



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 y prevención.



Cómo se implementa y financia la transformación urbana.

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.



POT DE LAS OPORTUNIDADES

UNA DE LAS CONVERSACIONES MÁS IMPORTANTES DE 2026



2026

CONCERTACIÓN
Y CONSULTA

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



Cómo se ocupa y usa el territorio.



Cómo el POT es herramienta de cuidado y prevención.



Cómo se implementa y financia la transformación urbana.

MEDELLÍN
A OTRO NIVEL



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



¿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.

Crece sobre el Río y cuidar los barrios tradicionales

Comuna 15 - Guayabal

25 de Marzo - Bellas Artes - Sede Guayabal.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



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?

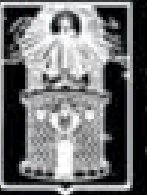


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 1** Se requieren **alternativas de renovación urbana en el eje del río para el desarrollo rentable y sostenible, cuidando los barrios tradicionales** (Sectores en consolidación de Tenche, Trinidad, Campo Amor, Cristo Rey y la Colina)
- 2** Mayor énfasis en la **protección de moradores y actividades locales**, principalmente en zonas de renovación urbana y sectores adyacentes al metro ligero de la 80
- 3** Se requiere considerar **alternativas de vivienda** para las nuevas formas de habitar y el control a la vivienda turística
- 4** **Conflictos territoriales: Ruido excesivo** en Trinidad y Cristo Rey y **conflictos de uso del suelo y presión inmobiliaria** en sectores de consolidación; en barrios tradicionales como Tenche, Trinidad, Campo Amor, Cristo Rey y la Colina

- 5** La Comuna presenta importantes niveles en cuanto a **isla de calor y calidad del aire**
- 6** **Vocaciones de suelo:** Se requiere fortalecer las vocaciones territoriales en las **Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte - DOT**, como La 30, La 80 y eje del río y centralidades como Trinidad, Cristo Rey, Guayabal, La Colina y la 10
- 7** Se presenta **déficit de parqueaderos generalizado** en la Comuna y **congestión vehicular** en la Avenida Guayabal, la 80, el río y la 65 principalmente
- 8** Se requiere **mayor proximidad de equipamientos y espacio público**, especialmente a personas mayores y población infantil y **mejor mantenimiento de la infraestructura pública**





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

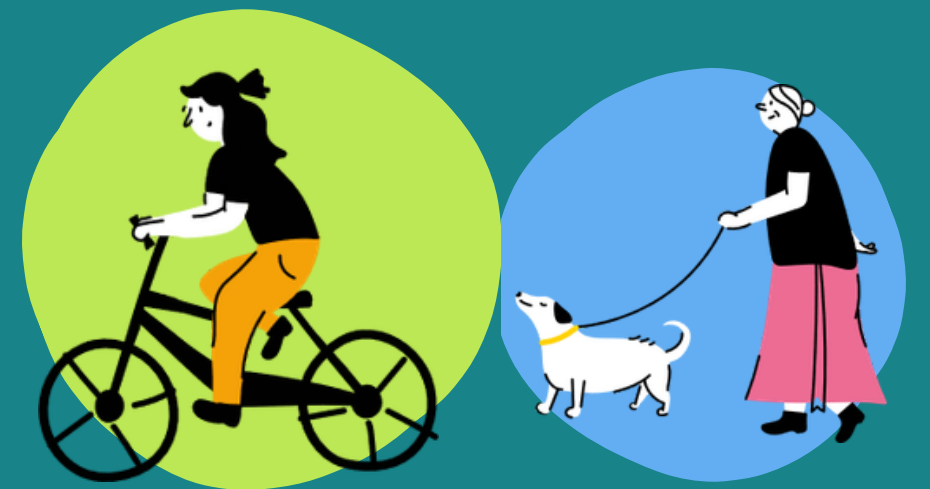




Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

¿QUÉ SE PROPONE REVISAR O PRECISAR PRINCIPALMENTE PARA LA

**Comuna 15:
Guayabal?**



Crecimiento sobre el eje del río y protección de barrios tradicionales y sus habitantes

1

Se incluyen la **modalidad de renovación (reactivación)**, donde se permite desarrollo lote a lote; si la infraestructura lo permite, facilitando la permanencia, densificación, mezcla de usos y mejoría del entorno

2

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**

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



Norma para evitar conflictos, promover usos e infraestructura pública de proximidad



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

4

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**

5

Se definen las **Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte - DOT (La30, La 80 y eje del río) y centralidades como Trinidad, Cristo Rey, Guayabal, La Colina y la 10**

6

Incorporación al mapa protocolizado de los **corredores de transporte de pasajeros proyectados y en estudio (La 80, Calle 10, Carrera 65 y cuenca 4)**. **Adicionalmente, se retoman números mínimos de parqueaderos, se eliminan los topes máximos y se ajustan las reglas según el tipo de zona y el mercado**

7

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

8

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

9

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



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



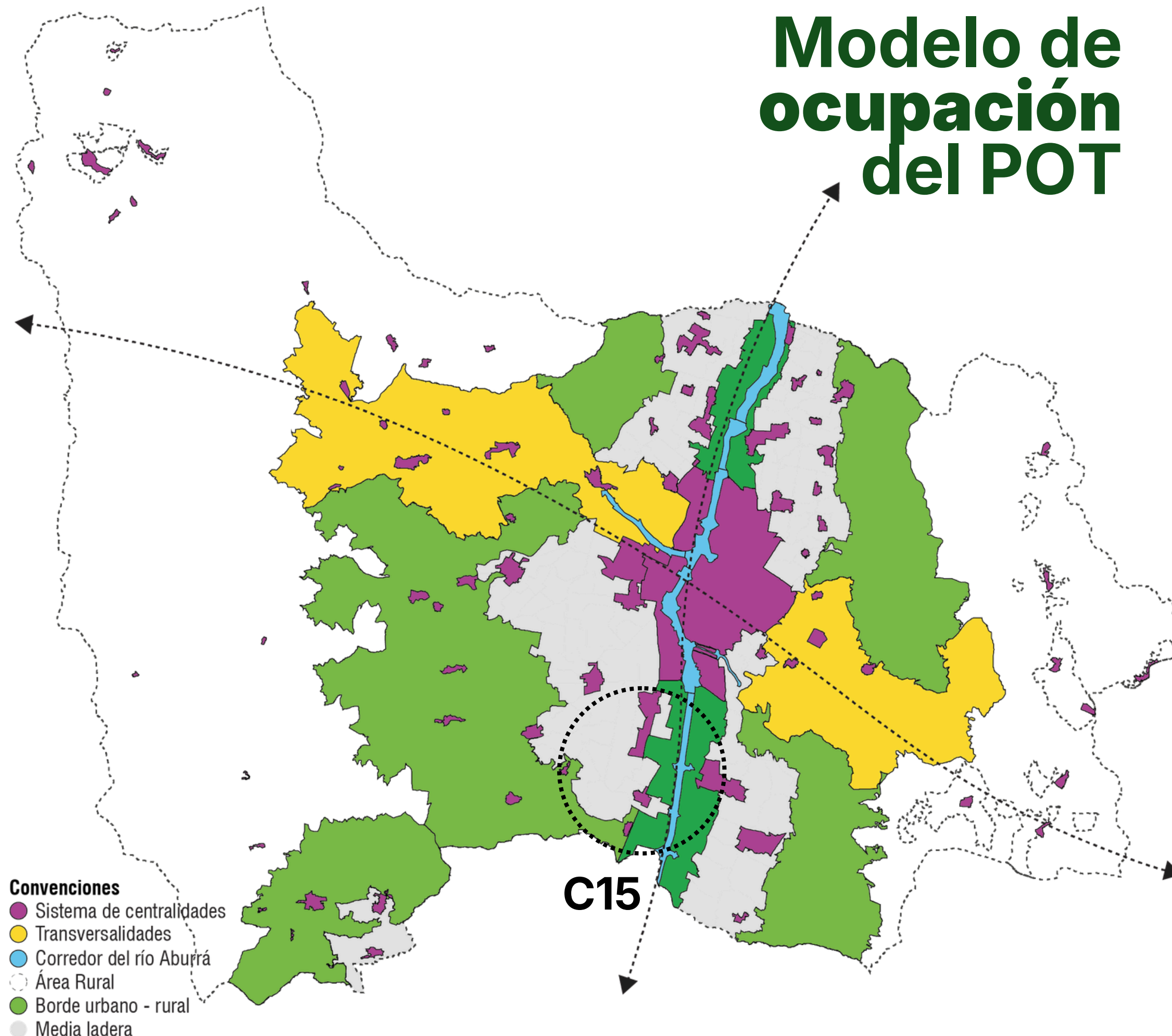
Dignificar

API



Dar soporte

Modelo de ocupación del POT



Fuente: Acuerdo 48 de 2014 – POT Medellín

Fuente: Acuerdo 48 de 2014

MODALIDADES DE RENOVACIÓN

¿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

ANTES

DESPUÉS

Modalidad de REDESARROLLO

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

En ciertos polígonos de Cristo Rey, Campo Amor Santa Fé y Trinidad

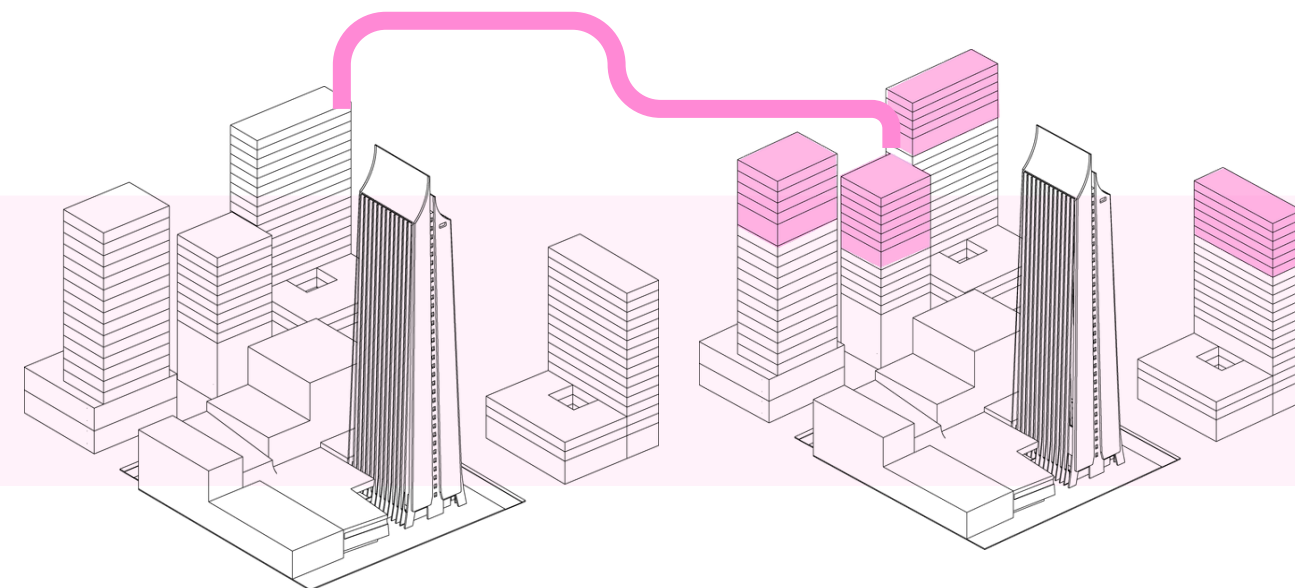
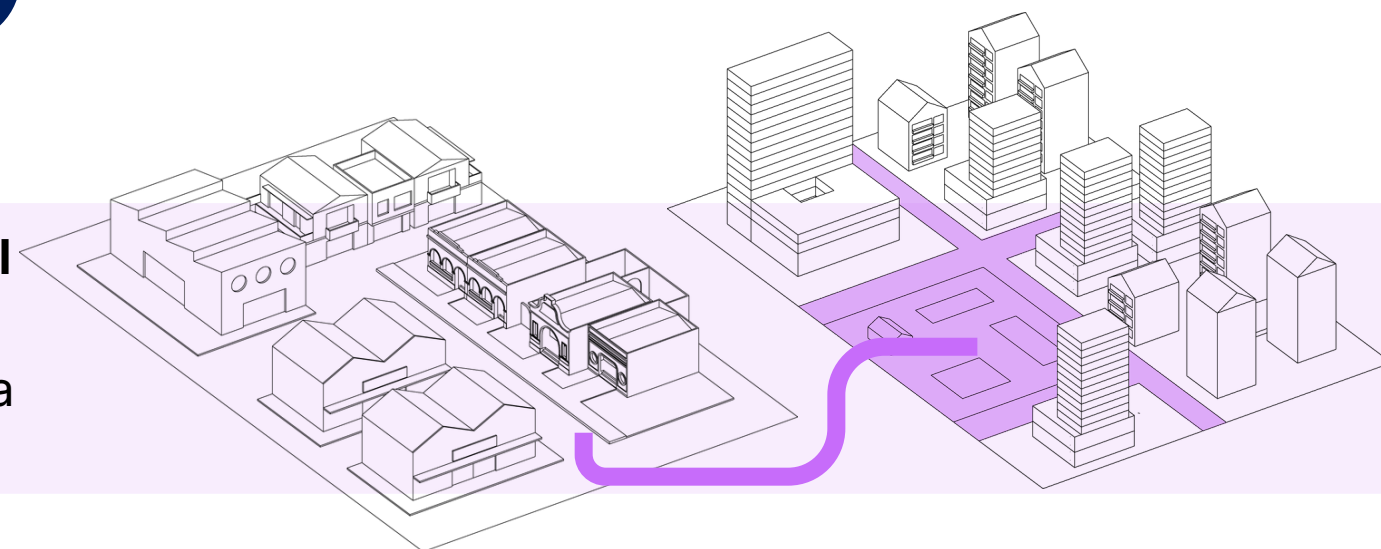
Modalidad de REACTIVACIÓN

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

En ciertos polígonos de Tenche

Modalidad de REVITALIZACIÓN

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



POT COMUNA 15 - GUAYABAL Tratamientos

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comuna 15 - Guayabal

- Comuna
- Guayabal

Comunas y Corregimientos



Barrios y Veredas



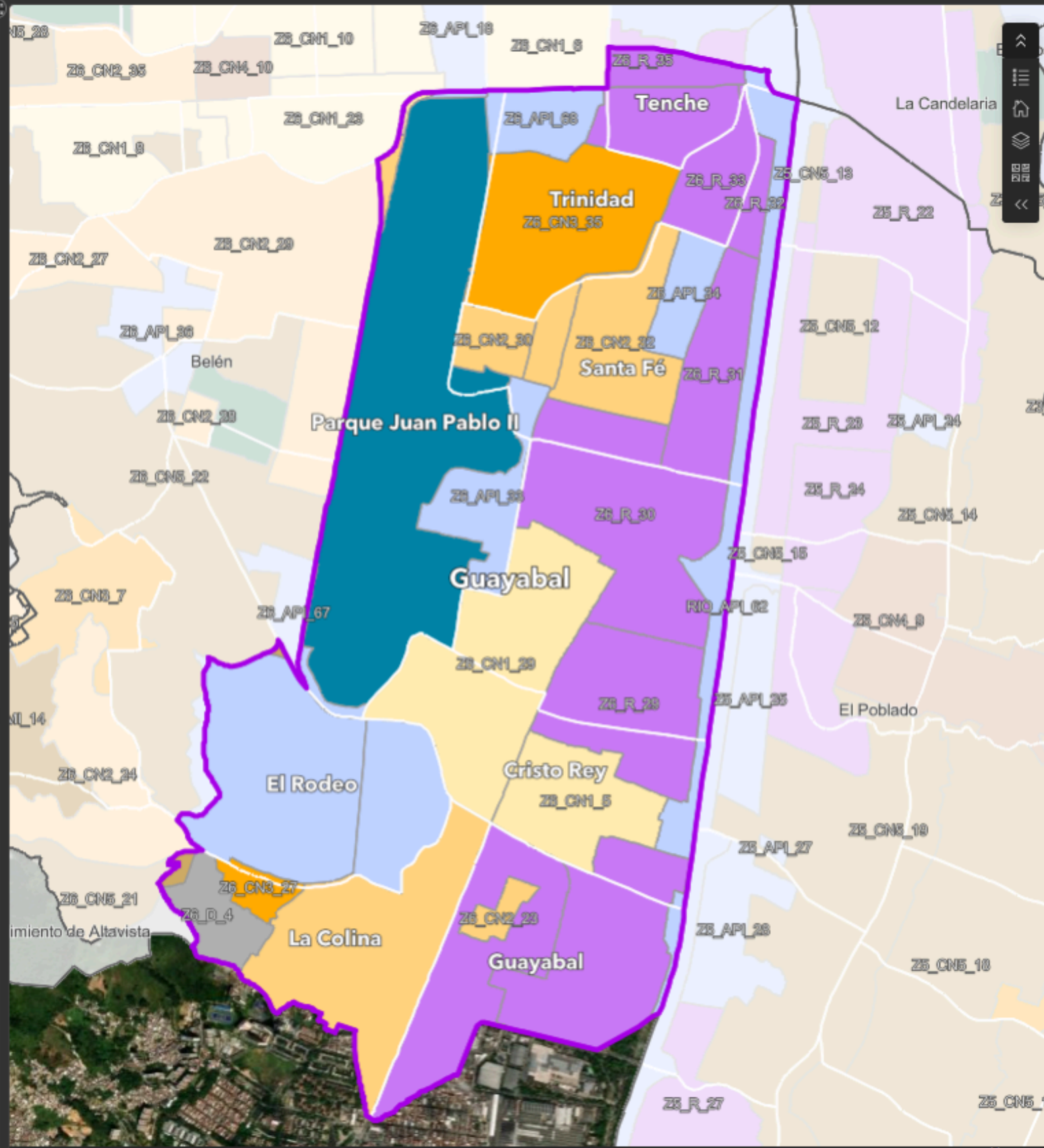
Tratamientos Acuerdo 048

TIPO, Tratamiento

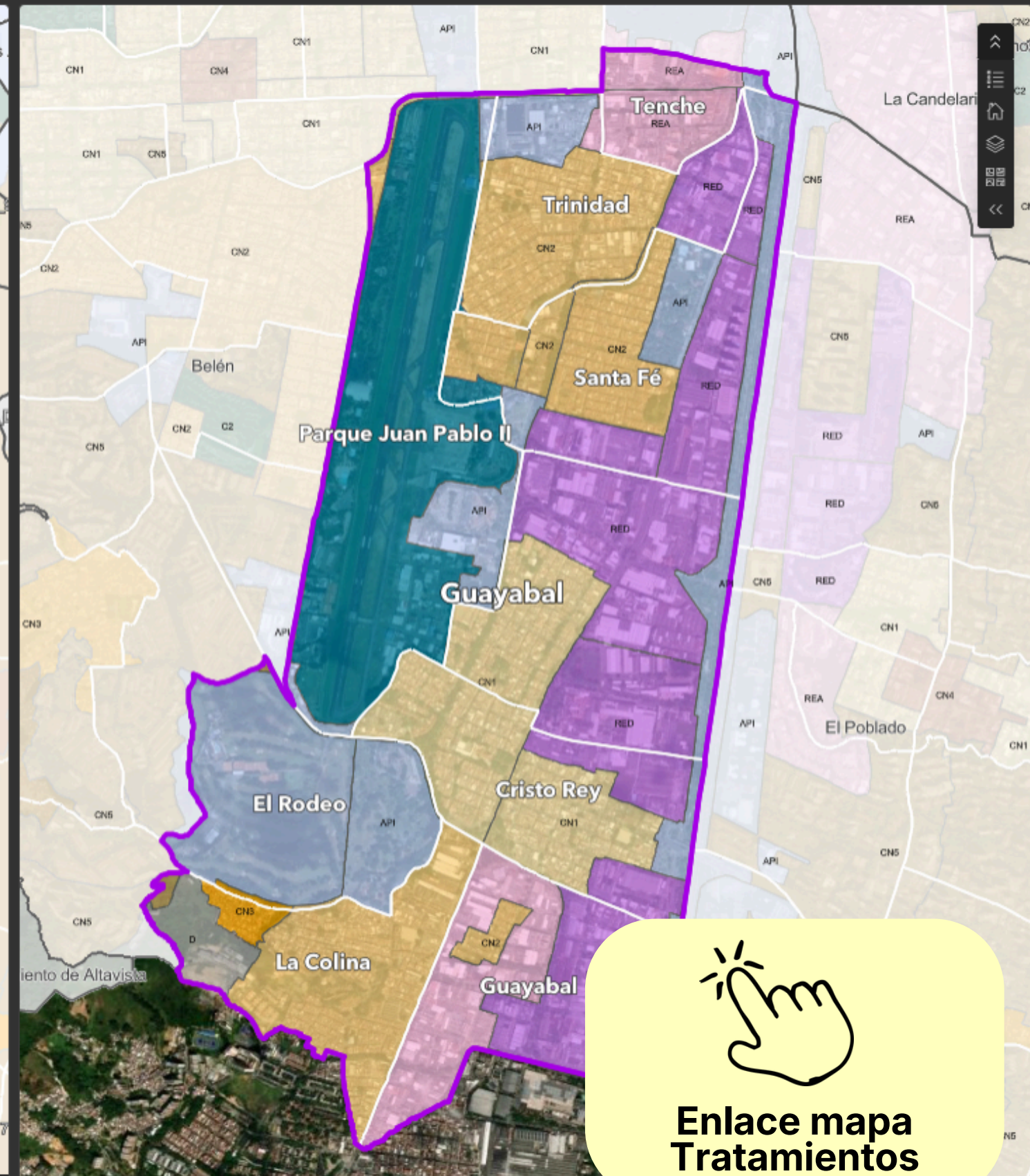
Leyenda Mapa Propuestos

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


Enlace mapa Tratamientos

¿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

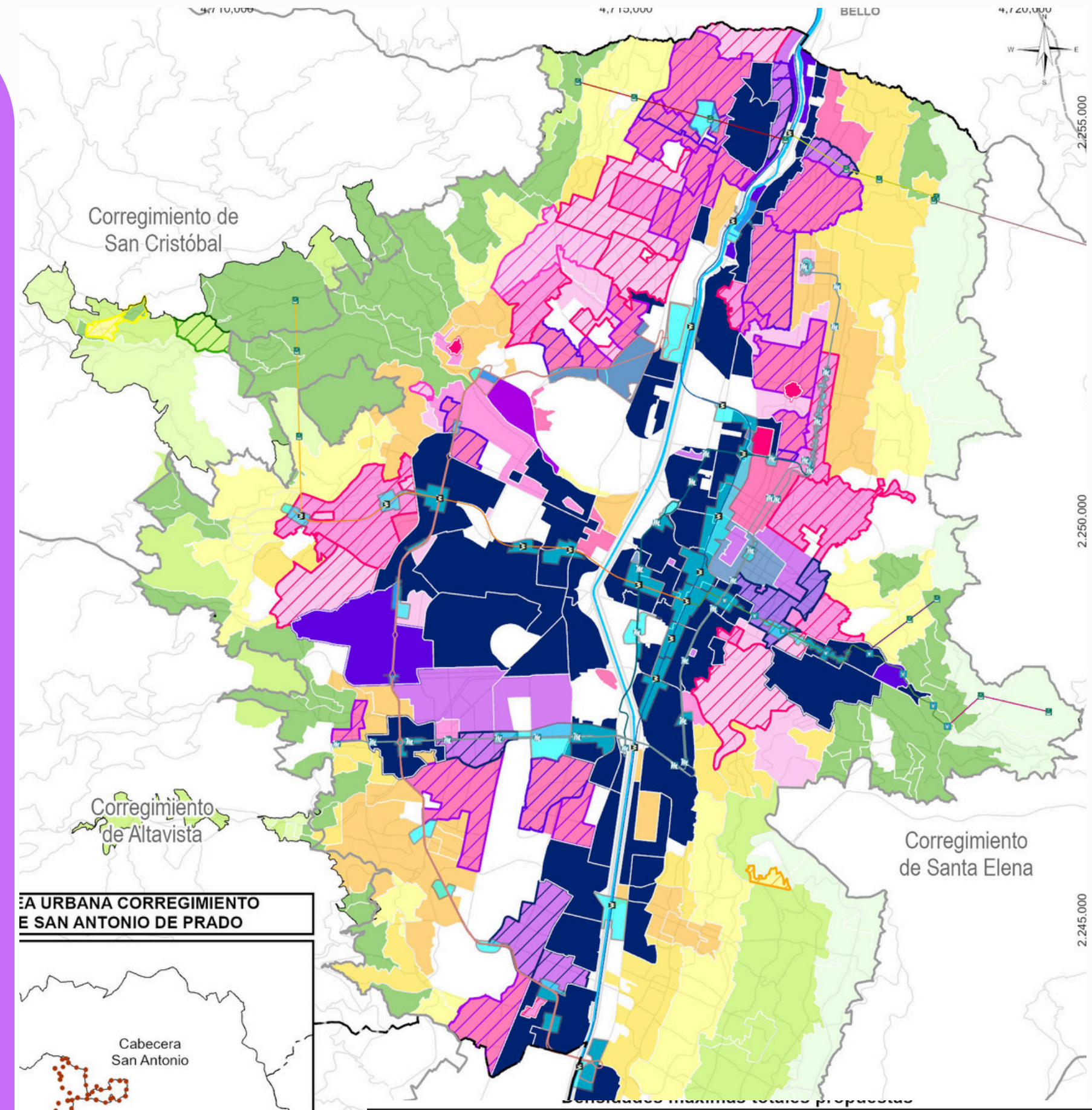
¿QUÉ PROPONEMOS? 2

- Revisar las densidades de acuerdo con las Directrices Metropolitanas

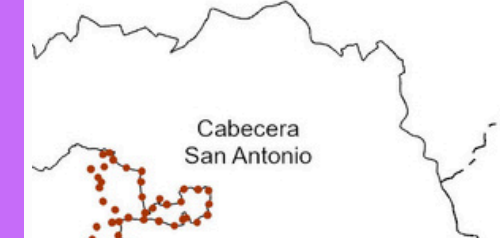
- Franja alta: 320 - 518
- Franja Media alta: entre 221 - 319
- Franja Media baja: 101 - 220
- Franja baja: 1 -100

- 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



PLANA URBANA 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

POT COMUNA 15 - GUAYABAL Densidades

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comuna 15 - Guayabal

- Comuna
- Guayabal

Comunas y Corregimientos

-

Barrios y Veredas

-

Densidades Acuerdo 048

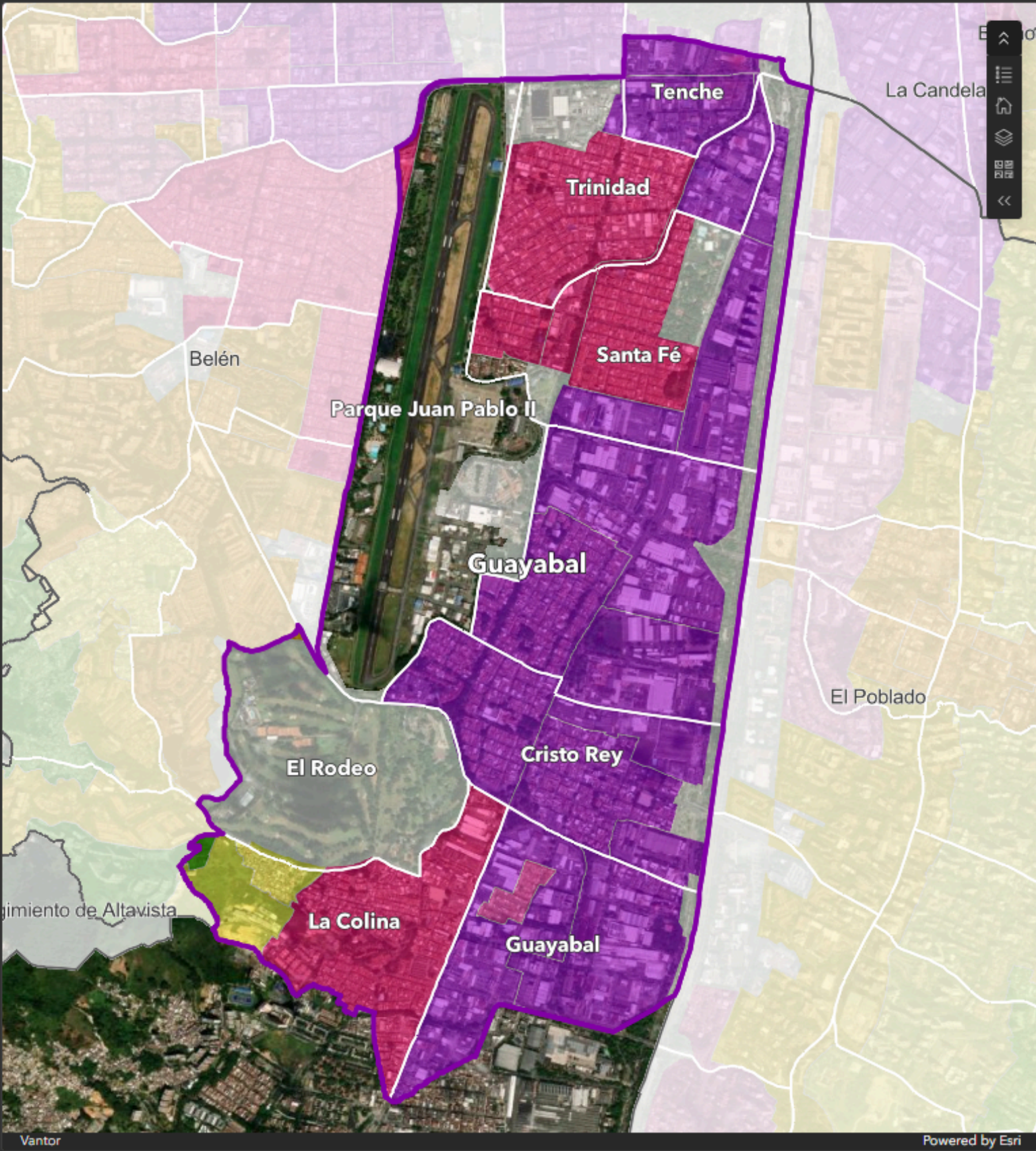
- 0

Leyenda Mapa Propuesta

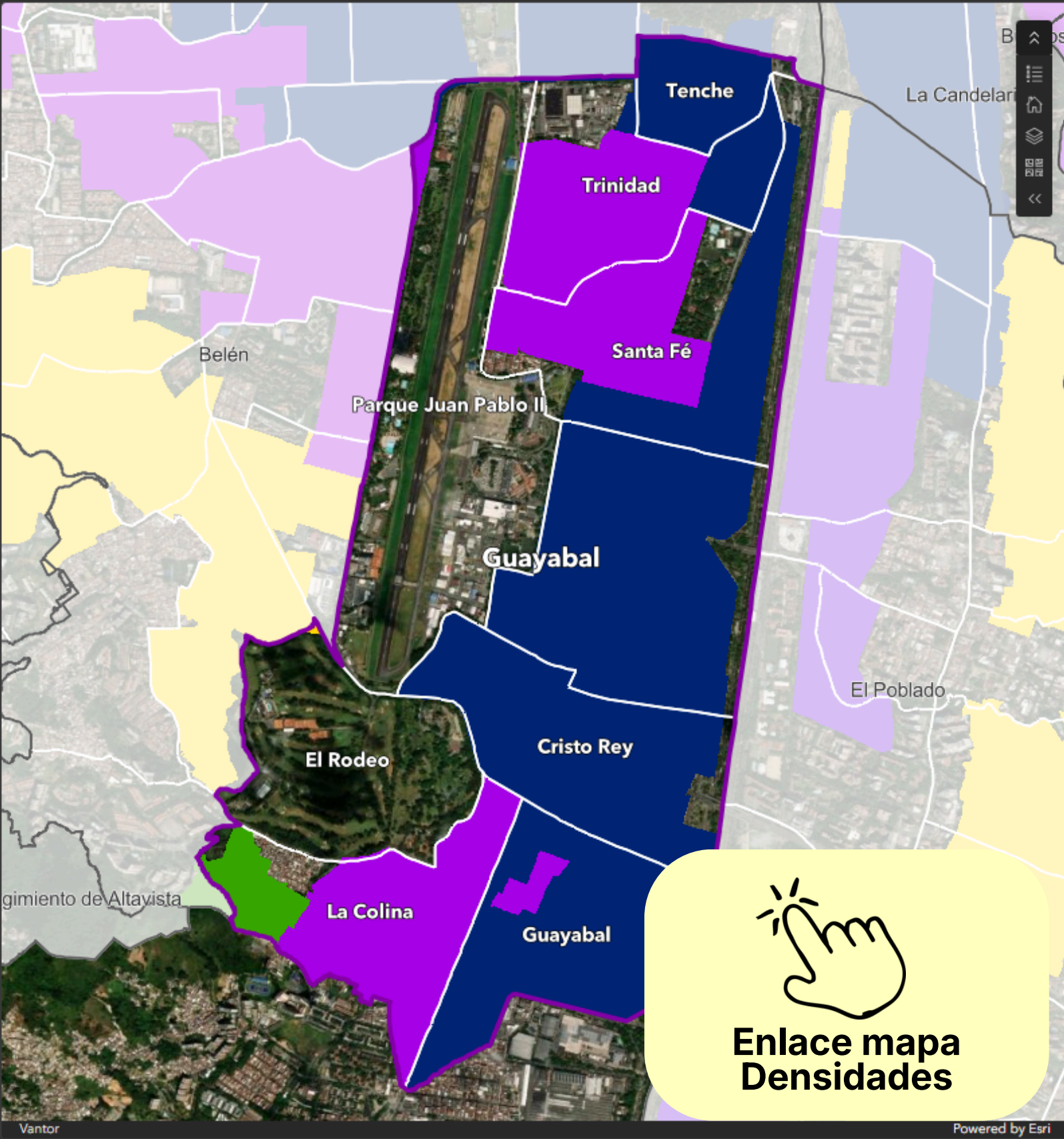
Margen de Densidades

Densidades propuestas

- 51 - 80
- 81 - 100
- 141 - 200
- 221 - 250
- 301 - 350
- 351 - 390
- 391 - 400
- > 400



DENSIDADES ACUERDO 048 / 2014

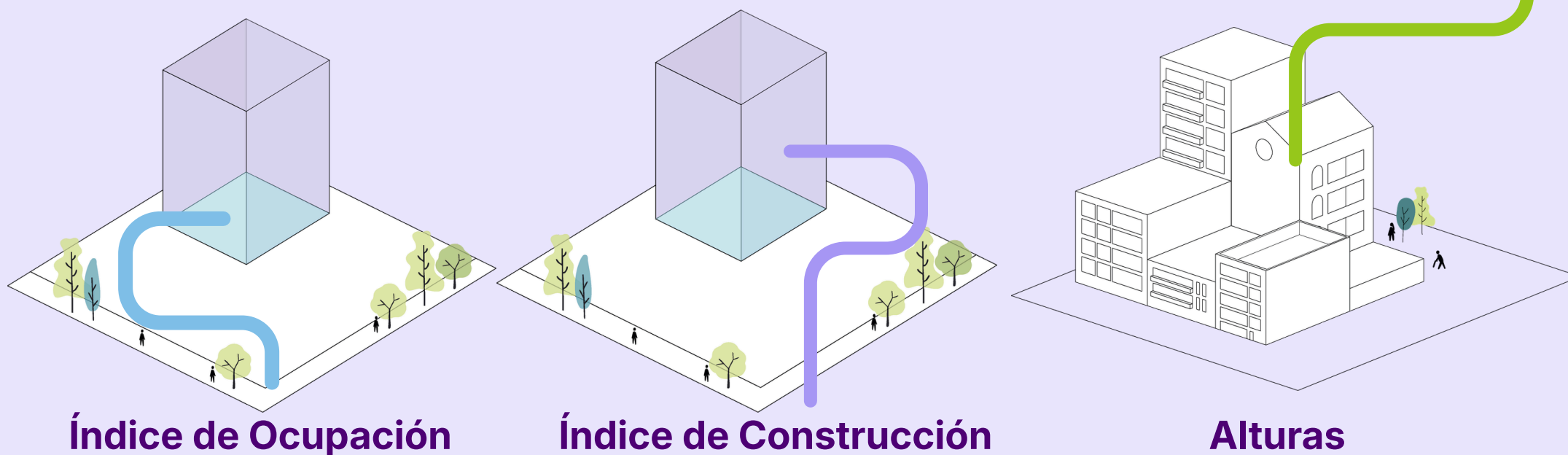


DENSIDADES PROPUESTAS / 2026

¿QUÉ PROPONEMOS?

2

Armonización del Índice de ocupación, el Índice de construcción y las alturas



Índice de Ocupación

Índice de Construcción

Alturas

NORMA



Antes: Zonas

Ahora: Áreas de Actividad

Alturas

1. Cumplimiento de las Superficies limitadoras de Alturas del Decreto 0266 – Resolución 202250098675 de 2022 "Guía Interactiva del Decreto 0266 de 2006"

Tratamiento de Consolidación 4 (CN4)

Se desarrolla por aprovechamientos generales (I.O – I.C) y no por alturas específicas. Según la capacidad de cada polígono

Índice de ocupación

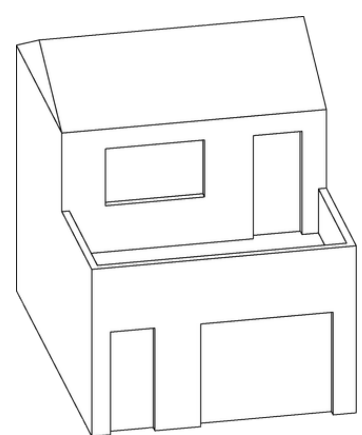
Norma por Áreas de actividad y no por Zonas y tratamientos

	< 2.000 m2	> 2.000 m2
Baja Mixtura	Multi:60% Uni-Bi-Tri: patios y vacíos (80%)	45%
Media Mixtura	Plataforma: No Torre 80%	Plataforma: 80% Torre: 60%
Alta Mixtura	Plataforma: 80% Torre 60%	Plataforma: 80% Torre 60%

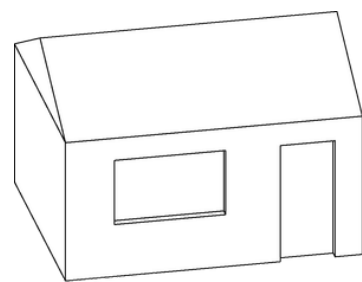
¿QUÉ PROPONEMOS?

Ajuste en la fórmula de cálculo de las obligaciones urbanísticas

2



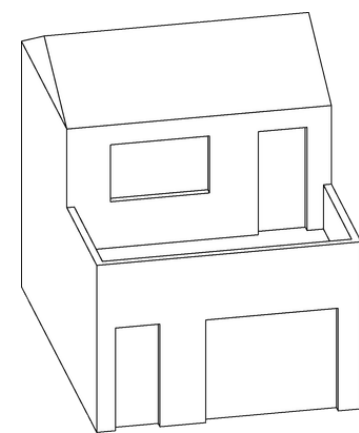
Vivienda 80 m²



Vivienda 45 m²

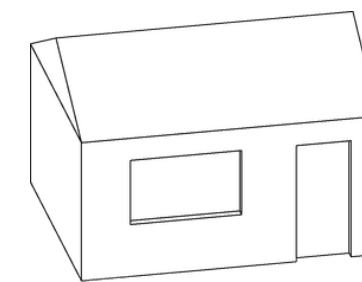
=

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

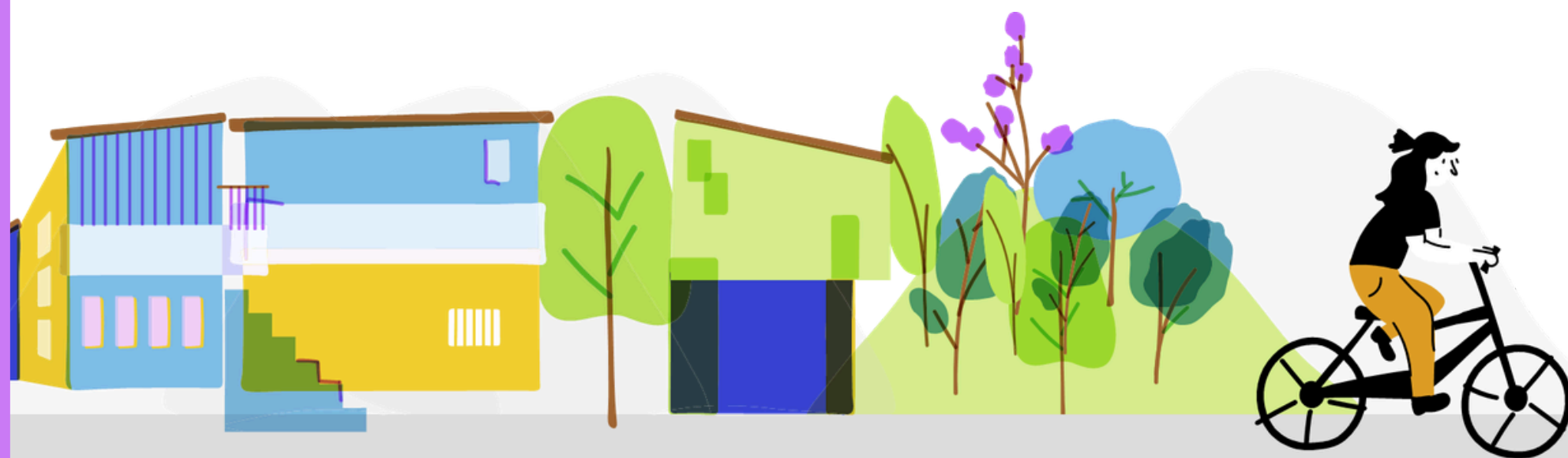
CESIONES URBANÍSTICAS

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.



¿QUÉ ENCONTRAMOS?

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



¿QUÉ PROPONEMOS? 2

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

¿PARA QUÉ LO HICIMOS?

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



PROPUESTA 2



TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA



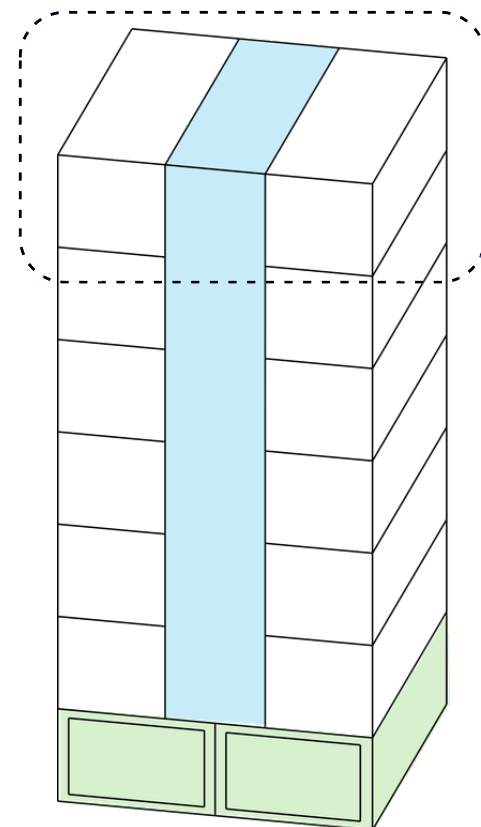
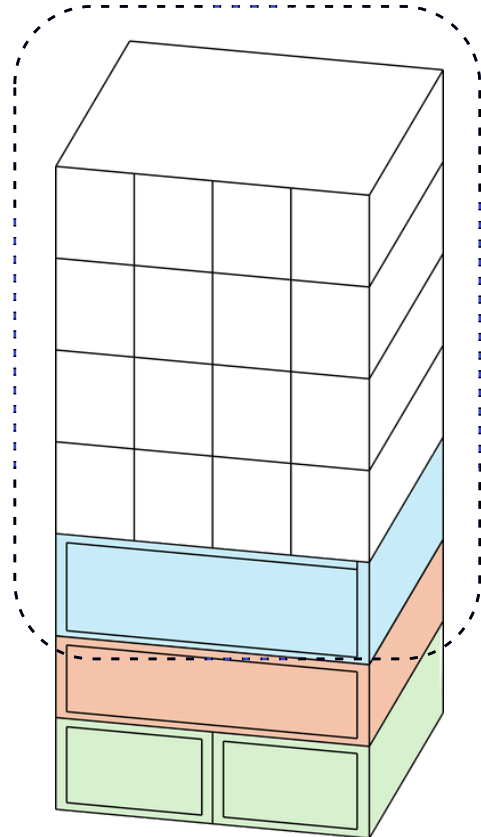
Tipología que recoge las nuevas formas de habitar la vivienda.

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

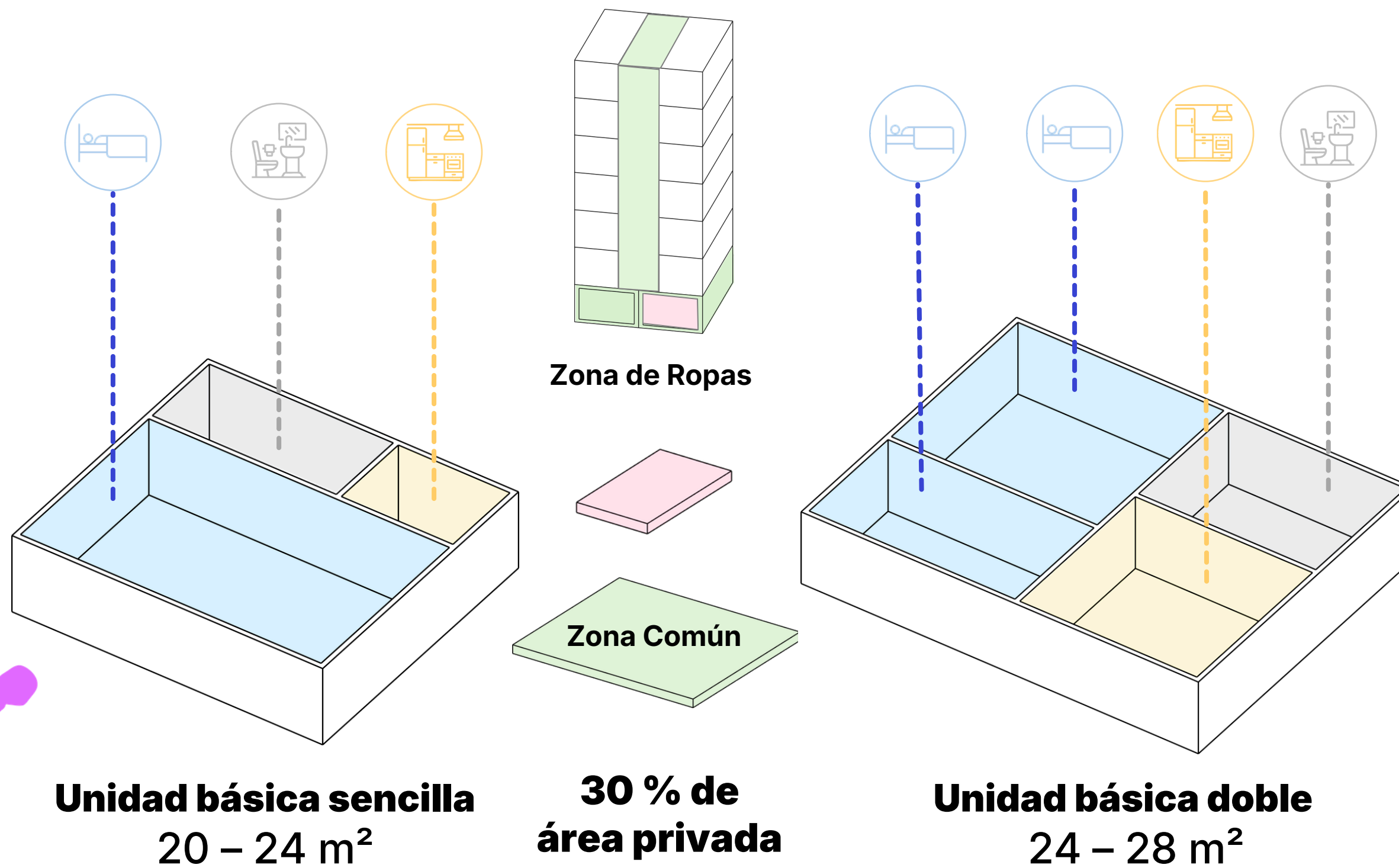


PROPUESTA 2



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

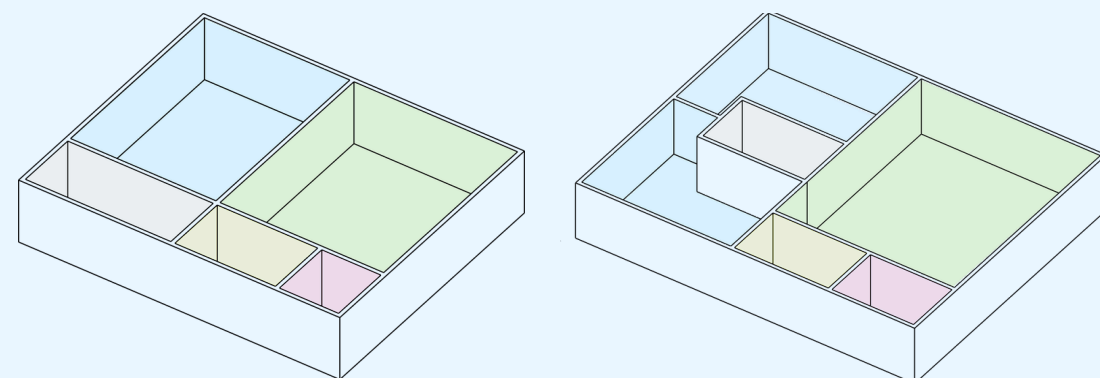
PROPUESTA



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

PERMANECEN IGUAL

Vivienda individual
Uni, Bi, Tri y Multifamiliar

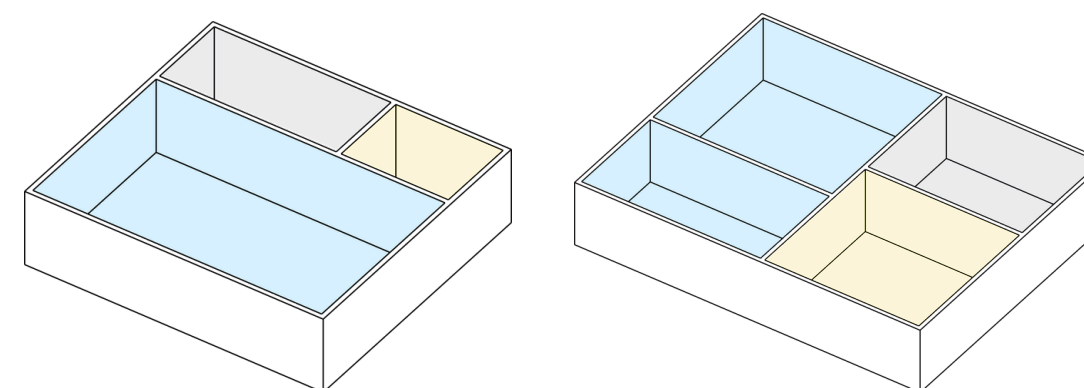


	Apartaestudio	2 alcobas	3 alcobas
Área mínima	30 m ²	45 m ²	54 - 60 m ²
Consumo de densidad	1 viv	1 viv	1 viv
Ejemplo	Proyecto de 10 viviendas		

2

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? 3

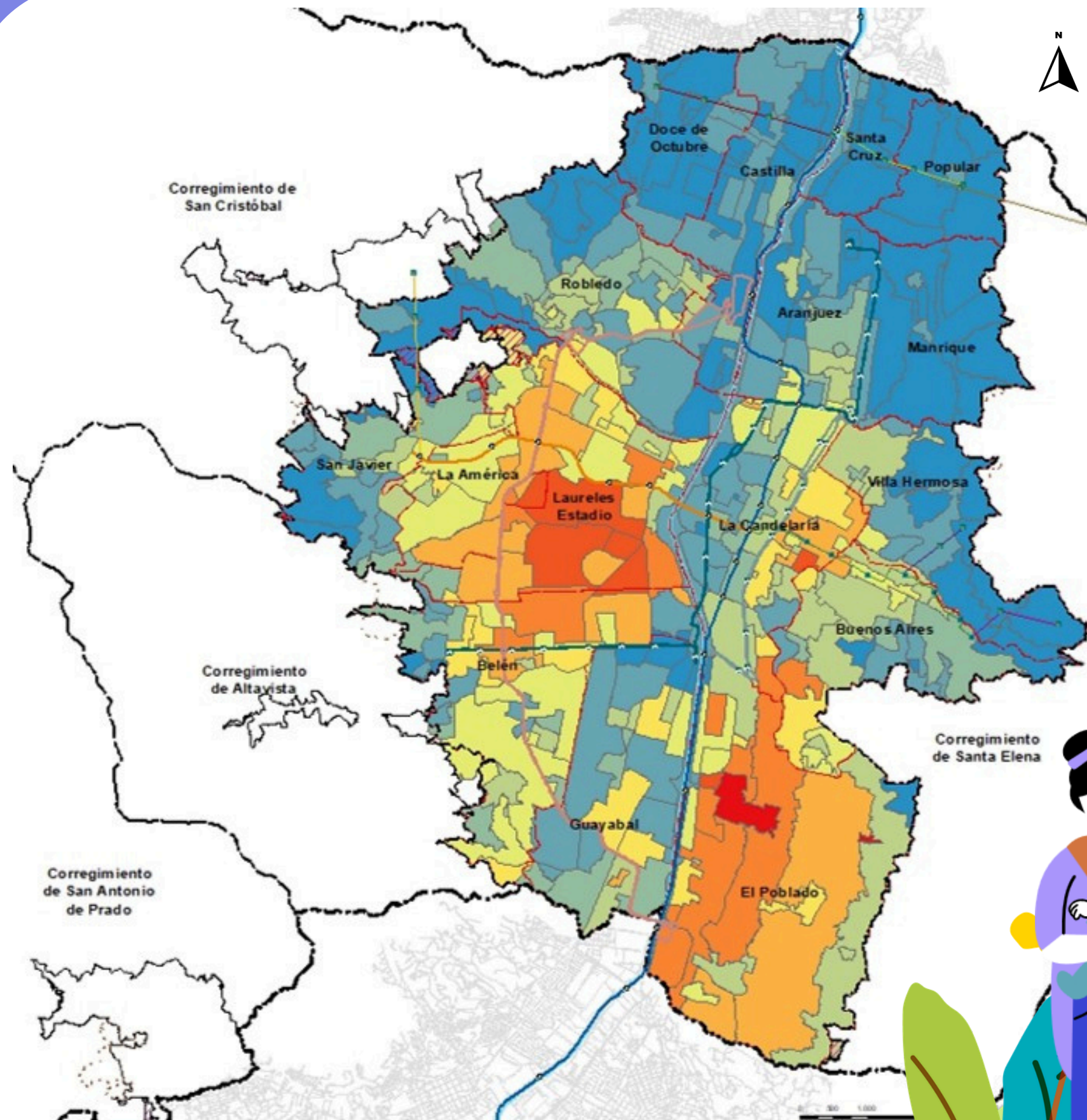
Claridad normativa –
Vivienda turística como
servicio de hospedaje



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

¿POR QUÉ LO HICIMOS?

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



Densidad de rentas cortas – Estudio socioeconómico y social – UNAL





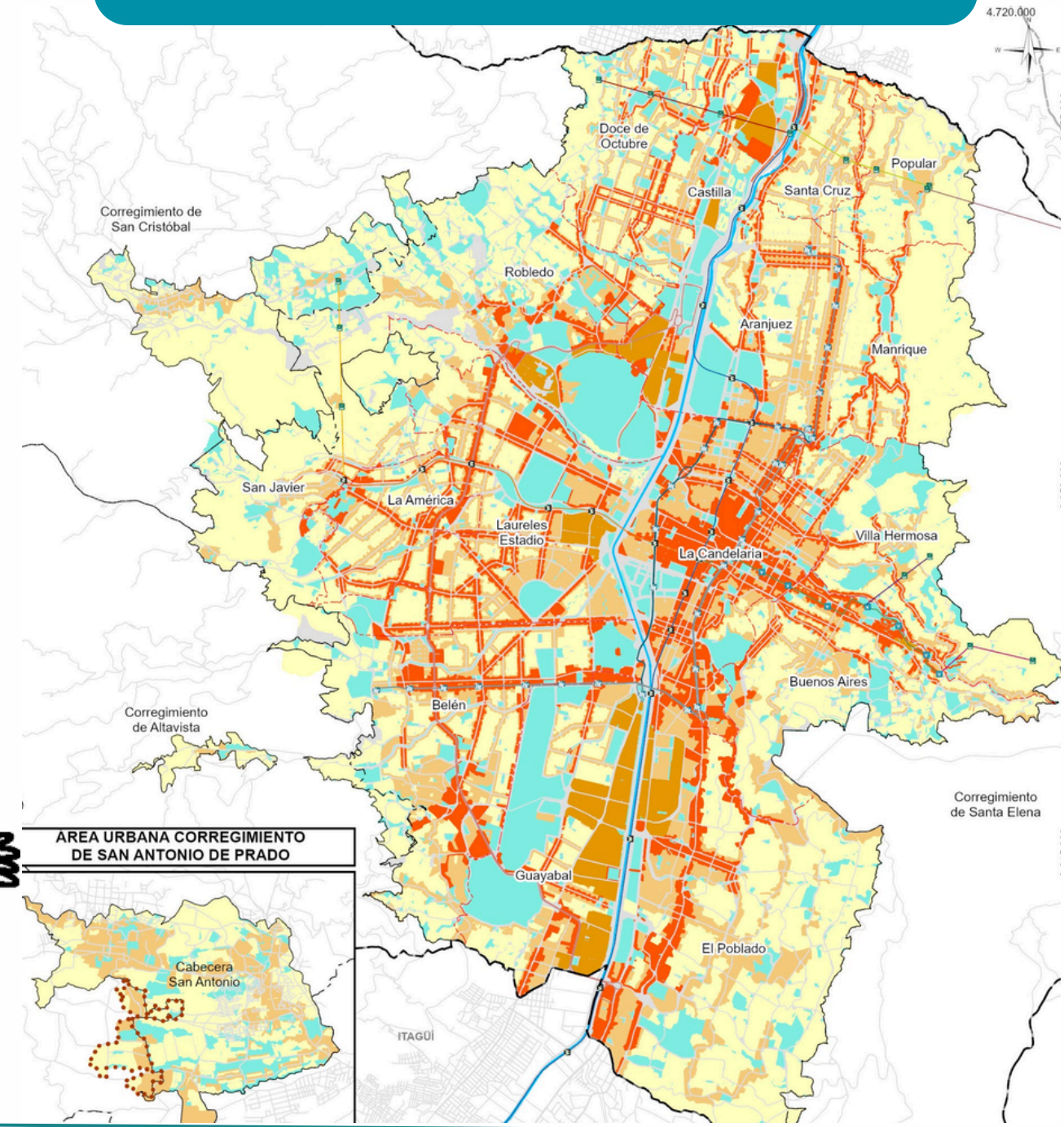
Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:

- * Las modalidades de renovación urbana
- * Las tipologías de vivienda y la propuesta de vivienda turística como servicio de hospedaje
- * Las edificabilidades y obligaciones urbanísticas definidas
- * Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión



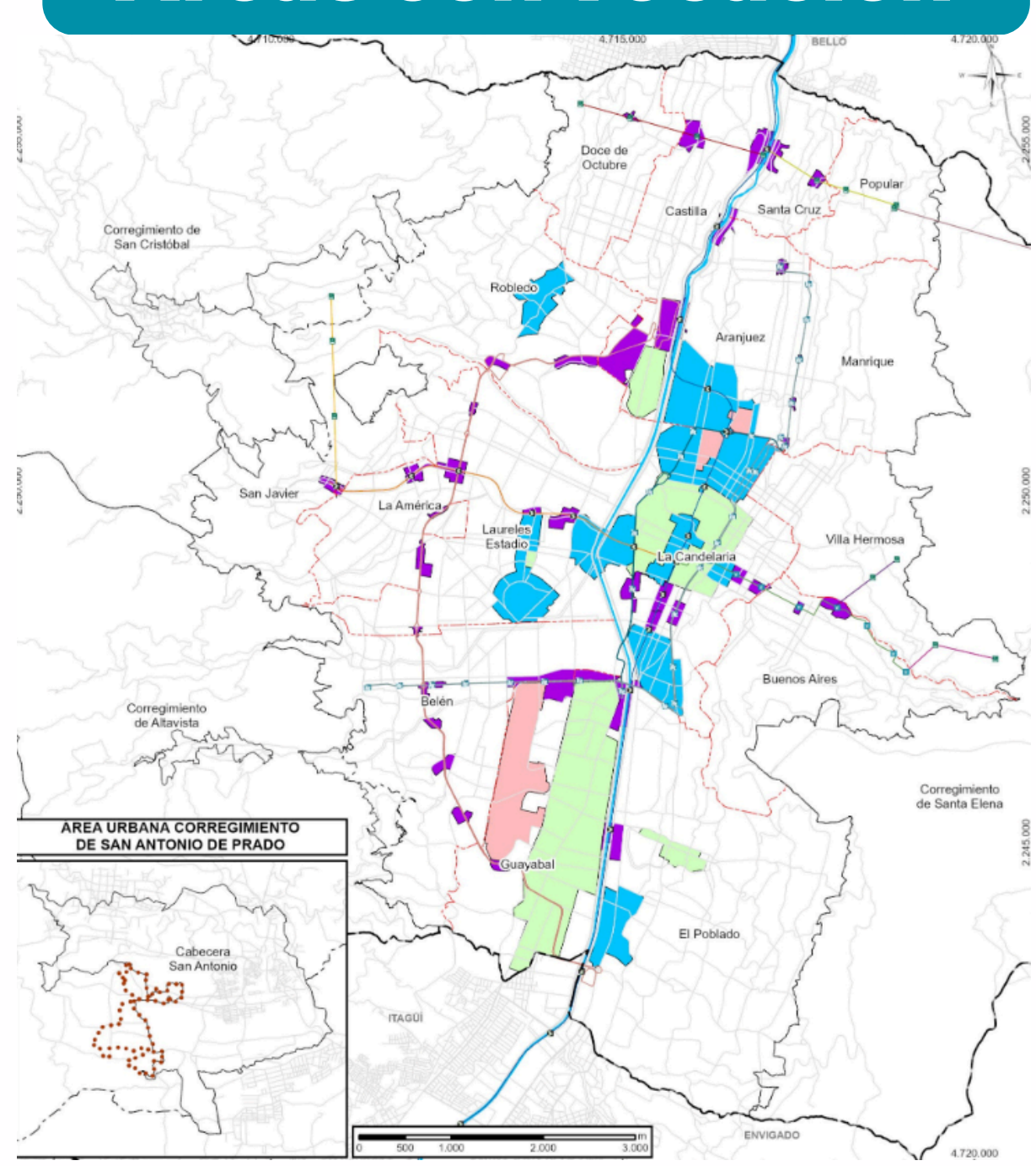
¿QUÉ PROPONEMOS? AJUSTE DE LA CLASIFICACIÓN USOS DEL SUELO

Áreas de actividad



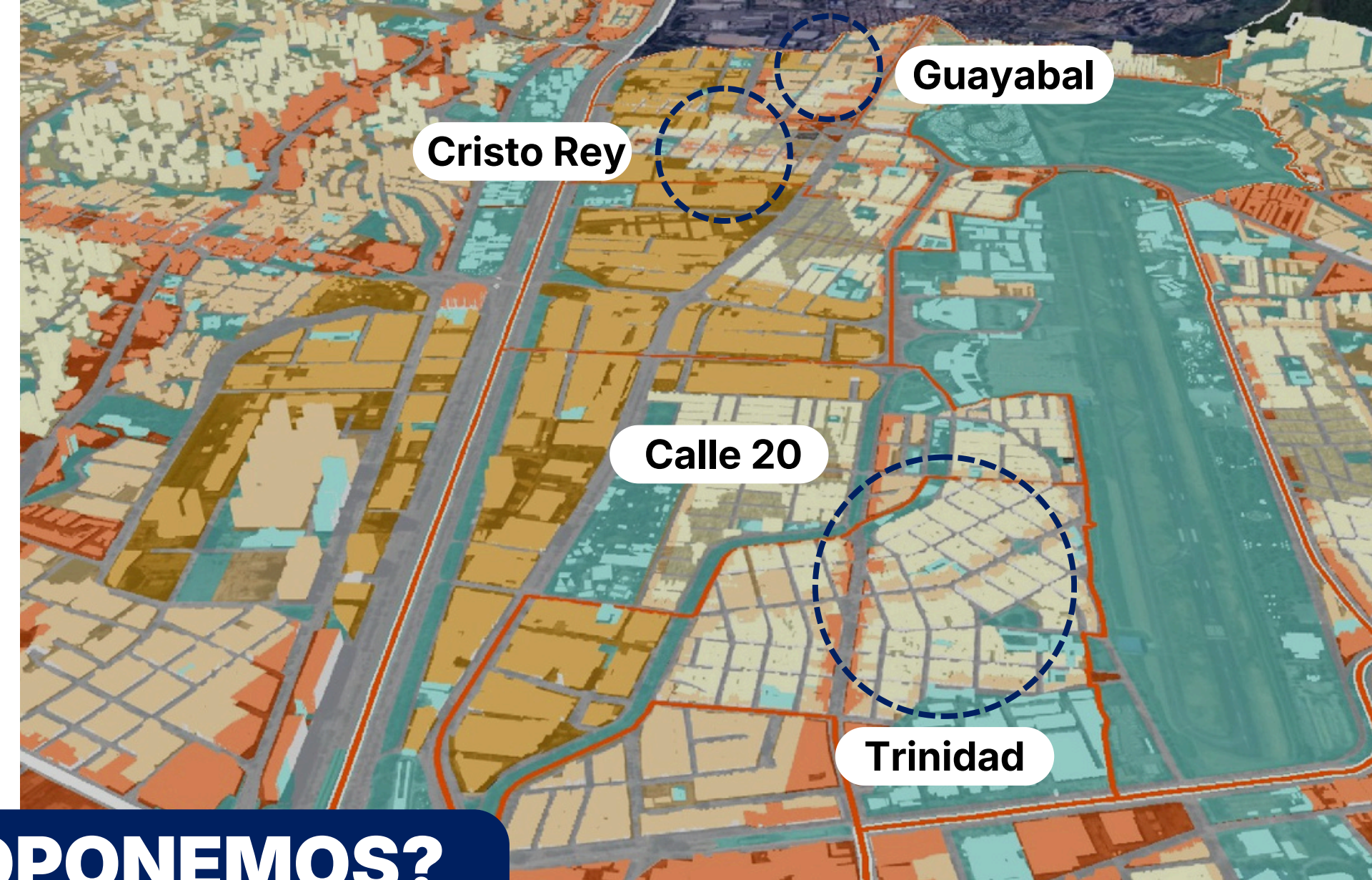
- Dotacionales
- Baja Mixtura
- Media Mixtura
- ● Alta Mixtura

Áreas con vocación



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





4 ¿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

POT COMUNA 15 - GUAYABAL

Usos Generales de Suelo

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comuna 15 - Guayabal

- Comuna
- Guayabal

Barrios y Veredas



Usos

Leyenda Mapa Propuesta

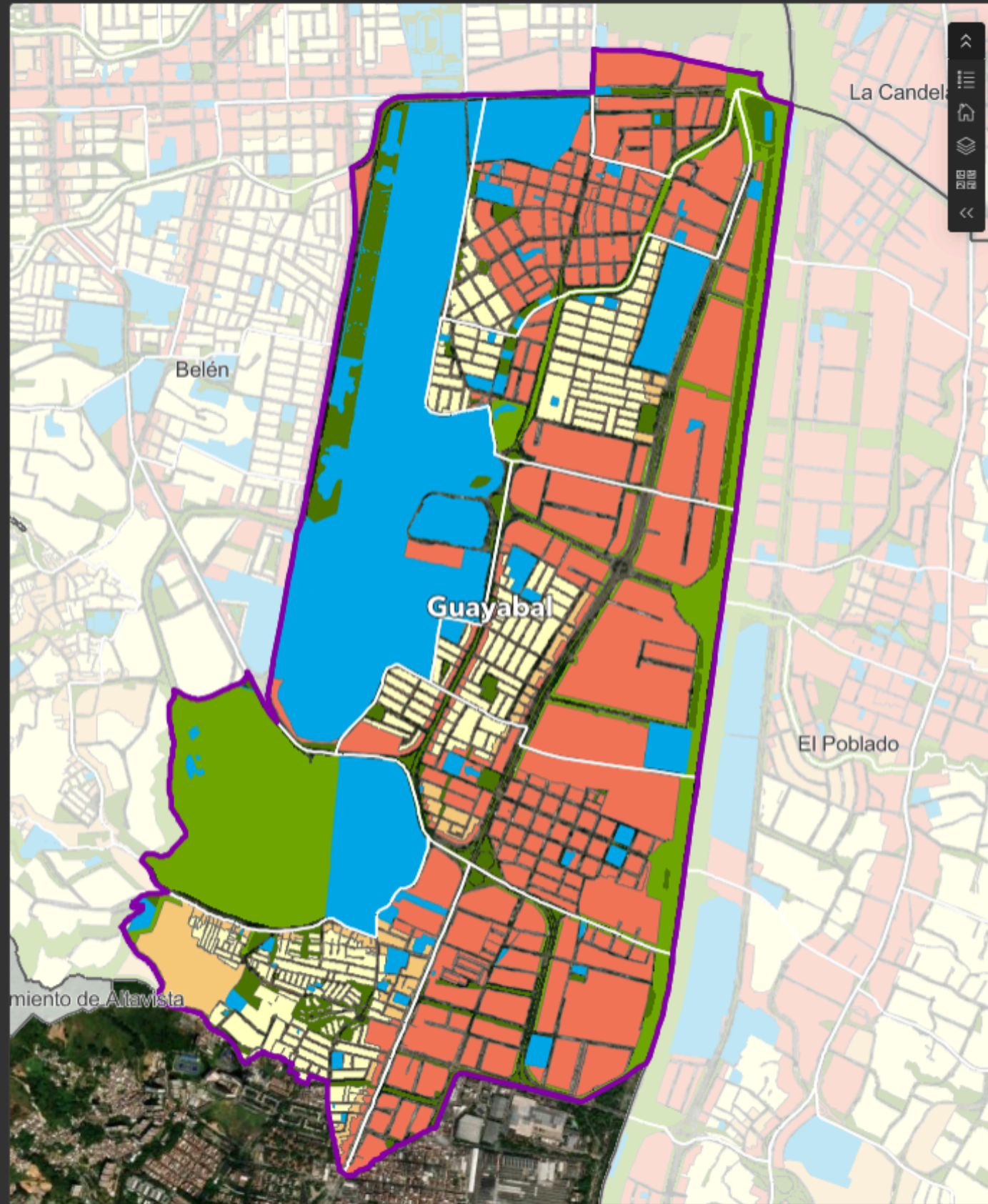
Usos

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

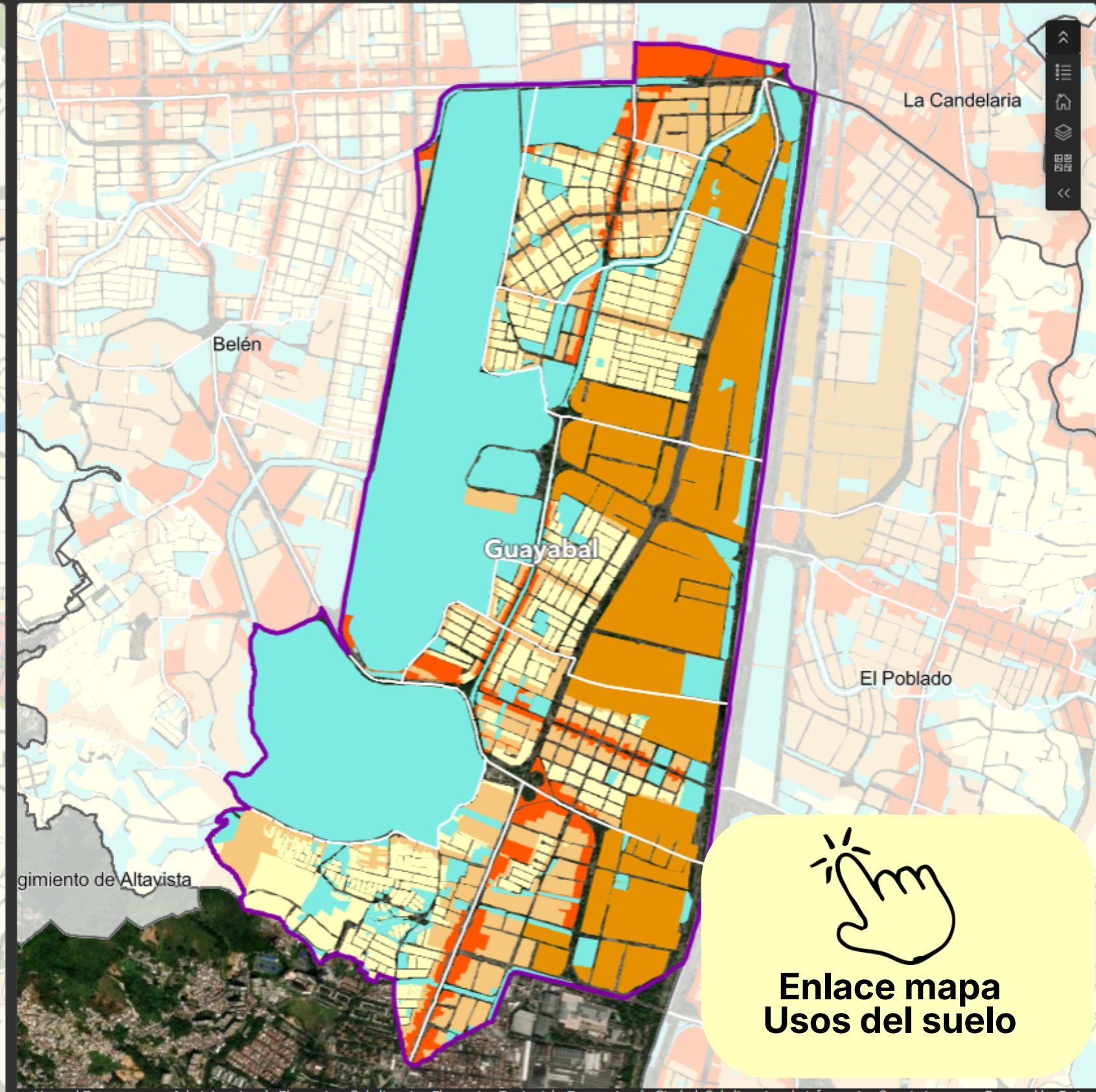
AA

- Río



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

Usos Generales del Suelo AC048



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

Usos Generales del Suelo Propuesta

4

¿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

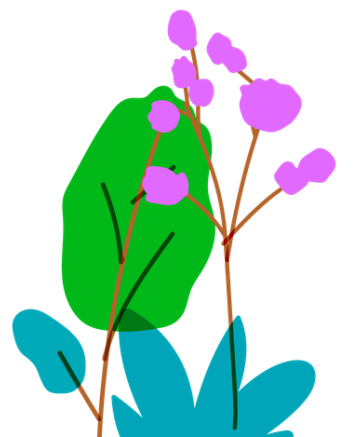
Equipamiento

Subsistema de **equipamientos** colectivos

Espacio público

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

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



4 ¿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

¿QUÉ PROPONEMOS? 4



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Fortalecimiento de la Ciudad Saludable

Gestión de la calidad del aire

Gestión del ruido

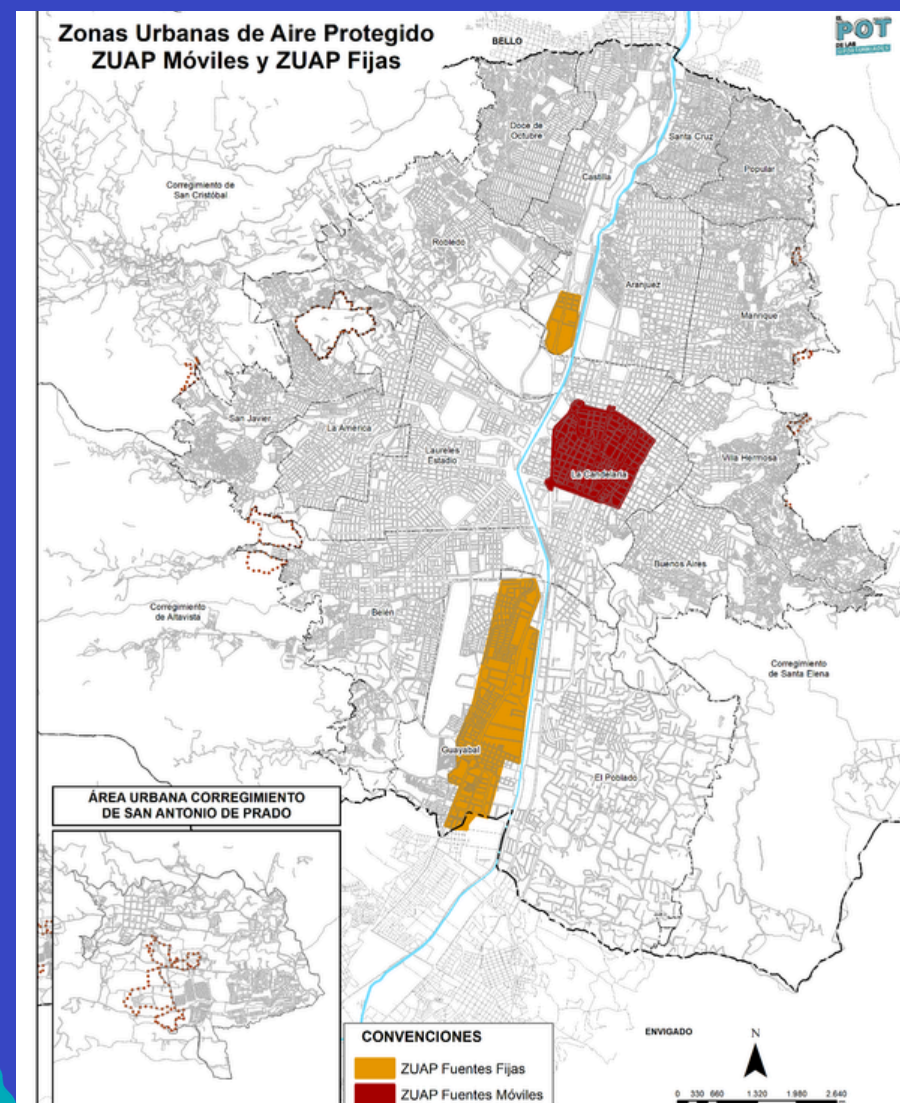
Gestión de olores ofensivos

Gestión de Islas de calor

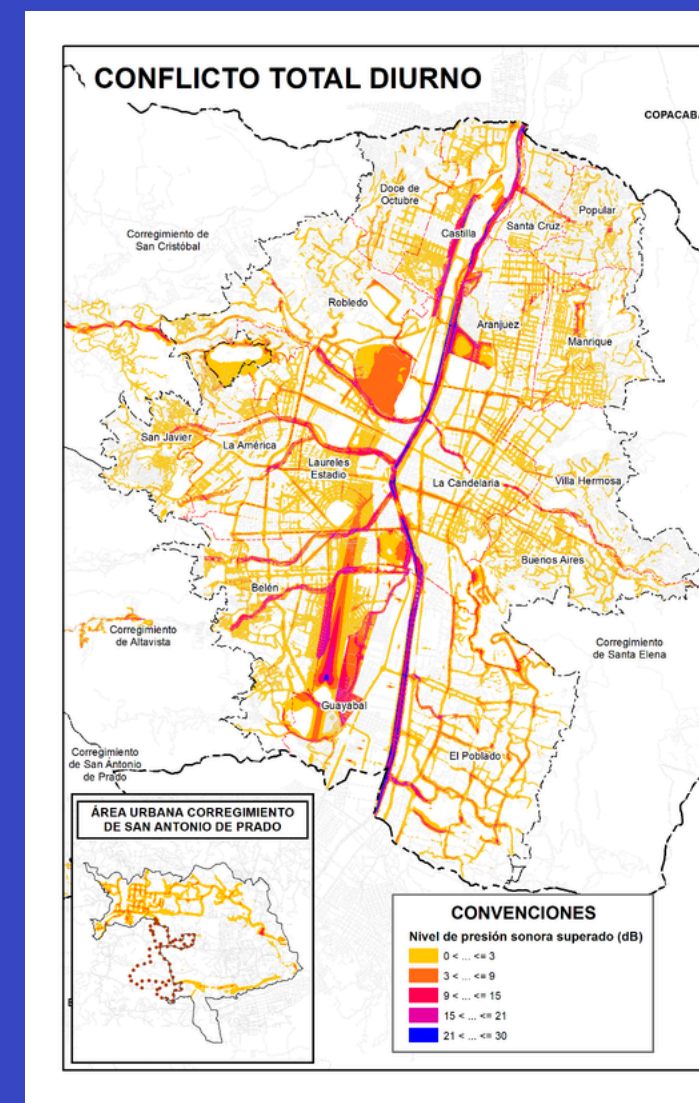
Incorporar criterios en la planificación territorial, para **cuidar a la población**



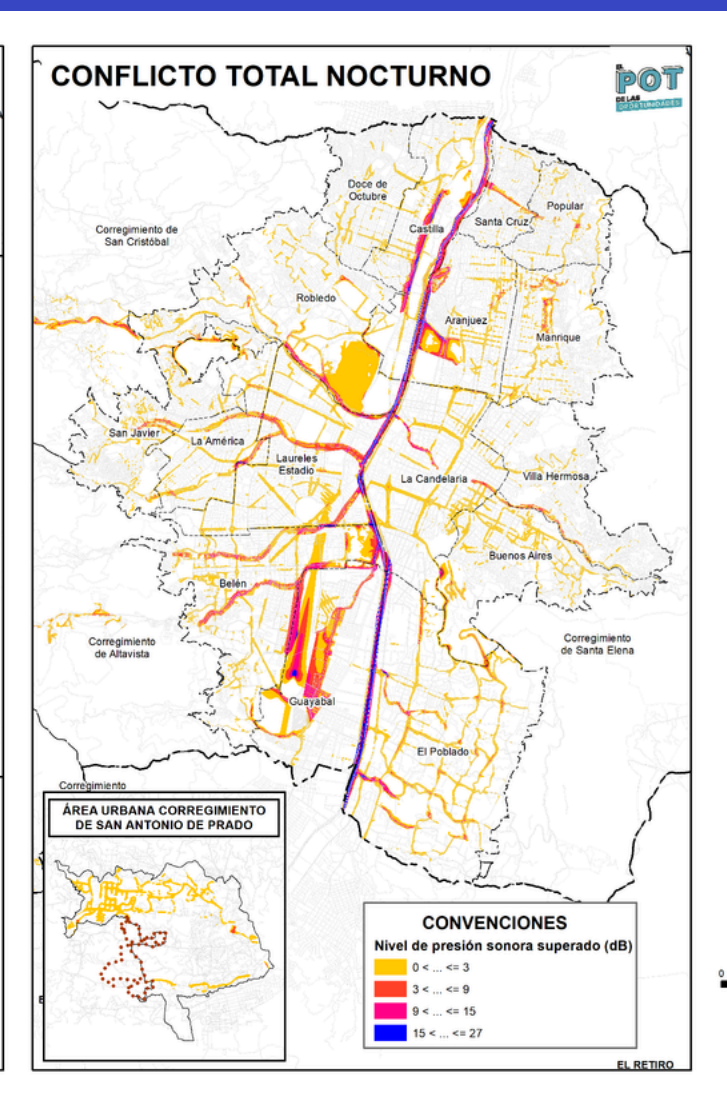
Zonas Urbanas de Aire Protegido



Ruido de día



Ruido de noche



POT COMUNA 15 - GUAYABAL Conflictos/Vocaciones

Leyenda Mapa Conflictos

Comuna 15 - Guayabal

Comuna

- Guayabal

Comunas y Corregimientos

- Guayabal

Usos

Infracciones Urbanísticas

- Áreas de baja mixtura
- Áreas y corredores de alta mixtura
- Espacio Público Proyectado
- Áreas y corredores de media mixtura

Leyenda Mapa Vocación

Comuna 15 - Guayabal

Comunas

- Guayabal

Comunas y Corregimientos

- Guayabal

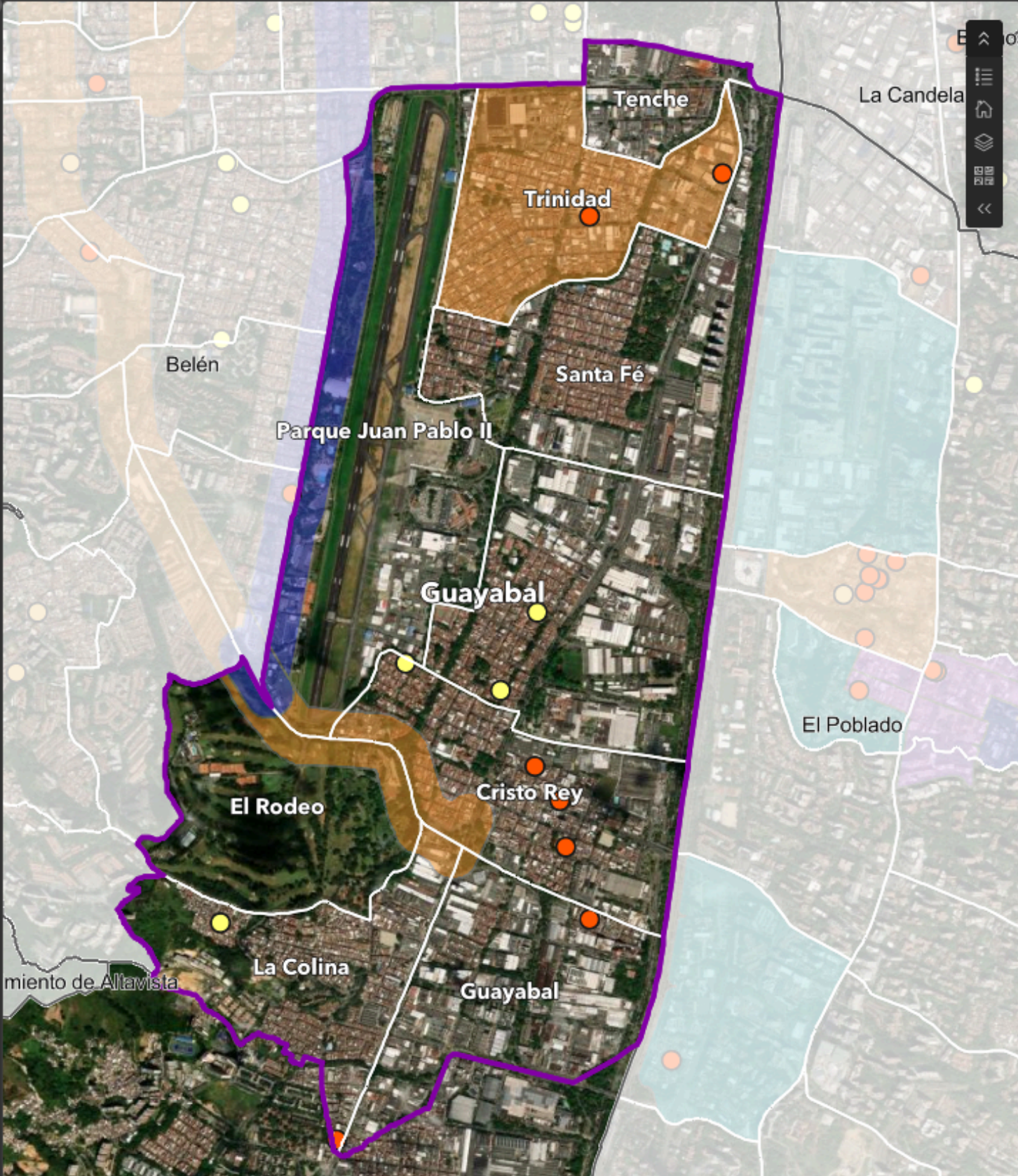
Barrios y Veredas

- Guayabal

Usos

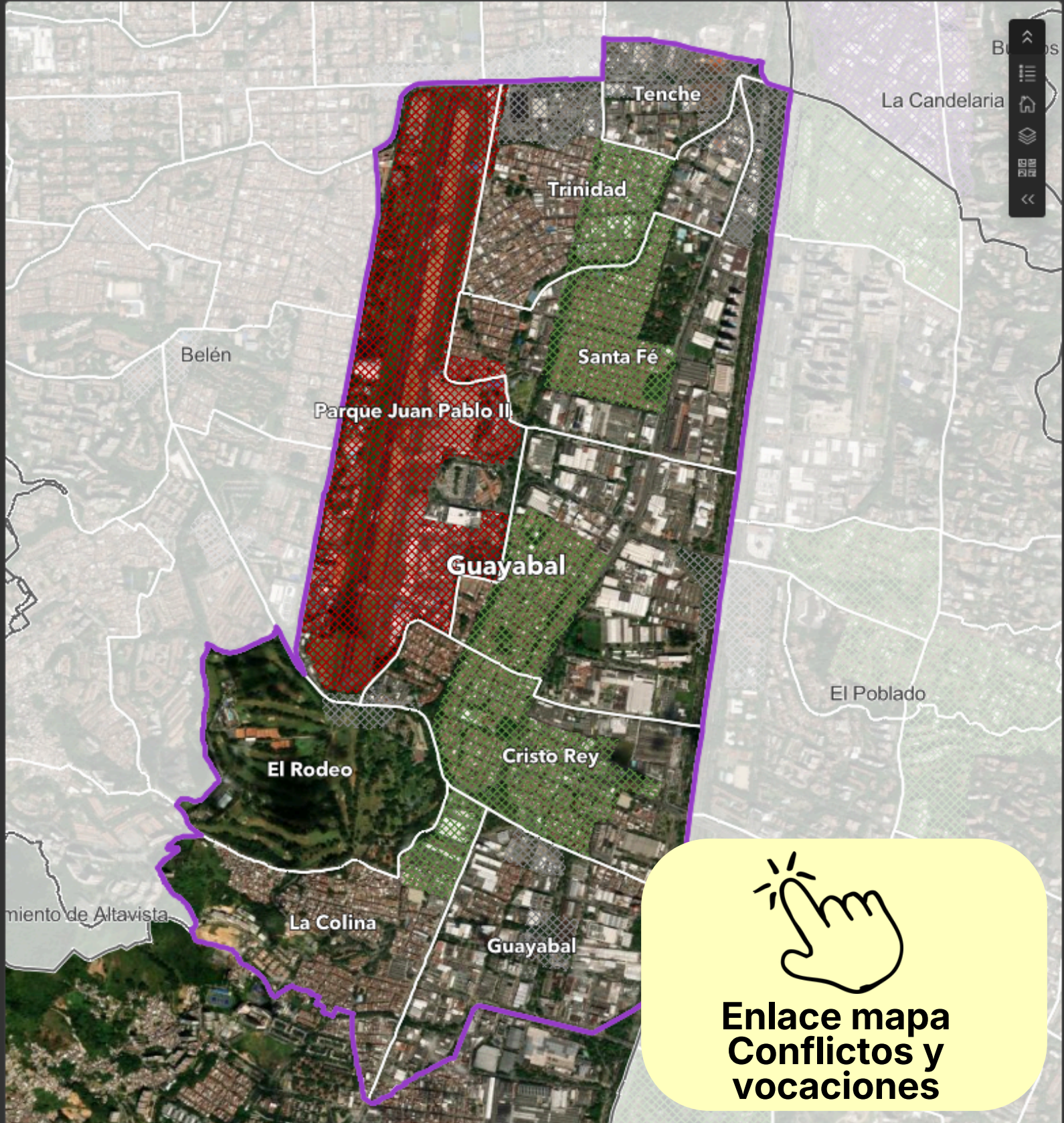
Áreas con Vocación

tipo



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

Conflictos



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

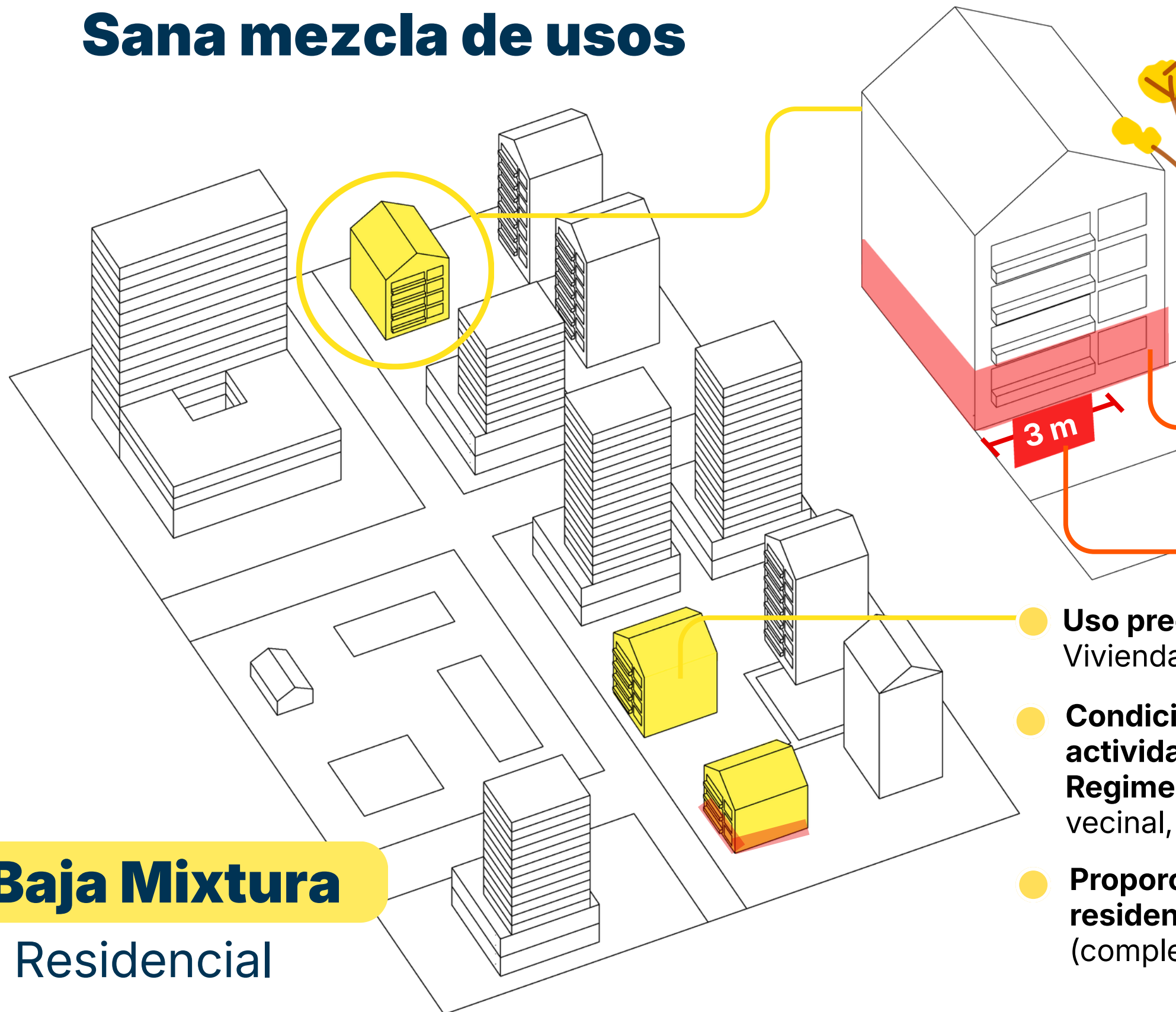
Vocaciones


Enlace mapa Conflictos y vocaciones

4 ¿QUÉ PROPONEMOS?

Ajustes en las intensidades de usos

Sana mezcla de usos



- Se incluyen las Áreas con vocación (ZTE-DOT)
- Se incluye intensidad diferencial en las Centralidades con caracter 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.

- **Uso predominante:** Vivienda
- **Condición de mezcla - actividades permitidas en el Regimen:** Actividades de escala vecinal, de bajo impacto.
- **Proporción de usos no residenciales:** Muy baja (complementaria)

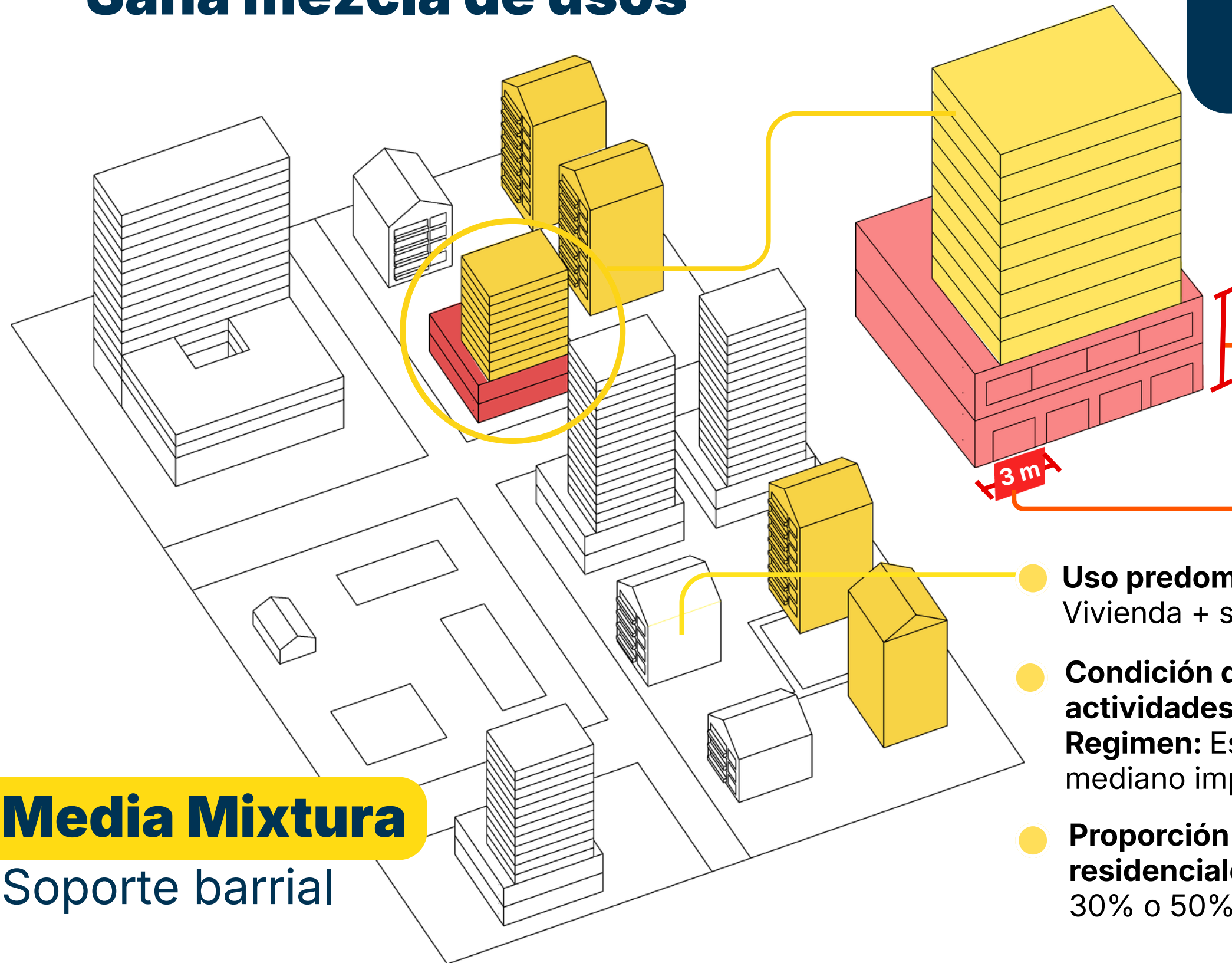
- **Ubicación de otros usos:** Solo en primer piso
- **Número de actividades por predio:** Máx. 1 actividad o hasta 10 según el área del lote
- **Área mínima de locales (Aprox):** 9 m²
- **Frente mínimo de local (Aprox):** 3 m
- **Acceso a locales:** Independiente desde vía
- **Ubicación en altura (mixtos)** Solo primer piso
- **Enfoque:** Protección residencial

Baja Mixtura
Residencial

4 ¿QUÉ PROPONEMOS?

Ajustes en las intensidades de usos

Sana mezcla de usos



- Se incluyen las Áreas con vocación (ZTE-DOT)
- Se incluye intensidad diferencial en las Centralidades con caracter 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.

Ubicación de otros usos:
Hasta 2 pisos o según I.C

Número de actividades por predio: Variable

Área mínima de locales (Aprox): 18 m²

Frente mínimo de local (Aprox): 3 m

Acceso a locales: Independiente

Ubicación en altura (mixtos) Pisos inferiores a la vivienda

Enfoque: Equilibrio barrial

Uso predominante: Vivienda + servicios barriales

Condición de mezcla - actividades permitidas en el Regimen: Escala barrial de mediano impacto

Proporción de usos no residenciales: Hasta 30% o 50% según el IC

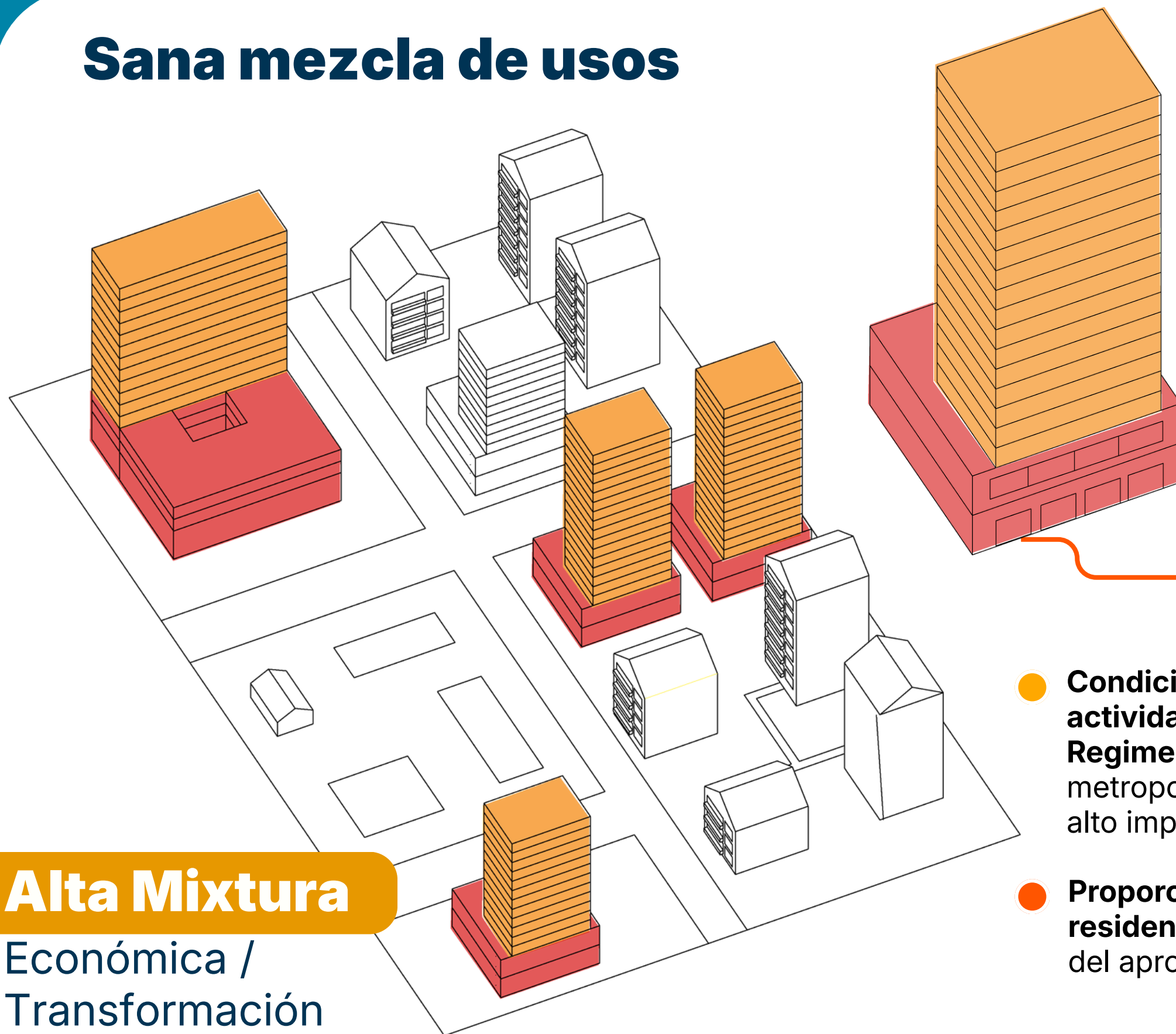
Media Mixtura

Soporte barrial



4 ¿QUÉ PROPONEMOS?

Sana mezcla de usos



Alta Mixtura

Económica /
Transformación

Ajustes en las intensidades de usos

- Se incluyen las Áreas con vocación (ZTE-DOT)
- Se incluye intensidad diferencial en las Centralidades con caracter 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.

Uso predominante:
Actividades económicas

Ubicación de otros usos:
Sin restricción (según I.C)

Número de actividades por predio: Sin restricción

Área mínima de locales (Aprox): 18 m²

Frente mínimo de local (Aprox): 3 m

Acceso a locales:
Independiente

Ubicación en altura (mixtos)
Pisos inferiores a la vivienda



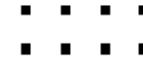
Enfoque:
Dinamización económica

● **Condición de mezcla - actividades permitidas en el Regimen:** Escala zonal y metropolitana de alta y muy alto impacto

● **Proporción de usos no residenciales:** Hasta 100% del aprovechamiento



Caracter

-  Dotacional
-  Económico
-  Mixto

5 ¿QUÉ PROPONEMOS?

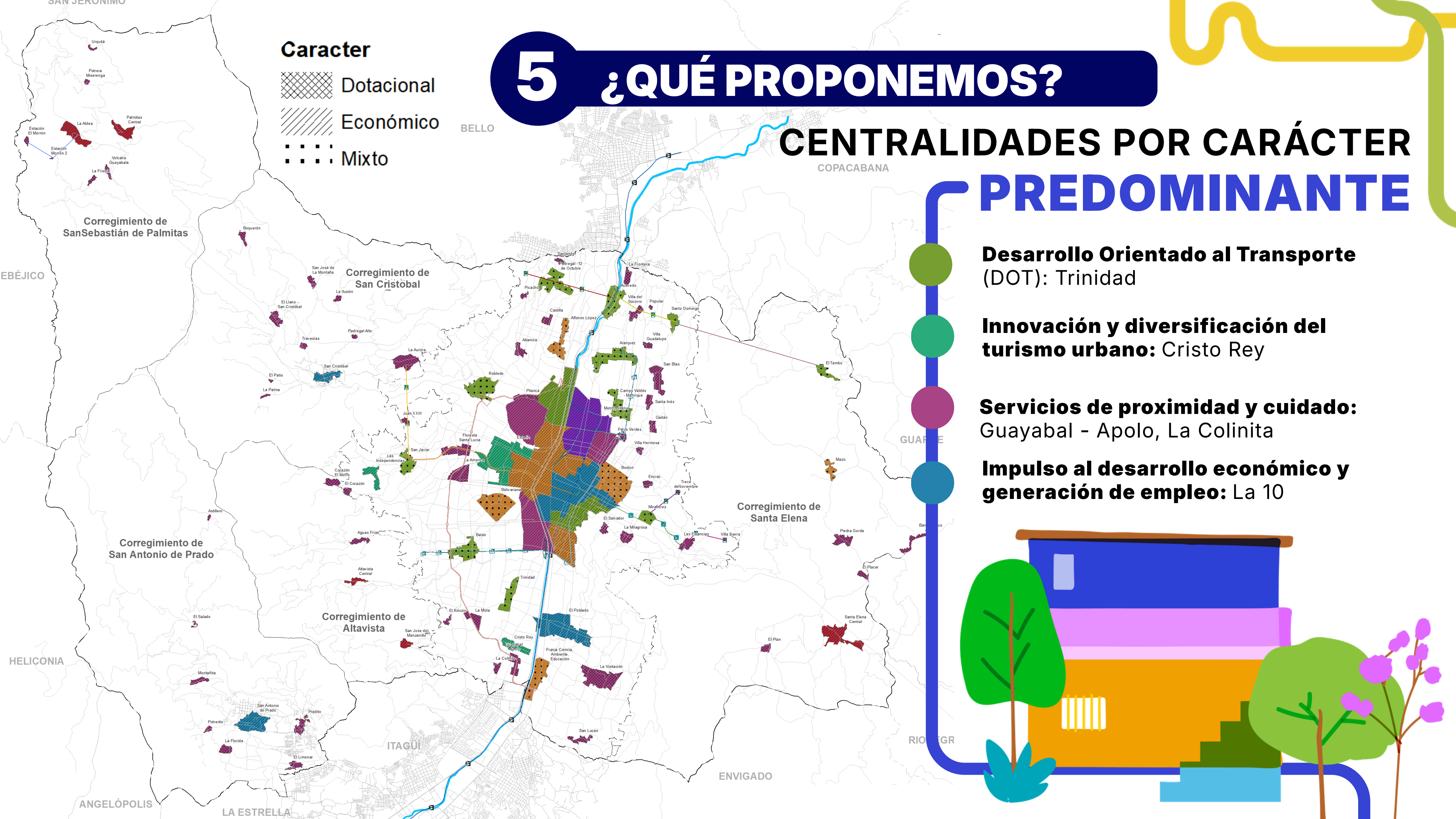
CENTRALIDADES POR CARÁCTER PREDOMINANTE

Desarrollo Orientado al Transporte (DOT): Trinidad

Innovación y diversificación del turismo urbano: Cristo Rey

Servicios de proximidad y cuidado: Guayabal - Apolo, La Colinita

Impulso al desarrollo económico y generación de empleo: La 10



5

¿QUÉ PROPONEMOS?

- Medellín pasa de 74 a 84 centralidades urbanas y rurales.
- En la Comuna 15 pasamos de tener 3 centralidad a tener 5, mejorando el equilibrio y la dinamización y respondiendo a las nuevas dinámicas que generará el Metro de La 80:

★ Nuevas centralidades

Centralidad Metropolitana

Centralidad Trinidad

Redelimitada

Distrital, carácter mixto. intercambio de servicios y movilidad integrada

Centralidad La Mota ★

Nueva

Barrial, dotacional con servicios de proximidad y cuidado.

Centralidad Cristo Rey

Redelimitada

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

Centralidad La Colinita

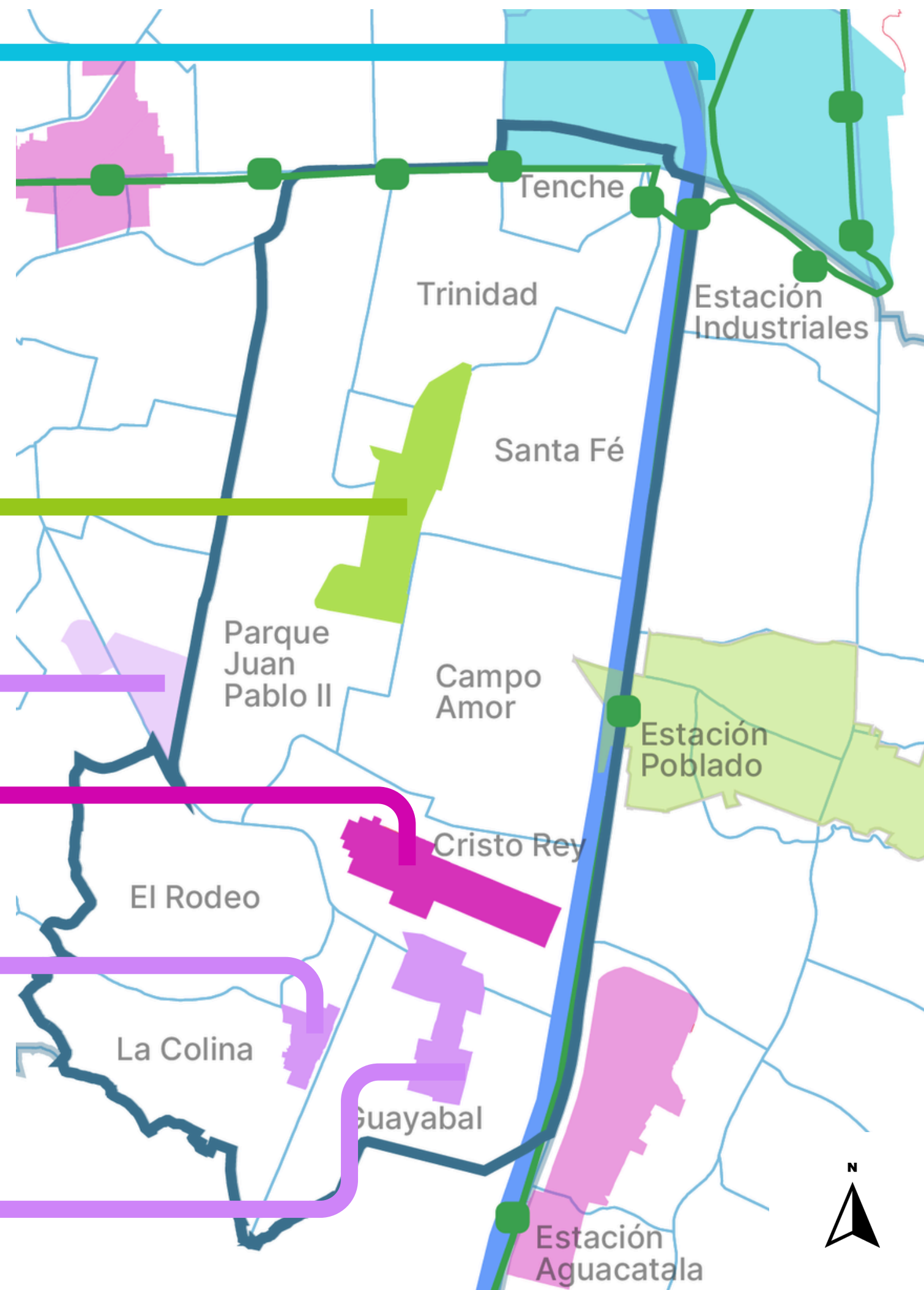
Redelimitada

Barrial, dotacional con servicios de proximidad y cuidado.

Centralidad Guayabal - Apolo ★

Nueva

Barrial, dotacional con servicios de proximidad y cuidado.



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 **caminabilidad y accesibilidad universal**
- **Mejor edificabilidad**



5 ¿QUÉ PROPONEMOS?

El barrio tradicional es la primera red de cuidado del territorio

POT COMUNA 15 - GUAYABAL Centralidades

Leyenda Mapa Centralidades

Comuna 15 - Guayabal

- Comuna
- Guayabal

Barrios y Veredas



Centralidades Actuales

Centralidades - Jerarquía

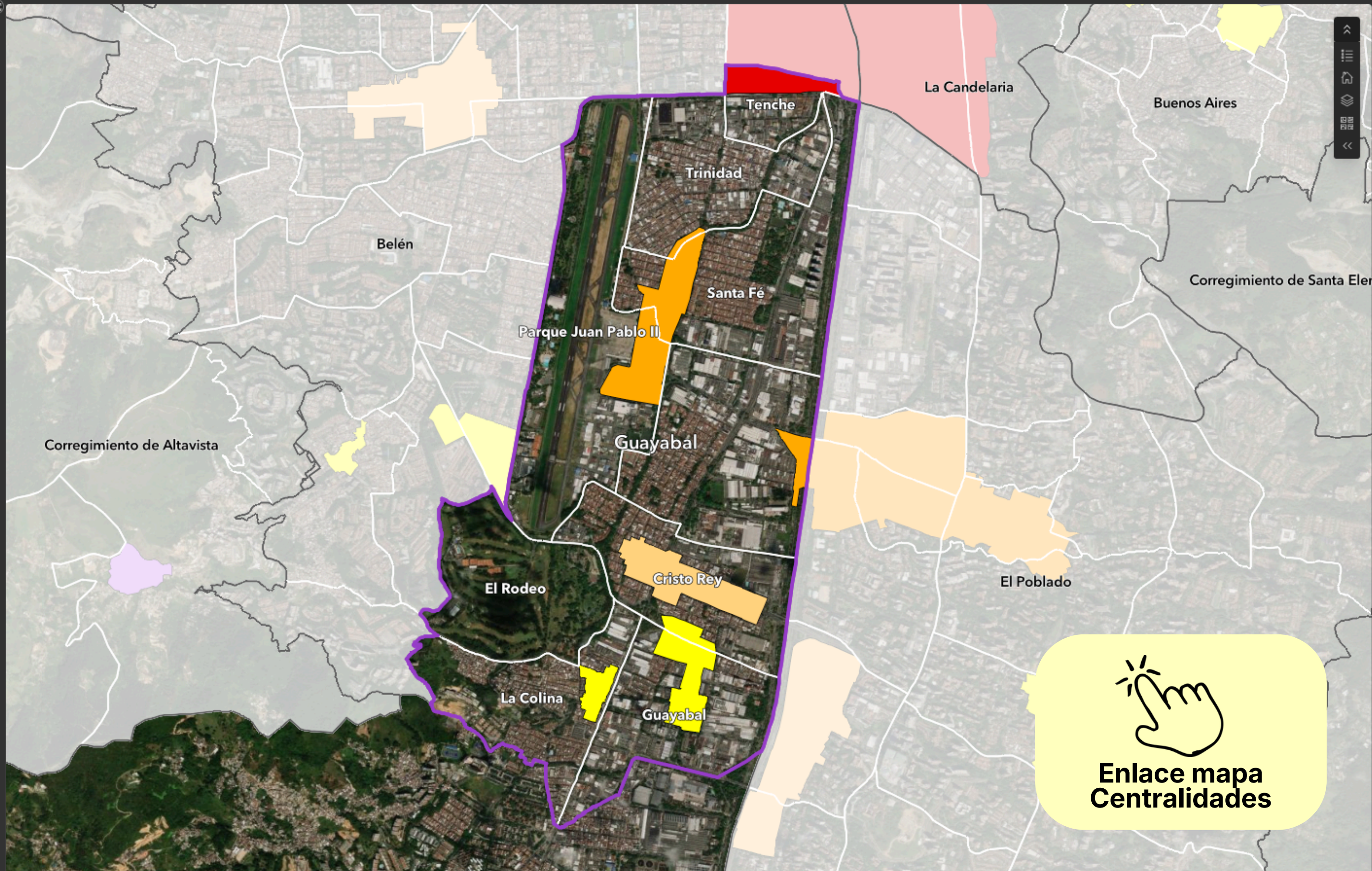
Jerarquía

- Barrial
- Zonal
- Distrital
- Metropolitana

Centralidades - Jerarquía

Jerarquía

- Veredal
- Corregimental
- Corregimental Intermedia



Enlace mapa Centralidades

Transporte público y Desarrollo Orientado al Transporte

¿Qué proponemos?

5



Equipamientos de transporte mixtos

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



Fuente: Imagen ilustrativa Metro



¿QUÉ PROPONEMOS?

AJUSTES NORMATIVOS CLAVE

Transporte público,
DOT y conectividad

Desarrollos Inmobiliarios
cercanos a estaciones de
transporte

Estaciones con
crecimiento en altura y
mixtura de usos

Incorporar la Zona Urbana
de Aire Protegido (ZUAP)

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



POT COMUNA 15 - GUAYABAL





Movilidad

Leyenda Mapa Movilidad

Metro









Estaciones

Tipo

-  Metro
-  Metrocable
-  Metroplus
-  Tranvia


Líneas Sistema

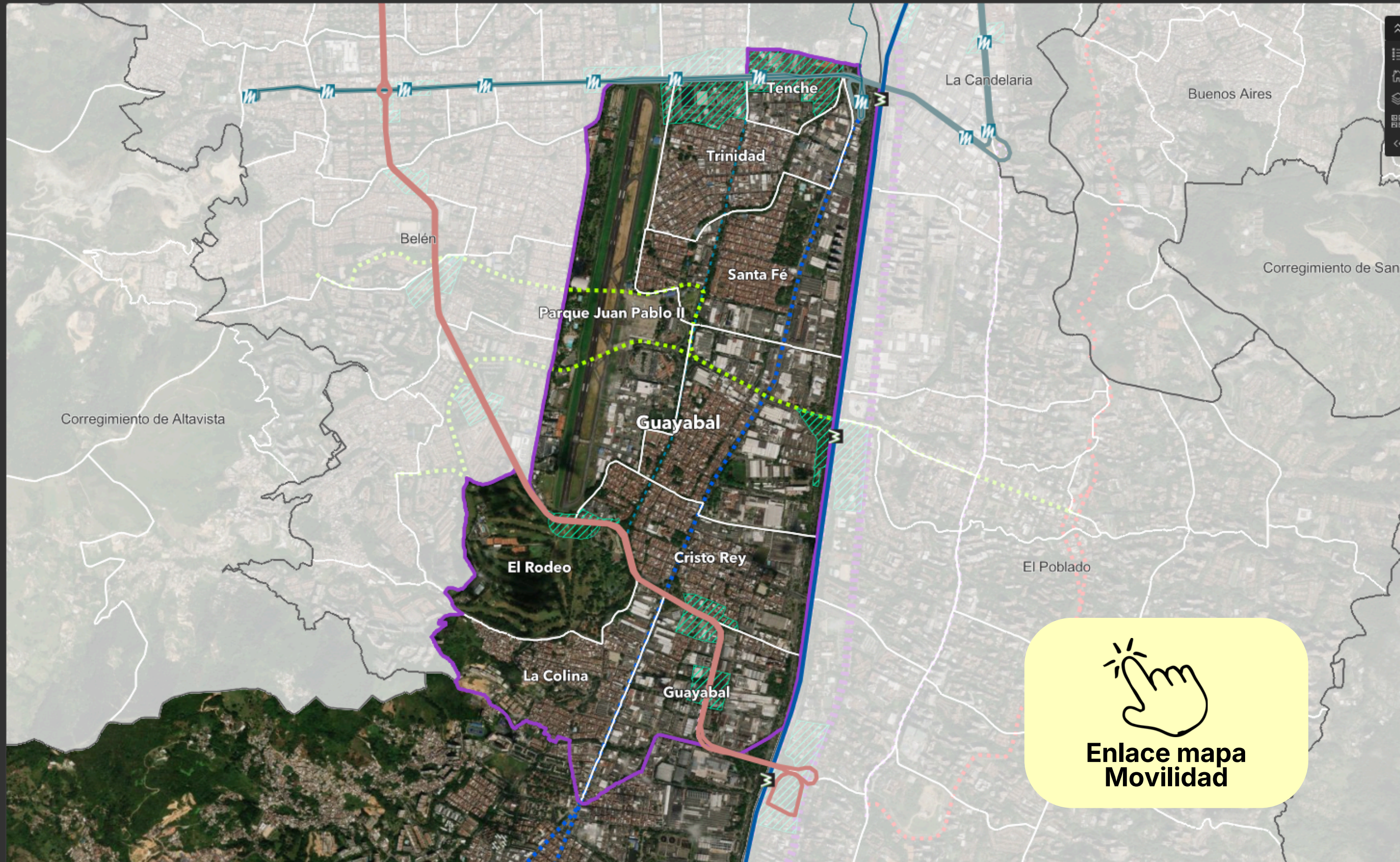
Tipo -Línea

-  Metro, Línea A
-  Metro, Línea B
-  Metrocable, Línea H
-  Metrocable, Línea J
-  Metrocable, Línea K
-  Metrocable, Línea L
-  Metrocable, Línea M
-  Metrocable, Línea P
-  Metrocable, La Aldea
-  Tranvia, Línea T
-  Metroplus, Línea 1
-  Metroplus, Línea 2
-  Bus Eléctrico, Línea O

Comuna 15 - Guayabal

Comuna

-  Guayabal




Exigencias de parqueaderos Uso **residencial**

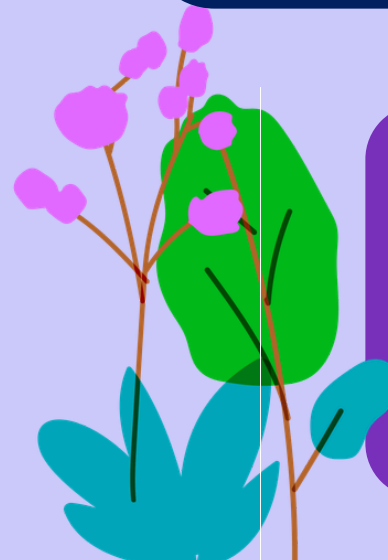
¿Qué proponemos?

6

- **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

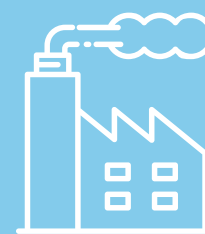
¿Qué proponemos? 6



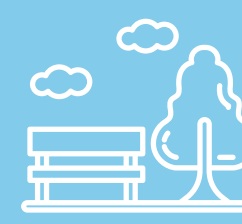
Comercio
Parq/100 m²



Servicios
Parq/100 m²



Industria
Parq/100 m²

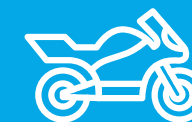
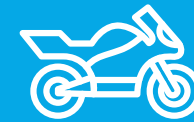
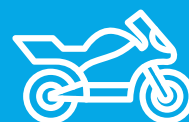
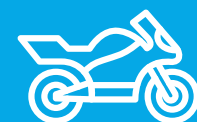


Espacio Público
Parq/hectárea



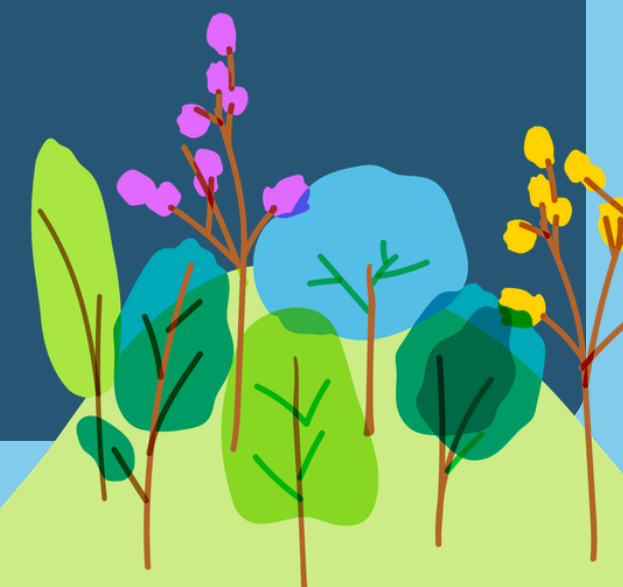
Dotacional

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

¿QUÉ ENCONTRAMOS?

7



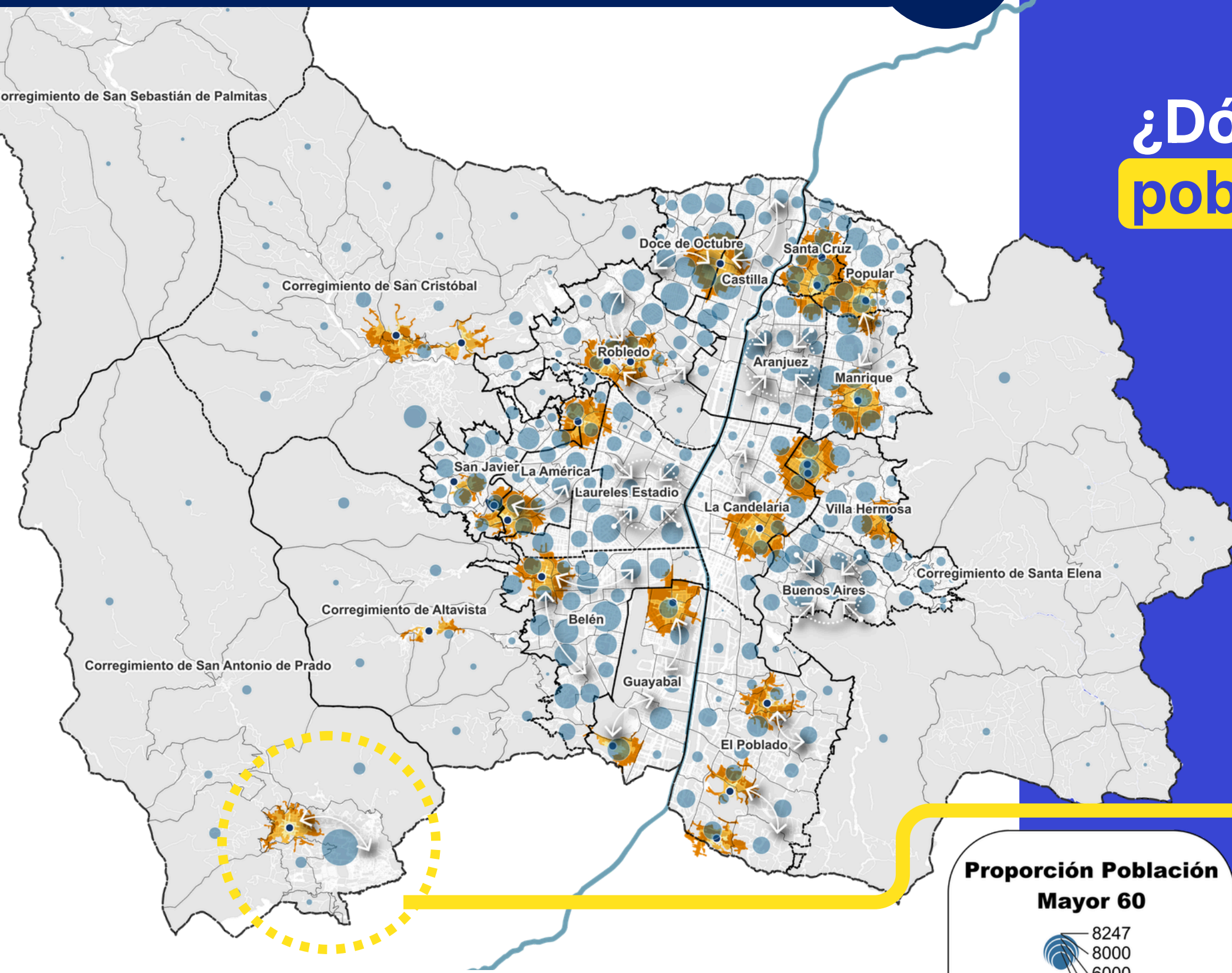
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

¿Dónde se encuentra la población mayor a 60 años?

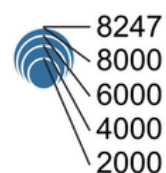
Proporción de población mayor a 60 años

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



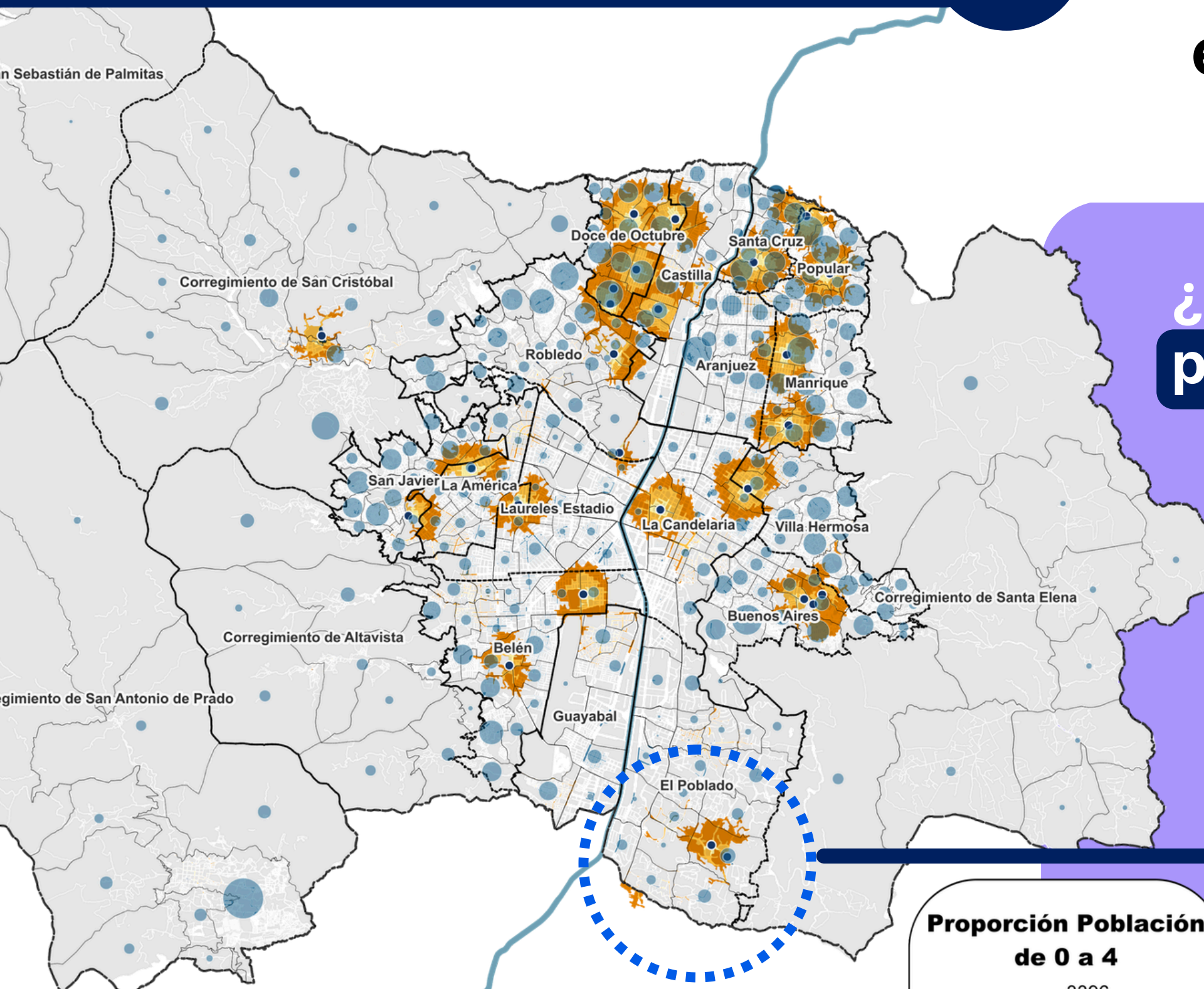
¿QUÉ ENCONTRAMOS?

7



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)?

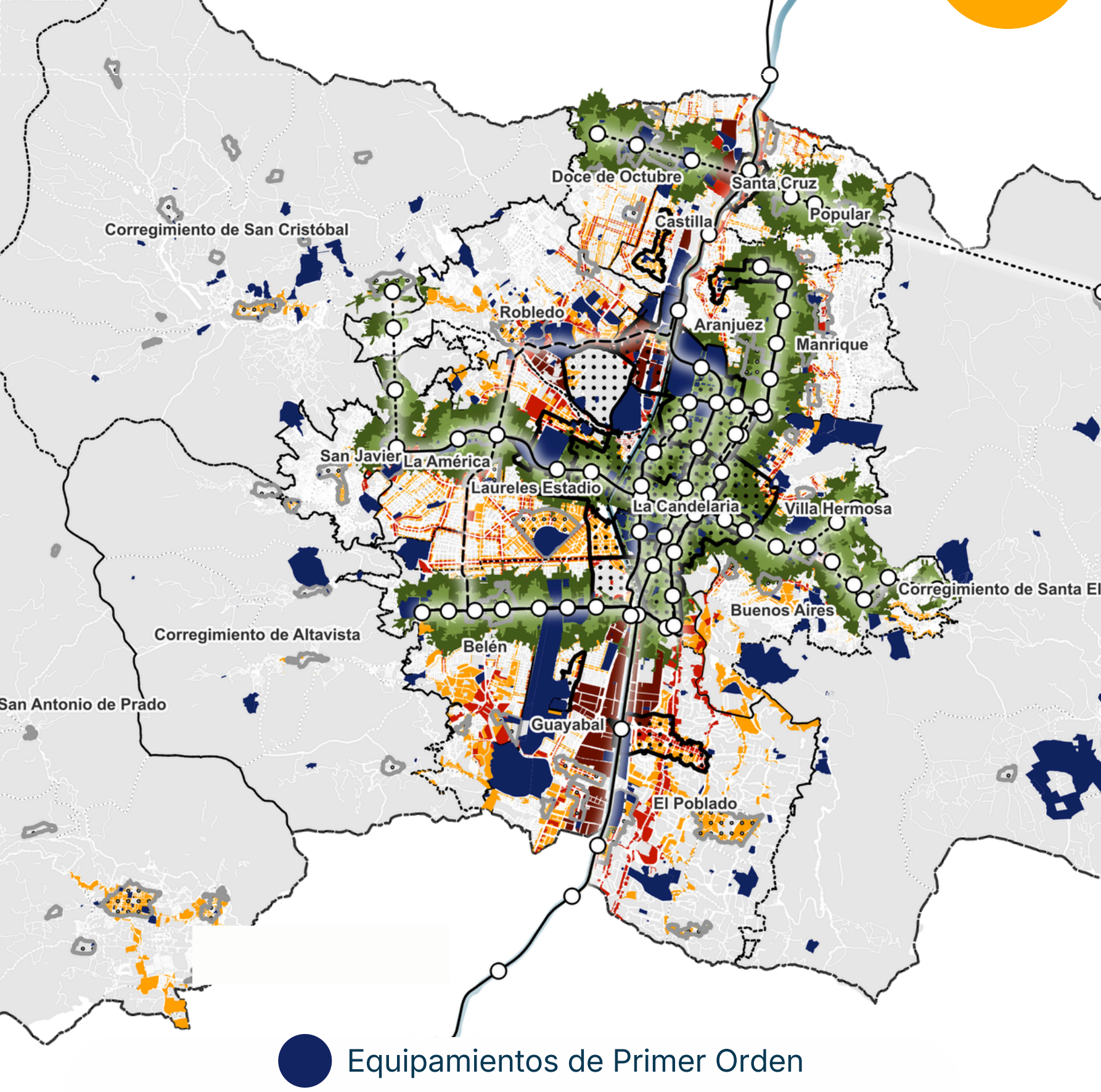
Proporción de población de 0 a 4 años

Equipamientos de Asistencia Social con énfasis en la atención infantil

Accesibilidad a 5 – 10 – 15 minutos caminando



¿QUÉ PROPONEMOS? 7



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

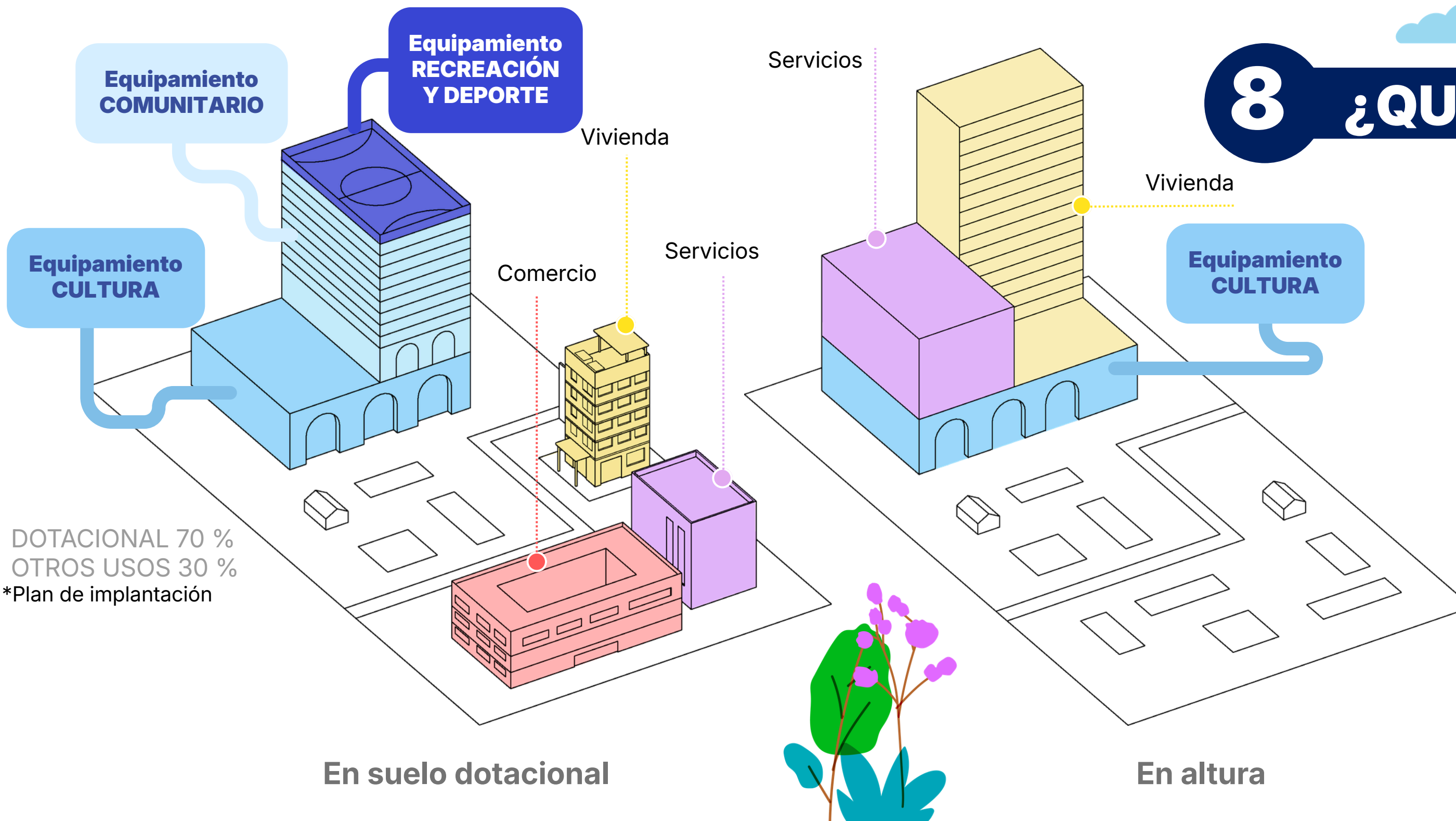
MULTIFUNCIONALIDAD + SOSTENIBILIDAD

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

8 ¿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)

¿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



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.

Ecoparque

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

Zona Verde Recreacional

Espacios cotidianos de proximidad para
convivencia familiar y comunitaria.

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

¿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.



Mercado artesanal Sanalejo



Plazas

Espacio abierto para permanencia, manifestación cultural y apropiación social diversa

Parque Recreativo (activo y pasivo)

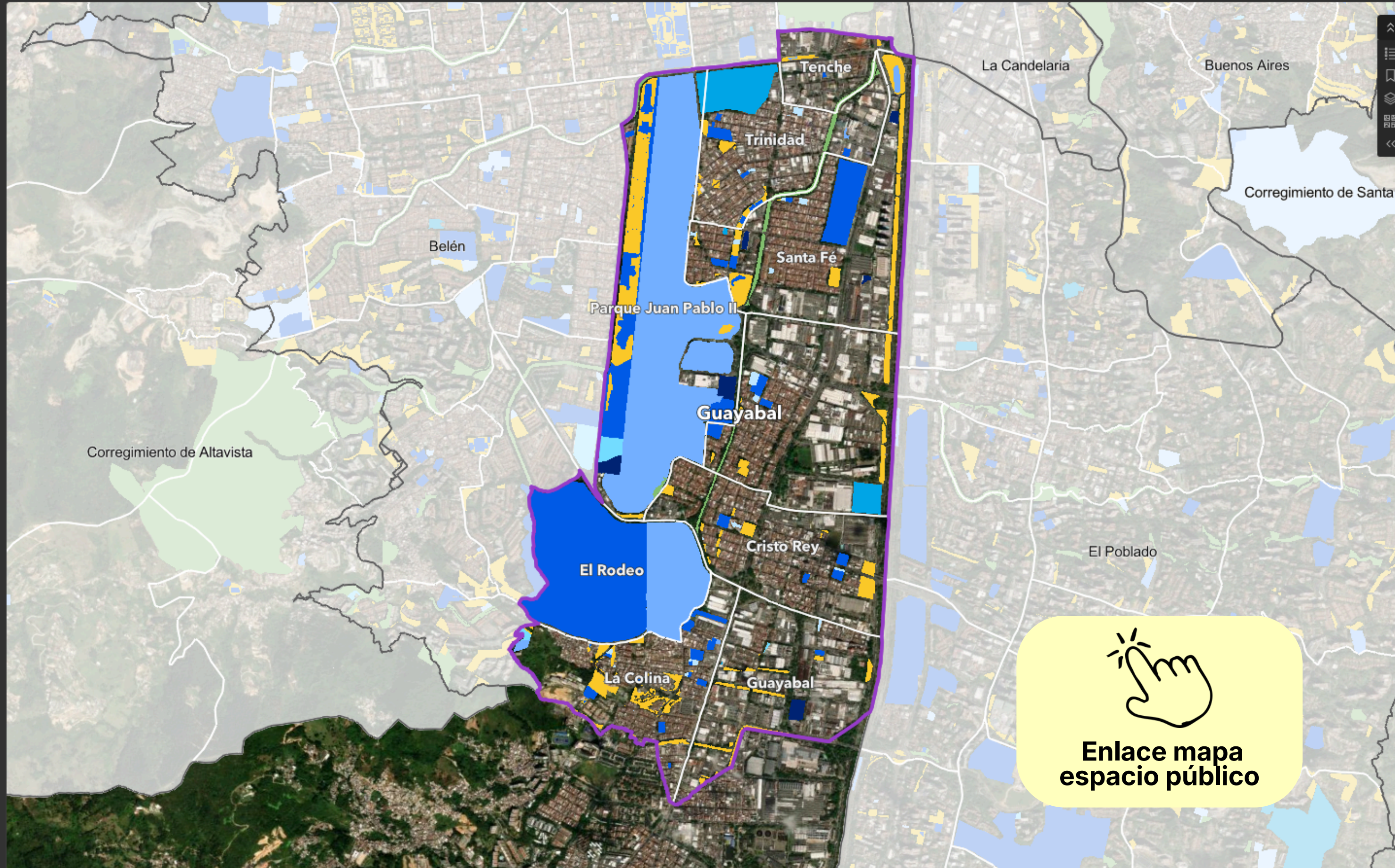
Reconociendo a la población en sus diversas condiciones sociales, culturales, físicas y etarias, sin generar segregación.

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

- Espacio Público
- Comuna y Corregimiento Ninguna
- Barrios y Veredas No se ha seleccionado ninguna cat...

GUAYABAL Equipamientos

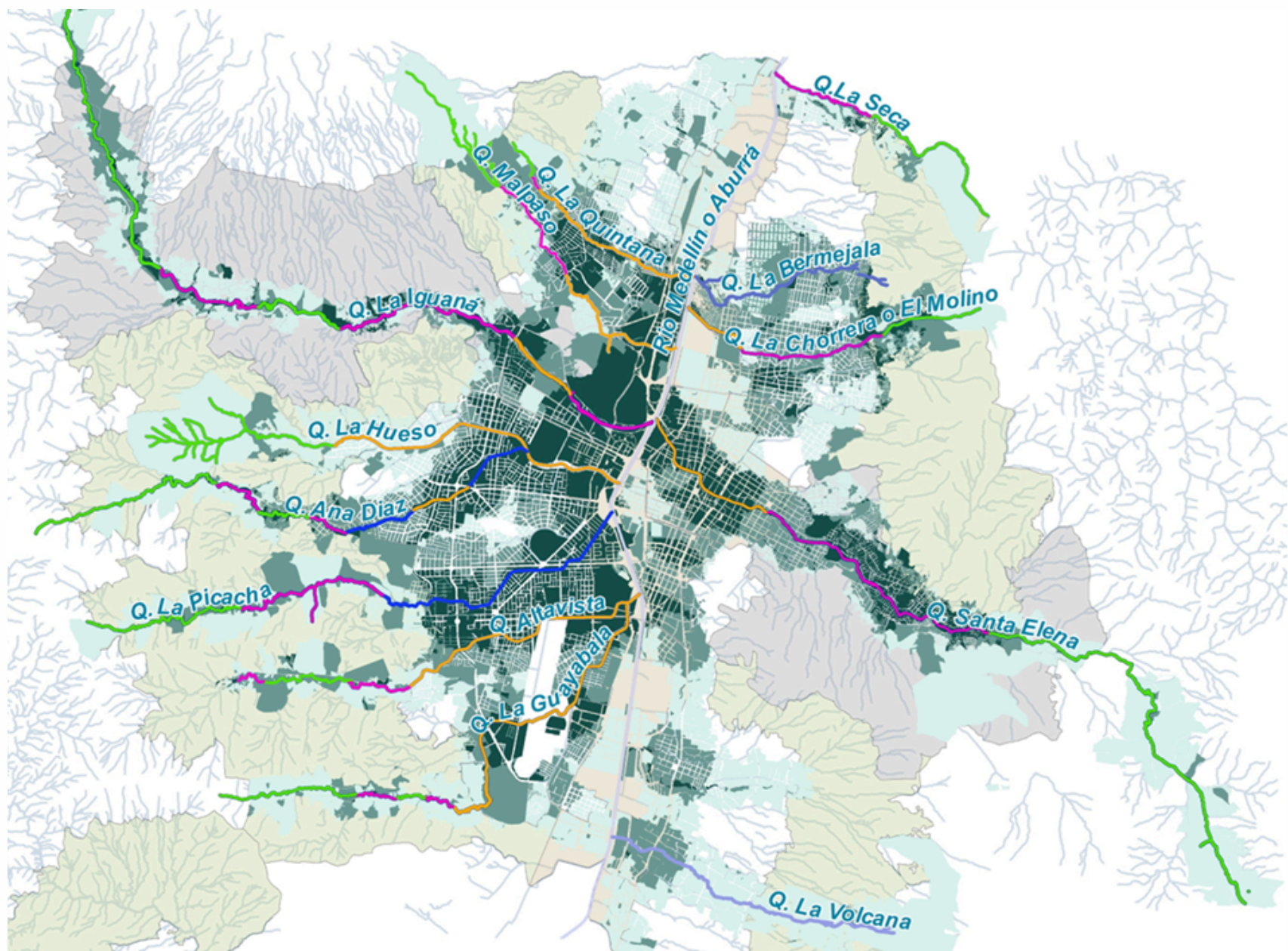
Equipamientos




Enlace mapa espacio público



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? 9

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.



POT COMUNA 15 - GUAYABAL Gestión del Riesgo

Comuna 15 - Guayabal

- Comuna
- Guayabal

Comunas y Corregimientos



Barrios y Veredas

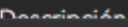


Amenazas y Riesgos - Acuerdo 048

Red Hídrica



AC 48 - Riesgos Avenidas Torrenciales



Comuna 15 - Guayabal

- Comunas
- Guayabal

Comunas y Corregimientos

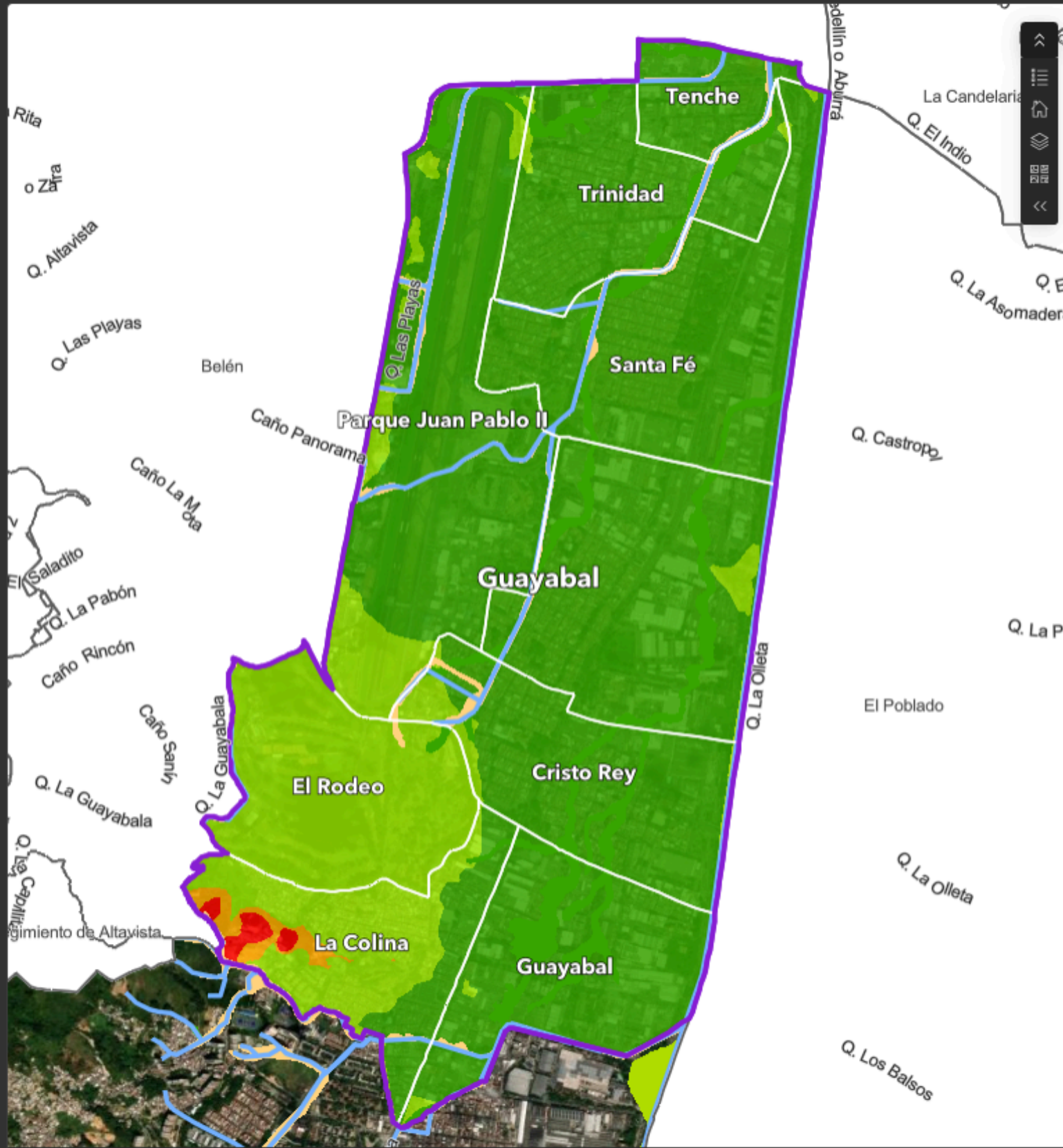


Barrios y Veredas

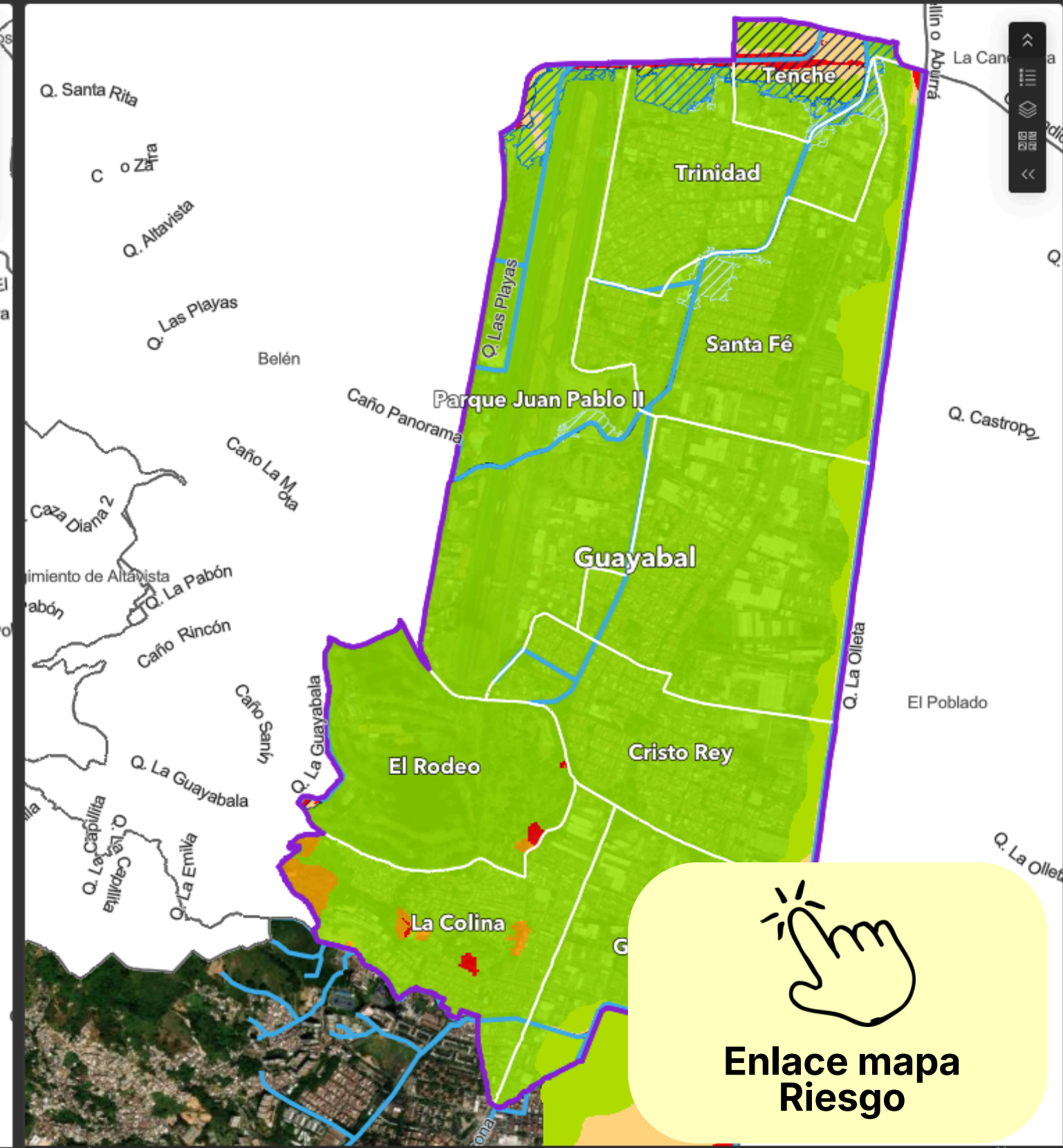


Amenazas y Riesgos Actuales

Red Hídrica



Acuerdo 048 / 2014



Actuales / 2026


Enlace mapa Riesgo

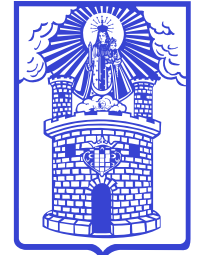


Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:

- * Las estrategias para **gestionar los conflictos territoriales, promover las vocaciones y definición de centralidades**
- * Las áreas de **Desarrollo Orientado al Transporte, los ajustes de parqueaderos y corredores de transporte**
- * 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**



Escanea este código QR y consulta los documentos de la revisión



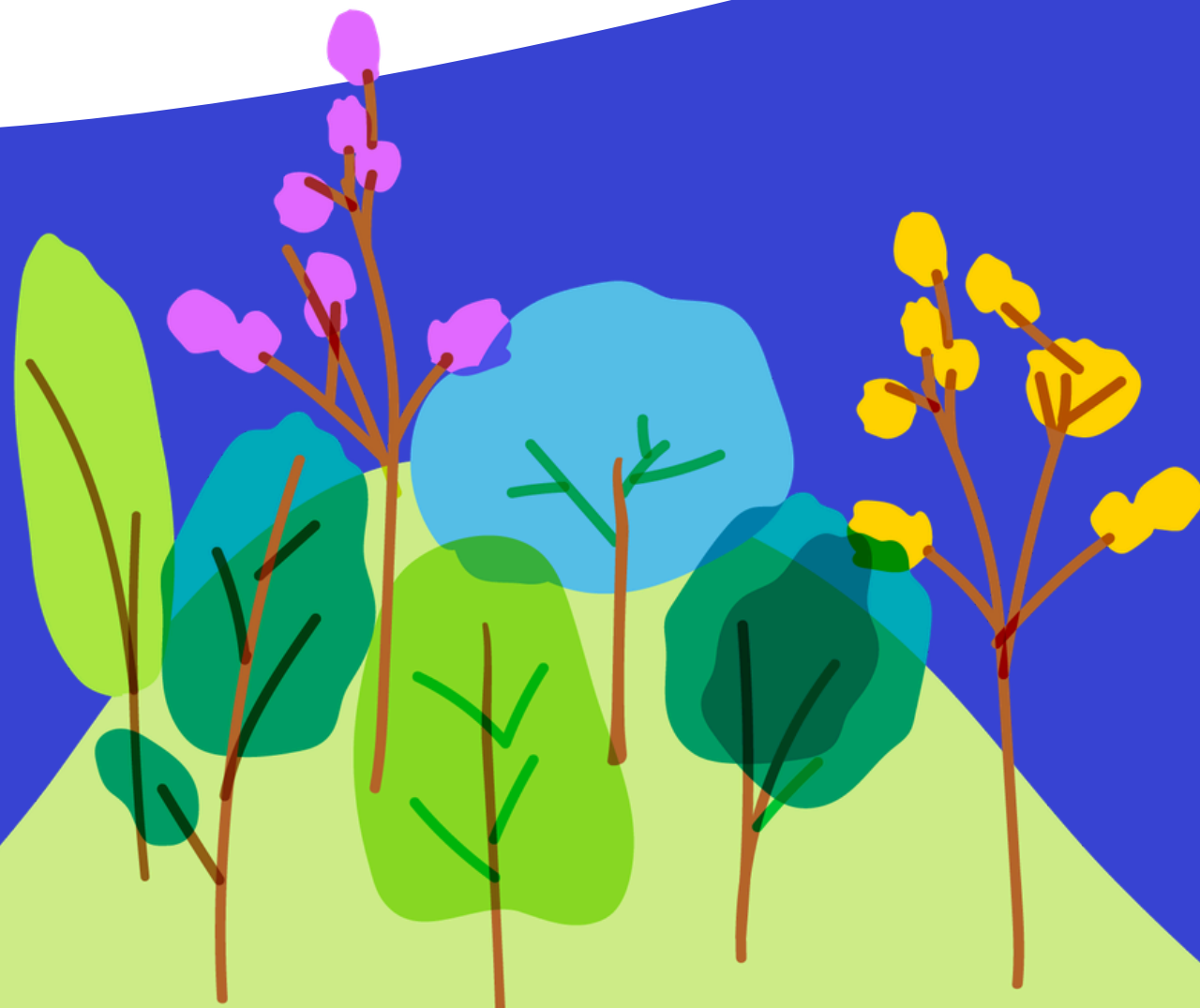
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



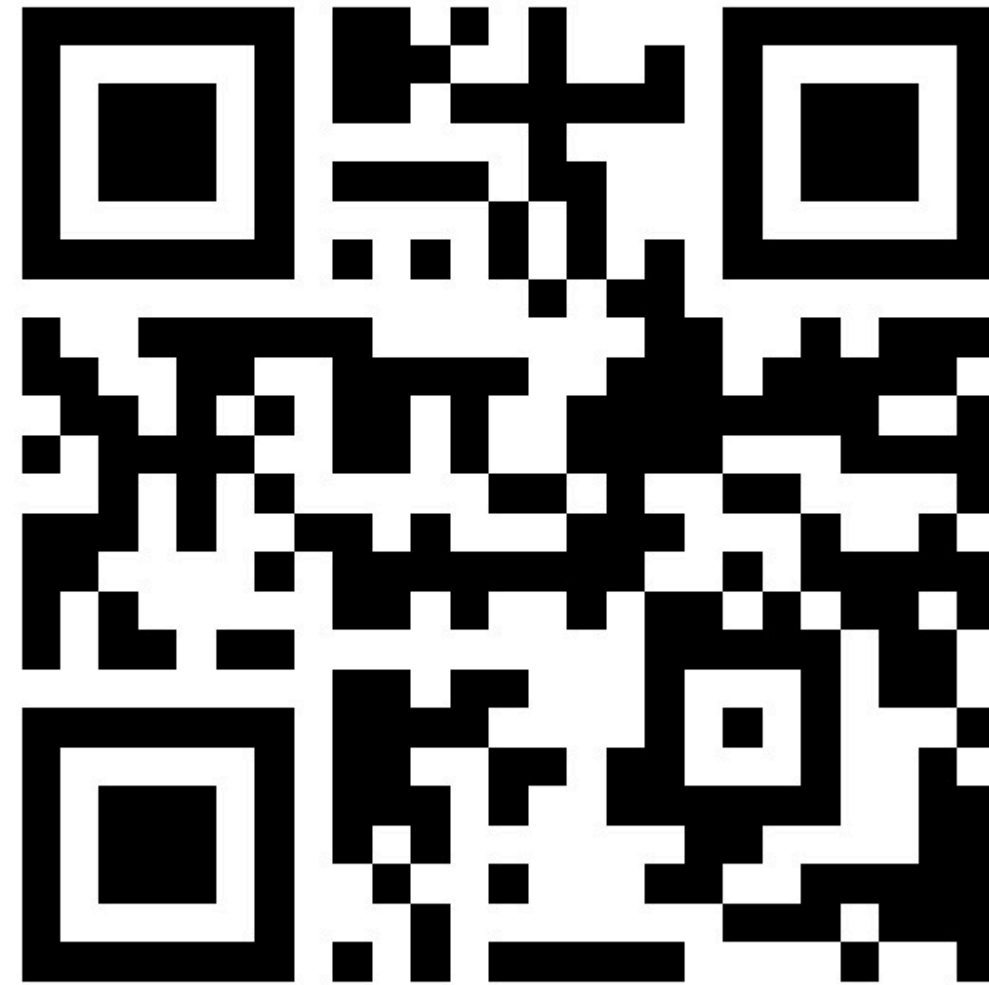
Consulta sobre la revisión
revisionpot@medellin.gov.co

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