



# 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 el evento 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 REVISARÁ  
+ **DE 100 PROPUESTAS**



Cómo se ocupa y usa el territorio.



Cómo el POT es herramienta de cuidado, resiliencia y crecimiento



Cómo se implementa y financia la transformación del territorio

**MEDELLÍN**  
A OTRO NIVEL



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



# ¿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.

# BARRIOS HABITABLES Y CUIDADO DE LA GENTE EN Comuna 2 - Santa Cruz

*7 de Abril - Coliseo Villa del Socorro*



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



REVISIÓN DE  
MEDIANO PLAZO DEL  
**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

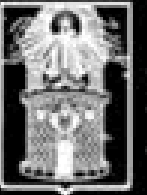


Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 1** Existe **superación de densidades** (Número de viviendas por hectárea) en función de la norma actual, en la casi toda la Comuna, presentando mejor desempeño en Andalucía y el eje del río
- 2** Alto déficit habitacional cualitativo y **necesidades de Mejoramiento Integral de Barrios**
- 3** Existe alta proporción de migrantes, desarrollo de proyectos públicos y reubicación por zonas de riesgo, lo cual representa **preocupación de desarraigo de la población local**
- 4** Existen **áreas de riesgo de desastres** principalmente en Playón los Comuneros, La Isla, La Francia, Andalucía, Moscú No. 1 y Villa del Socorro.
- 5** **Ausencia de área permeable** y verde en los barrios

- 6** Faltan aprovechar las centralidades barriales y las estaciones de transporte público para fomentar el **urbanismo de proximidad y las redes del cuidado**
- 7** Se presentan **altos niveles de ruido**, especialmente en ejes viales, especialmente en la calle 107
- 8** Existe **déficit de parqueaderos** lo que fomenta la ocupación de vías y congestión vehicular
- 9** **Cantidad insuficiente de espacio público efectivo por habitante** y andenes inadecuados
- 10** Falta de **mantenimiento y sostenibilidad de los equipamientos colectivos**





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



# ¿QUÉ SE PROPONE REVISAR Y AJUSTAR?

Queremos escuchar sus observaciones, opiniones, recomendaciones sobre:



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## Santa Cruz con barrios cualificados para sus habitantes

- 1** Ajuste de **densidades** (número de viviendas por hectárea) **conforme a las directrices metropolitanas**
- 2** Planes de legalización, regularización con un enfoque mayor para **mejorar el hábitat y favorecer el cuidado** y la gestión del riesgo desde el ordenamiento territorial, con la consideración de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas y la actualización de los estudios de riesgo de desastres
- 3** Se plantea la estrategia de los **Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible** e incorporación de los corredores verdes y azules en el programa de ejecución

## Barrios para la convivencia y el buen vivir

- 4** Fortalecimiento de la centralidad Distrital - Acevedo, desde el **Desarrollo Orientado al Transporte** y las **centralidades barriales** (La Frontera y Villa del Socorro) **con un enfoque de cuidado y de proximidad**
- 5** **Ajuste de mixtura de usos** para evitar conflictos de acuerdo con las actividades, vocaciones e intensidades y **fortalecimiento**
- 6** **Se retoman los mínimos de parqueaderos**, se eliminan topes máximos y cesiones por construcción de celdas, entre otros.
- 7** **Espacios públicos permitidos en áreas desde 500 m2 según localización**, consideración de criterios ambientales y poblacionales y ajuste de **criterios de diseño de andenes**
- 8** **Equipamientos multifuncionales y con crecimiento en altura**

# 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



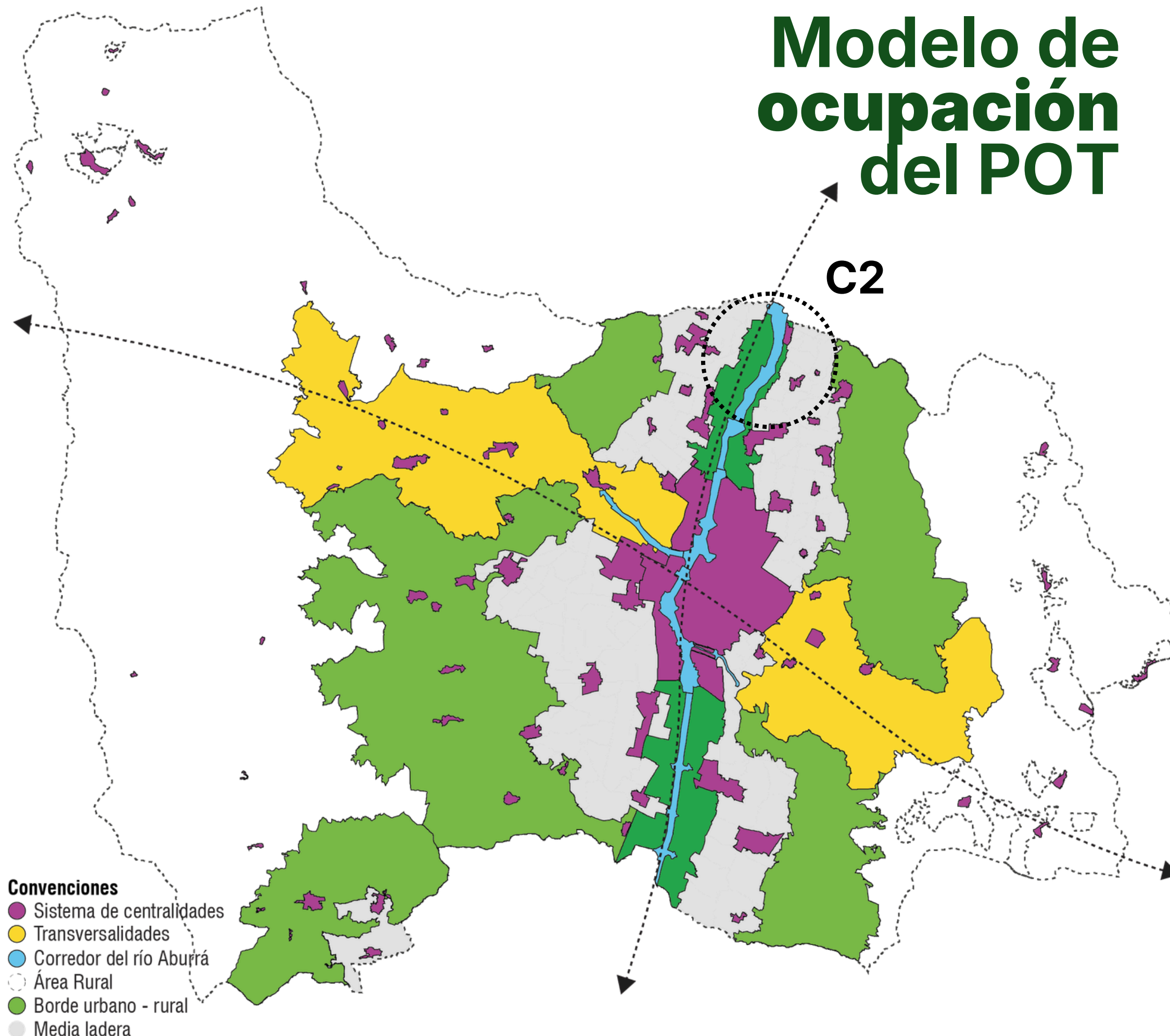
Dignificar

API



Dar soporte

# Modelo de ocupación del POT



### Convenciones

- Sistema de centralidades
- Transversalidades
- Corredor del río Aburrá
- Área Rural
- Borde urbano - rural
- Media ladera

Fuente: Acuerdo 48 de 2014 – POT Medellín

Fuente: Acuerdo 48 de 2014

# MODALIDADES DE RENOVACIÓN

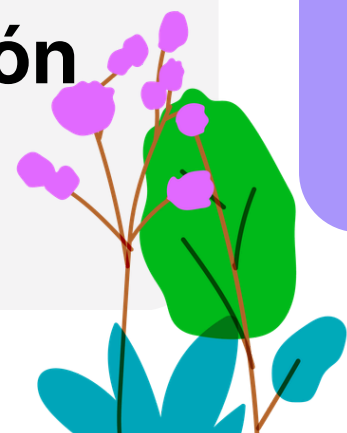
## ¿QUÉ ENCONTRAMOS?

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

## ¿QUÉ PROPONEMOS?

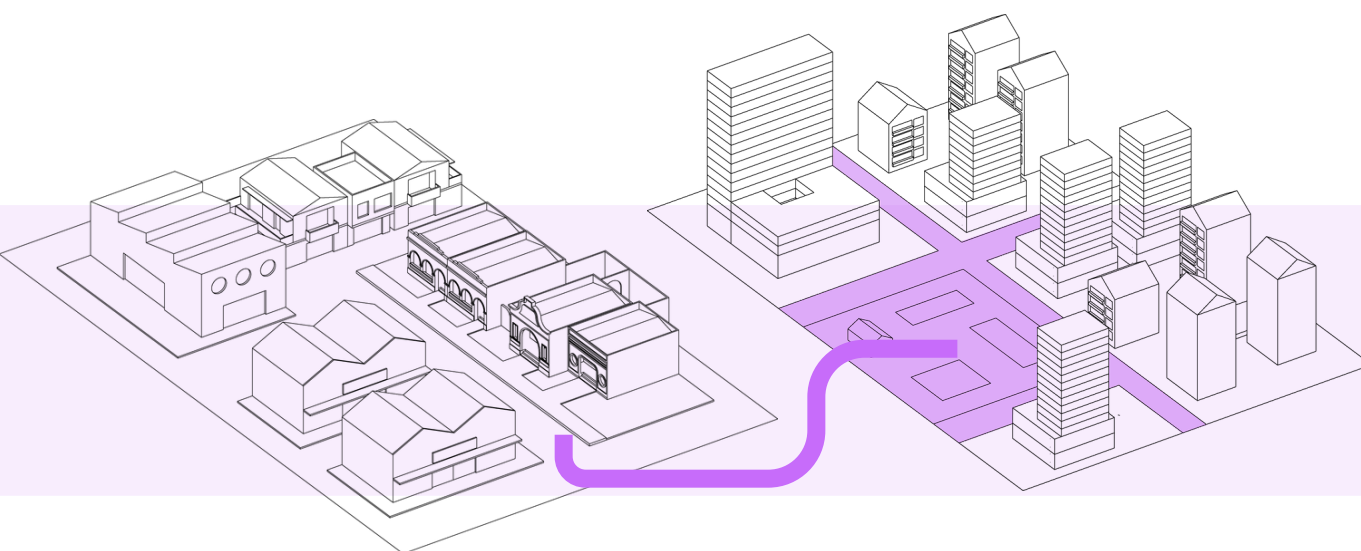
1

Incorporar las Modalidades de renovación urbana



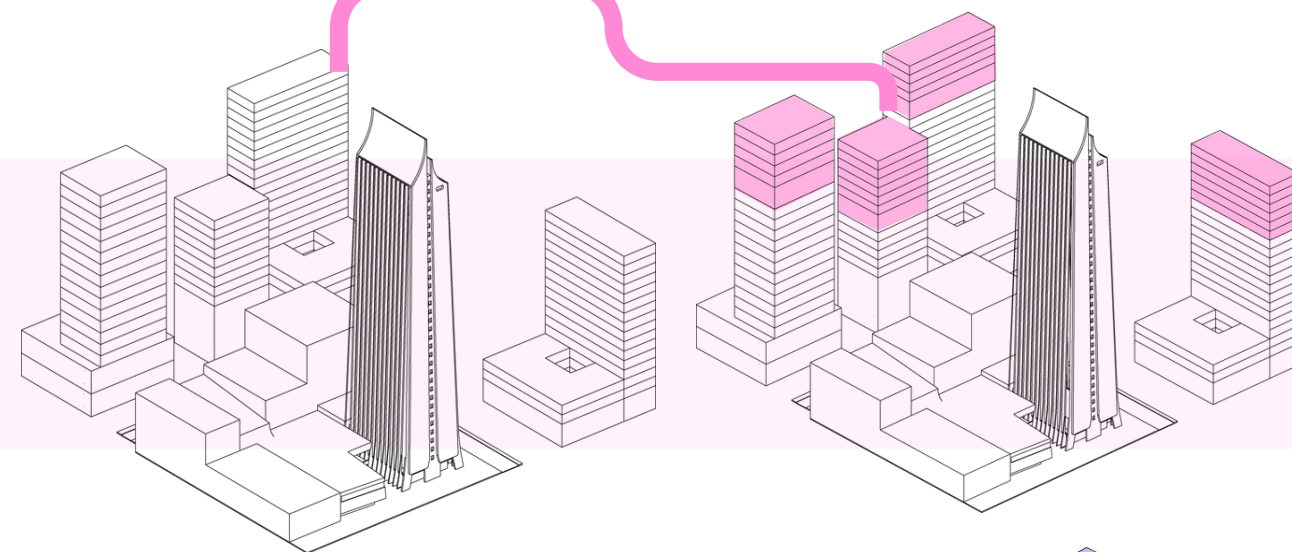
### Modalidad de REDESARROLLO

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



### Modalidad de REACTIVACIÓN

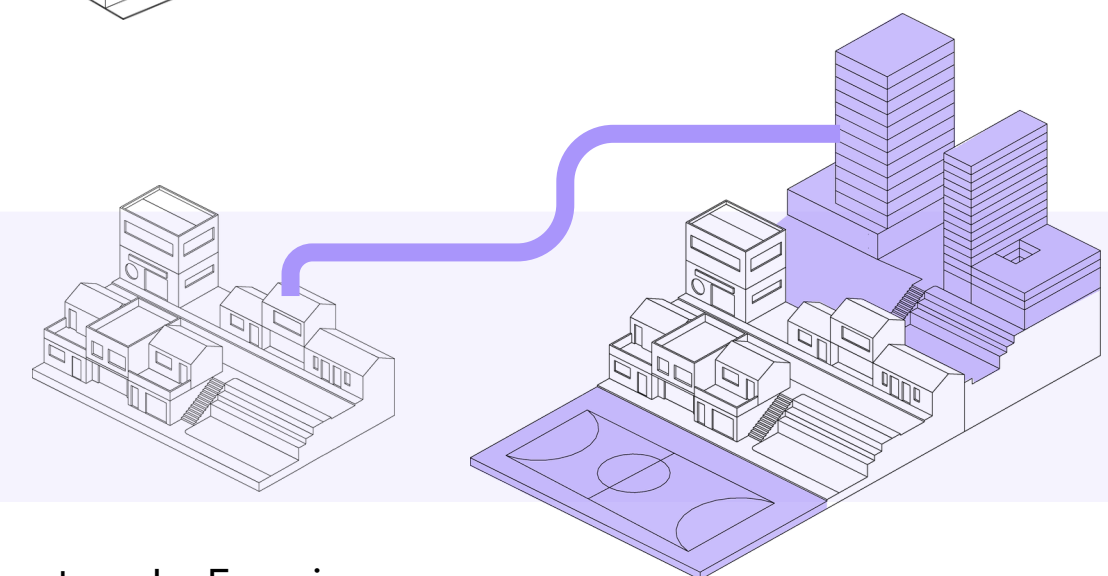
**Desarrollo lote a lote** para mayor desarrollo si lo permite la infraestructura pública



7 polígonos de Revitalización en Santa Cruz

### Modalidad de REVITALIZACIÓN

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



Parte baja de Playón de los Comuneros, La Frontera, La Francia, Andalucía, Villa Niza, La Rosa, Santa Cruz y Palermo

# POT COMUNA 2 - SANTA CRUZ Tratamientos

### Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comuna 2 - Santa Cruz

Grupo 1

- Santa Cruz

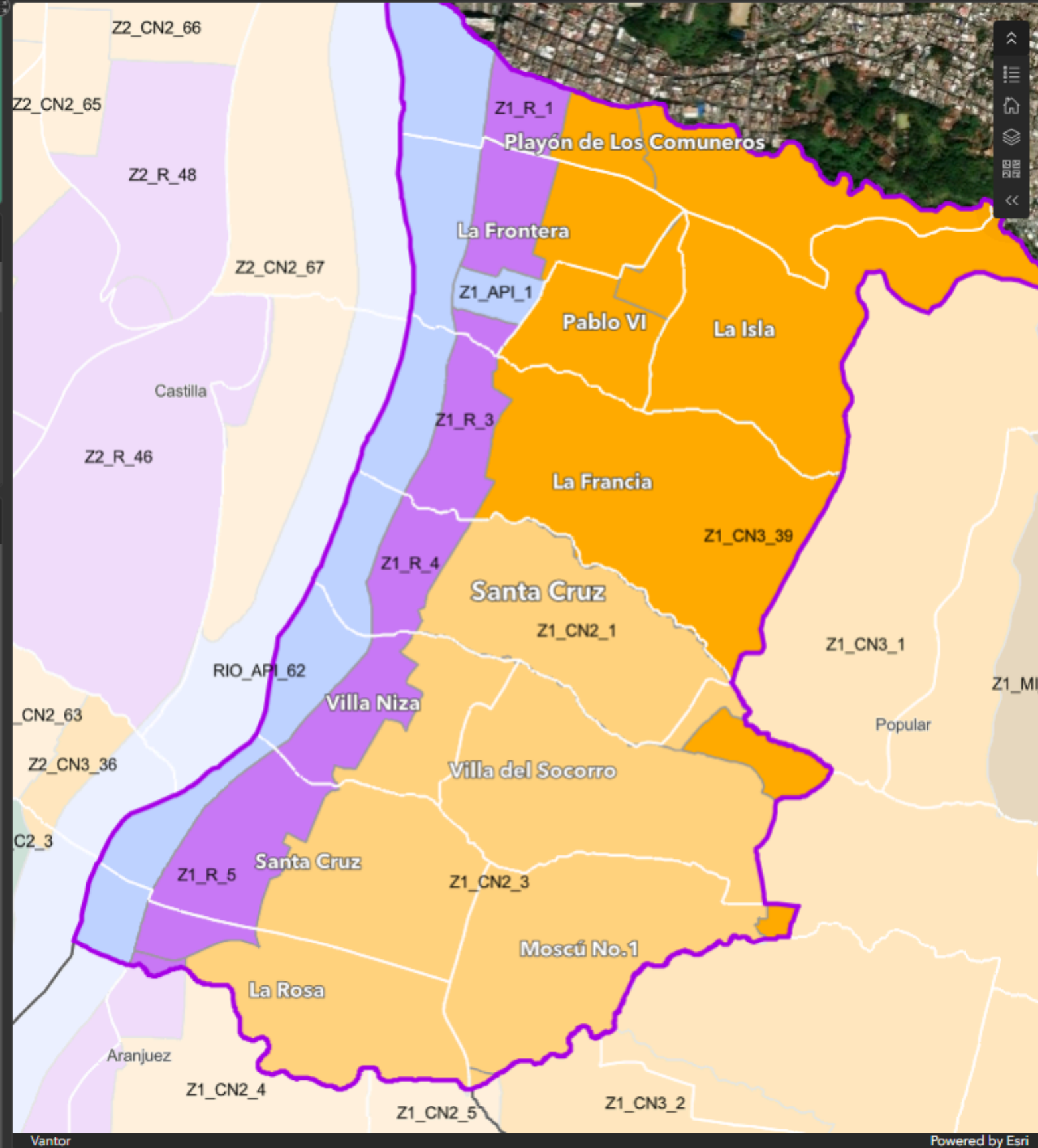
### Comunas y Corregimientos

### Leyenda Mapa Propuesta

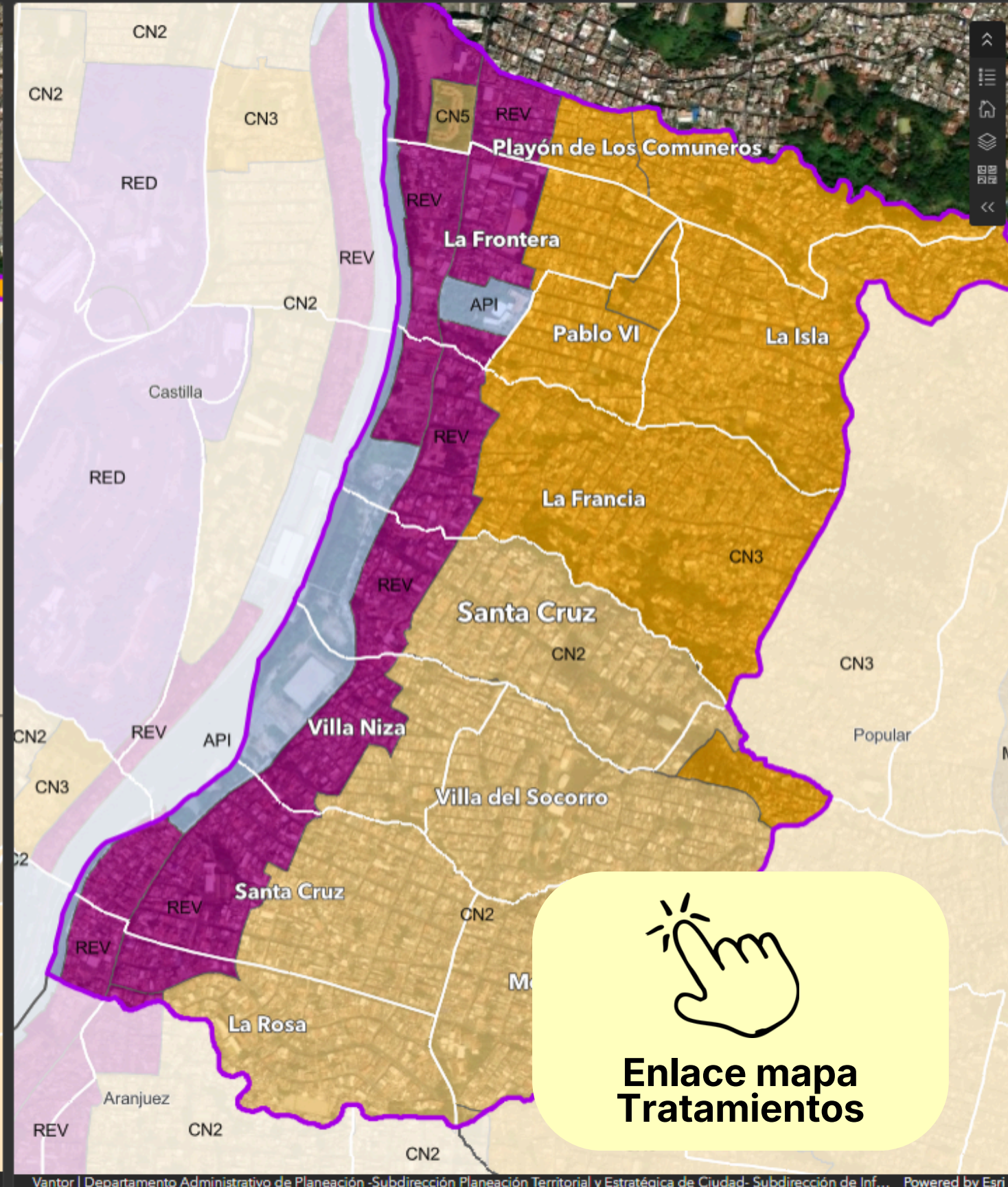
#### Tratamientos Propuestos

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
- MI, Mejoramiento Integral en Suelo Urbano
- MIE, Mejoramiento Integral en Suelo Expansión
- REA, Renovación Urbana en modalidad de Reactivación
- RED, Renovación Urbana en modalidad de Redesarrollo
- REV, Renovación Urbana en modalidad de Revitalización



## Tratamientos Acuerdo 048



## Tratamientos Propuesta

**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

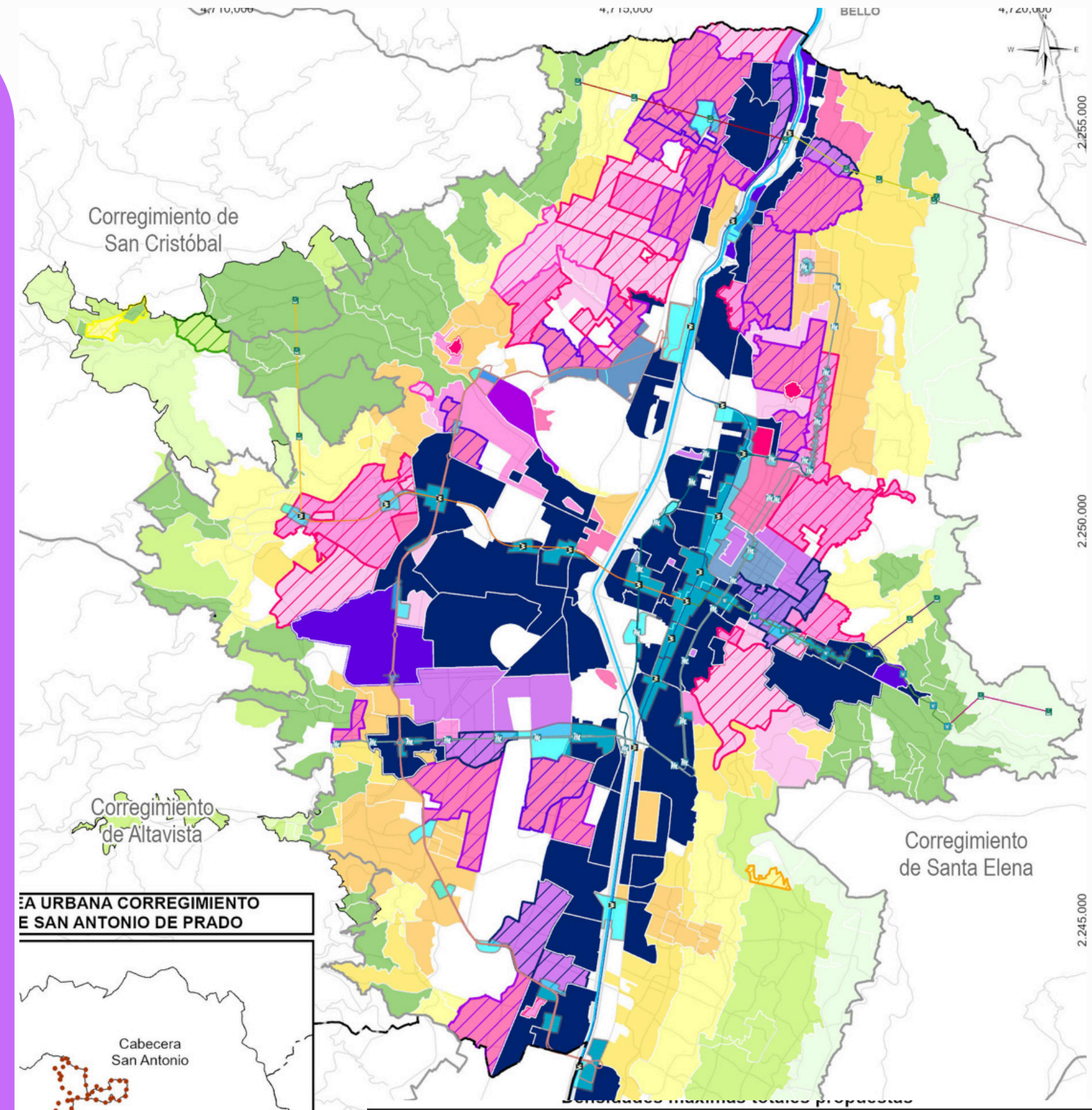
# ¿QUÉ PROPONEMOS? 1

- Revisar las densidades de acuerdo con las Directrices Metropolitanas

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

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

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



PLANO URBANO CORREGIMIENTO DE SAN ANTONIO DE PRADO

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

■ Zonas DOT

\*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 2 - SANTA CRUZ Densidades

#### Leyenda Mapa Acuerdo 048

##### Comuna 2 - Santa Cruz

Comuna  
Santa Cruz

#### Comunas y Corregimientos



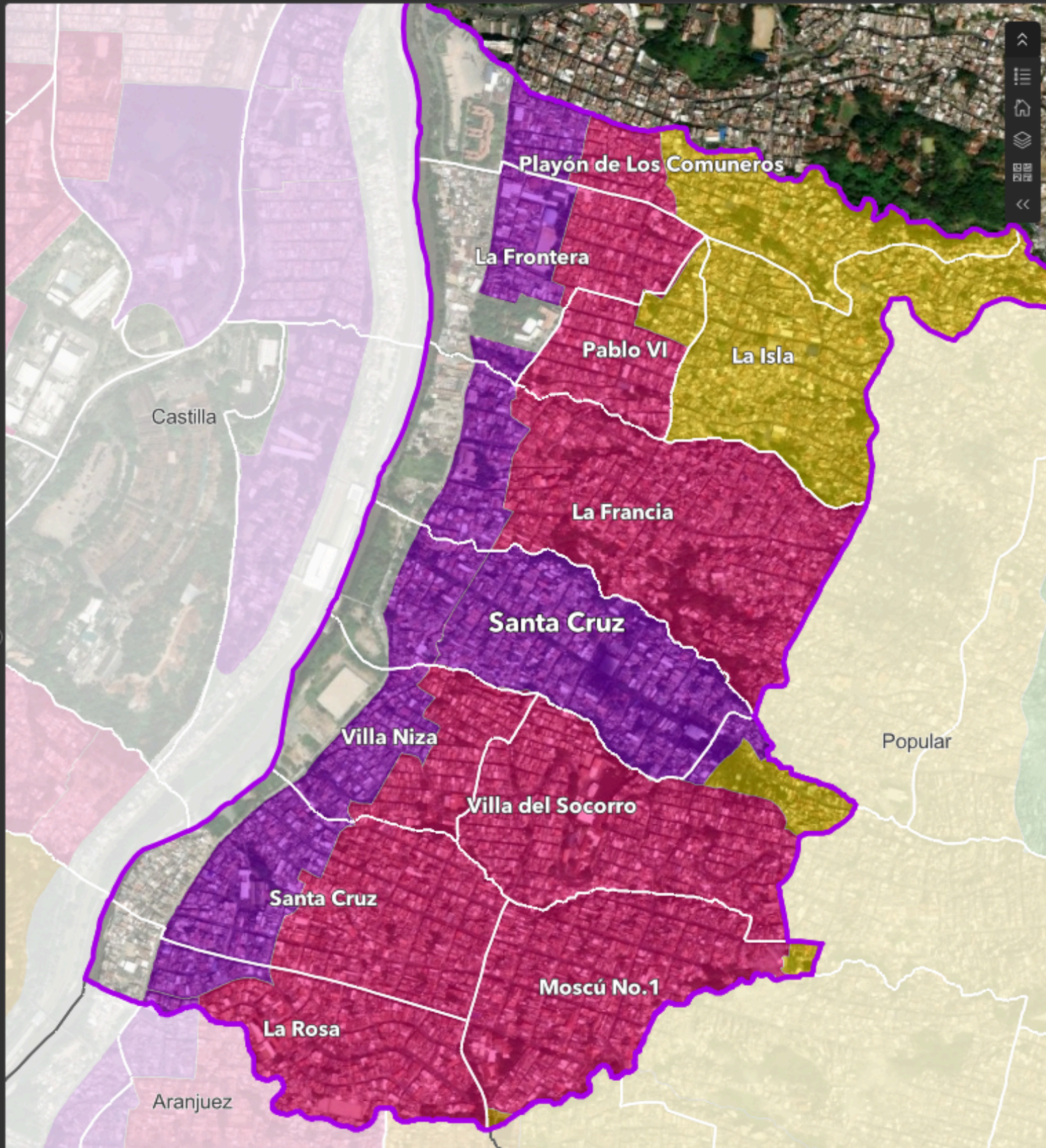
#### Leyenda Mapa Propuesta

##### Densidades Propuestas

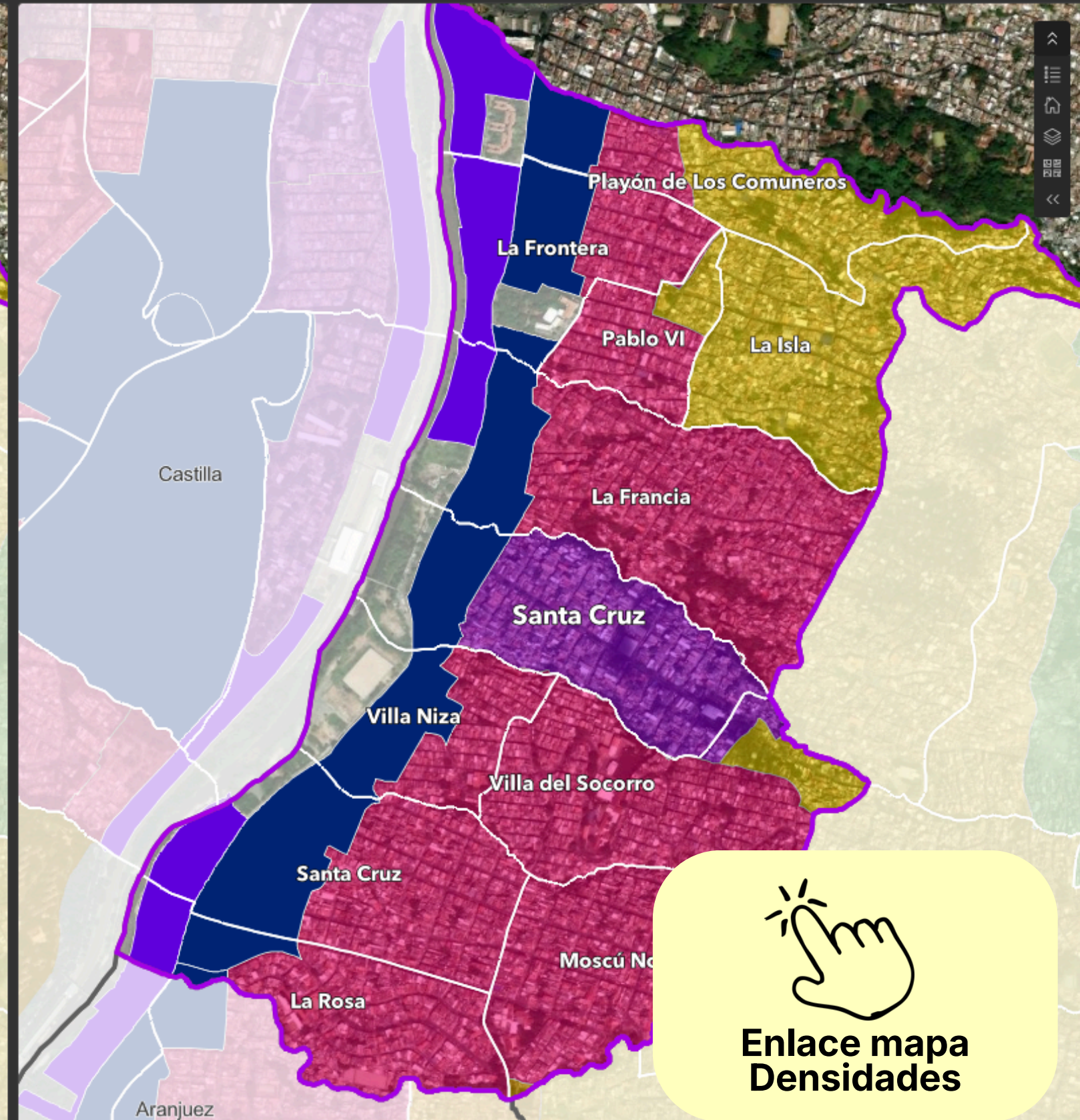
###### Renovación-C

densidad\_total

- 1-30
- 31-50
- 51-80
- 81-100
- 101-140
- 141-200
- 201-220
- 221-250
- 251-270
- 271-319
- 320-350
- 351-390
- 391-518

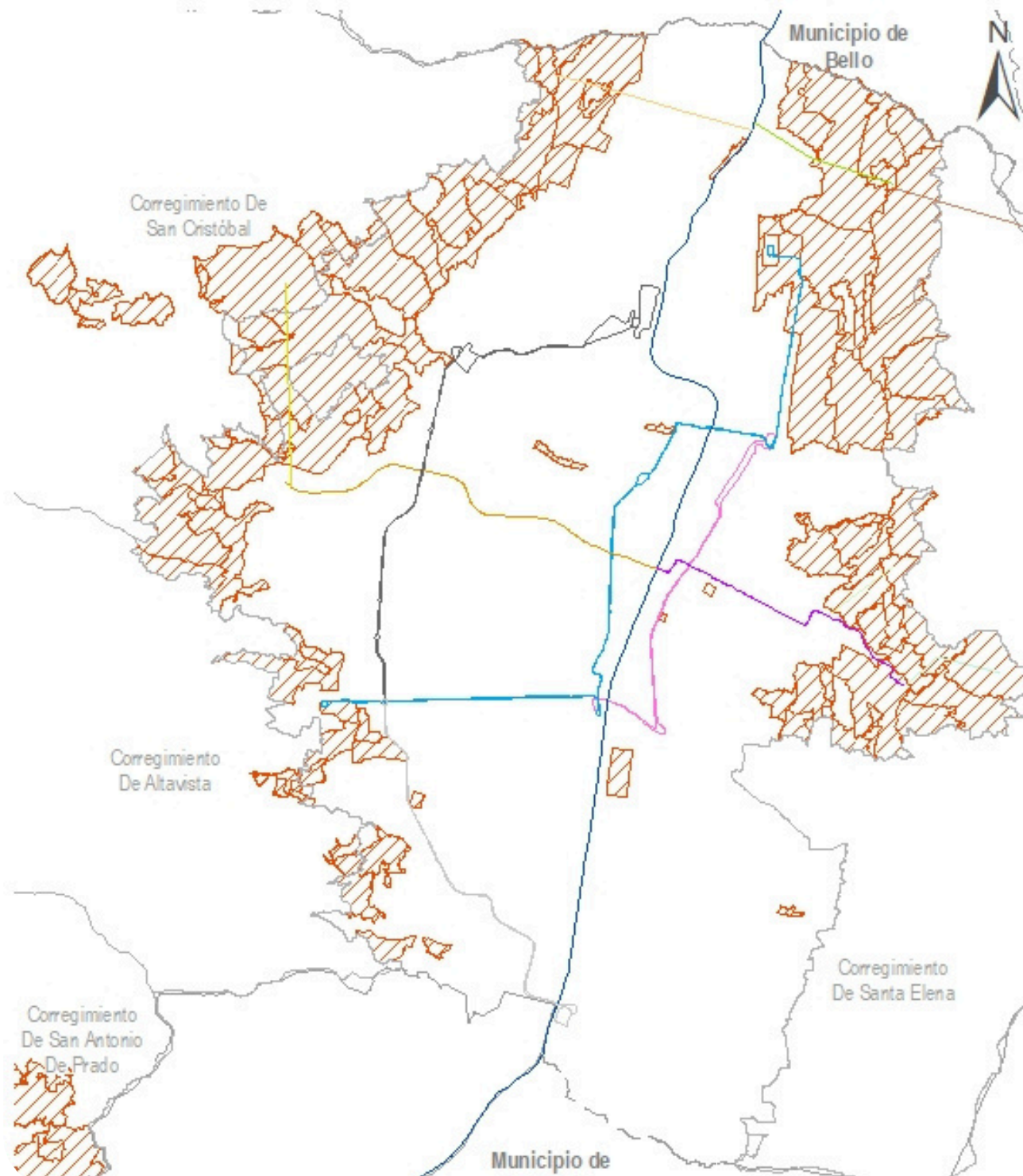


DENSIDADES ACUERDO 048 / 2014



DENSIDADES PROPUESTAS / 2026

# MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS (MIB)



Macroproyectos

Planes de legalización, regularización y mejoramiento del hábitat

Planteamiento urbanístico

Proyectos

## COMPONENTES

- Generación de ingresos
- Accesibilidad, movilidad y transporte público
- Espacio público y equipamientos
- Servicios públicos
- Prevención y gestión del riesgo
- Estructuras seguras, saludables y suficientes
- Formalización de edificaciones
- Fortalecimiento de la economía
- Planes de legalización, regularización y mejoramiento del hábitat

¿QUÉ PROPONEMOS

2

Enfoque de MIB como estrategia habitacional

¿PARA QUÉ?

Consolidar y mejorar las condiciones de vida de los asentamientos



# PLANES DE LEGALIZACIÓN, REGULARIZACIÓN Y MEJORAMIENTO DE HÁBITAT - PLRMH

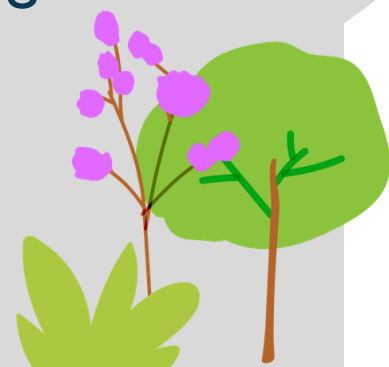
## ¿QUÉ PROPONEMOS

➤ Incorpora el componente de **Planes de Gestión del hábitat**, y de **Barrios de Paz**

Con enfoques de cuidado, paz territorial y gestión del riesgo

## ¿QUÉ LOGRAMOS?

➤ Fortalecer su **capacidad de incidencia** en las áreas requeridas



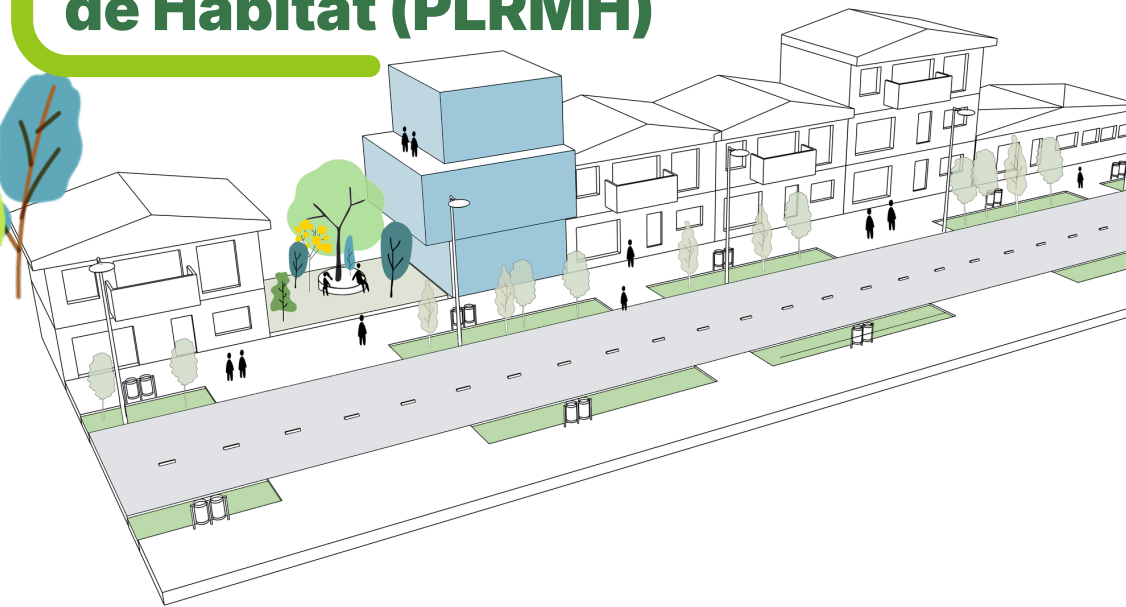
# 2

Planes de Legalización y Regularización Urbanística (PLRU)



Pasa a

Planes de Legalización y Regularización y mejoramiento de Hábitat (PLRMH)



## ¿PARA QUÉ LO HICIMOS?

Ocupar mejor el territorio que presenta superación de densidades normativas y **mejorar las condiciones de vivienda**

## AJUSTES CLAVE

- Establece su área de planificación de acuerdo **con las necesidades territoriales**
- Establece estrategias diferenciales de intervención **y gestión en los bordes urbano rurales**

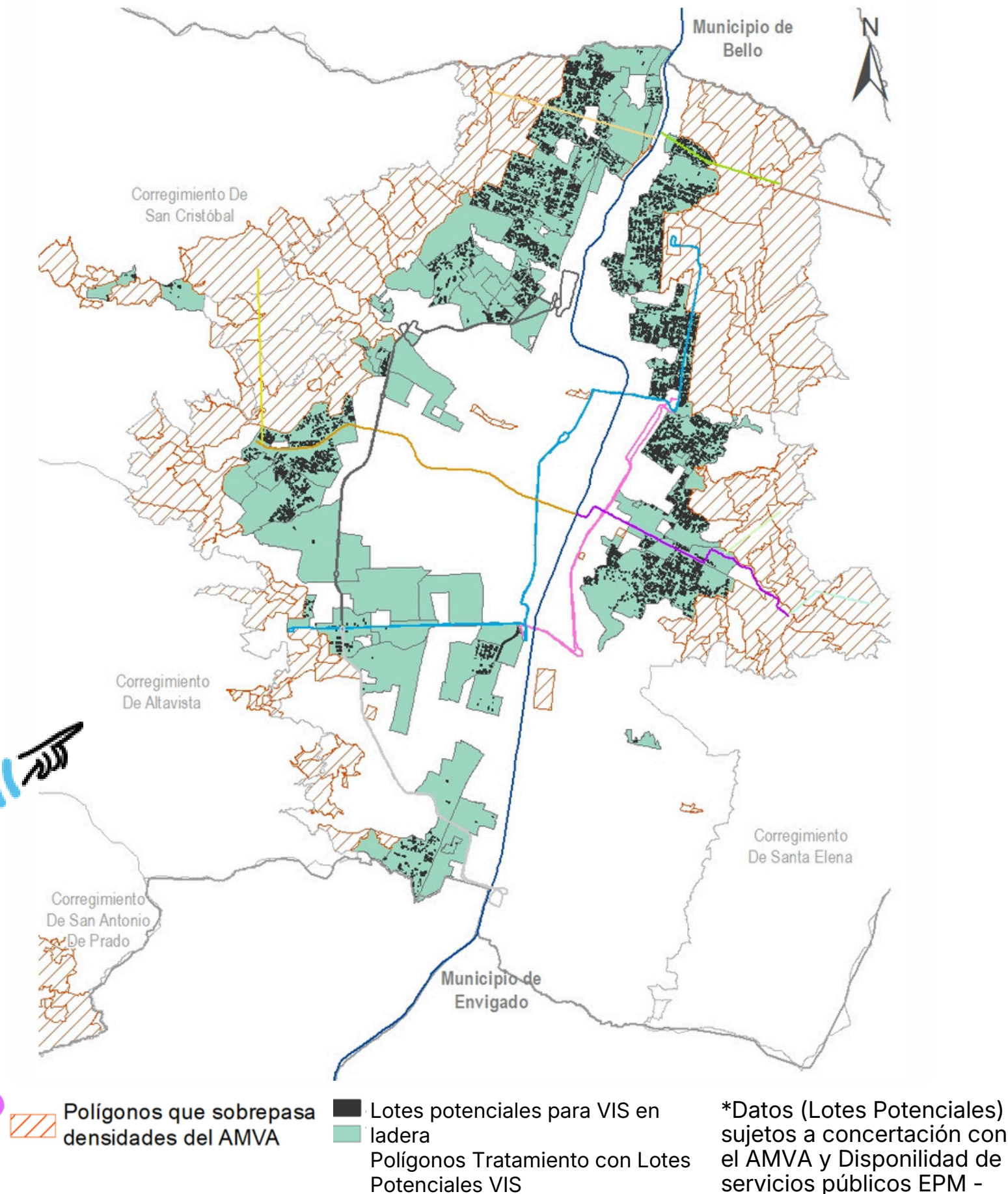
## ¿Qué proponemos? 2

### Estrategia de Vivienda Vivienda de Interés Social / Prioritario

Proyectos que desarrollen viviendas VIS/VIP en asocio con ISVIMED, que **garanticen un 30 % para la atención a población vulnerable** a través de los programas del Instituto, tendrán:

- 1 ▶ 40 % adicional en número de viviendas

Se considera la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas



# POT COMUNA 2 - SANTA CRUZ Habitacional

**Leyenda Mapa Densidades Reales**

Comuna 2 - Santa Cruz

Comuna

Santa Cruz

**Comunas y Corregimientos**

**Barrios y Veredas**

**Densidades reales vs POT**

**Leyenda Mapa Lotes ISVIMED**

Comuna 2 - Santa Cruz

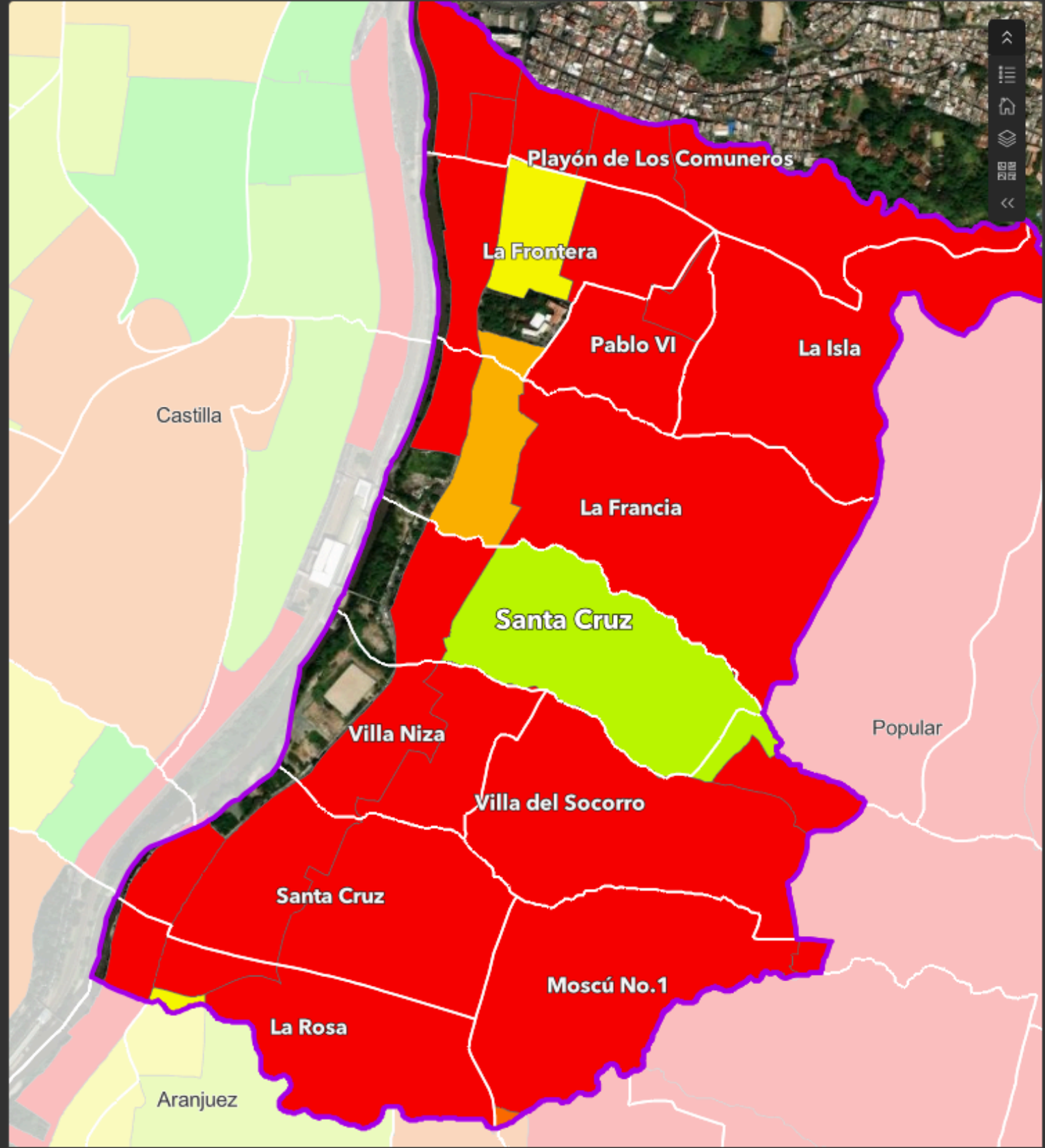
Comuna

Santa Cruz

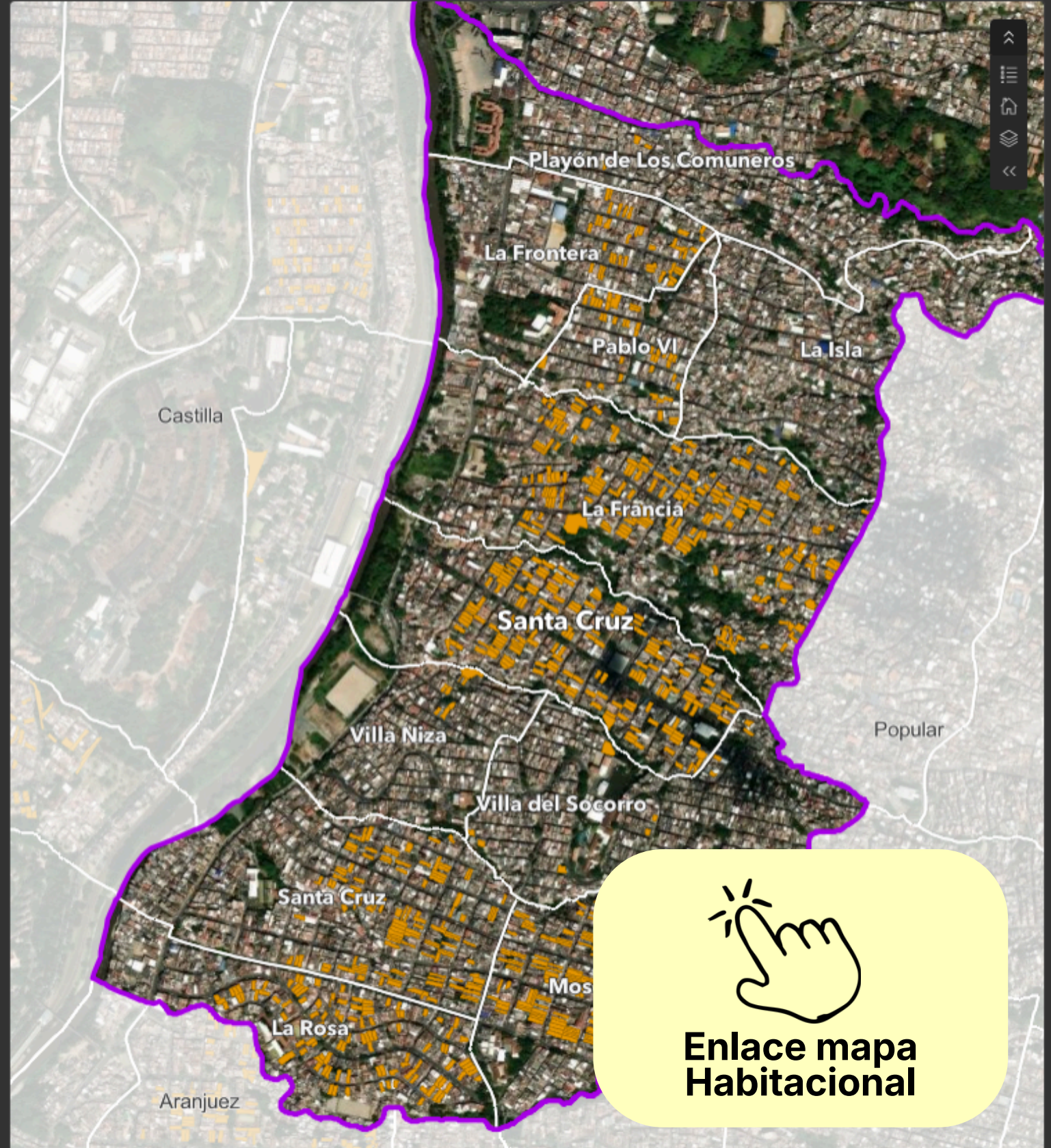
**Comunas y Corregimientos**

**Barrios y Veredas**

**Lotes ISVIMED**



Densidades Reales



Lotes ISVIMED

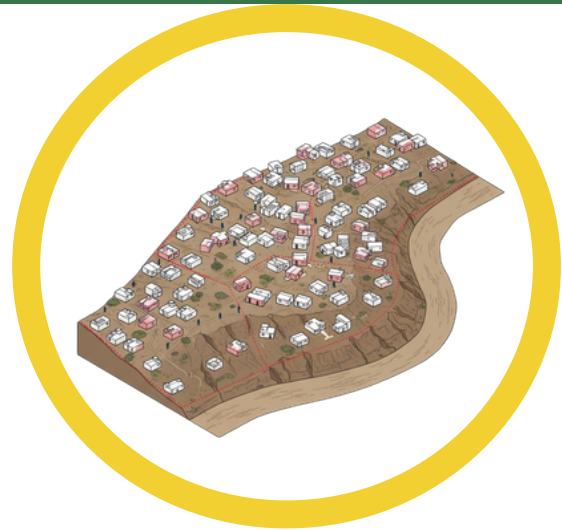
# Gestión del Riesgo

## para el Mejoramiento Integral de Barrios

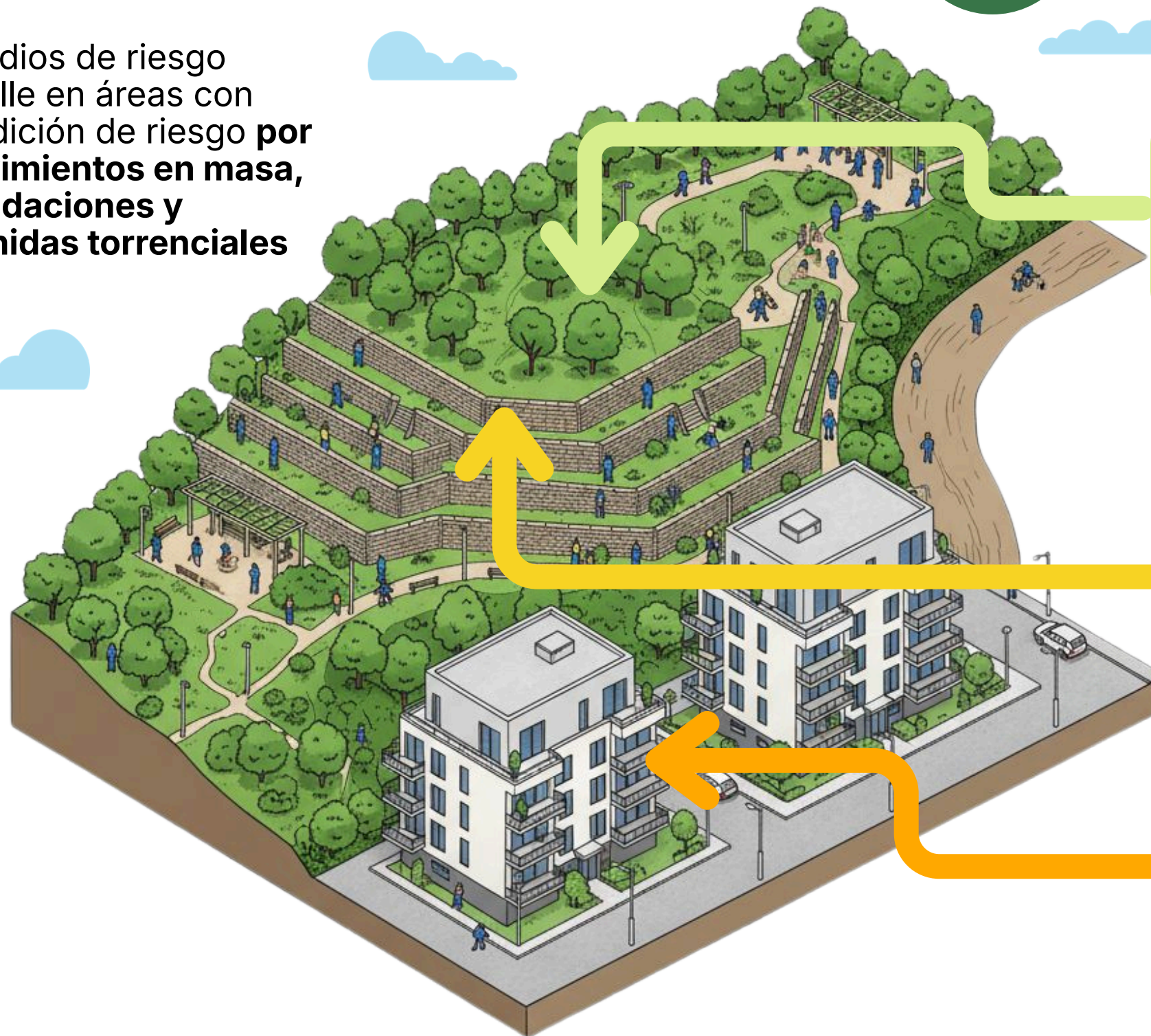
# 2



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



# ¿QUÉ PROPONEMOS? 3

## 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 2- SANTA CRUZ Gestión del Riesgo

#### Leyenda Mapa Acuerdo 048

##### Comuna 2 - Santa Cruz

- Comuna
- Santa Cruz

##### Comunas y Corregimientos

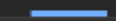


##### Barrios y Veredas



##### Amenazas y Riesgos - Acuerdo 048

###### Red Hídrica



#### Leyenda Mapa Actual

##### Amenazas y Riesgos Actuales

###### Red Hídrica



##### Amenazas y Riesgos Actual

###### Amenaza Avenida Torrencial

###### categoría

- Alta
- Media
- Baja

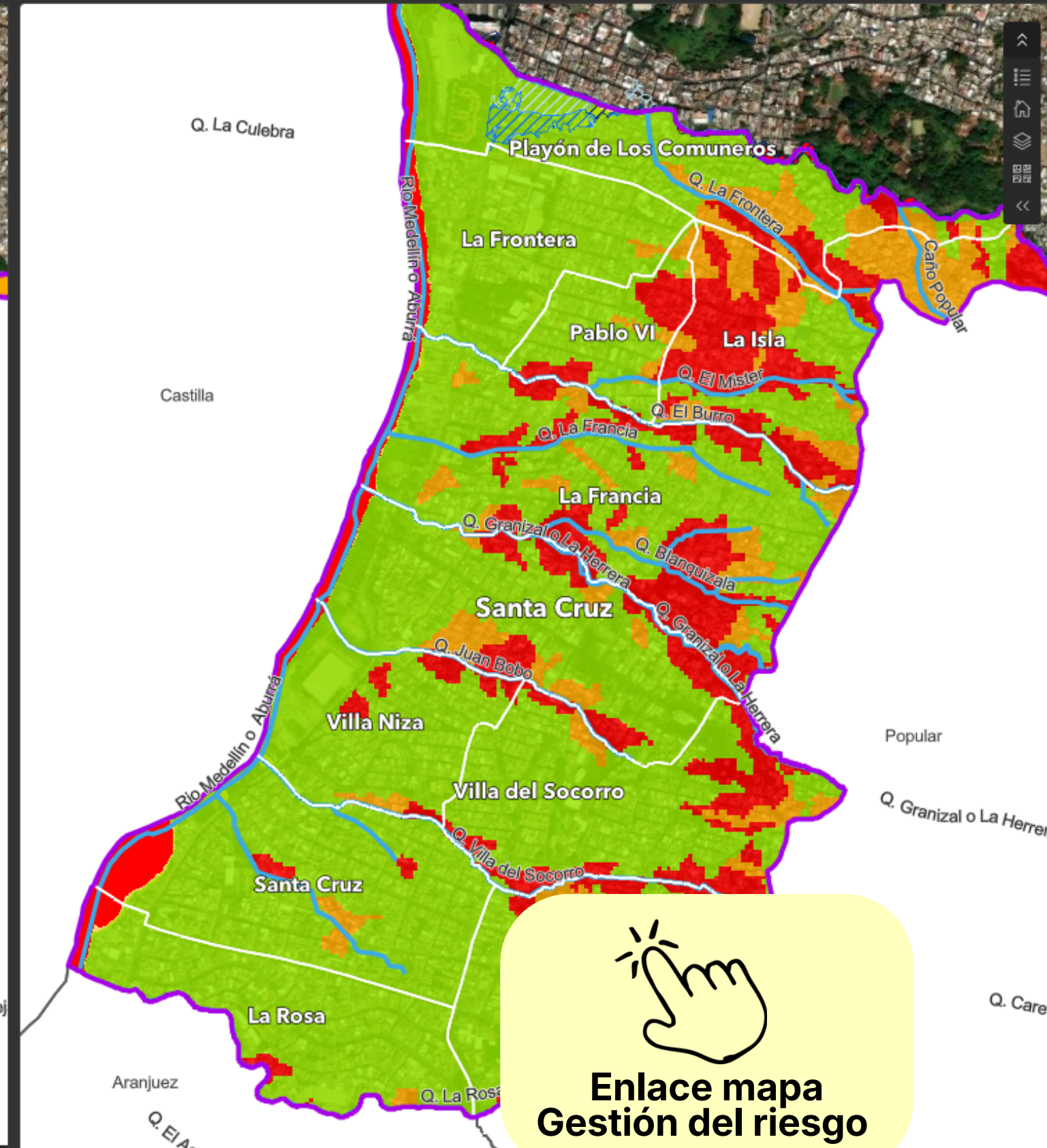
###### Amenaza Inundación

###### categoría

- Alta



Acuerdo 048 / 2014



Actuales / 2026



# Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:

- \* Las modalidades de renovación urbana y el ajuste de densidades (viviendas por hectárea) propuesto
- \* El enfoque más enfático de asuntos del hábitat y gestión del riesgo de desastres en los **Planes de legalización y Regularización Urbanística**
- \* La propuesta de **corredores verdes y azules** y los **Sistemas de Drenaje Urbanos sostenibles**
- \* Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión

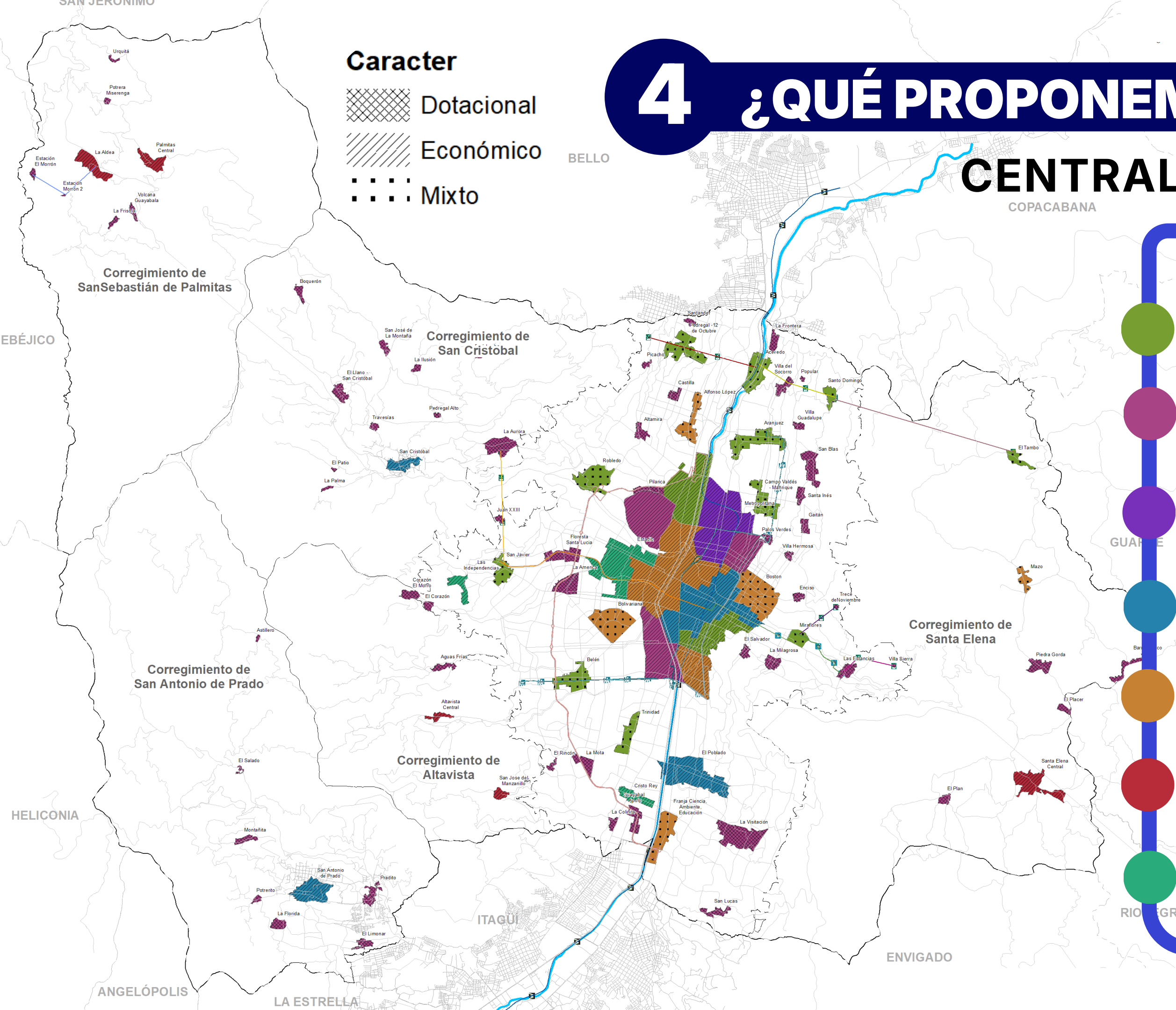


# 4 ¿QUÉ PROPONEMOS?

**Caracter**  
[Grid pattern] Dotacional  
[Diagonal lines] Económico  
[Dotted pattern] Mixto

## CENTRALIDADES POR CARÁCTER PREDOMINANTE

- Intercambio de servicios y movilidad integrada: Acevedo
- Servicios de proximidad y cuidado: La Frontera y Villa del Socorro
- 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 y el turismo regenerativo
- Innovación y diversificación del turismo urbano



5

## ¿QUÉ PROPONEMOS?

- Medellín pasa de 74 a 81 centralidades urbanas y rurales.
- En la **Comuna 2** pasamos de tener **2 centralidades a tener 3**, mejorando el equilibrio y la dinamización y respondiendo a las nuevas dinámicas que generará Parques del Río Norte.



### Centralidad La Frontera

*Ajustada*

**BARRIAL, DOTACIONAL**

Predominancia para servicios de proximidad y cuidado.

### Centralidad Acevedo



*Nueva*

**DISTRITAL, MIXTA**

Con predominancia para el Intercambio de servicios y movilidad integrada.

### Centralidad Villa del Socorro

*Ajustada*

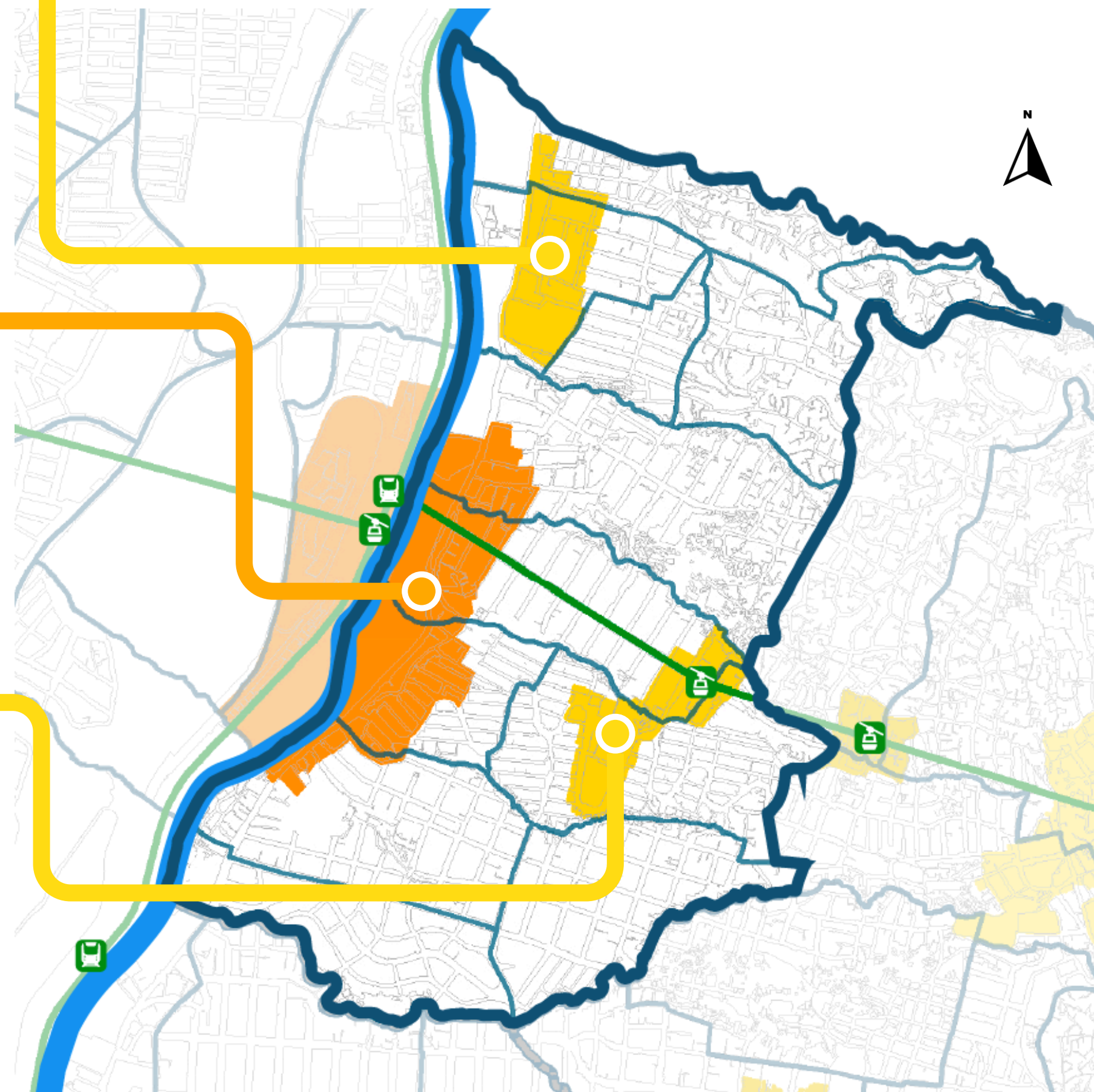
**BARRIAL, MIXTA**

Predominancia para servicios de proximidad y cuidado.



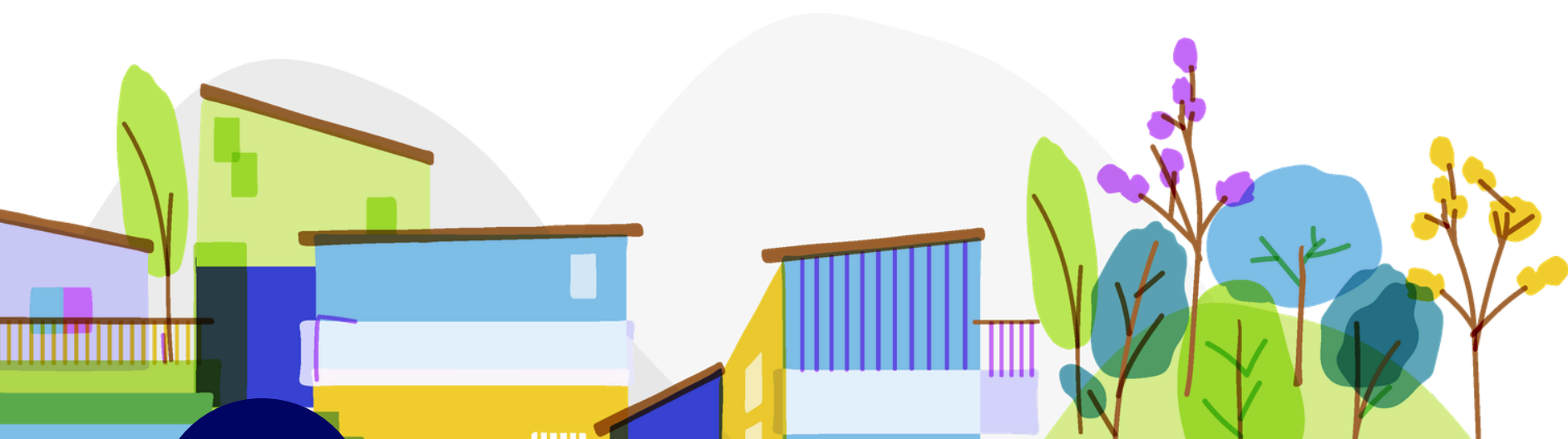
Nuevas centralidades

# CENTRALIDADES POR CARÁCTER PREDOMINANTE



## Las Centralidades de los **barrios tradicionales** 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**



## **4** ¿QUÉ PROPONEMOS?

**El barrio tradicional es la primera red de cuidado del territorio**

## **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; turismo y cultura
- **Red de cuidados:** articular jardines, centros de salud, equipamientos comunitarios, espacio público y movilidad
- **Movilidad de proximidad:** priorizar caminabilidad y accesibilidad universal
- **Edificabilidad diferencial** según el tipo de centralidad.

POT  
COMUNA 02 - SANTA CRUZ  
Centralidades

**Leyenda Mapa Actual**

**Comuna 2 - Santa Cruz**

Comuna

- Santa Cruz

**Comunas y Corregimientos**

nombre

- Comunas y Corregimientos

**Barrios y Veredas**

- 

**Centralidades Actuales**

**Centralidades - Jerarquía**

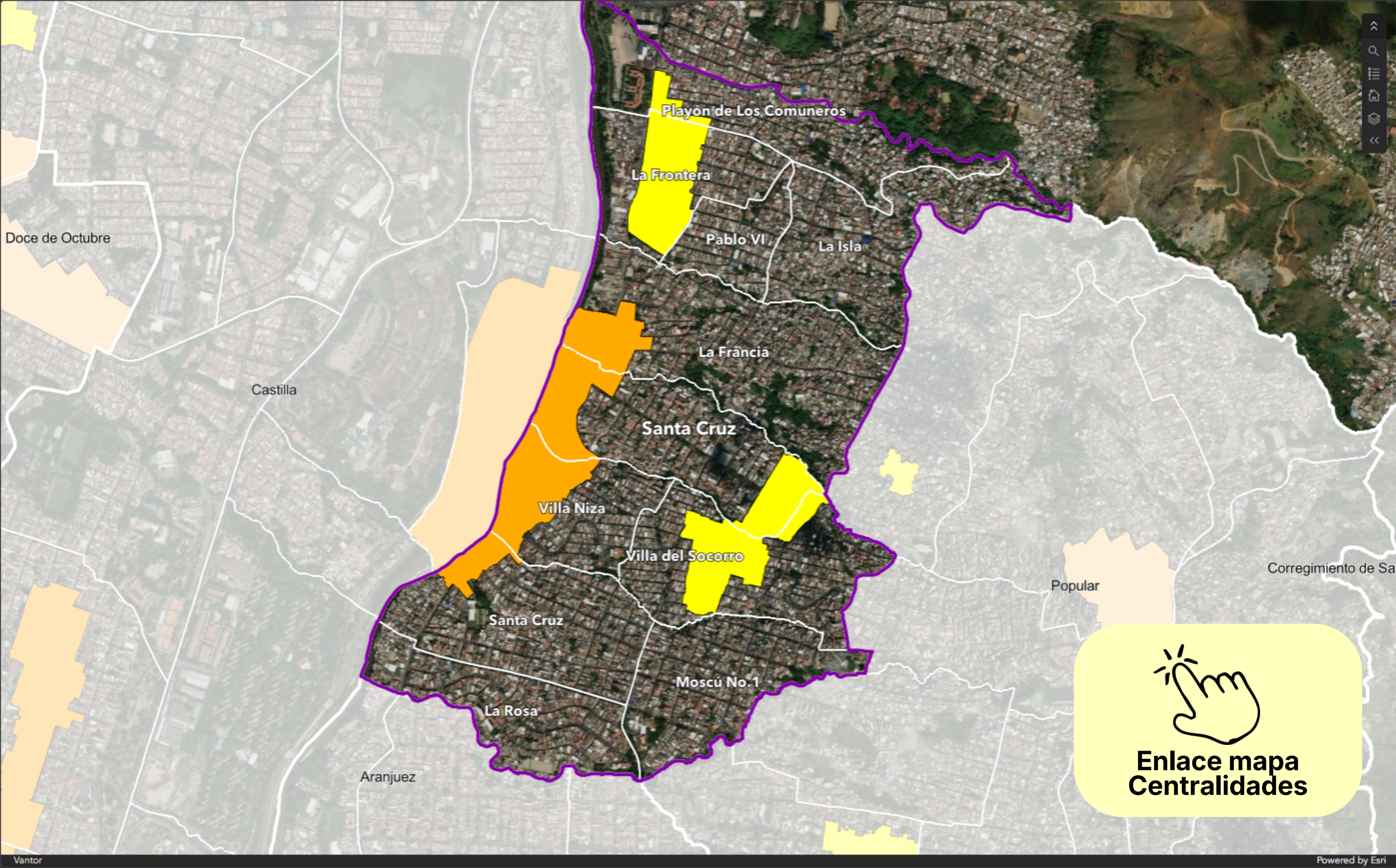
Jerarquía

- Barrial
- Zonal
- Distrital
- Metropolitana

**Centralidades - Jerarquía**

Jerarquía

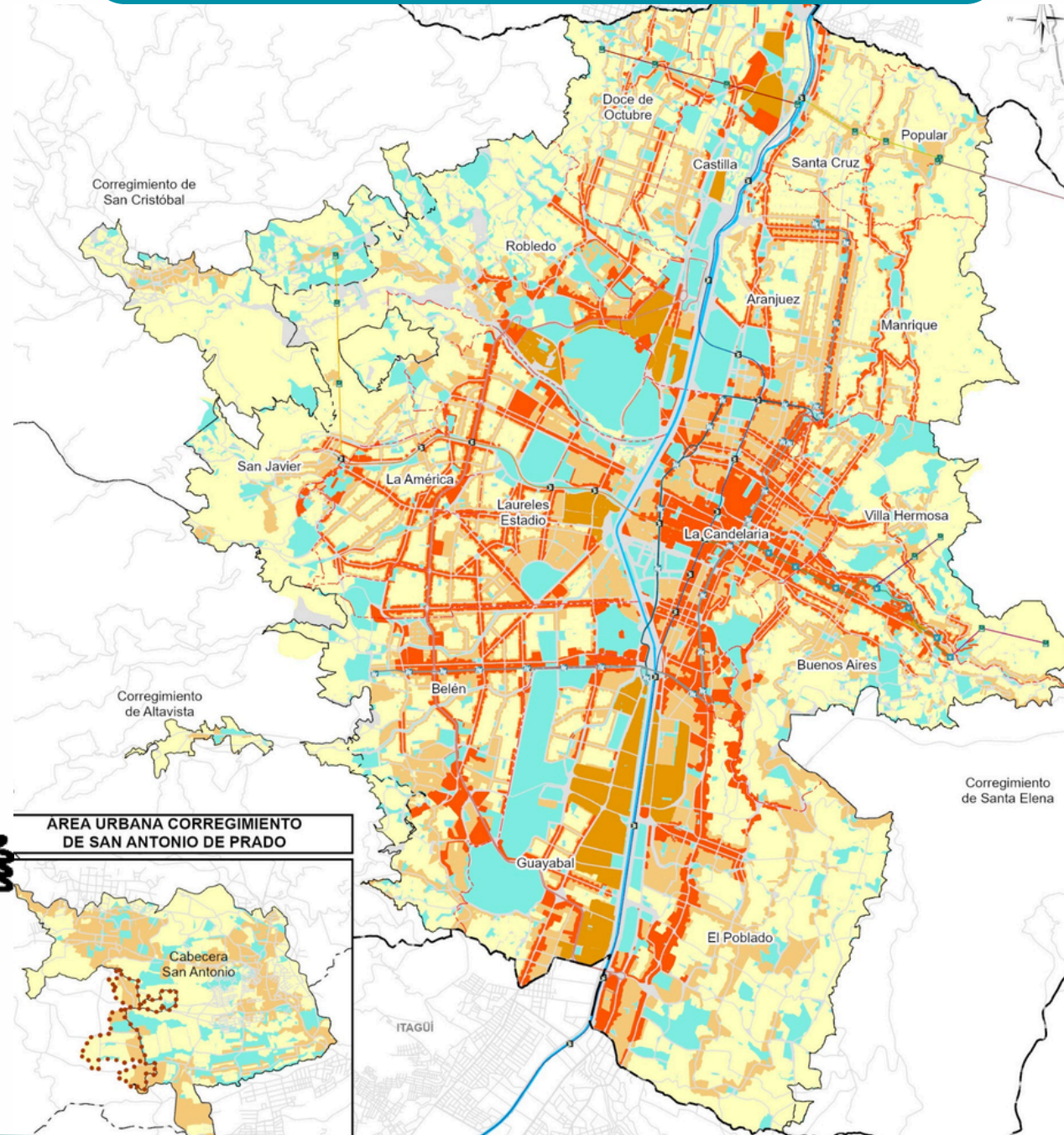
- Veredal
- Corregimental
- Corregimental Intermedia



  
**Enlace mapa Centralidades**

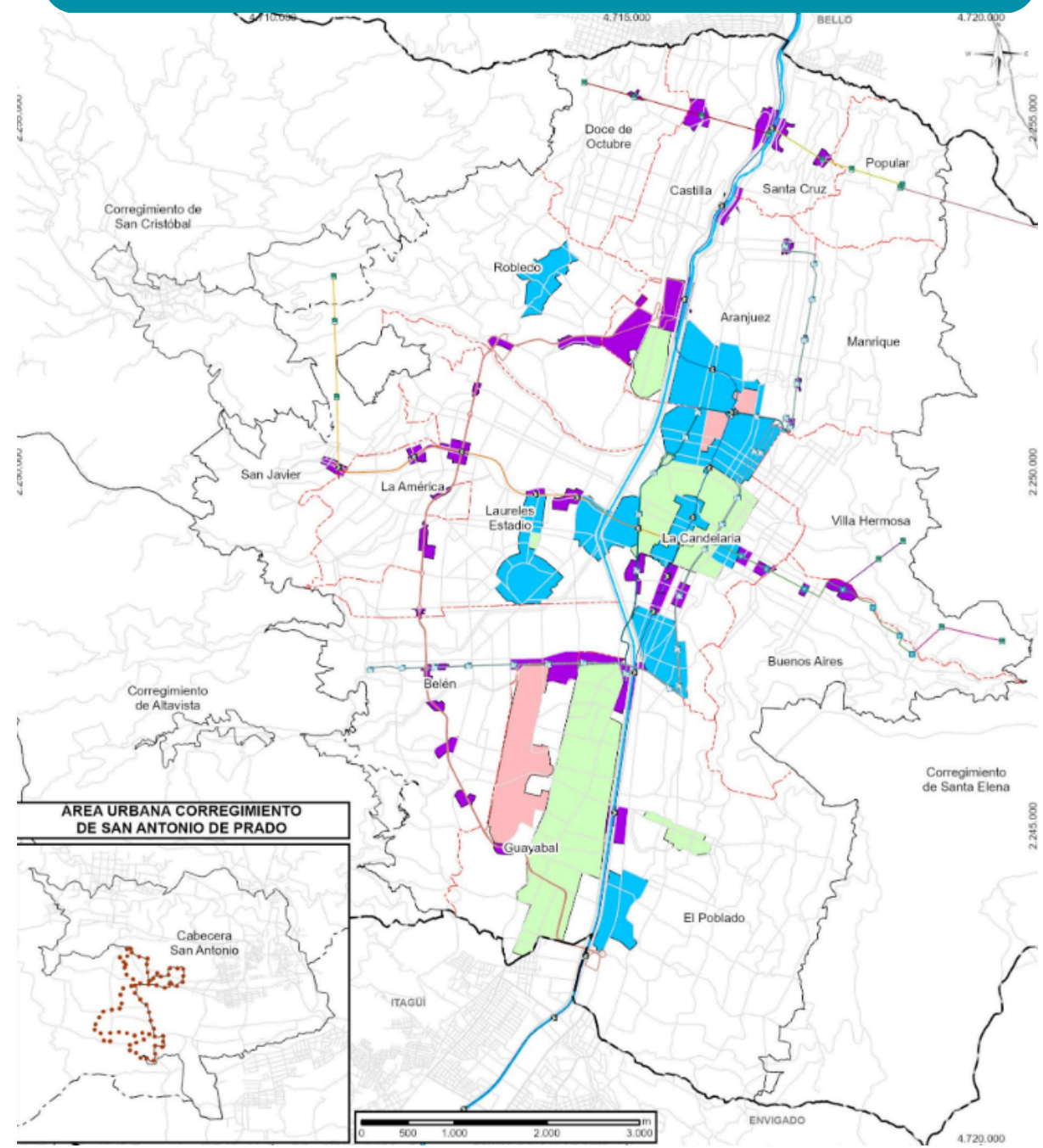
# ¿QUÉ PROPONEMOS? AJUSTE DE LA CLASIFICACIÓN USOS DEL SUELO

## Áreas de actividad



- Dotacionales
- Baja Mixtura
- Media Mixtura
- Alta Mixtura

## Áreas con vocación



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



### POT COMUNA 2 - SANTA CRUZ Usos Generales de Suelo

#### Leyenda Mapa Acuerdo 048

- Comuna 2 - Santa Cruz
- Comuna
  - Santa Cruz

#### Barrios y Veredas



#### Leyenda Mapa Propuesta

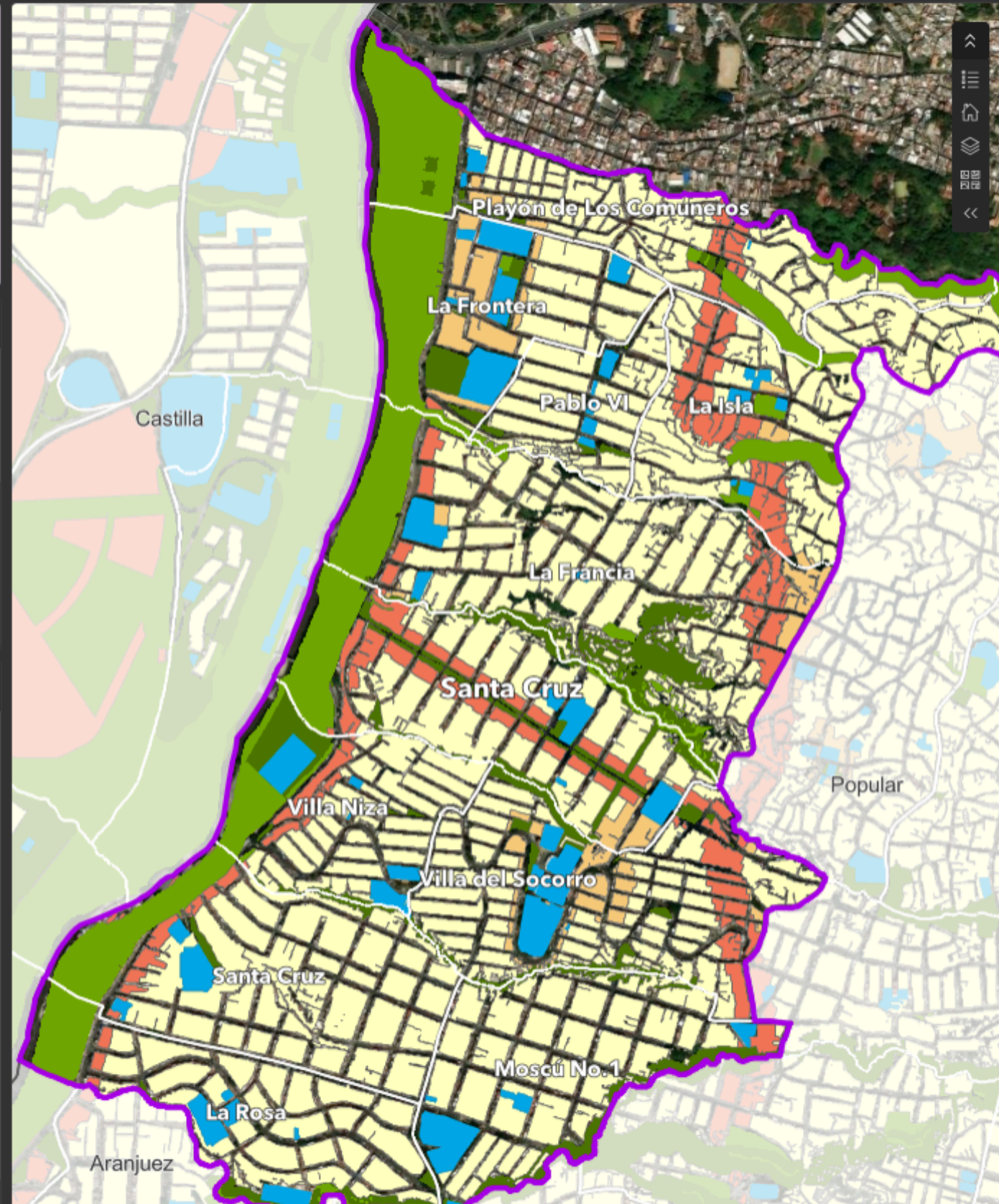
- Comuna 2 - Santa Cruz
- Comuna
  - Santa Cruz

#### Barrios y Veredas



#### Usos

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



Usos Generales del Suelo AC048



Usos Generales del Suelo Propuesta

  
**Enlace mapa Usos del suelo**

5

¿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

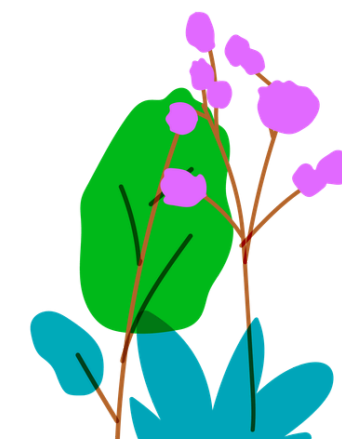
Subsistema de **equipamientos** colectivos

## 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



### POT COMUNA 02 - SANTA CRUZ Vocaciones/Conflictos

#### Leyenda Mapa Vocaciones

- Comuna 2 - Santa Cruz
- nombre
- Santa Cruz

#### Comunas y Corregimientos

#### Barrios y Veredas

#### Usos

- Áreas con Vocación
- tipo

#### Leyenda Mapa Conflictos

- Comuna 2 - Santa Cruz
- Comuna
- Santa Cruz

#### Comunas y Corregimientos

#### Barrios y Veredas

#### Usos

- Infracciones Urbanísticas



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

Conflictos



Vantor Powered by Esri

Vocaciones





Enlace mapa Conflictos y vocaciones

# 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 m2     | N/A   | N/A   | N/A   | N/A   |
|                         | Mayores a 120 m2 | 0.25  | 1.00  | 0.10  | 0.13  |
| CN2                     | Hasta 240 m2     | 0.33  | 0.50  | N/A   | N/A   |
|                         | Mayores a 240 m2 | 0.50  | 0.50  | 0.13  | 0.13  |

*Estacionamientos para el uso residencial (celda / destinación)*

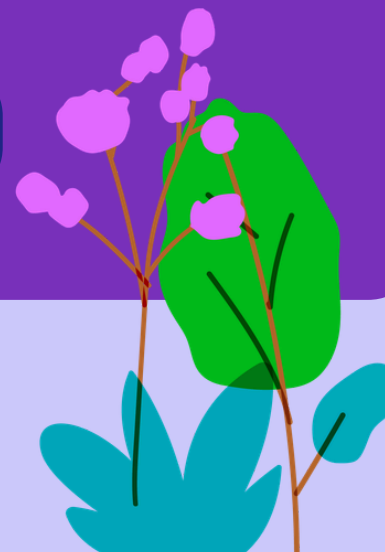
Tipología  
**VIS y VIP**

**AUTOS**

1 cada 10

**MOTOS**

1 cada 3



# Incorporación de obligación mínima de parqueaderos

## PROPUESTA 6

### Obligación vivienda Multifamiliar

- Área Lote: 120 m<sup>2</sup>
- Frente: 8 m
- Fondo: 15 m
- 6 apartamentos
- 1 apartamento / piso
- 6 pisos

### Tratamientos predominantes en la Comuna 2



AUTOS

MOTOS



CN2

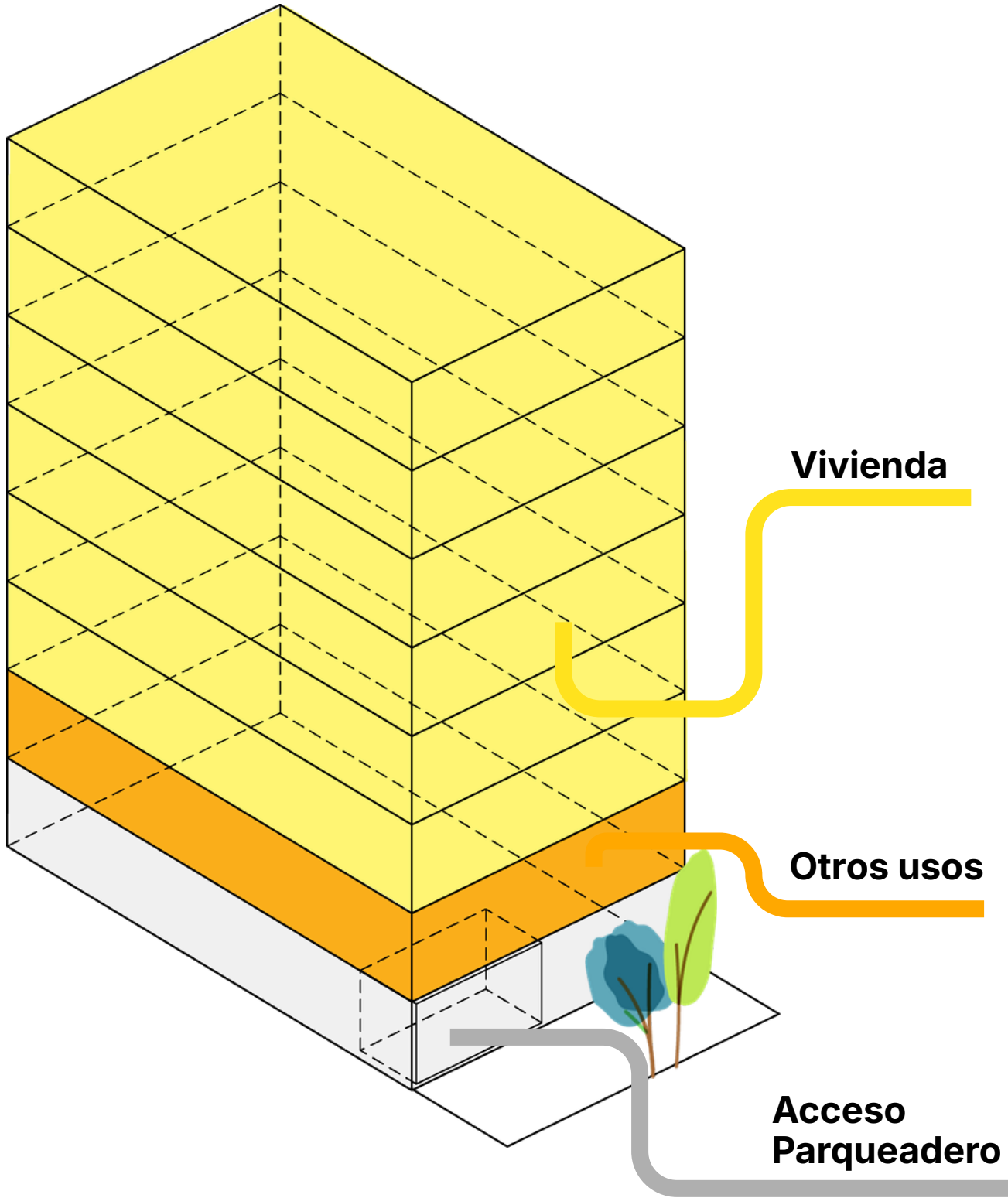
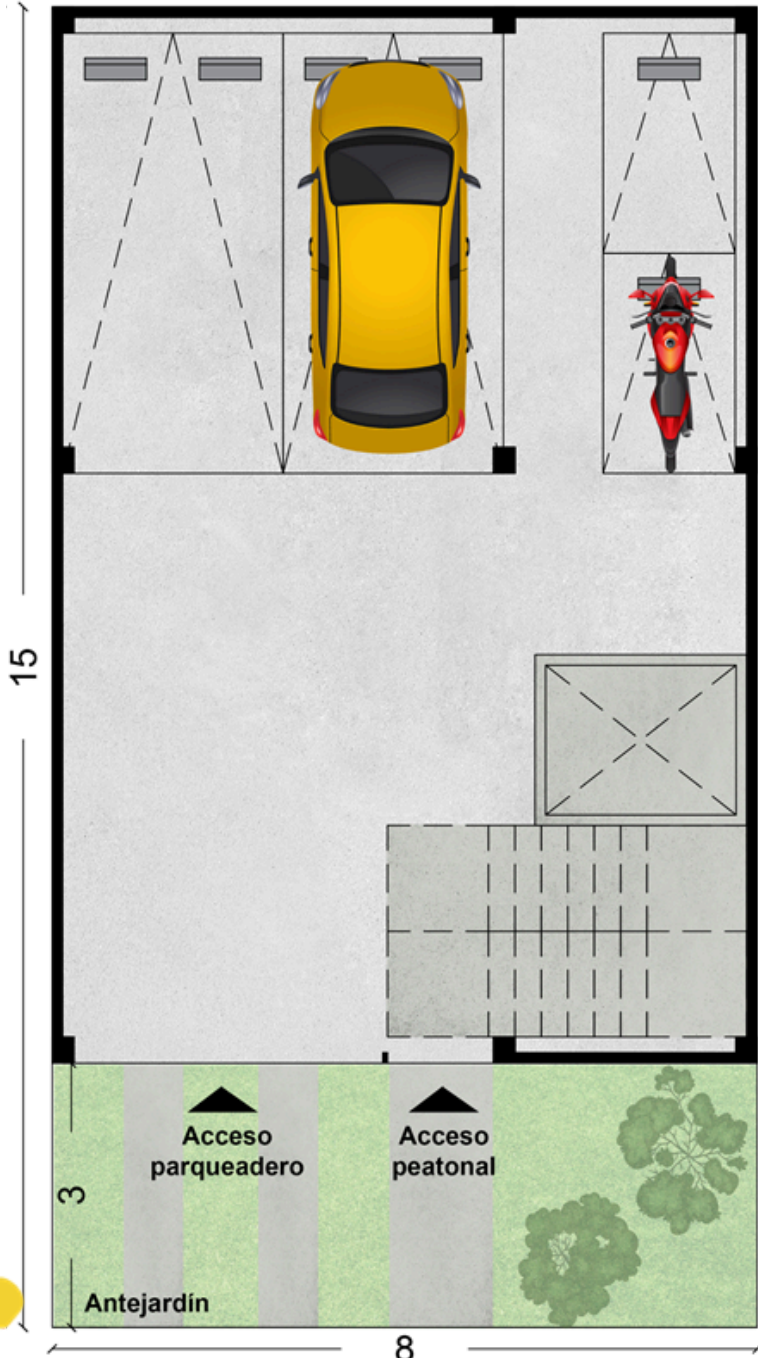
1/3

1/2

CN3

NA

NA



# Incorporación de obligación mínima de parqueaderos



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## PROPUESTA 6

### Obligación vivienda Multifamiliar

- Área Lote: 240 m<sup>2</sup>
- Frente: 12 m
- Fondo: 20 m
- 12 apartamentos
- 2 apartamentos / piso
- 6 pisos

Tratamientos predominantes en la Comuna 2



AUTOS

MOTOS



CN2

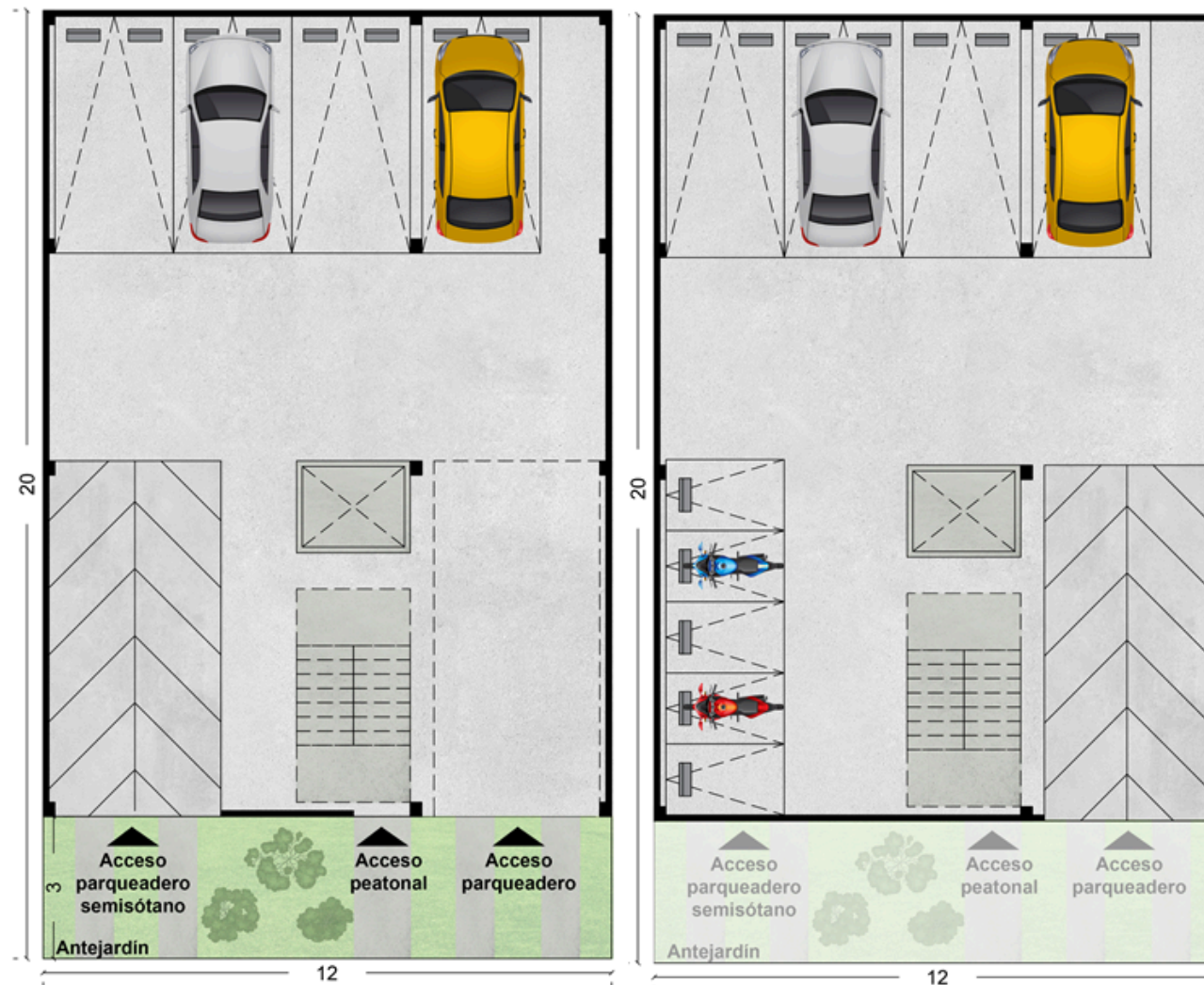
1/4

1/1

CN3

1/2

1/2

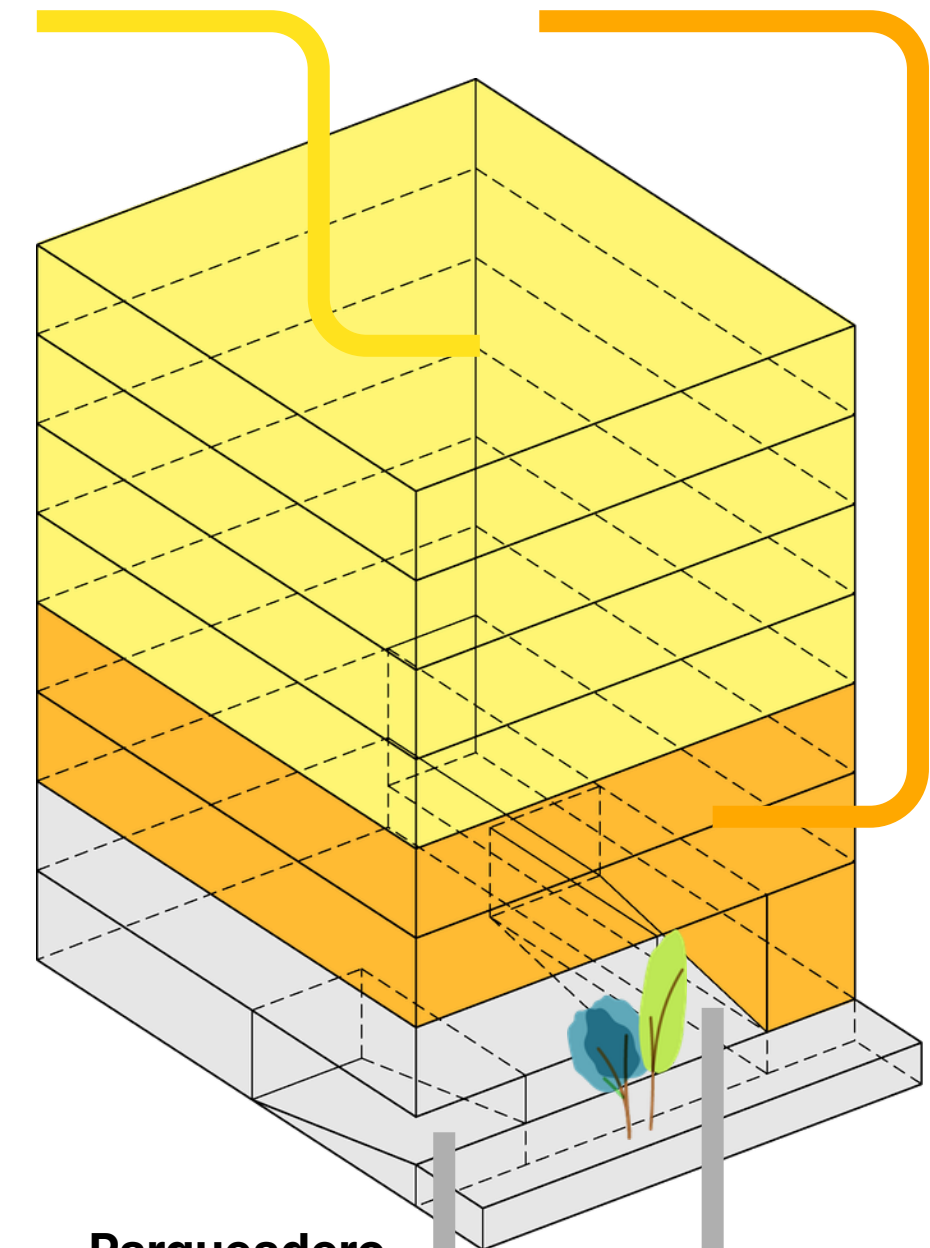


Primer piso

Segundo piso

Vivienda

Otros usos



Parqueadero Semisótano

Acceso Parqueadero

# Exigencias de parqueaderos Otros usos

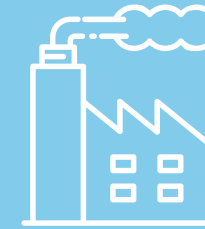
## ¿Qué proponemos? 6



**Comercio**  
Parq/100 m<sup>2</sup>



**Servicios**  
Parq/100 m<sup>2</sup>



**Industria**  
Parq/100 m<sup>2</sup>

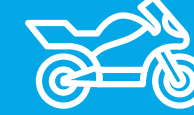
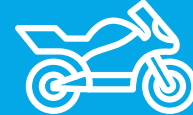


**Espacio Público**  
Parq/hectárea



**Dotacional**

Tratamiento Área de lote



| Tratamiento      | Área de lote                 | Comercio |      | Servicios |      | Industria |       | Espacio Público |      | Dotacional |      |
|------------------|------------------------------|----------|------|-----------|------|-----------|-------|-----------------|------|------------|------|
|                  |                              | Car      | Moto | Car       | Moto | Car       | Moto  | Car             | Moto | Car        | Moto |
| MI-MIE, REV, CN3 | Hasta 72 m <sup>2</sup>      | N/A      | N/A  | N/A       | N/A  | N/A       | N/A   | N/A             | N/A  | N/A        | N/A  |
|                  | 72 - 120 m <sup>2</sup>      | N/A      | N/A  | N/A       | N/A  | N/A       | N/A   | N/A             | N/A  | N/A        | N/A  |
|                  | 120 - 240 m <sup>2</sup>     | 0.50     | 1.50 | 0.50      | 1.50 | 0.25      | 0.50  | N/A             | N/A  | N/A        | N/A  |
|                  | Mayores a 240 m <sup>2</sup> | 0.50     | 1.50 | 0.50      | 1.50 | 0.25      | 50.00 | 0.75            | 1.50 | N/A        | N/A  |
| CN2              | Hasta 72 m <sup>2</sup>      | N/A      | N/A  | N/A       | N/A  | N/A       | N/A   | N/A             | N/A  | N/A        | N/A  |
|                  | 72 - 240 m <sup>2</sup>      | 1.00     | 0.75 | 1.00      | 0.75 | 0.50      | 0.25  | N/A             | N/A  | N/A        | N/A  |
|                  | Mayores a 240 m <sup>2</sup> | 1.00     | 0.75 | 1.00      | 0.75 | 0.50      | 0.25  | 1.00            | 0.75 | N/A        | N/A  |

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

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

7



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

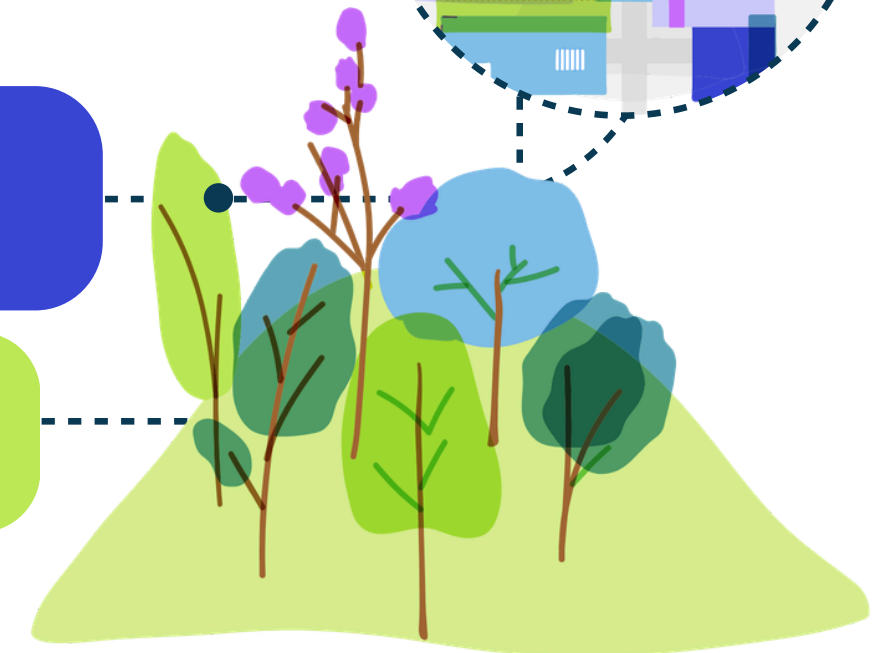
**Reverdeamiento de las ciudades**

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**



7

## PARQUES DEL RÍO

### EJE CENTRAL URBANO

#### CATEGORIZACIÓN PROYECTUAL

**ESTRUCTURANTE:** Alto impacto, mayor inversión, más actores involucrados, mayor desarrollo temporal

#### ACCIÓN INTERAL

Generación de espacio público

#### PROGRAMA

Nuevas áreas a incorporar en el subsistema de Espacio público



Recorrerá **26.3 km** conectando el norte y sur de Medellín a lo largo del río.  
Más de **145.000 m<sup>2</sup>** de espacio público, incluyendo **22.700 m<sup>2</sup>** de zonas verdes.  
Más de **1.000 árboles** y **20.000 plantas** sembradas.

# ¿Qué proponemos? 7



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?

# 7



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

ESPACIO PÚBLICO

INTERGENERACIONAL

CUIDADOS

CUIDADORES



## 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



## Parque Recreativo Pasivo

Permanencia, descanso y acompañamiento intergeneracional.

## Zona Verde Recreacional

Espacios cotidianos de proximidad para convivencia familiar y comunitaria.

# ¿Qué proponemos? 7



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

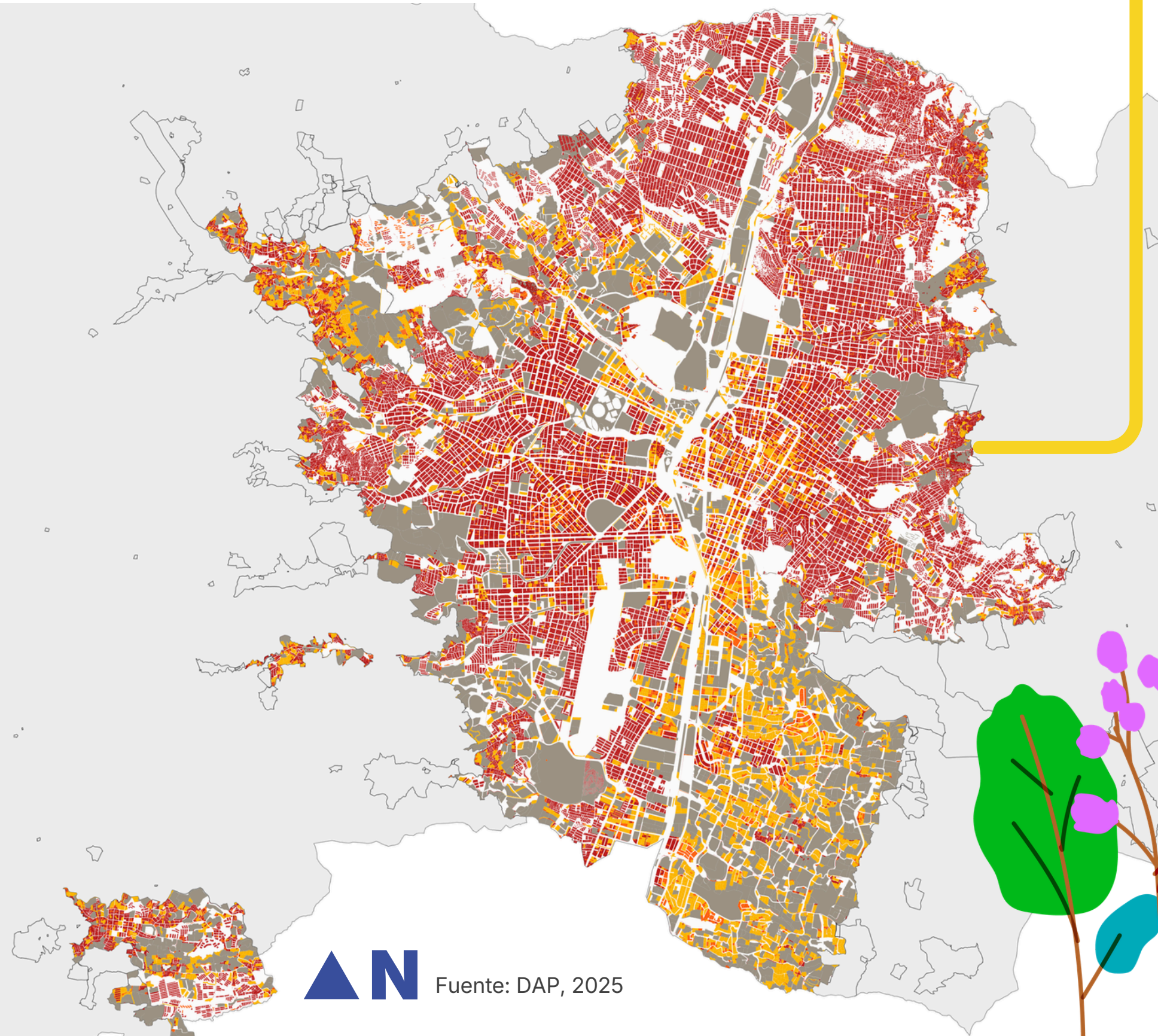
## Parque Recreativo (activo y pasivo)

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

# 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 Revitalización se encuentran por encima de los **1000 m<sup>2</sup>**, la cual es el área mínima para generación de espacio público.

## 7 ¿QUÉ PROPONEMOS?

Teniendo en cuenta los tratamientos, se podrán realizar ajustes en las áreas mínimas de suelo a ceder para espacio público

**superiores a 500 m<sup>2</sup>**

# ¿QUÉ ENCONTRAMOS? 8



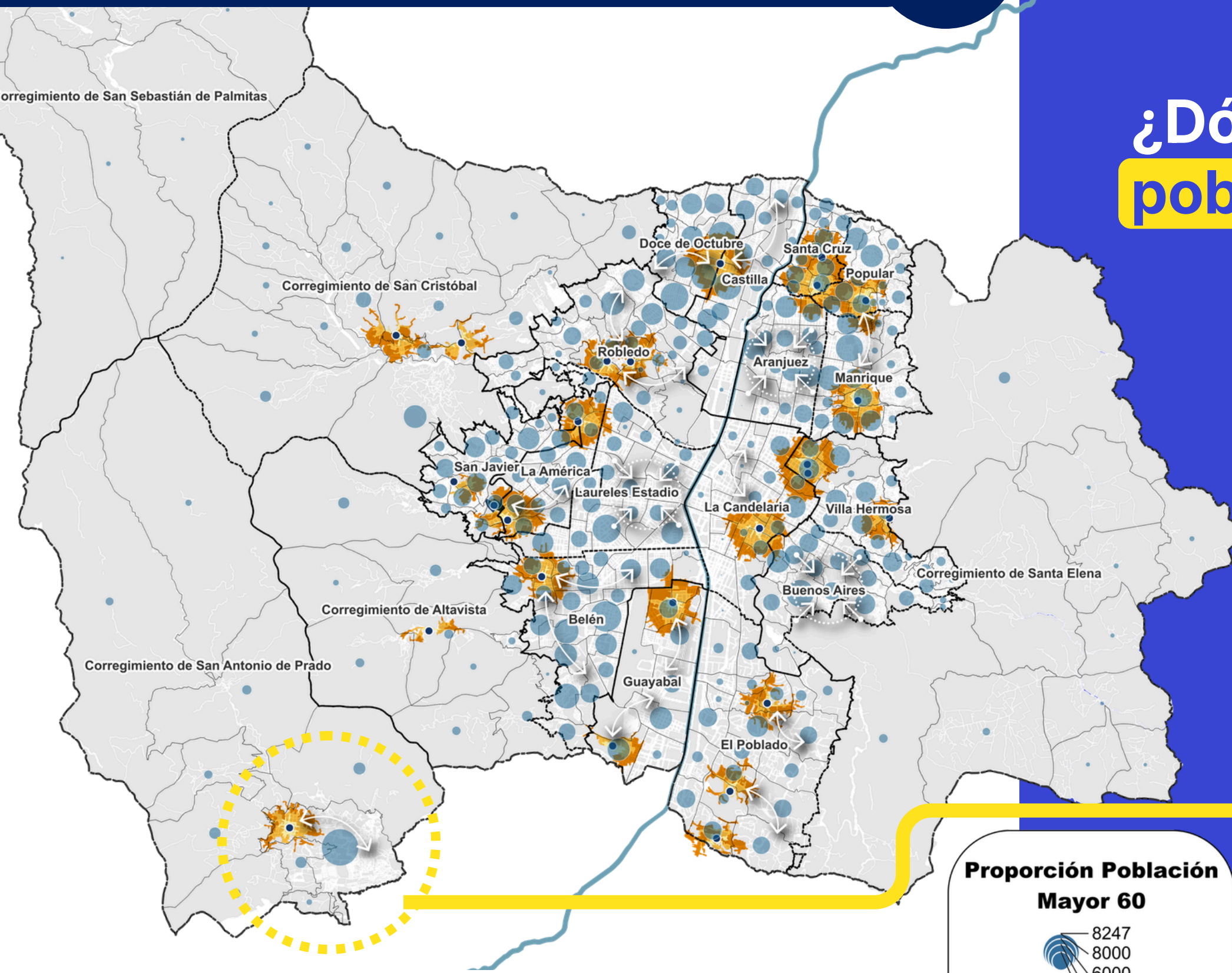
Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## ¿Dónde se encuentra la población mayor a 60 años?

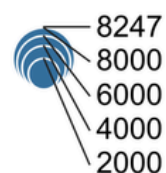
**Proporción** de población mayor a 60 años

**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

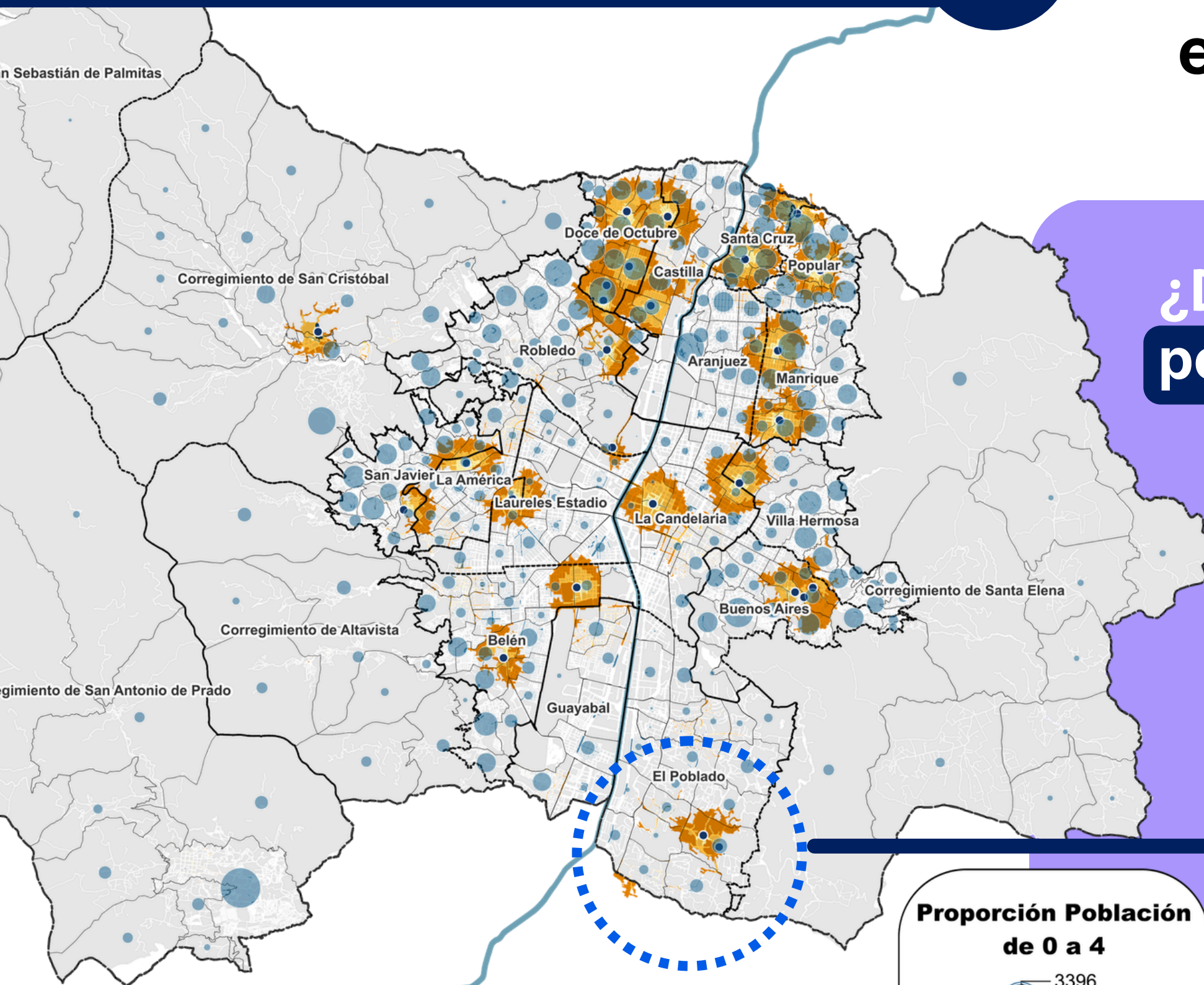


# ¿QUÉ ENCONTRAMOS? 8



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)?

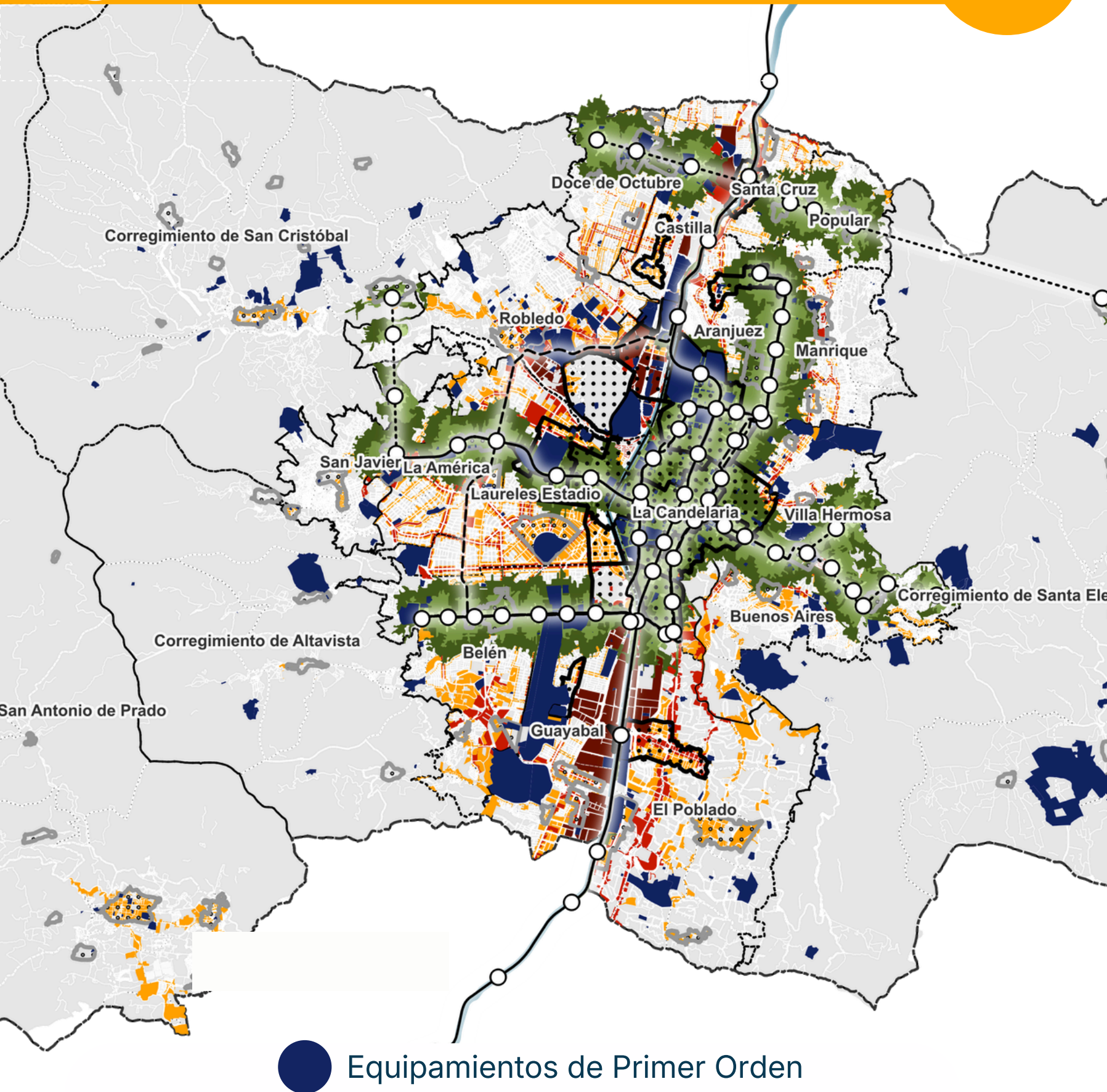
Proporción de población de 0 a 4 años

Equipamientos de Asistencia Social con énfasis en la atención infantil

Accesibilidad a 5 – 10 – 15 minutos caminando



# ¿QUÉ PROPONEMOS? 8



## 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

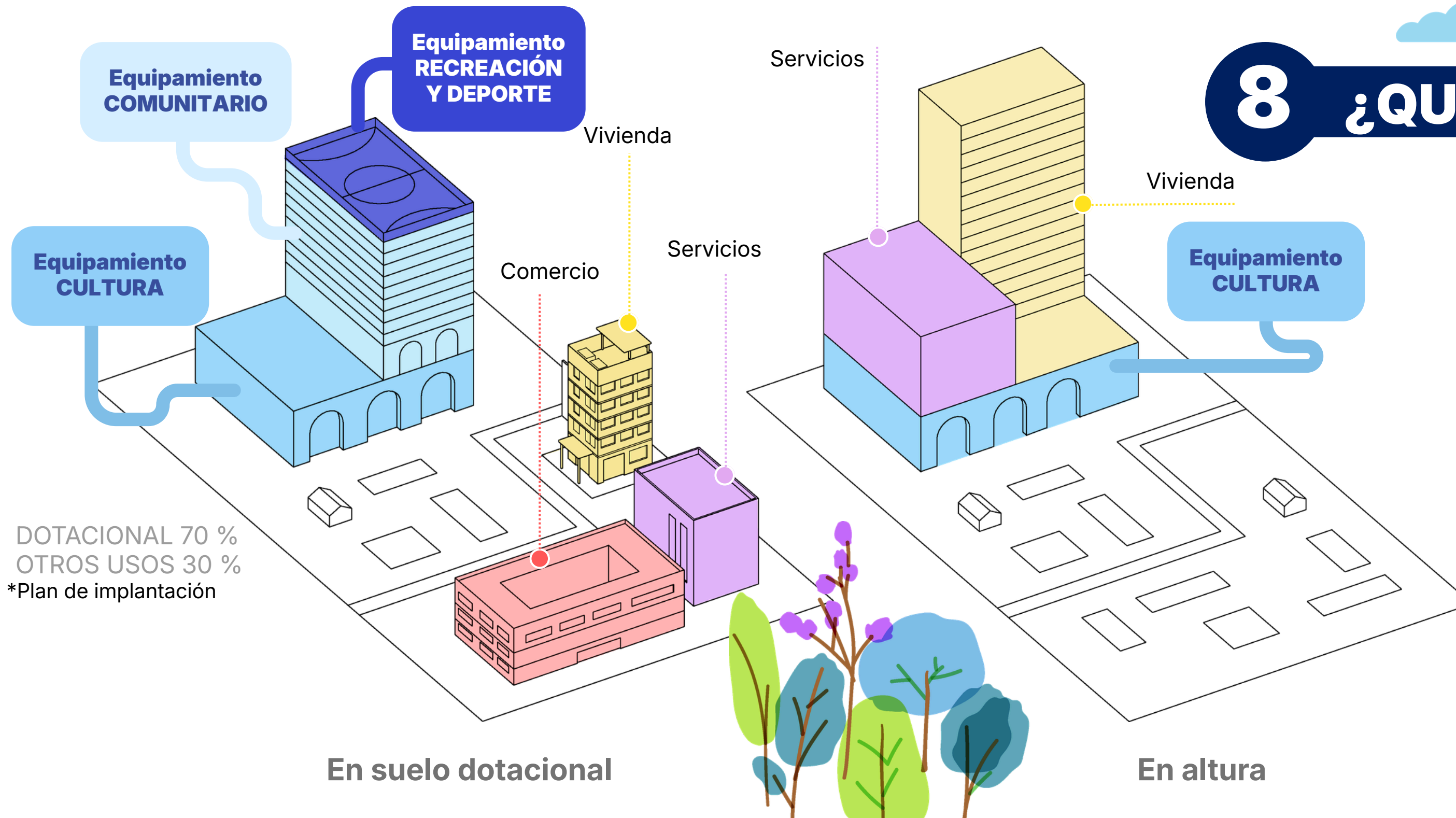
# MULTIFUNCIONALIDAD + SOSTENIBILIDAD

## 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)

# POT COMUNA 2 - SANTA CRUZ

## Espacio Público y Equipamientos

### Leyenda Mapa Eespacio Público y Equipamientos

#### Comunas y Corregimientos



#### Barrios y Veredas



#### Espacio Público

##### Espacio Público Existente



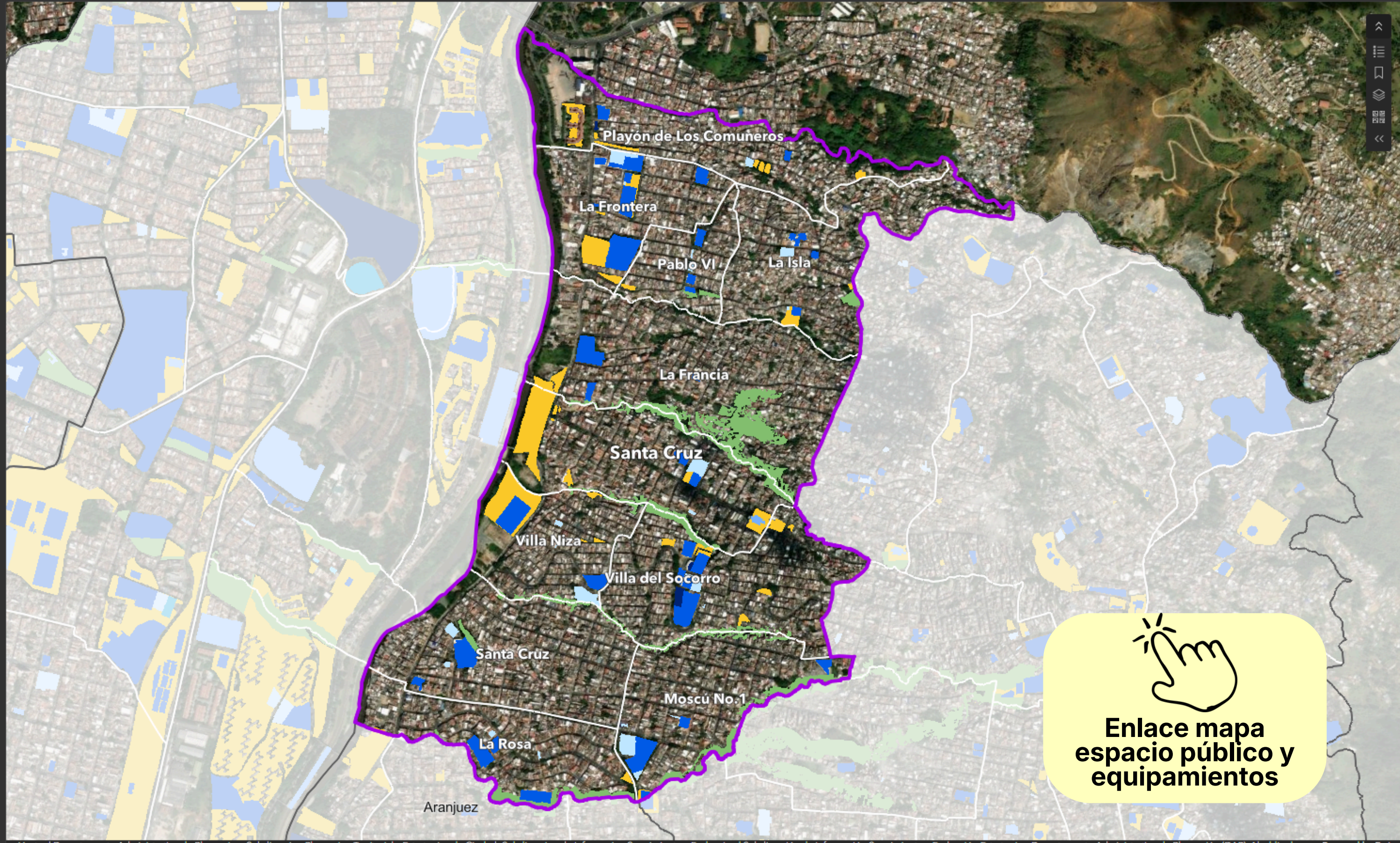
##### Espacio Público Existente-Art



#### Equipamientos Actuales

##### Categoría

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



  
**Enlace mapa espacio público y equipamientos**

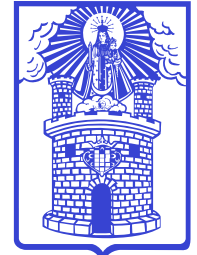


# Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:

- \* El fortalecimiento de centralidades barriales, el ajuste de la mixtura de usos propuesta
- \* El ajuste para el cálculo de parqueaderos requeridos por los proyectos
- \* En ciertas zonas prioritarias se permitirá realizar espacio público en lotes de 500m<sup>2</sup>, considerando siempre su función recreativa, ambiental y adaptada para todas las generaciones
- \* Los equipamientos se podrán desarrollar en altura y tener distintos usos públicos y privados para promover la sostenibilidad y proximidad barrial
- \* Cualquier otro asunto de la revisión



Escanea este código QR y consulta los documentos de la revisión



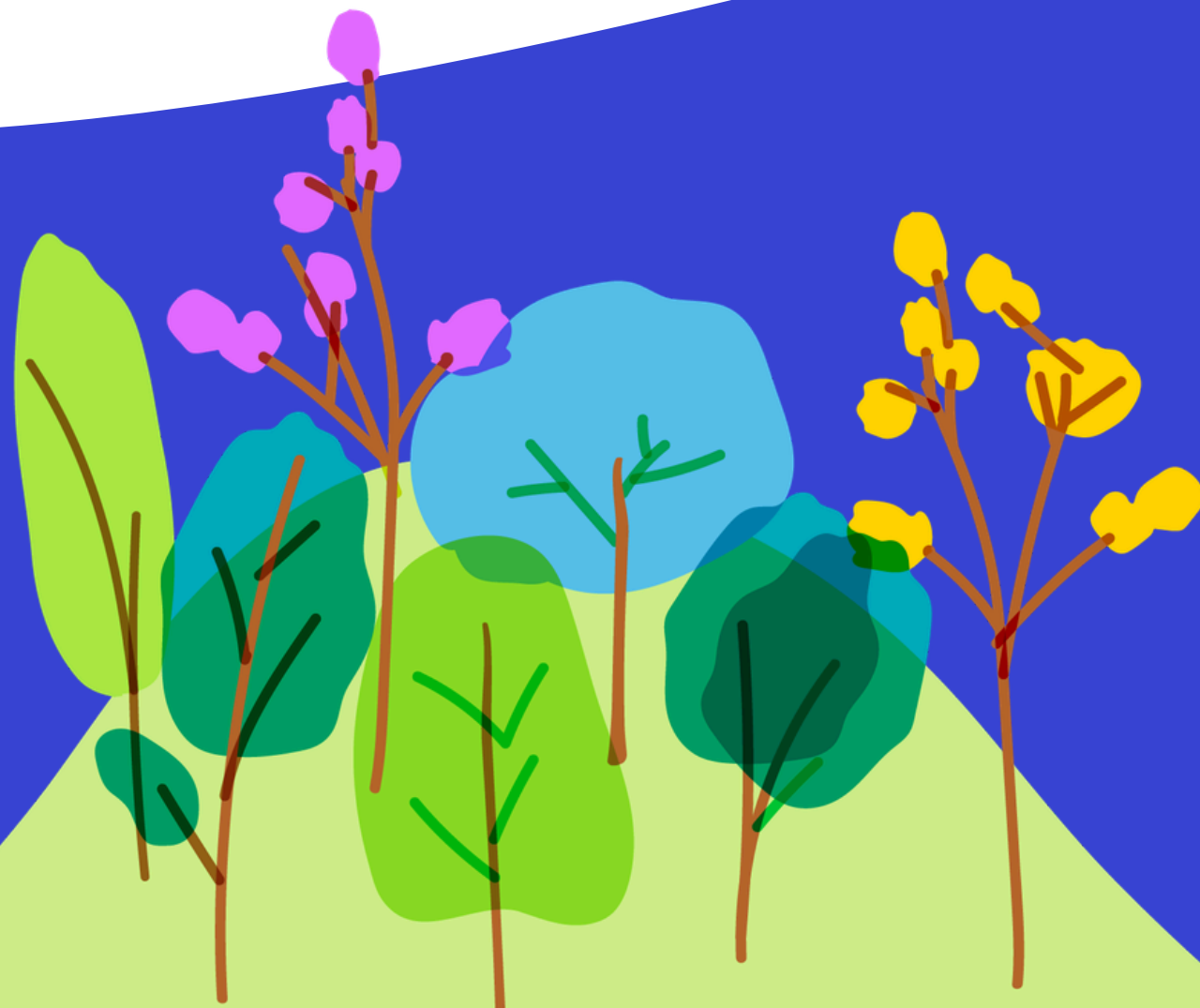
Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



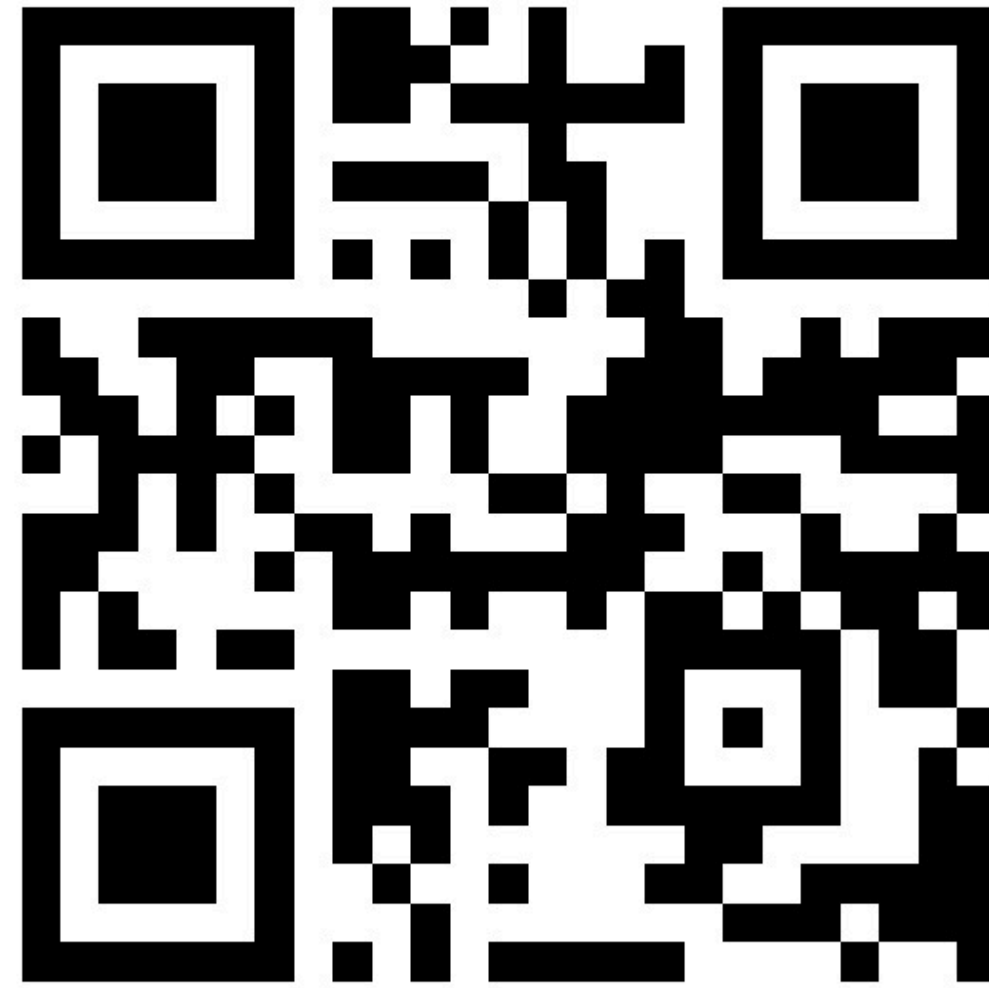
Consulta sobre la revisión  
[revisionpot@medellin.gov.co](mailto:revisionpot@medellin.gov.co)

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

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



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



Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



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

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

**CEA**  
CENTRO ESPECIALIZADO DE ASESORIA EN  
A COMPANIAMIENTOS  
A PROYECTOS URBANÍSTICOS



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