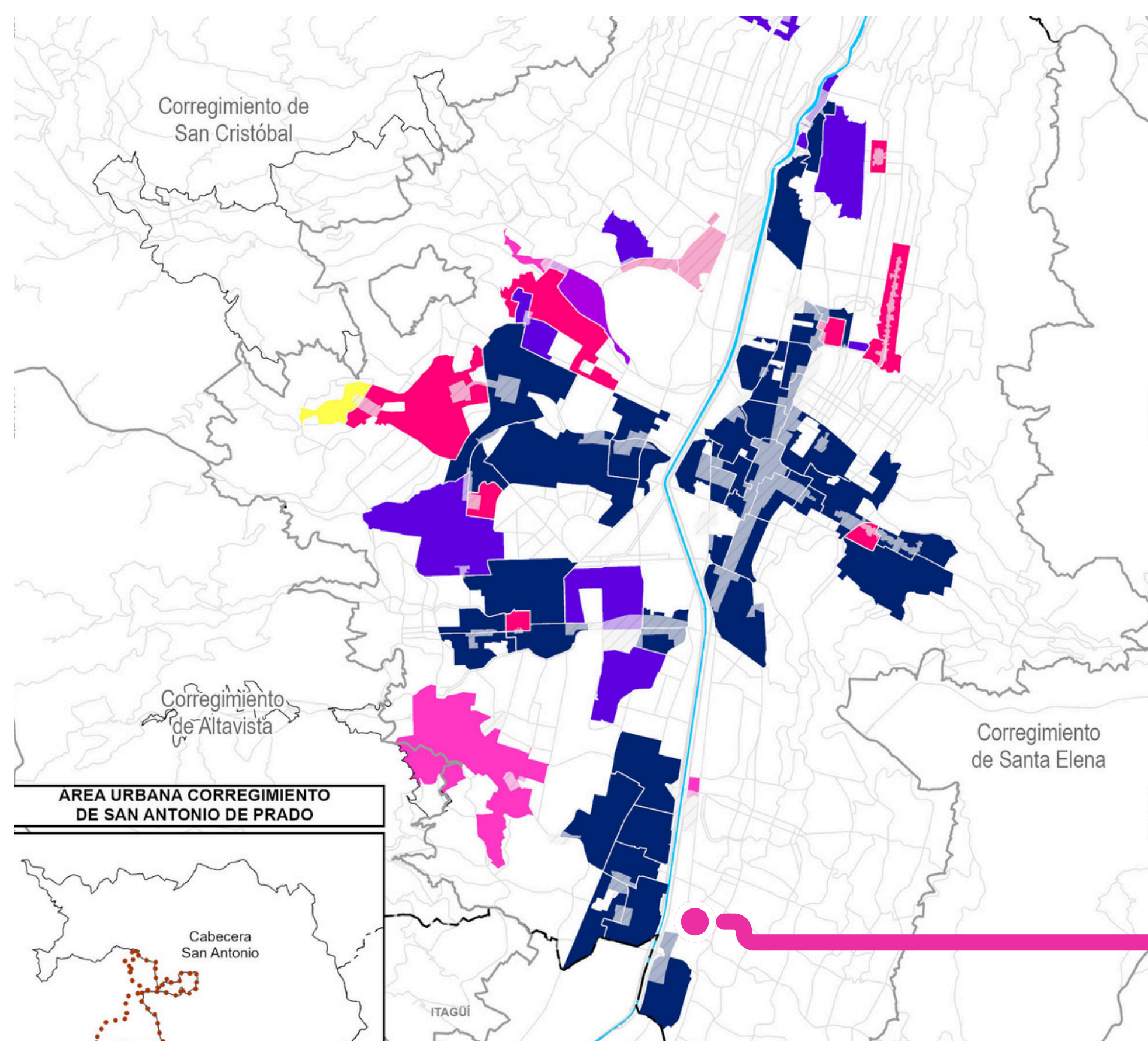
- Densidades adicionales a través de compra de derechos para mayor aprovechamiento de las áreas servidas por el transporte público
- Mayor Intensidades en la mixtura de usos para promover el desarrollo de la economía local

Corredores nivel de peatón y algunas zonas de viaducto.

Áreas de influencia delimitadas alrededor de las estaciones.

55 de las 83
Zonas DOT con incremento hasta del
20% en densidades POT.

Polígonos para la aplicación de la estrategia DOT



Transporte público y Desarrollo Orientado al Transporte

¿Qué proponemos?

6



Equipamientos de transporte mixtos

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



Fuente: Imagen ilustrativa Metro







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	
					
C1, C3, CN4, REA	Hasta 240 m2	0.33	0.50	N/A	N/A
	240 - 2000 m2	0.66	0.50	0.17	0.13
	Mayores a 2000 m2	0.75	0.50	0.17	0.13
CN5	Hasta 240 m2	0.33	0.50	N/A	N/A
	240 - 2000 m2	0.66	0.50	0.17	0.13
	Mayores a 2000 m2	1.50	0.20	0.17	0.13

Estacionamientos para el uso residencial (celda / destinación)

Tipología
VIS y VIP

AUTOS

1 cada 10

MOTOS

1 cada 3



Incorporación de obligación mínima de parqueaderos



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

PROPUESTA 7

Obligación vivienda Multifamiliar

- Área Lote: 120 m²
- Frente: 8 m
- Fondo: 15 m

Tratamientos predominantes en la Comuna 14



AUTOS

MOTOS



REA

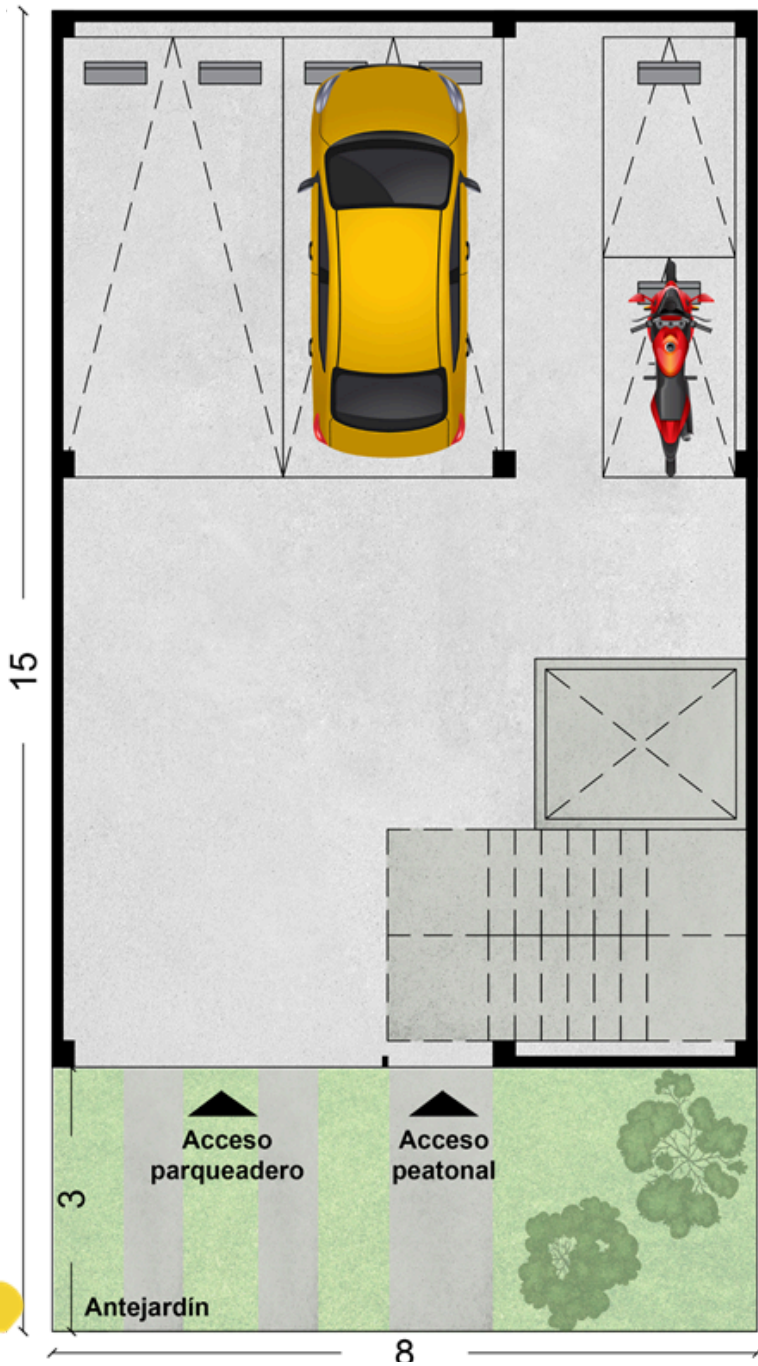
1/3

1/2

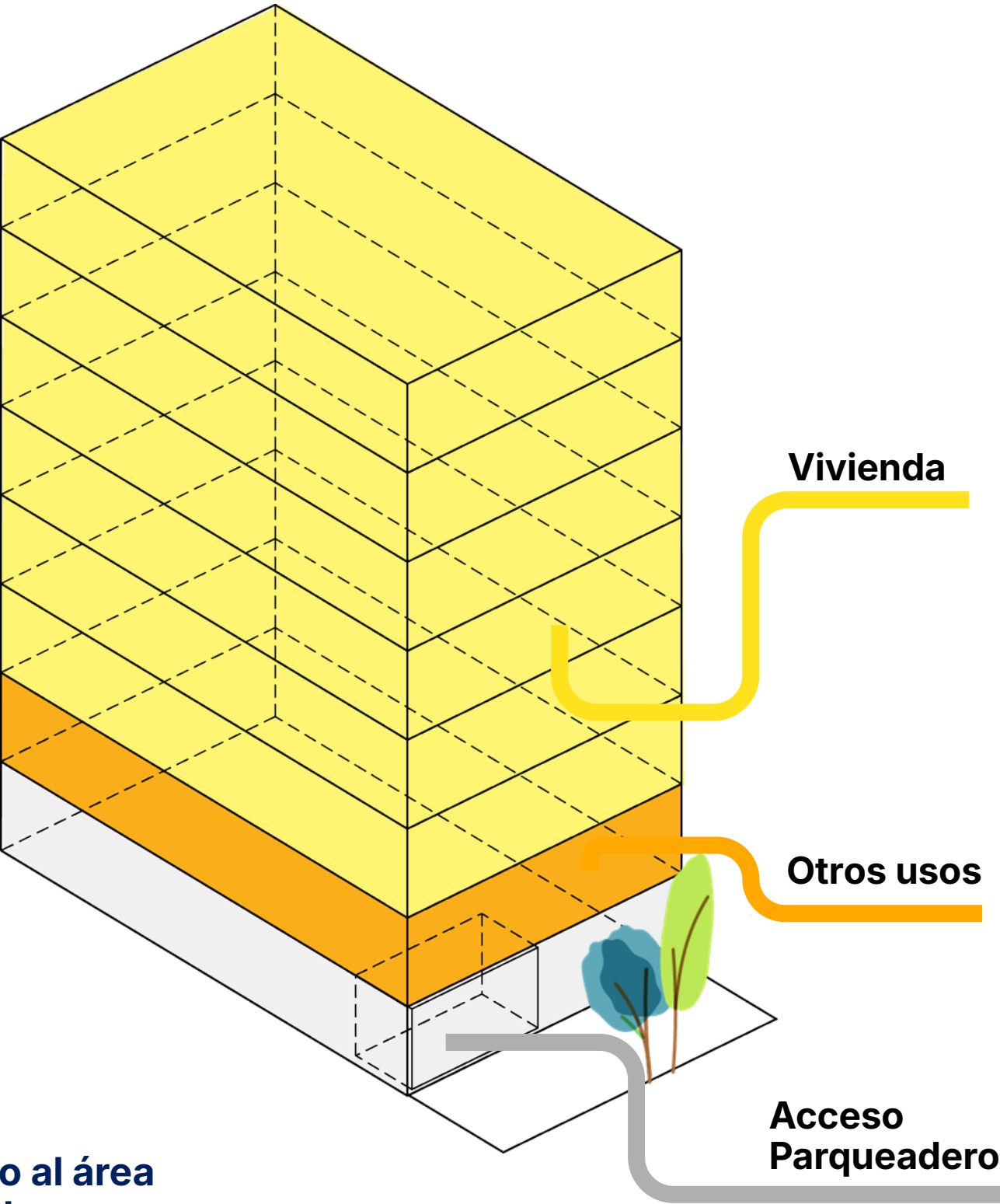
CN5

1/3

1/2



La exigencia varía de acuerdo al área y la morfología de los lotes



Incorporación de obligación mínima de parqueaderos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

PROPUESTA 7

Obligación vivienda Multifamiliar

- Área Lote: 240 m²
- Frente: 12 m
- Fondo: 20 m

Tratamientos predominantes en la Comuna 14

AUTOS

MOTOS

REA

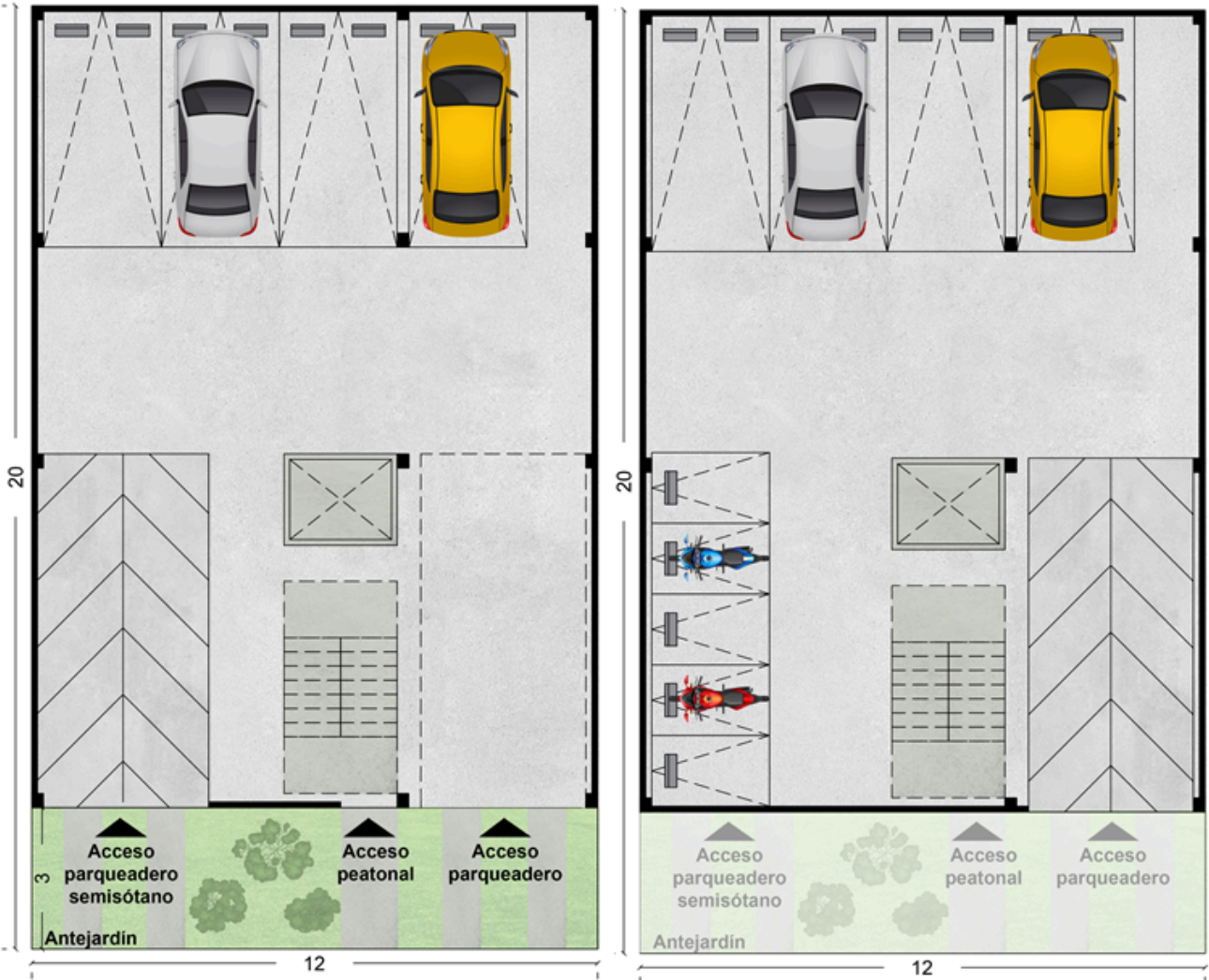
1 / 1.5

1 / 2

CN5

1 / 1.5

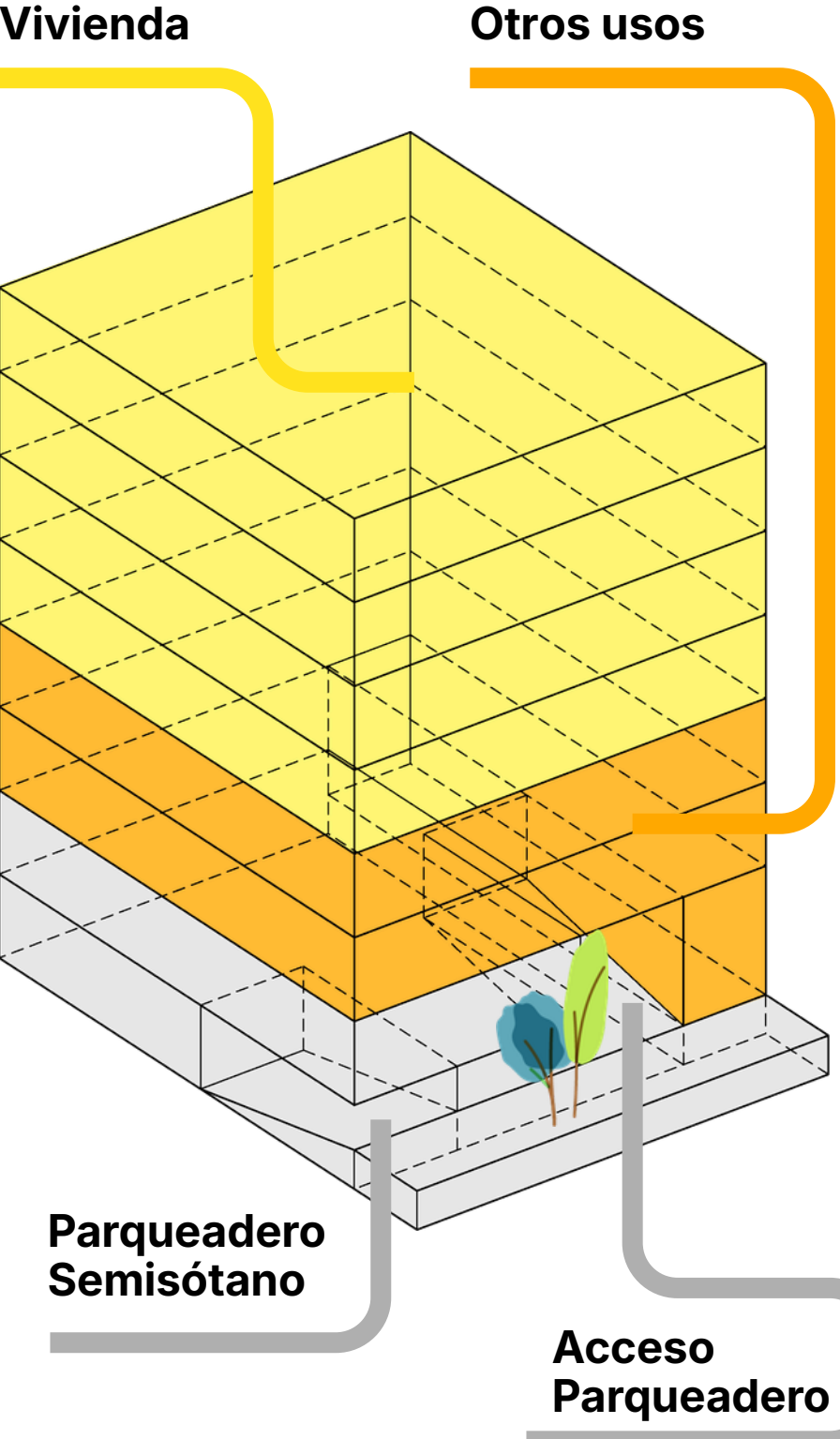
1 / 2



Primer piso

Segundo piso

La exigencia varía de acuerdo al área y la morfología de los lotes



Exigencias de parqueaderos Otros usos

¿Qué proponemos?

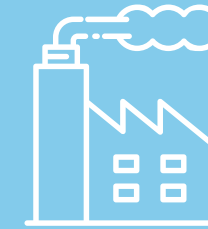
7



Comercio
Parq/100 m²



Servicios
Parq/100 m²



Industria
Parq/100 m²

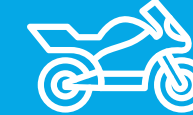


Espacio Público
Parq/hectárea



Equipamientos

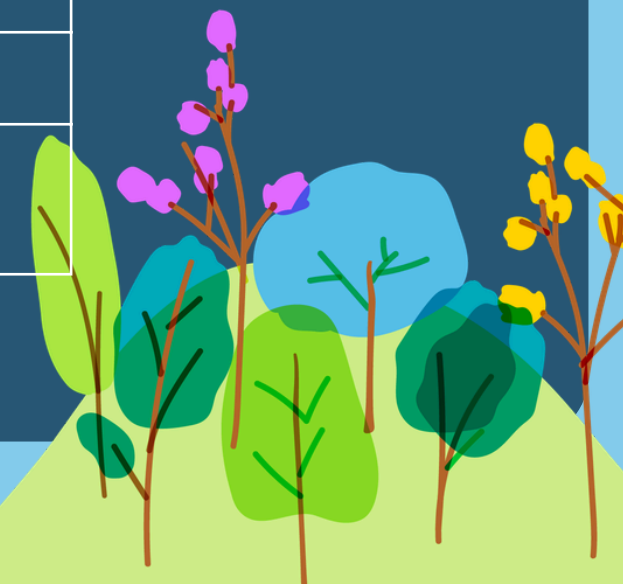
Tratamiento Área de lote



Tratamiento	Área de lote	Car	Moto	Car	Moto	Car	Moto	Car	Moto
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	1.00	0.75	1.00	0.75	0.50	0.25	N/A	N/A
	120 - 240 m ²	1.50	0.75	1.50	0.75	0.50	0.25	N/A	N/A
	Mayores a 240 m ²	1.50	0.75	1.50	0.75	0.50	0.25	1.50	0.75
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	1.00	0.75	1.00	0.75	0.50	0.25	N/A	N/A
	120 - 240 m ²	1.50	0.75	1.50	0.75	0.50	0.25	N/A	N/A
	Mayores a 240 m ²	2.00	0.50	2.00	0.50	0.75	0.25	2.00	0.50

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



NUEVA COMPRENSIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

9



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

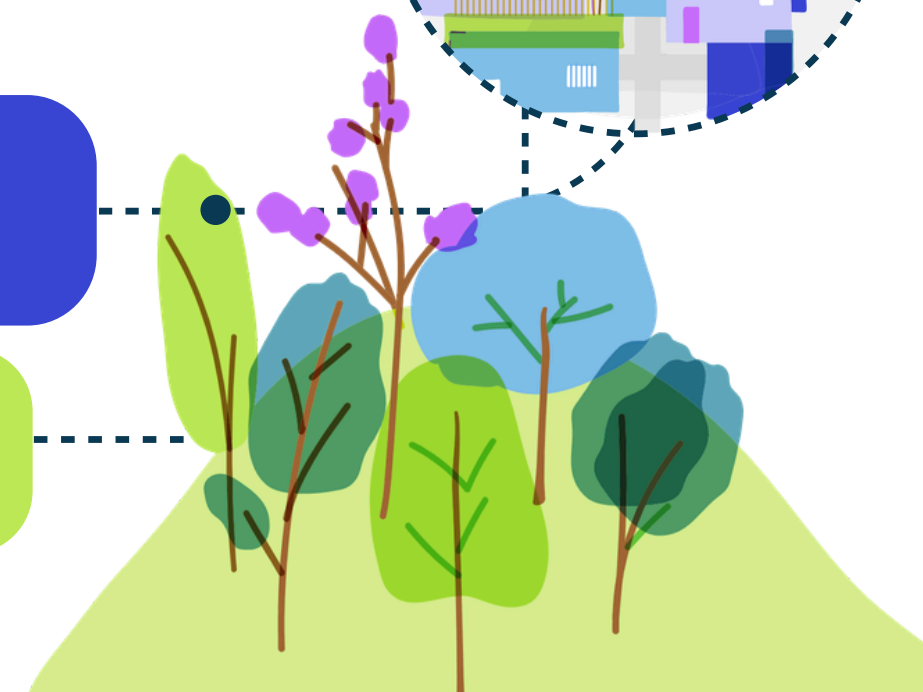
Reverdeamiento de las ciudades

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



¿Qué proponemos? 9



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ENFOQUE DE CUIDADO

ESPACIO PÚBLICO

Proximidad espacial

Zona Verde Recreacional

Cercanía a la vivienda y soporte a las dinámicas cotidianas de cuidado.



Ecoparques

Contacto con la naturaleza y regulación ambiental.

Espacios para respiración urbana y bienestar.



Áreas de respiro

Dotación con servicios básicos

¿Qué proponemos? 9



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ESPACIO PÚBLICO

INTERGENERACIONAL

Parque Recreativo Pasivo
Permanencia, descanso y
acompañamiento
intergeneracional.

CUIDADORES

CUIDADOS



Parque Recreativo Activo
Juegos, actividad física y
recreación para niños, jóvenes
y adultos.



Niños, niñas,
adolescentes,
mujeres, adultos
mayores y
personas en
condición de
discapacidad
para su uso



Zona Verde Recreacional

Espacios cotidianos de proximidad para
convivencia familiar y comunitaria.

¿Qué proponemos? 9



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ENFOQUE DIFERENCIAL

ESPACIO PÚBLICO

GRUPOS POBLACIONALES



Parque Cívico

Alta capacidad de encuentro ciudadano, eventos culturales y expresiones colectivas.

Estrategias para mejorar la **seguridad y permanencia** para todas las personas.



Mercado artesanal Sanalejo



Plazas

Espacio abierto para permanencia, manifestación cultural y apropiación social diversa

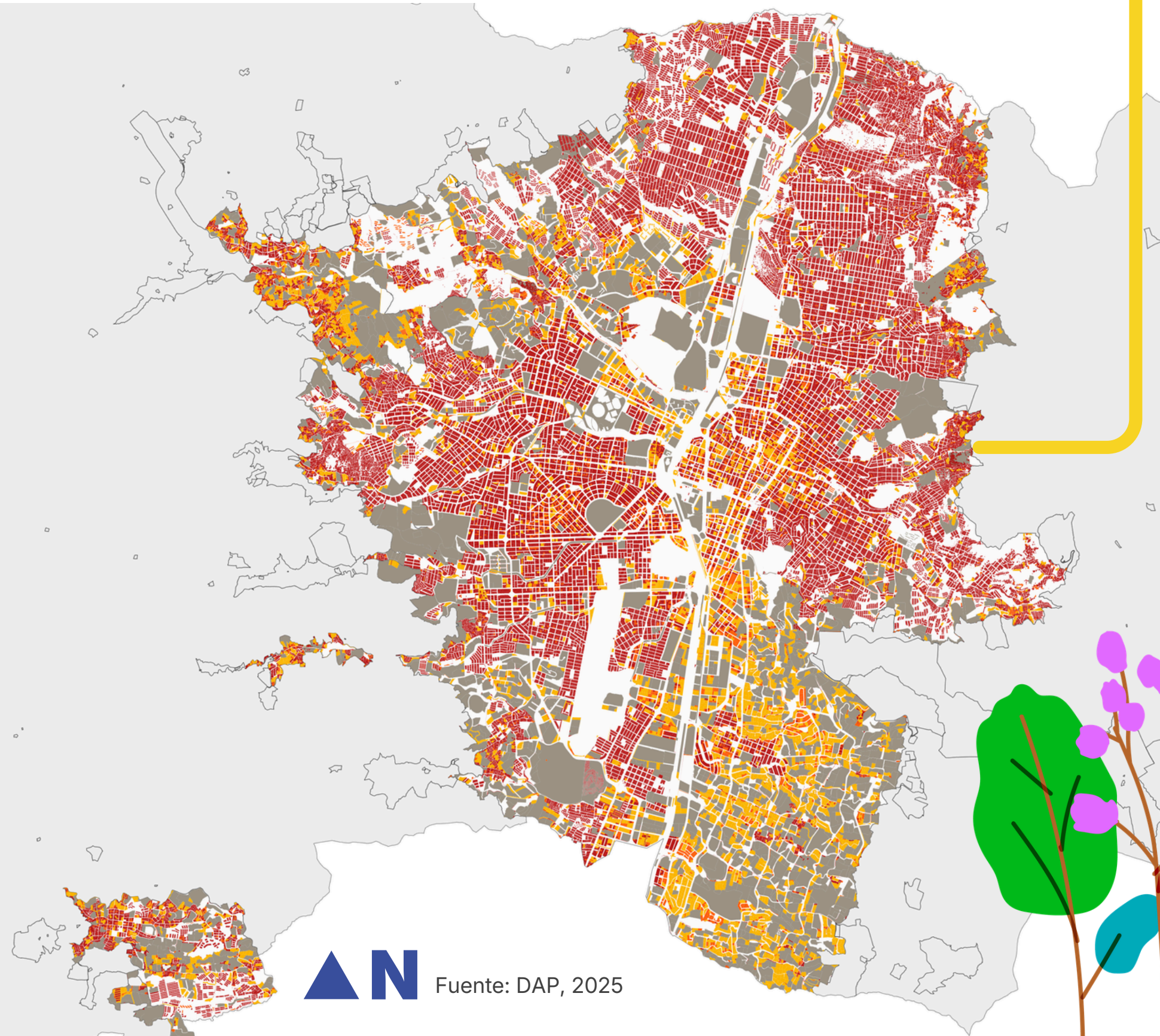
Parque Recreativo (activo y pasivo)

Reconociendo a la población en sus diversas condiciones sociales, culturales, físicas y etarias, sin generar segregación.

Espacios para la manifestación cultural que **fomente el carácter identitario** de la población

REALIDAD TERRITORIAL

frente a la generación de **espacio público**



Solo el **25% de los lotes de Consolidación** (2,3,4 y 5), Mejoramiento Integral y Renovación se encuentran por encima de los **1000 m²**, la cual es el área mínima para generación de espacio público.

9 ¿QUÉ PROPONEMOS?

En Mejoramiento Integral y consolidación 3 se podrán realizar ajustes en las áreas mínimas de suelo a ceder para espacio público

superiores a 500 m²

¿Qué queremos lograr?

Apuestas para los Equipamientos Colectivos



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



1 Proximidad espacial
acercar los servicios fundamentales a
la población

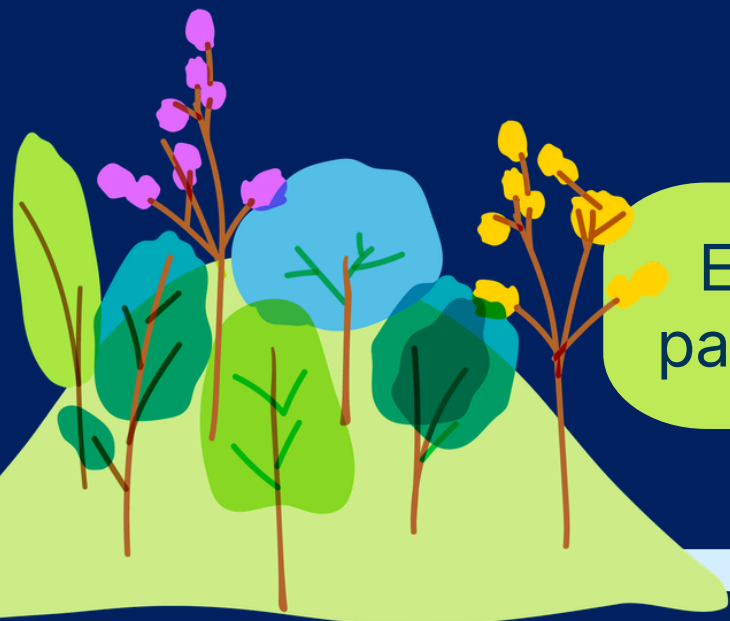
2 Multifuncionalidad y
sostenibilidad de la
infraestructura dotacional
en el tiempo

SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

3 Criterios de manejo de los
equipamientos colectivos

4 Equipamientos Colectivos
para la Resiliencia Territorial

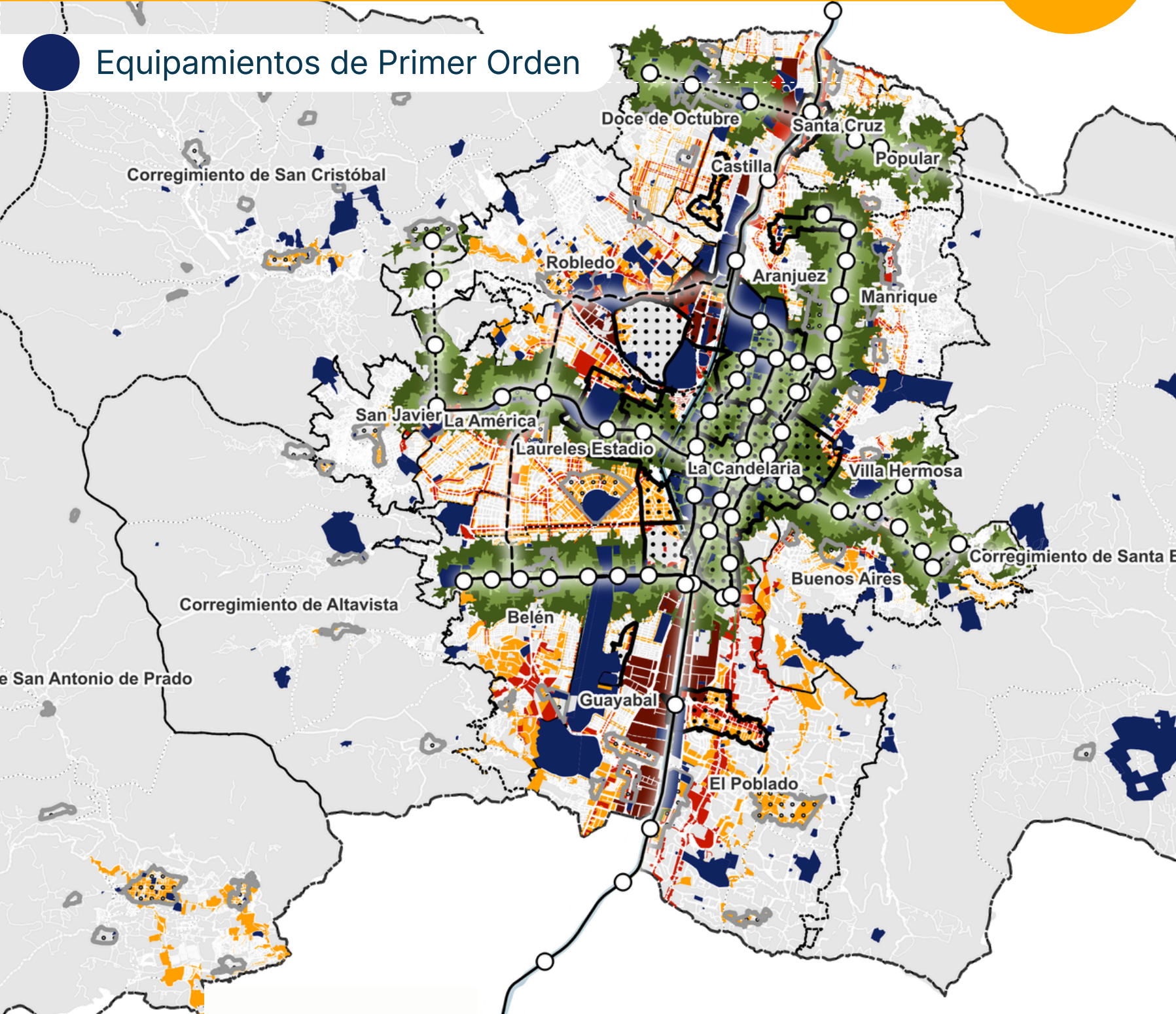
5 Gestión del subsistema de
equipamientos colectivos



¿Qué proponemos?

10

Equipamientos de Primer Orden



Para los equipamientos de primer orden



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Proximidad a estaciones del SITVA



Centralidades



Áreas de Actividad de alta mixtura

Priorizar la localización de equipamientos primer orden cerca al transporte, a las centralidades y en áreas de alta y media mixtura

Promover la proximidad, el fácil acceso y la equidad territorial de los servicios colectivos



¿QUÉ ENCONTRAMOS?

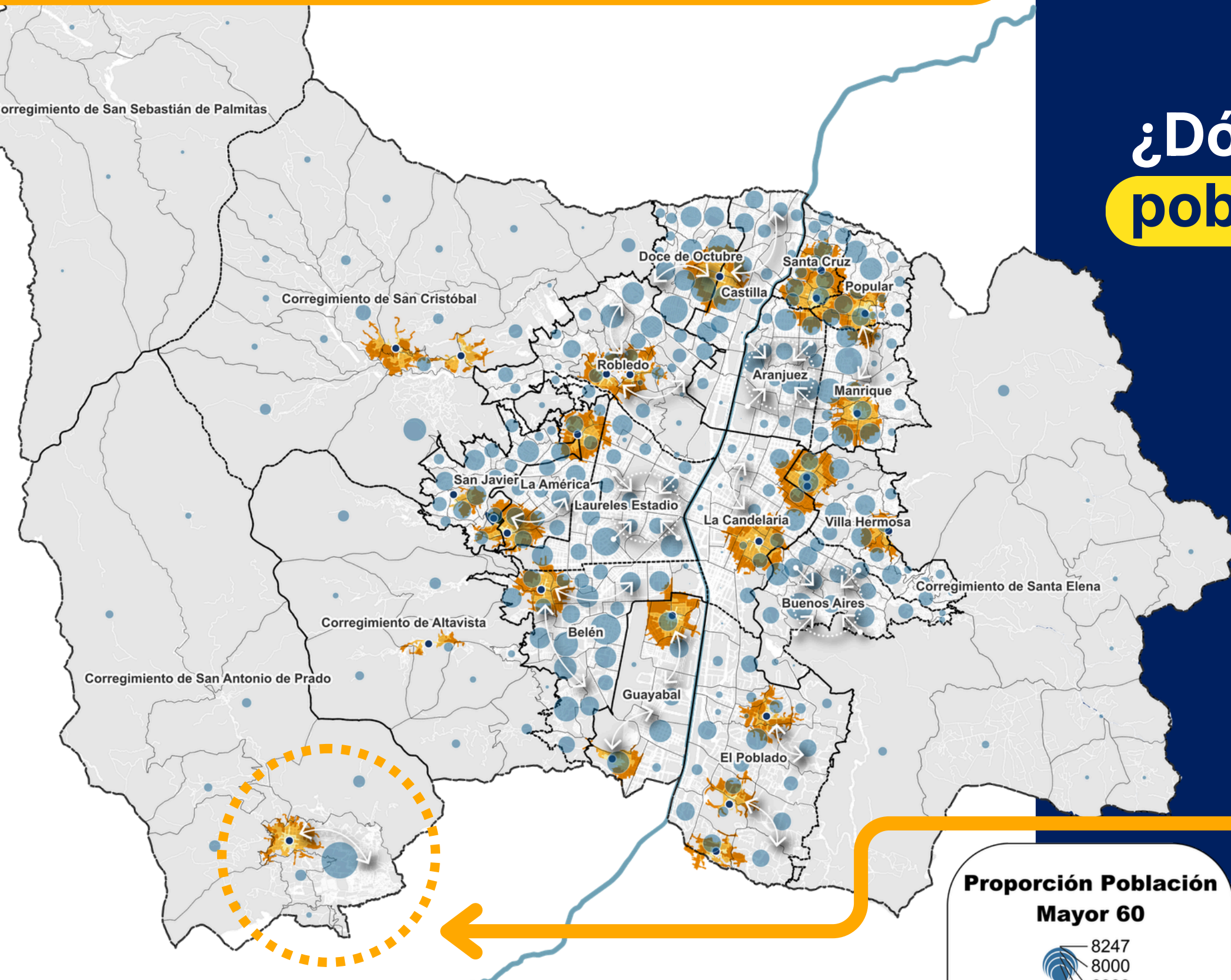


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

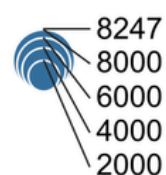
¿Dónde se encuentra la población mayor a 60 años?

Proporción de población mayor a 60 años

Equipamientos de Asistencia Social con énfasis en la atención al adulto mayor
Accesibilidad a 5 – 10 – 15 minutos caminando



Proporción Población Mayor 60



Fuente: Basado en datos del ESTUDIO ECONÓMICO SOCIAL Y CULTURAL PARA PROMOVER EL DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE DEL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN, UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA, SEDE MEDELLÍN, 2025



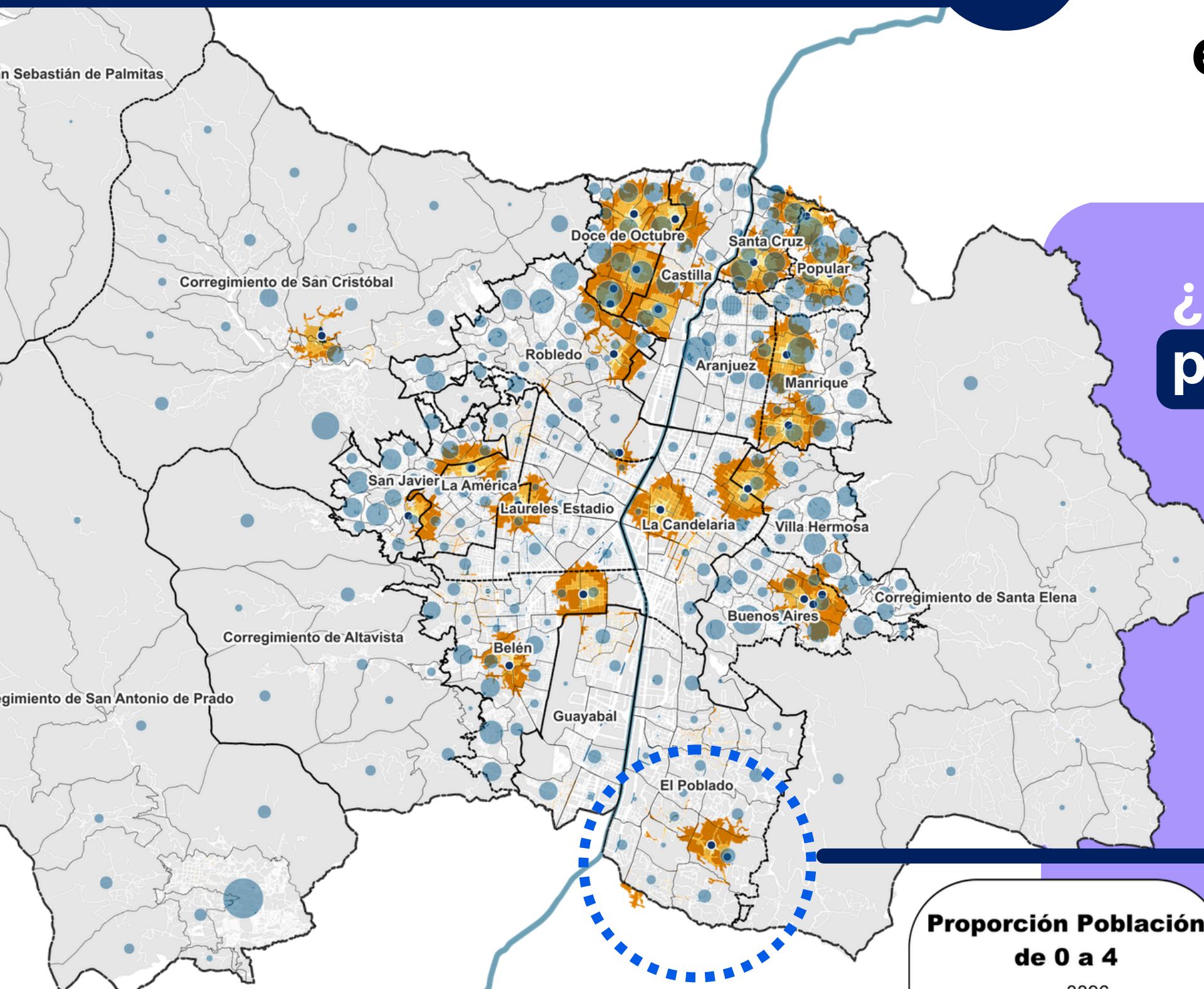
¿Qué queremos lograr?

10



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Localización de los equipamientos cercanos a la población infantil



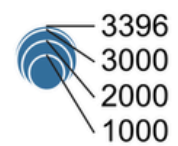
¿Dónde se encuentra la población infantil - (0 a 4 años)?

Proporción de población de 0 a 4 años

Equipamientos de Asistencia Social con énfasis en la atención infantil

Accesibilidad a 5 – 10 – 15 minutos caminando

Proporción Población de 0 a 4



Multifuncionalidad y Sostenibilidad

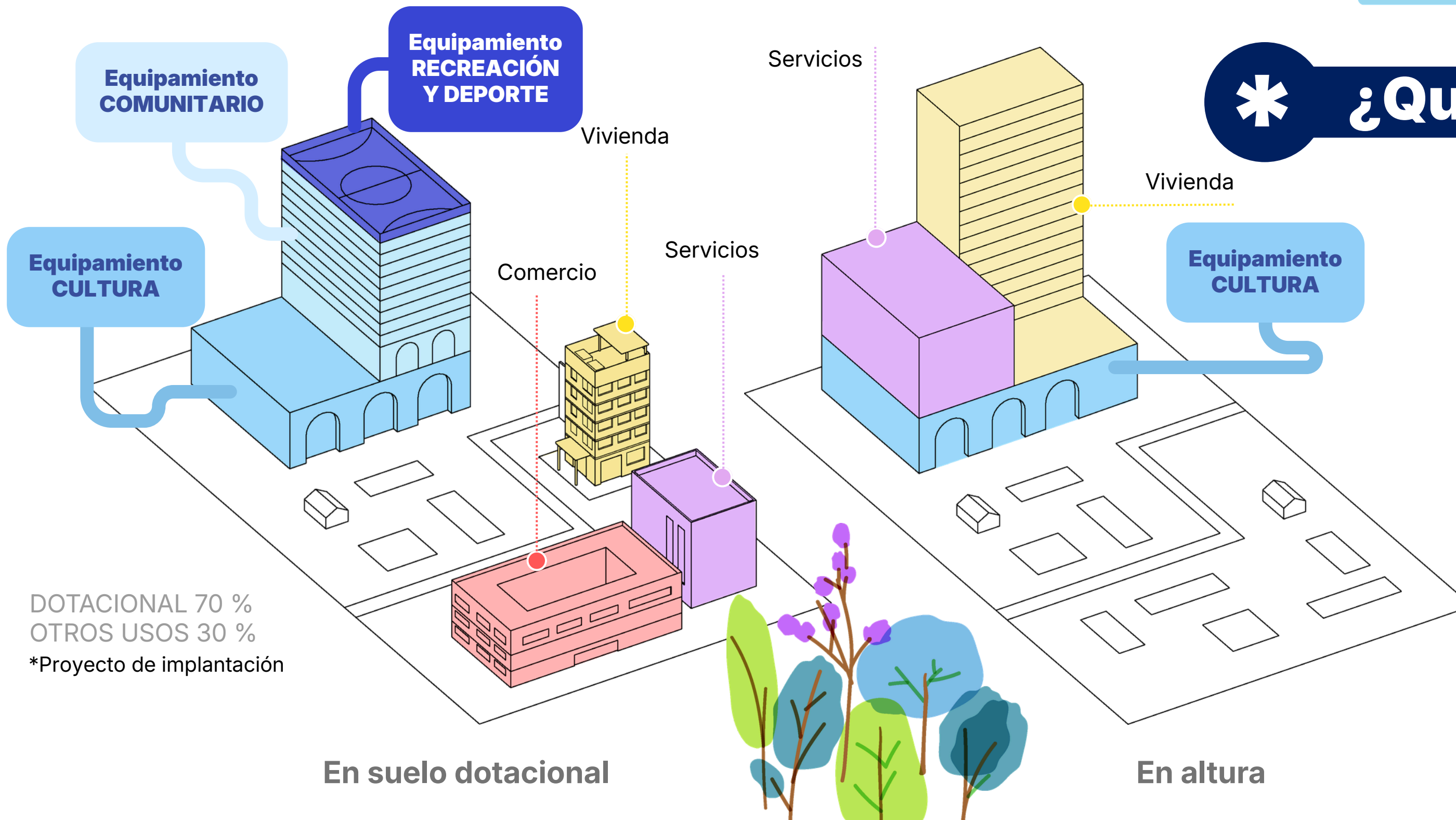
10

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 %
*Proyecto de implantación



¿Qué proponemos?

Incorporar la posibilidad de realizar equipamientos multifuncionales e híbridos, adaptables en el tiempo, mixtos y próximos a los grupos sociales

¿Qué queremos lograr?

Criterios de manejo para los Equipamientos Colectivos

1

Espacios bien iluminados

Con iluminación uniforme que **evite zonas oscuras**

2

Lugares visibles, donde se pueda ver y ser visto

Sin áreas ocultas

3

Accesos abiertos y sin barreras

Con rampas, puertas amplias y entradas claramente identificables que **eviten recorridos confusos o aislados**

4

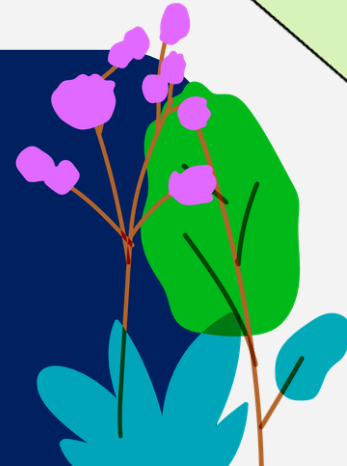
Espacios flexibles y modulares

Que permitan **distintos usos** mediante mobiliario móvil o adaptable

Queremos que las **áreas libres de los equipamientos colectivos** sean **espacios accesibles, visibles y seguros, que se usen, se disfruten y permitan la apropiación diversa** por parte de todas las personas, promoviendo **la inclusión** y la no discriminación hacia la **población, pensando en algo fundamental:**



El reconocimiento, la participación y la permanencia en condiciones de dignidad + Accesibilidad Universal + Seguridad Territorial

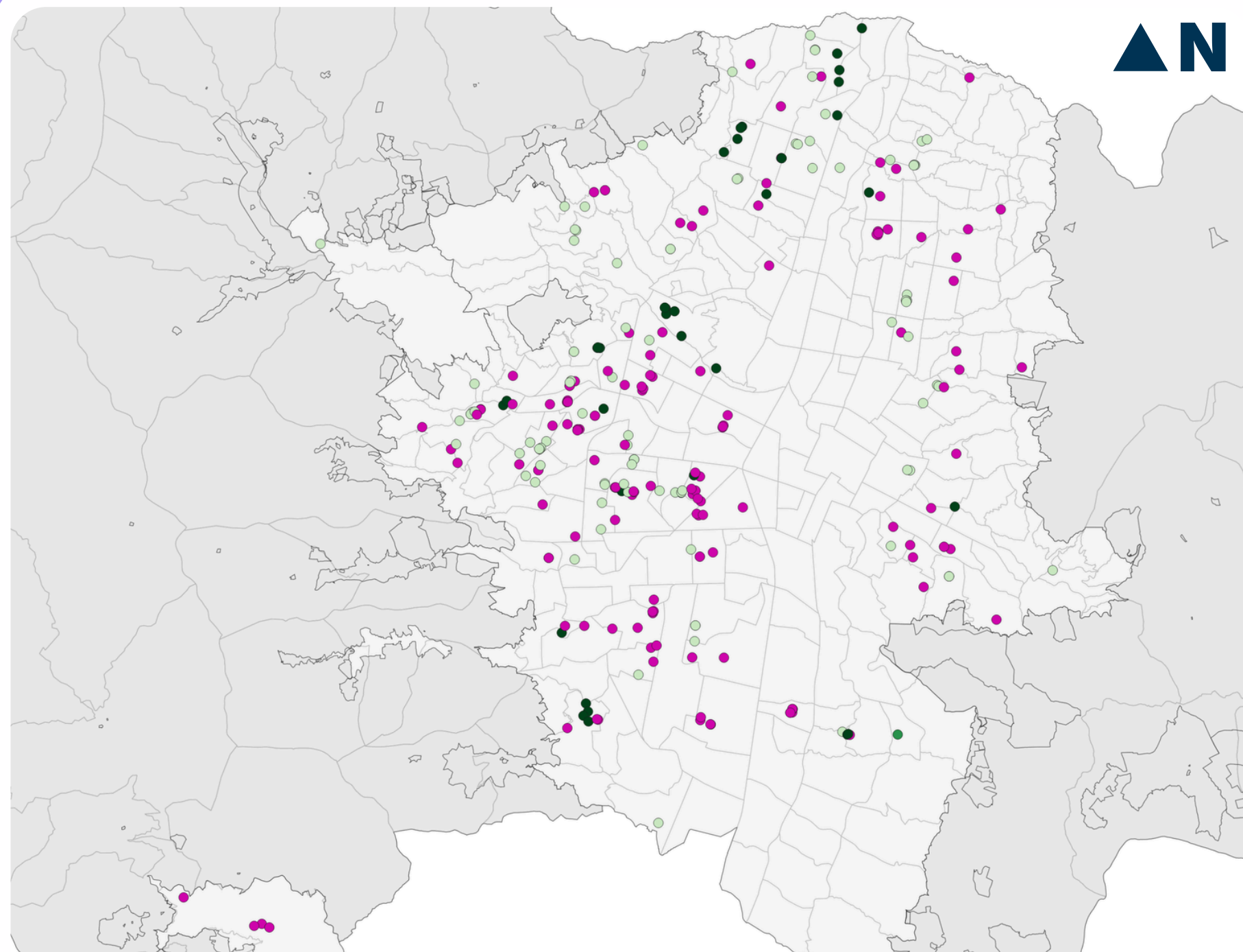


¿Qué proponemos?

11

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

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



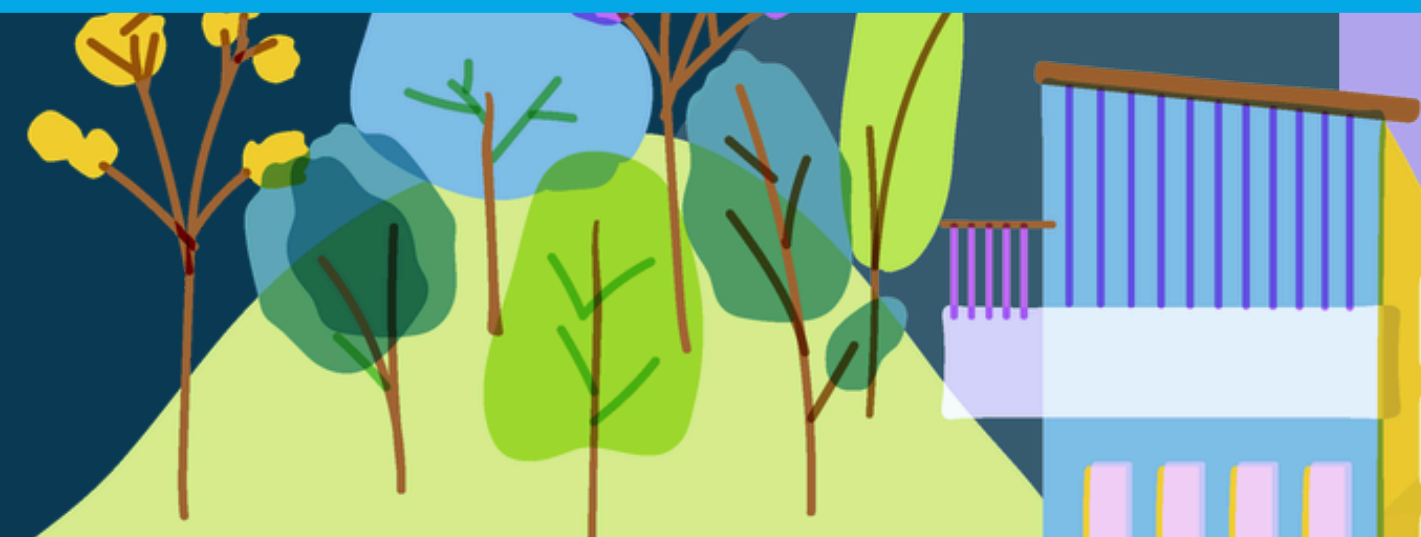
Fuente: información gráfica Aportada por APP

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



ÁREAS DE REVITALIZACIÓN ECONÓMICA

PROPUESTA

11



ALFONSO LÓPEZ - CASTILLA

SANTO DOMINGO

ESTADIO

PARQUE BOLÍVAR

LAURELES AVENIDA JARDÍN

LA 45

SAN JAVIER

SAN IGNACIO

SAN CRISTÓBAL

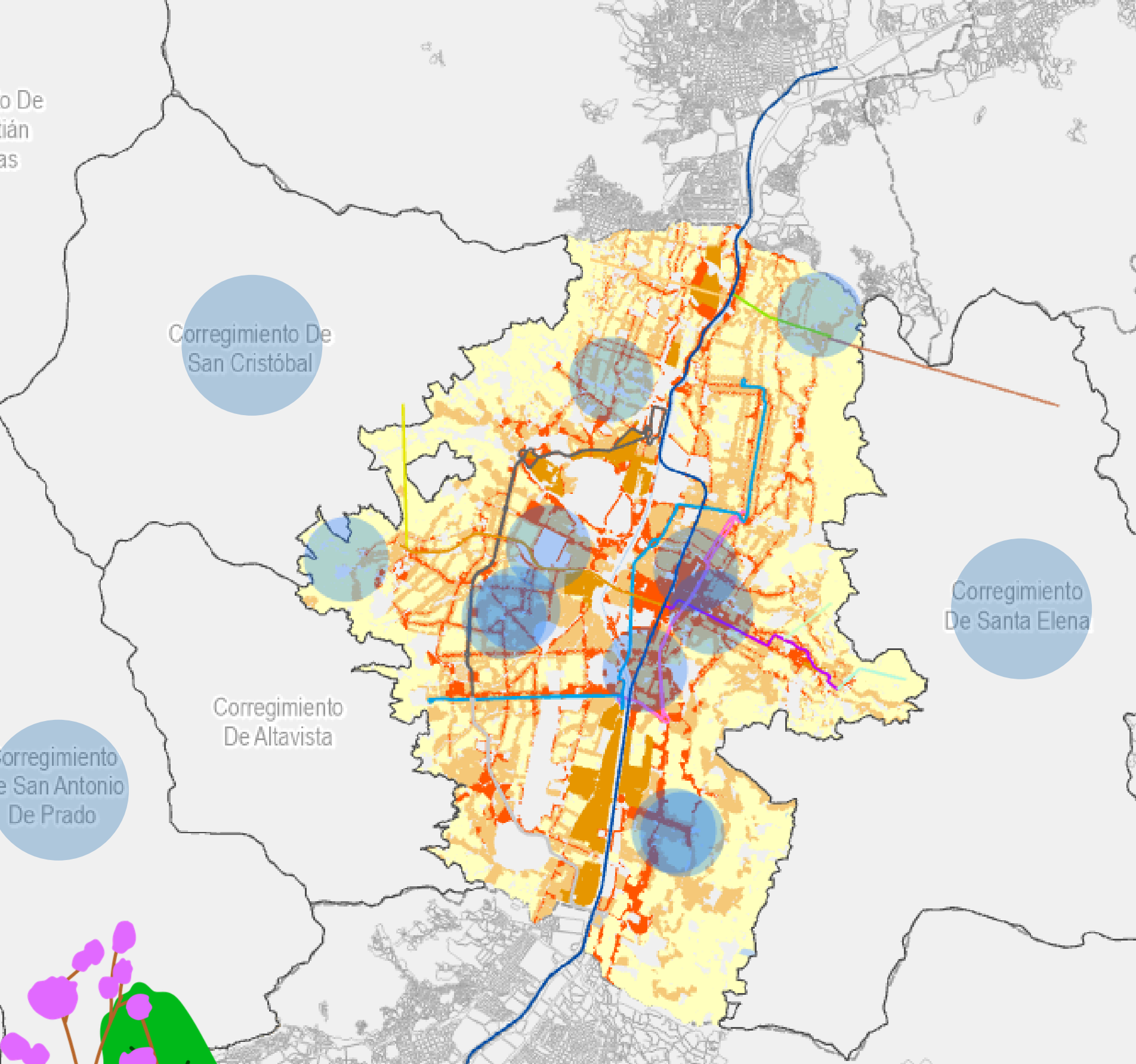
PERPETUO SOCORRO

SAN ANTONIO DE PRADO

PARQUE LLERAS

SANTA ELENA

ÁREAS POTENCIALES DE
REVITALIZACIÓN ECONÓMICA
(No excluyentes)

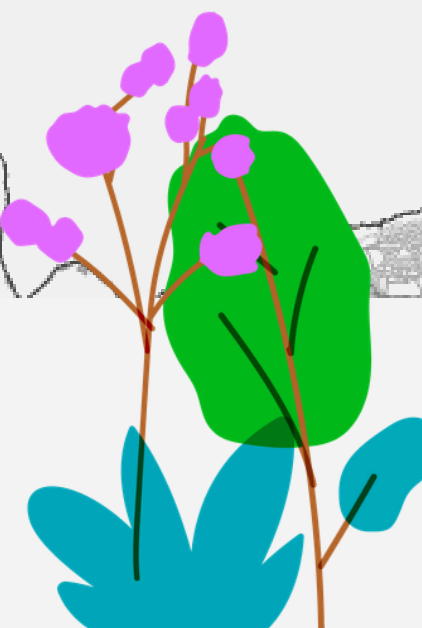


Corregimiento
De San Antonio
De Prado

Corregimiento De
San Cristóbal

Corregimiento
De Santa Elena

Corregimiento
De Altavista



11 QUÉ PROPONEMOS



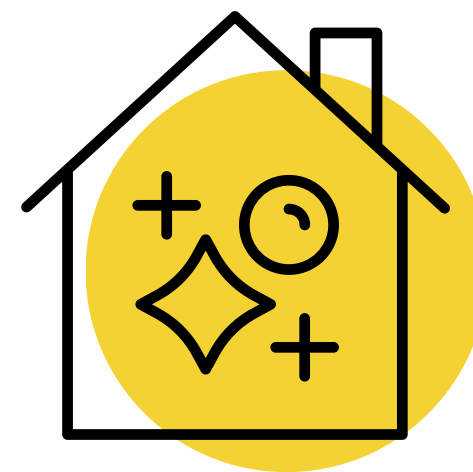
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 14 - EL POBLADO
Espacio Público y Equipamientos

Leyenda Mapa Espacio Público y Equipamientos

Comunas y Corregimientos

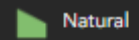


Barrios y Veredas



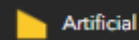
Espacio Público

Espacio Público Existente



Natural

Espacio Público Existente-Art

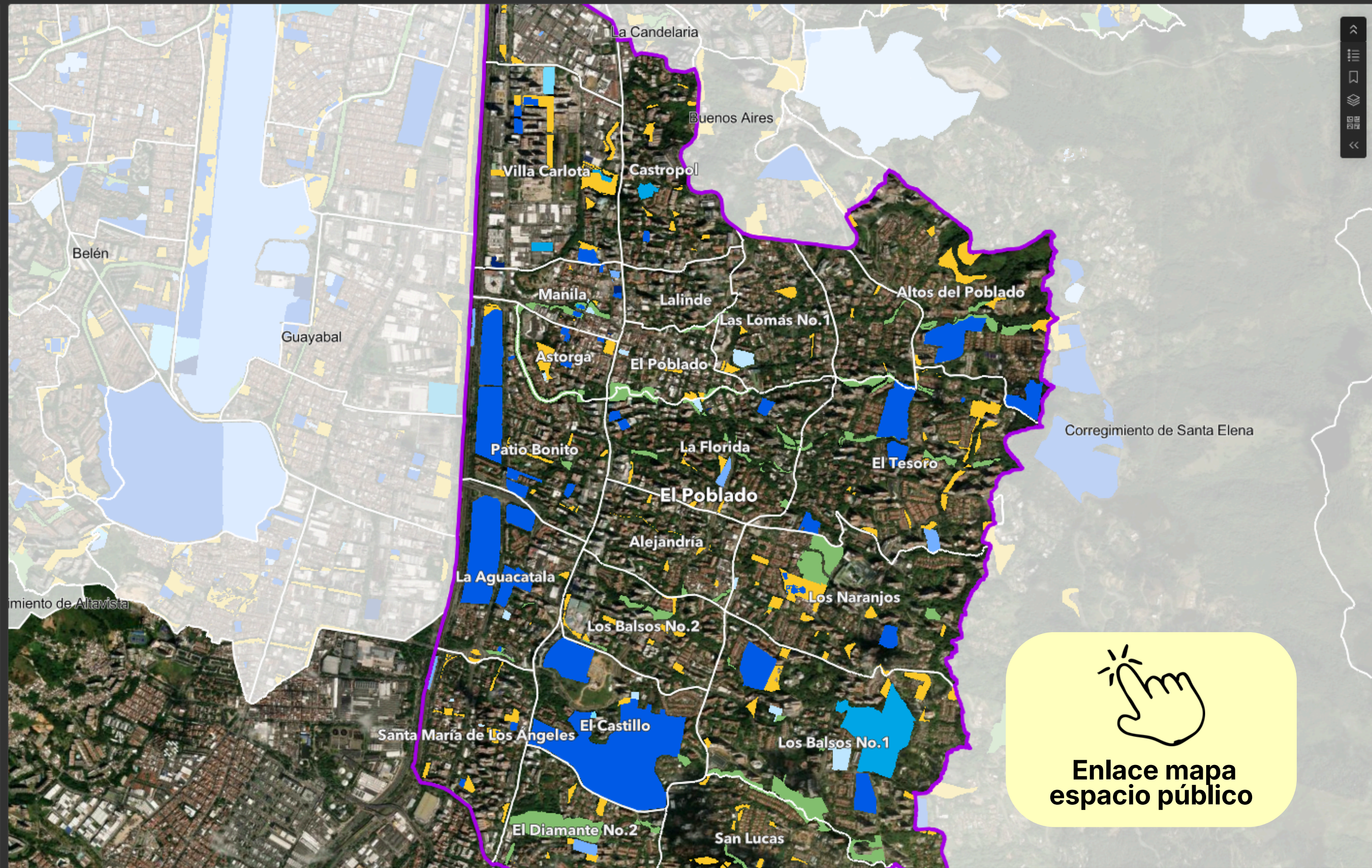


Artificial

Equipamientos Actuales

Categoría

- Equipamientos Básicos Comunitarios
- Equipamientos Básicos Sociales
- Equipamientos Institucionales
- Equipamientos de Infraestructuras
- Equipamientos de Seguridad y Convivencia
- Uso Dotacional





¿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



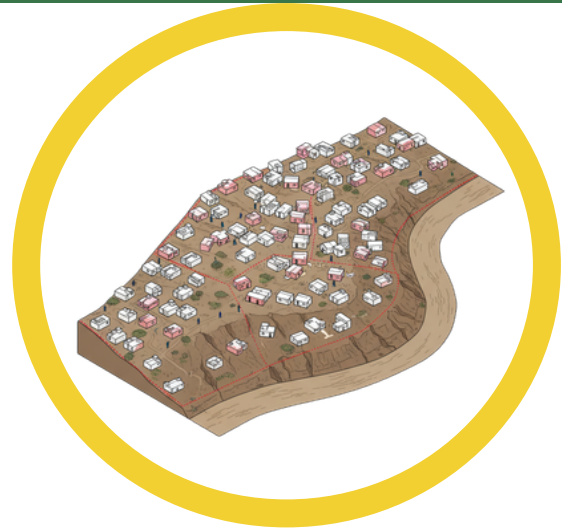
Gestión del Riesgo

para el Mejoramiento Integral de Barrios

12



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Estudios de riesgo
detalle en áreas con
condición de riesgo **por
movimientos en masa,
inundaciones y
avenidas torrenciales**



Habilitación de suelo para la
ejecución de proyectos como
parques

**Ejecución de obras de
mitigación** para la reducción
del riesgo y la preservación
de la vida

**Habilitación de suelo para
reasantamiento en sitio**

Revisión y ajuste del Mediano Plazo POT

POT COMUNA 14 - EL POBLADO
Gestión del Riesgo

Leyenda Mapa Actual

Amenazas y Riesgos Actuales

Red Hídrica

Amenazas y Riesgos Actual

Amenaza Avenida Torrencial

categoria

- Alta
- Media
- Baja

Amenaza Inundación

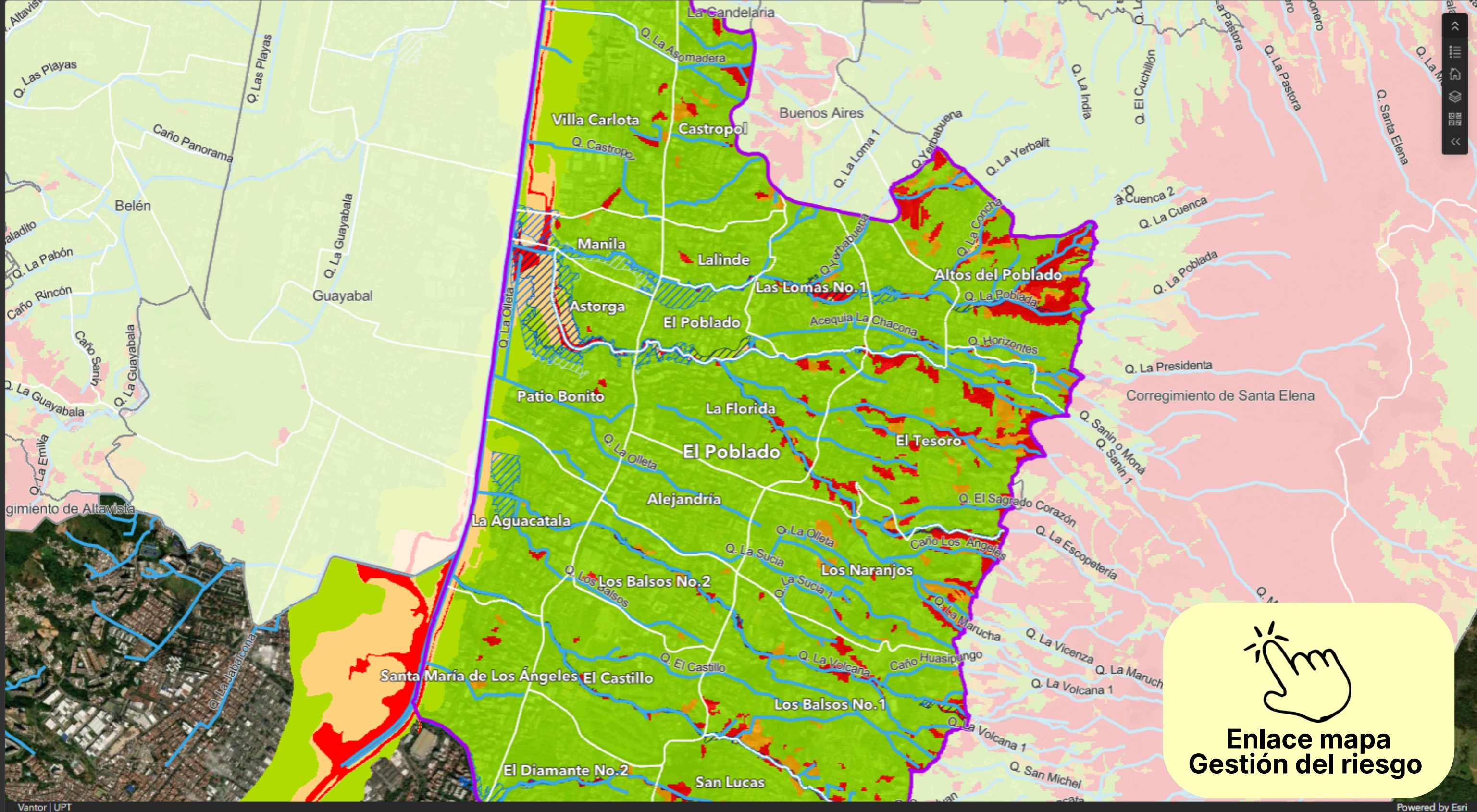
categoria

- Alta
- Media
- Baja

Amenaza Movimiento en Masa

Categoria

- Alta
- Media
- Baja



Actuales / 2026

POT COMUNA 14 - EL POBLADO Gestión del Riesgo 2

Leyenda mapa actual

Riesgos y amenazas actuales

Red Hídrica

ZCR - Zonas en condición de riesgo

Riesgo mov masa

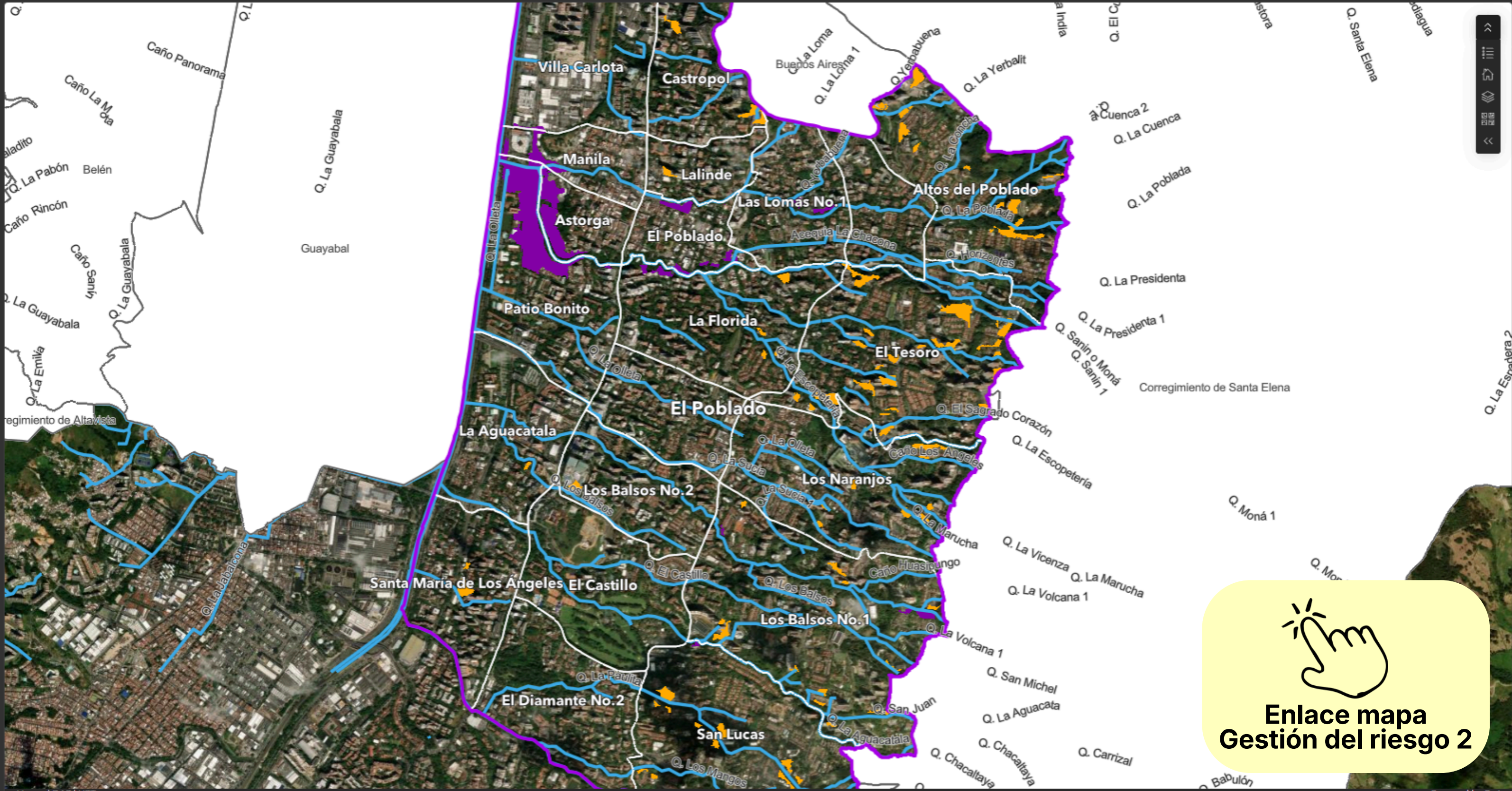
Riesgo

Zona en condición de riesgo - mov masa

Riesgo Avenidas Torrenciales

Riesgo

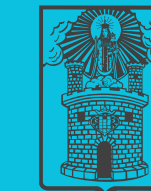
Zona en condición de riesgo - av torr



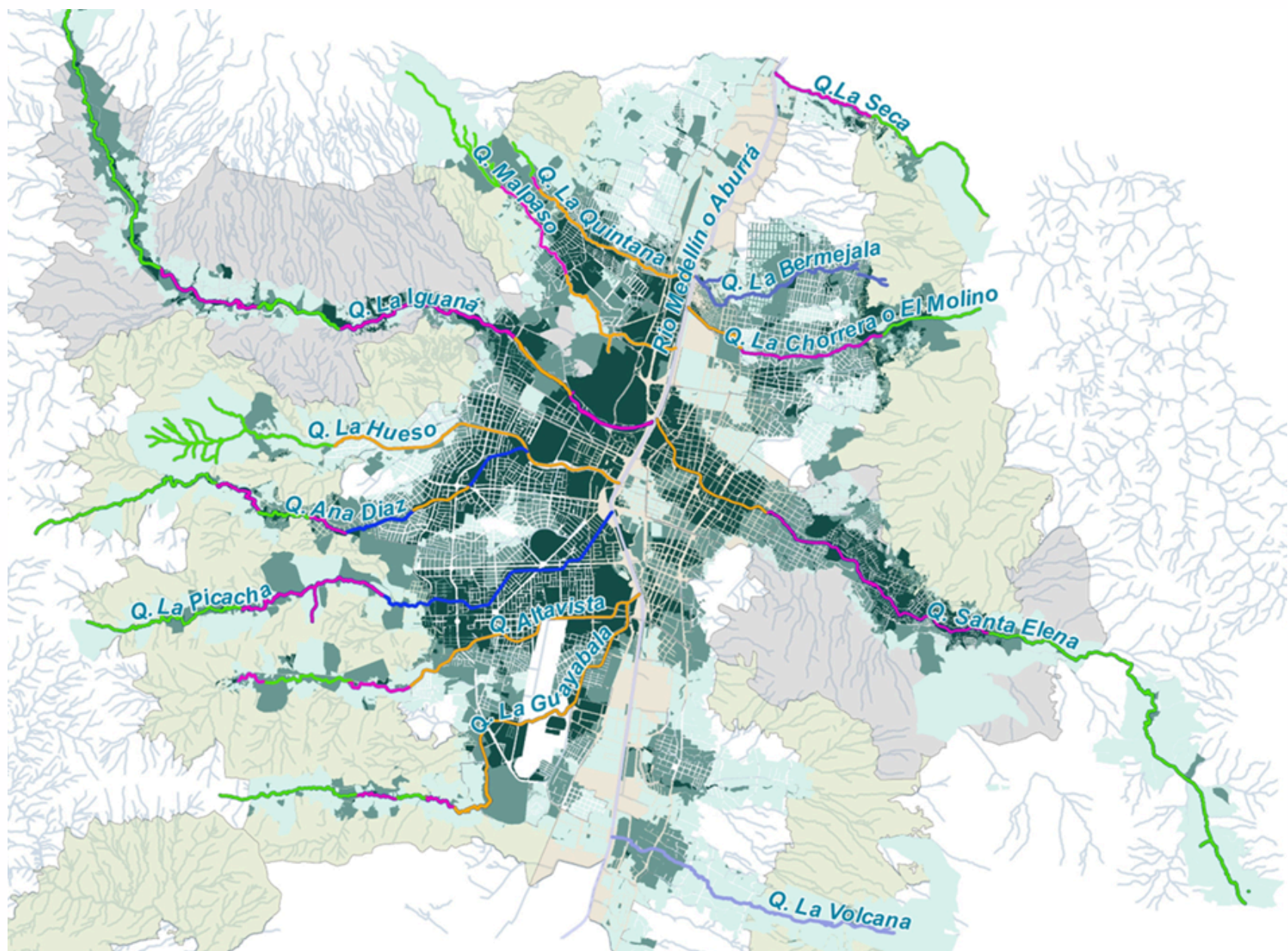
Vantor | DAP | UPT

Powered by Esri

Propuesta / 2026



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?

12 Sistemas de Drenaje Sostenible



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.

- 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





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
- * El nuevo concepto de espacio público y las estrategias para la sostenibilidad e integración de equipamientos
- * La gestión del riesgo de desastres, los Sistemas de Drenaje Urbanos Sostenible y los corredores Verdes y Azules
- * Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión



Escanea este código QR y consulta los documentos de la revisión



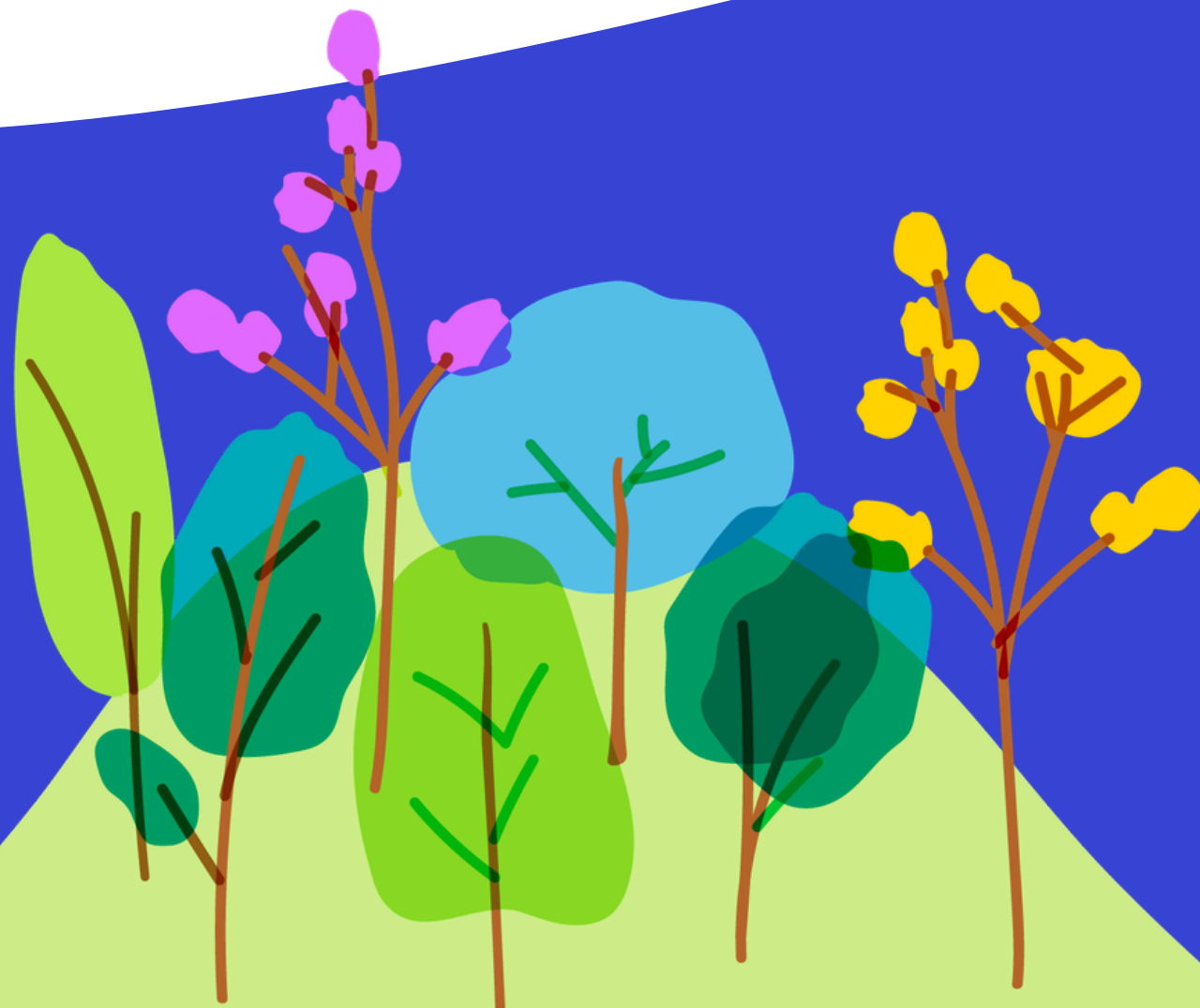
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



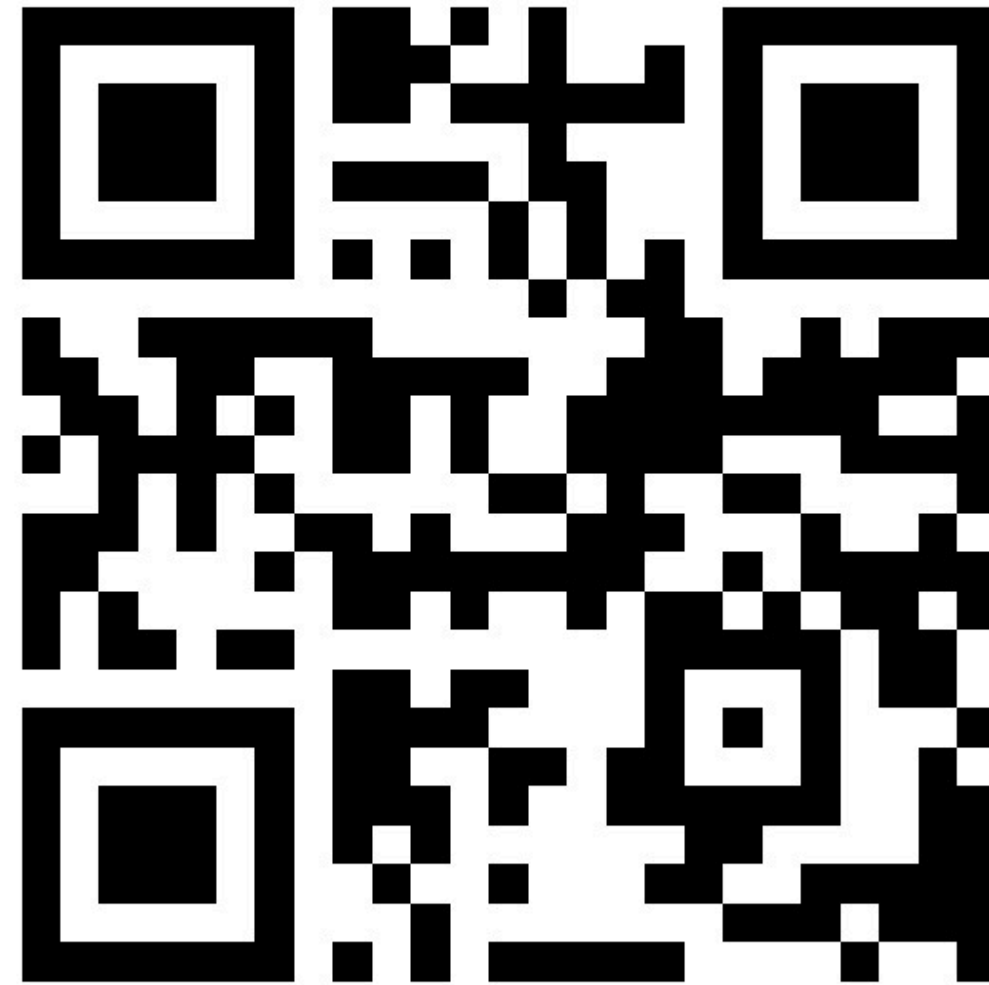
Consulta sobre la revisión
revisionpot@medellin.gov.co

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
revisiopot@medellin.gov.co

Consulta norma actual
cea@medellin.gov.co

CEA
CENTRO ESPECIALIZADO DE ACOMPAÑAMIENTO
A PROYECTOS URBANÍSTICOS



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