



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 esta audiencia está siendo grabada como parte del soporte del proceso.
Esta es una audiencia pública 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**

Esta audiencia pública 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.





Hoy nos reunimos para una tarea concreta:

- ✓ Conocer las propuestas que tiene Medellín sobre la revisión el POT.
- ✓ Resolver dudas.
- ✓ Presentar observaciones, opiniones y recomendaciones a las propuestas presentadas.
- ✓ Contrastar con la realidad del territorio.

Este momento es clave porque las decisiones de ordenamiento se fortalecen cuando se entienden bien, se discuten con criterio y se revisan con responsabilidad.



Orden del día

para escucharnos y dialogar

La audiencia se desarrollará en los siguientes momentos:

1. Instalación institucional
2. Presentación de propuestas
3. Participación ciudadana
5. Respuestas
6. 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.



¿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.





¿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

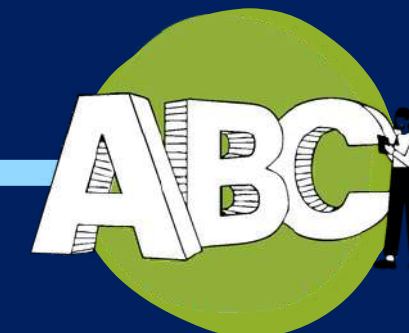
Sus actuaciones se materializan a través de instrumentos, como por ejemplo:



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.

BARRIOS HABITABLES Y CUIDADO DE LA GENTE EN Comuna 9 - Buenos Aires

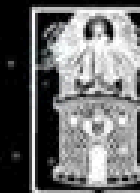
11 de Abril - I. E. La Milagrosa



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

revisando 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 Existe **superación de densidades** (Número de viviendas por hectárea) en función de la norma actual, en la casi toda la Comuna.
- 2 Alto déficit habitacional, **necesidades de Mejoramiento Integral de Barrios y preocupación de desarraigo de la población local**
- 3 **Conflictos por usos del suelo en corredor del barrio La Milagrosa que dificulta la sana convivencia y el desarrollo económico.**
- 4 Existe **déficit de parqueaderos** lo que fomenta la ocupación de vías y congestión
- 5 **Barrios**

- 6 **Cantidad insuficiente de espacio público efectivo por habitante** y andenes inadecuados
- 7 **Uso inadecuado del espacio público y restricción de áreas para aprovechamiento**
- 8 **Deficiencia de acueducto y alcantarillado público** en todo el territorio.



¿QUÉ SE PROPONE REVISAR Y AJUSTAR?

Queremos escuchar sus observaciones, opiniones, recomendaciones sobre:



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Buenos Aires 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**, la gestión del riesgo desde el ordenamiento territorial, con la consideración de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas
- 3** **Ajuste de mixtura de usos** para evitar conflictos de acuerdo con las actividades, vocaciones e intensidades, **fortalecimiento de los Protocolos Ambientales y**
- 4** **Se retoman los mínimos de parqueaderos**, se eliminan topes máximos y cesiones por construcción de celdas, entre otros.

Barrios para la convivencia y el buen vivir

- 5** Se plantea la estrategia de los **Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible e incorporación de los corredores verdes y azules** en el programa de ejecución
- 6** **Espacios públicos permitidos en áreas desde 500 m2 según localización**, consideración de criterios ambientales y poblacionales y ajuste de **criterios de diseño de andenes**
- 7** Nuevas modalidades y ámbitos de aplicación del **Aprovechamiento Económico del Espacio Público**
- 8** **Equipamientos multifuncionales con proximidad espacial** que acerca los servicios fundamentales a la población.
- 9** **Prestación diferenciada de servicios públicos**



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



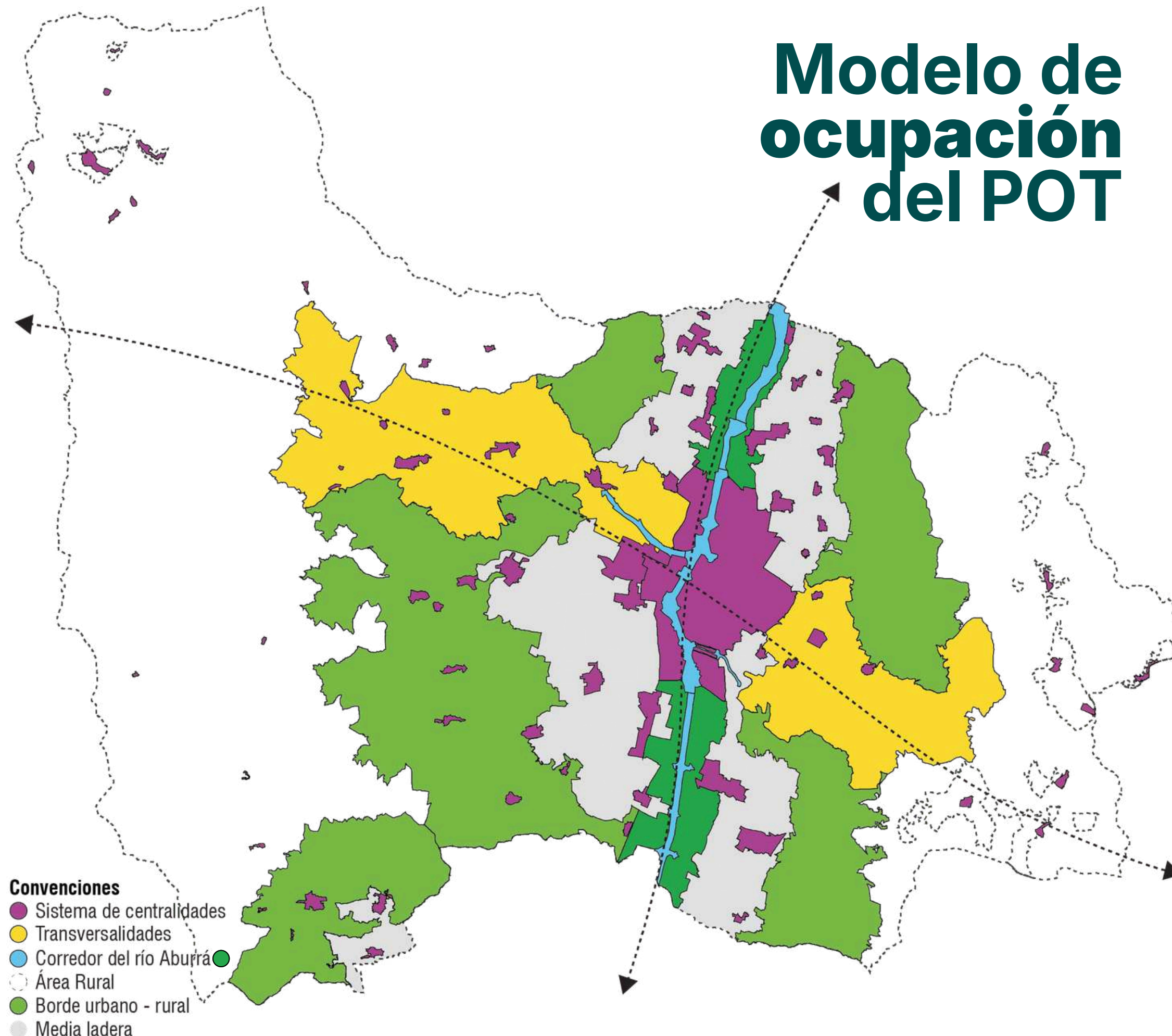
Dignificar

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

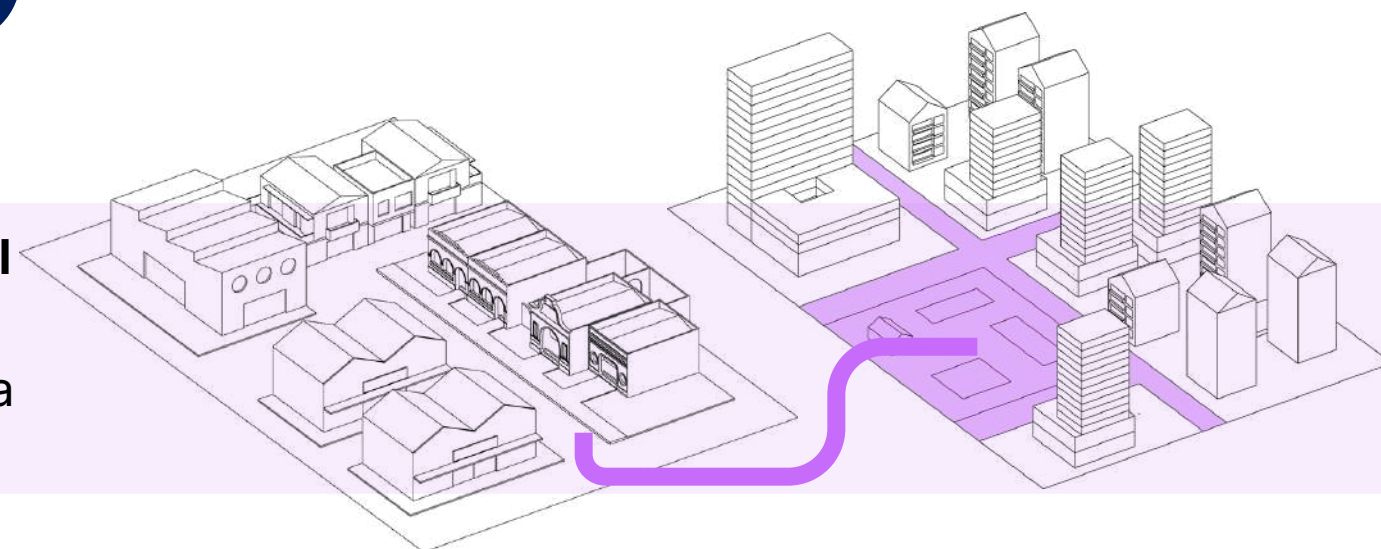
Incorporar las Modalidades de renovación urbana

ANTES

DESPUÉS

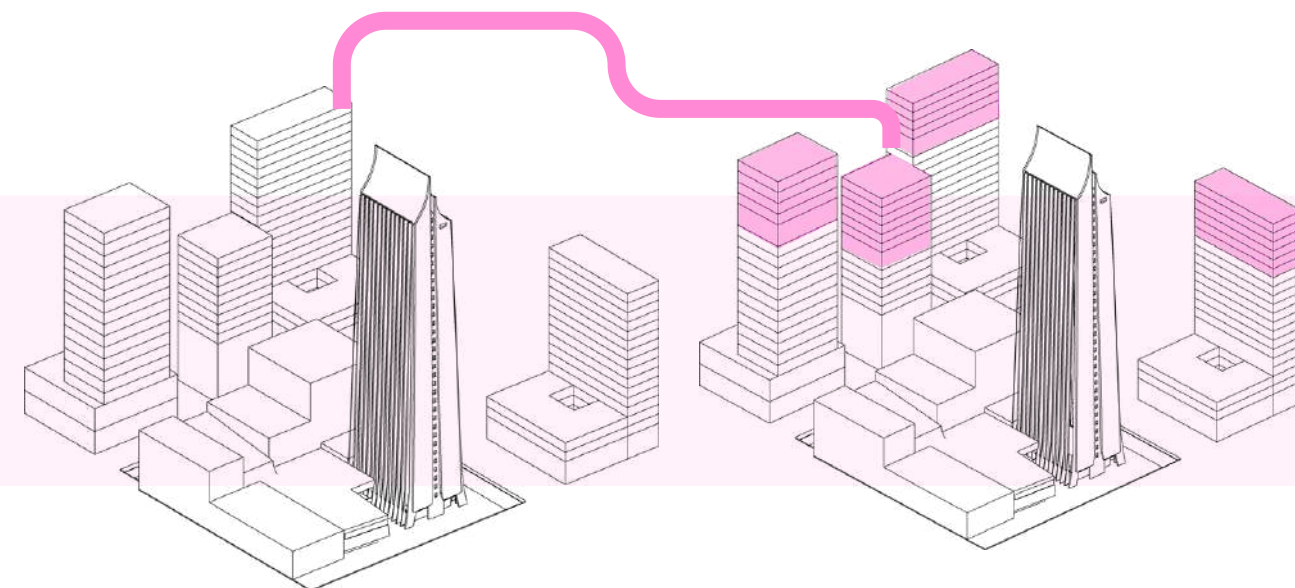
Modalidad de REDESARROLLO

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



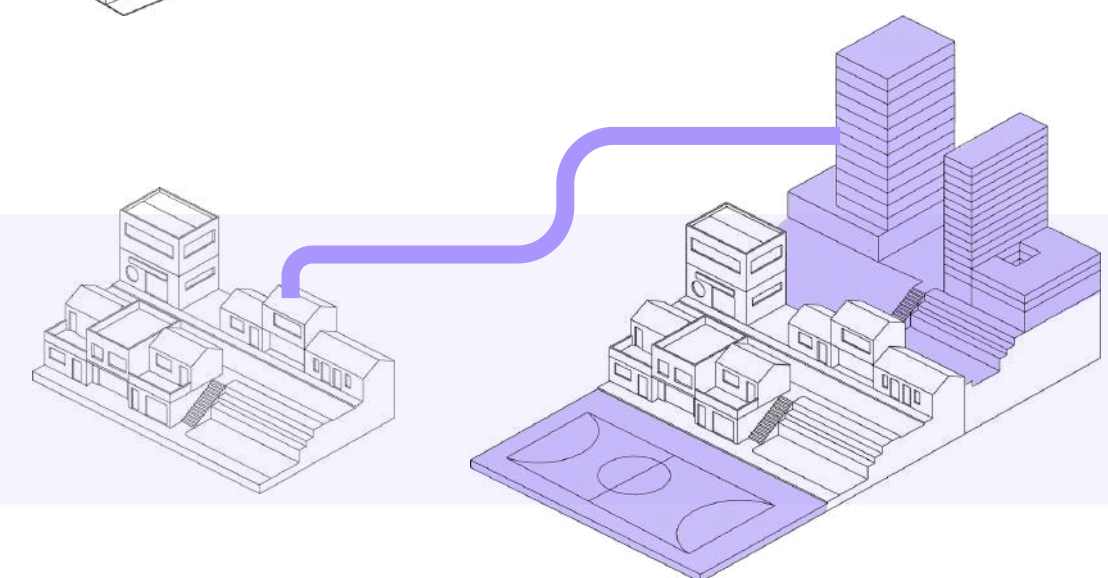
Modalidad de REACTIVACIÓN

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



Modalidad de REVITALIZACIÓN

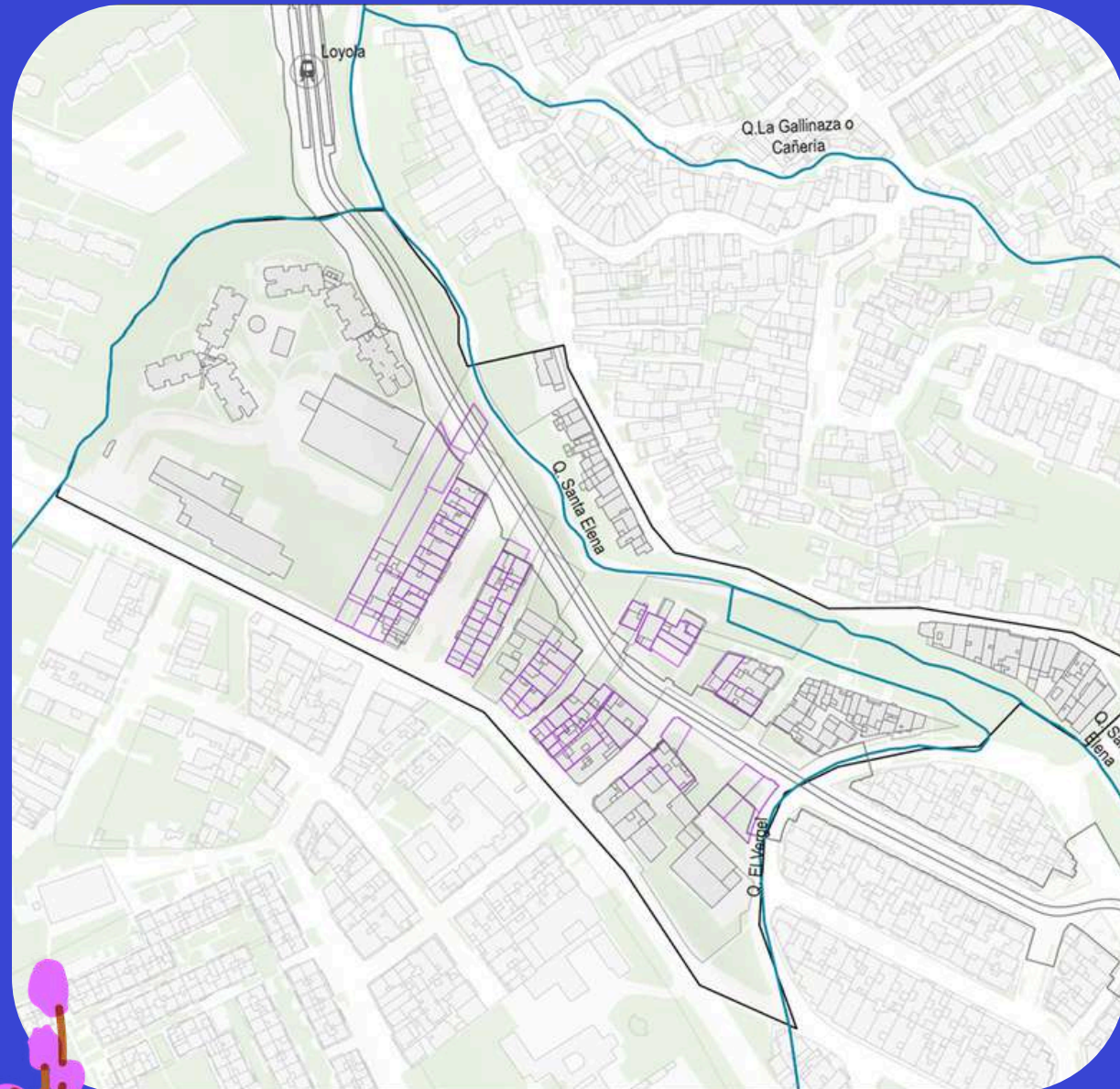
Desarrollo lote a lote o plan parcial para facilitar permanencia, densificación, mezcla de usos y mejoría del entorno



SECTOR SAN LUIS



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Restauración del tejido urbano y social del sector San Luis, a través de:



Reparación territorial y equidad social



Restablecimiento del tejido urbano y las actividades económicas



Oportunidad para la implementación de la política pública de protección a moradores y actividades económicas



POT COMUNA 9 - BUENOS AIRES Tratamientos

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comuna 9 - Buenos Aires

- Comuna
- Buenos Aires

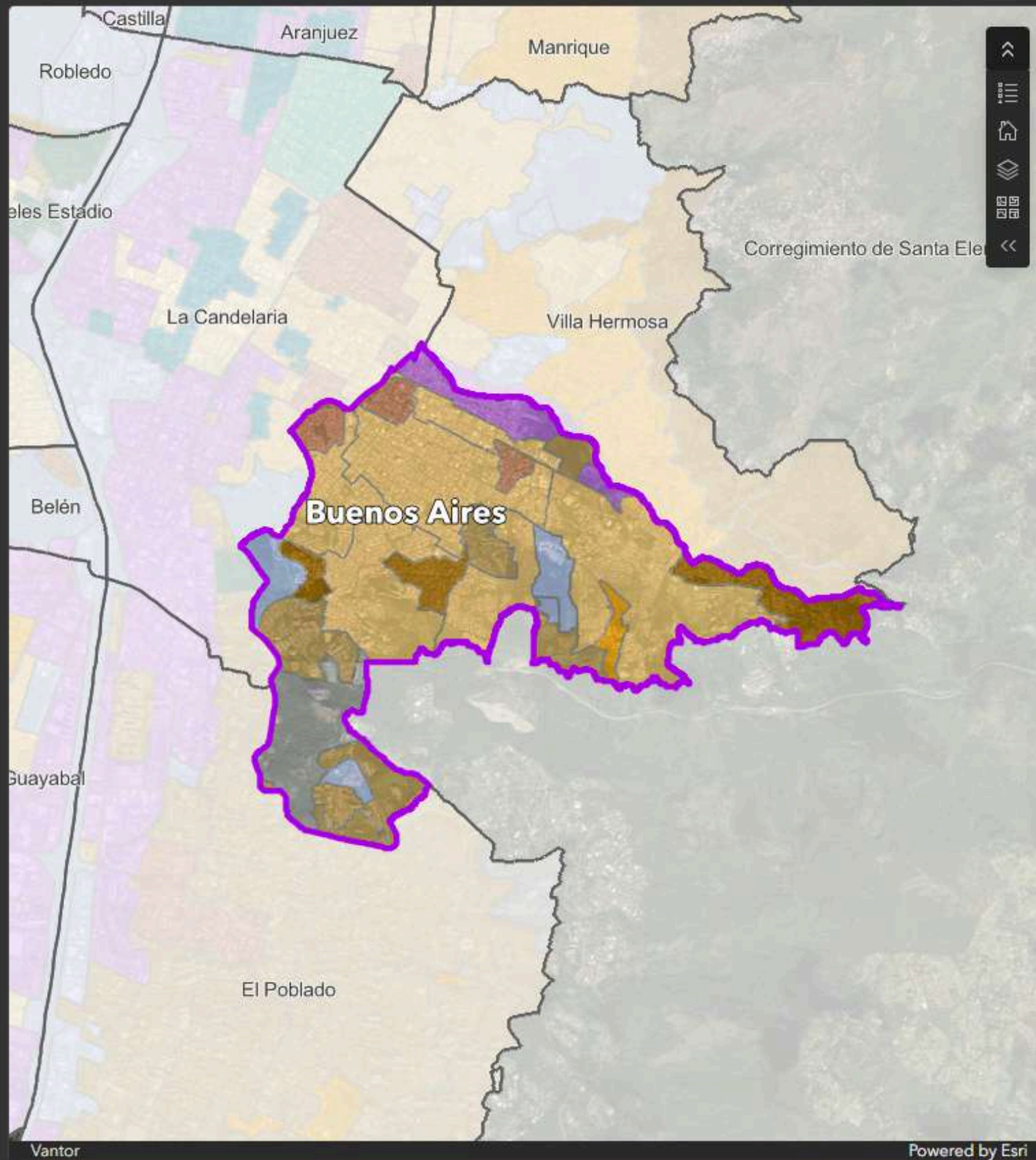
Comunas y Corregimientos



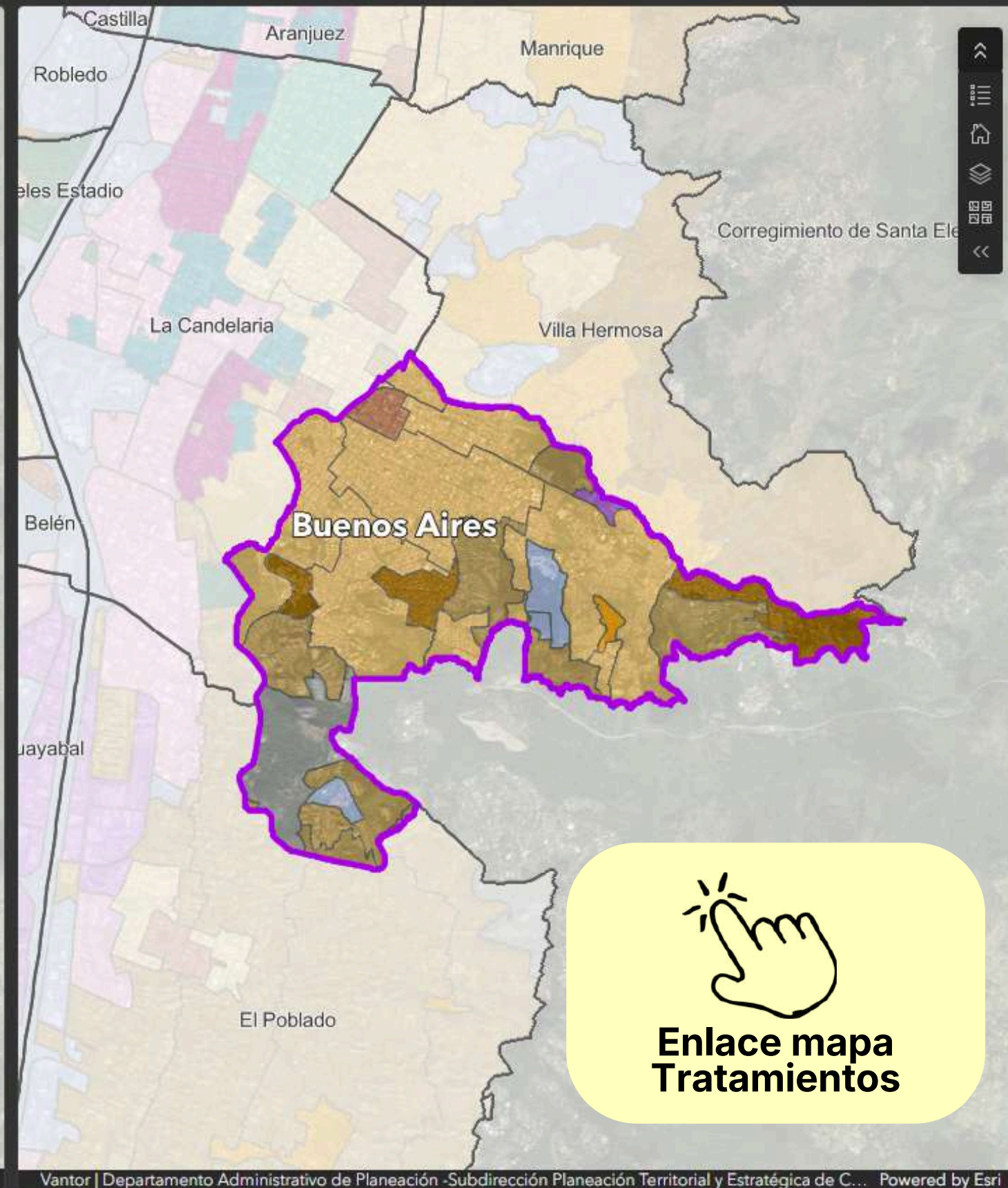
Leyenda Mapa Propuestos

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



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

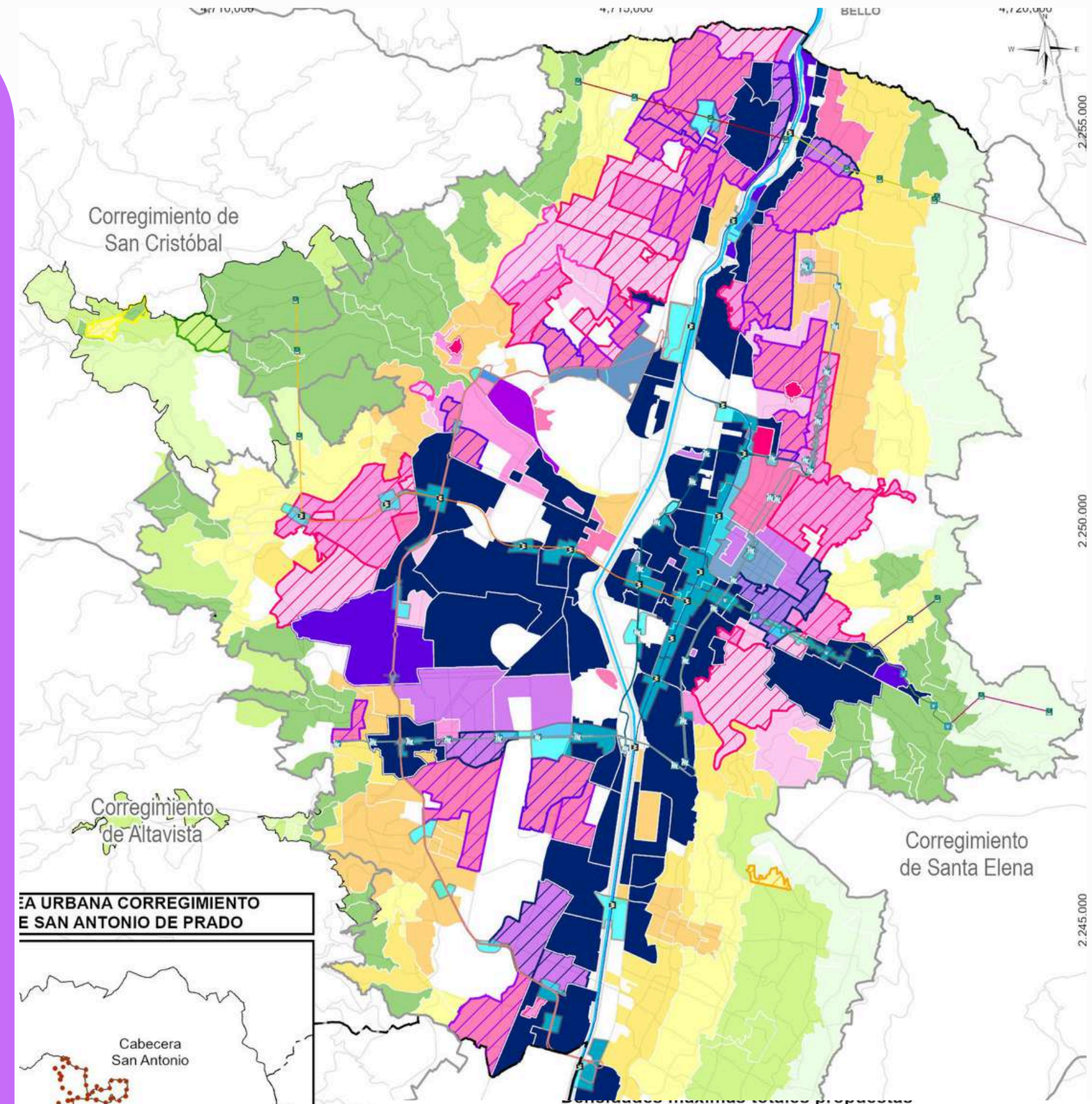
¿QUÉ PROPONEMOS? 1

- 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		Conveniones 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 9 - BUENOS AIRES Densidades

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comuna 9 - Buenos Aires

Comuna

Buenos Aires

Comunas y Corregimientos

Comuna 9 - Buenos Aires

Comuna

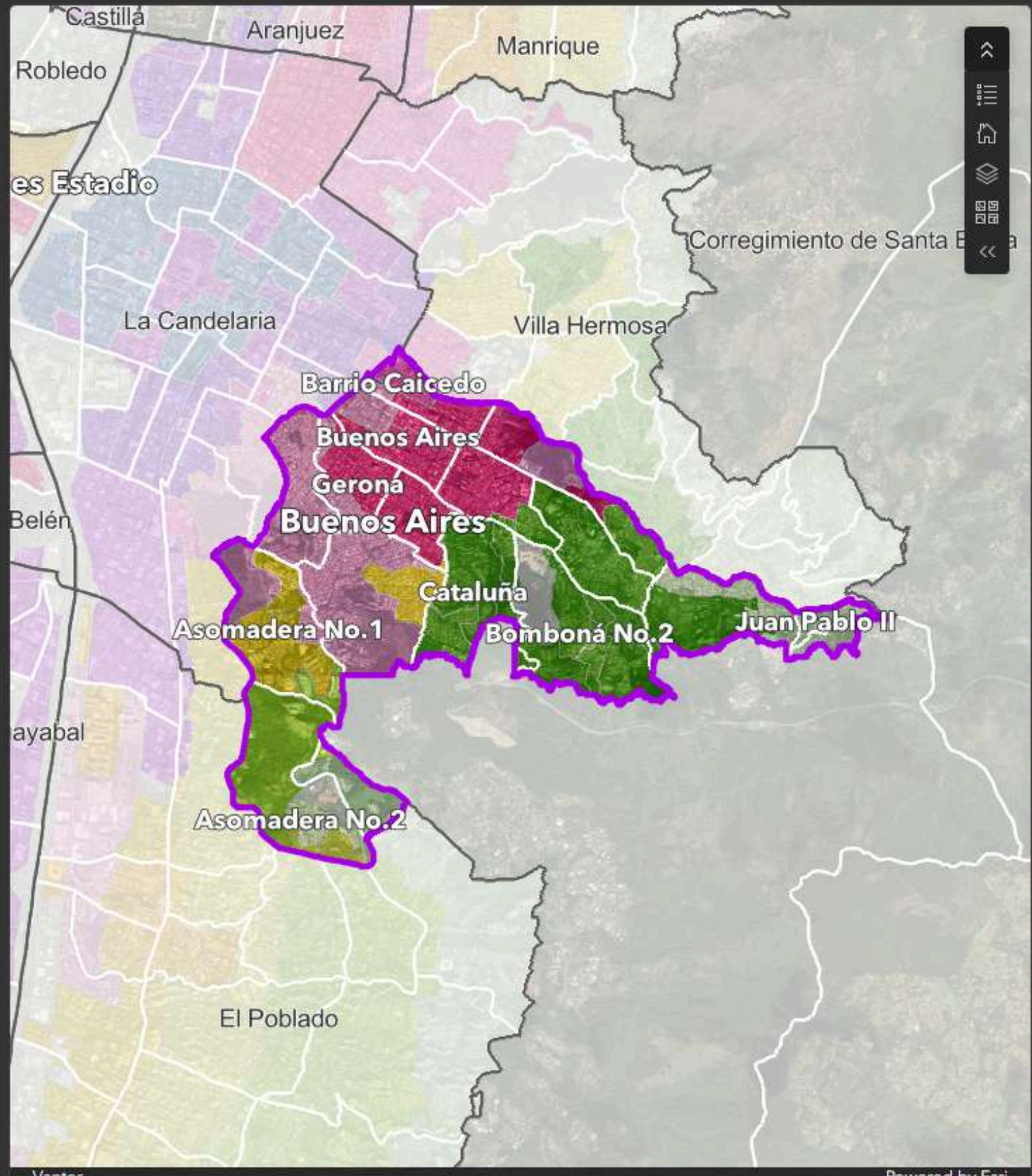
Buenos Aires

Comunas y Corregimientos

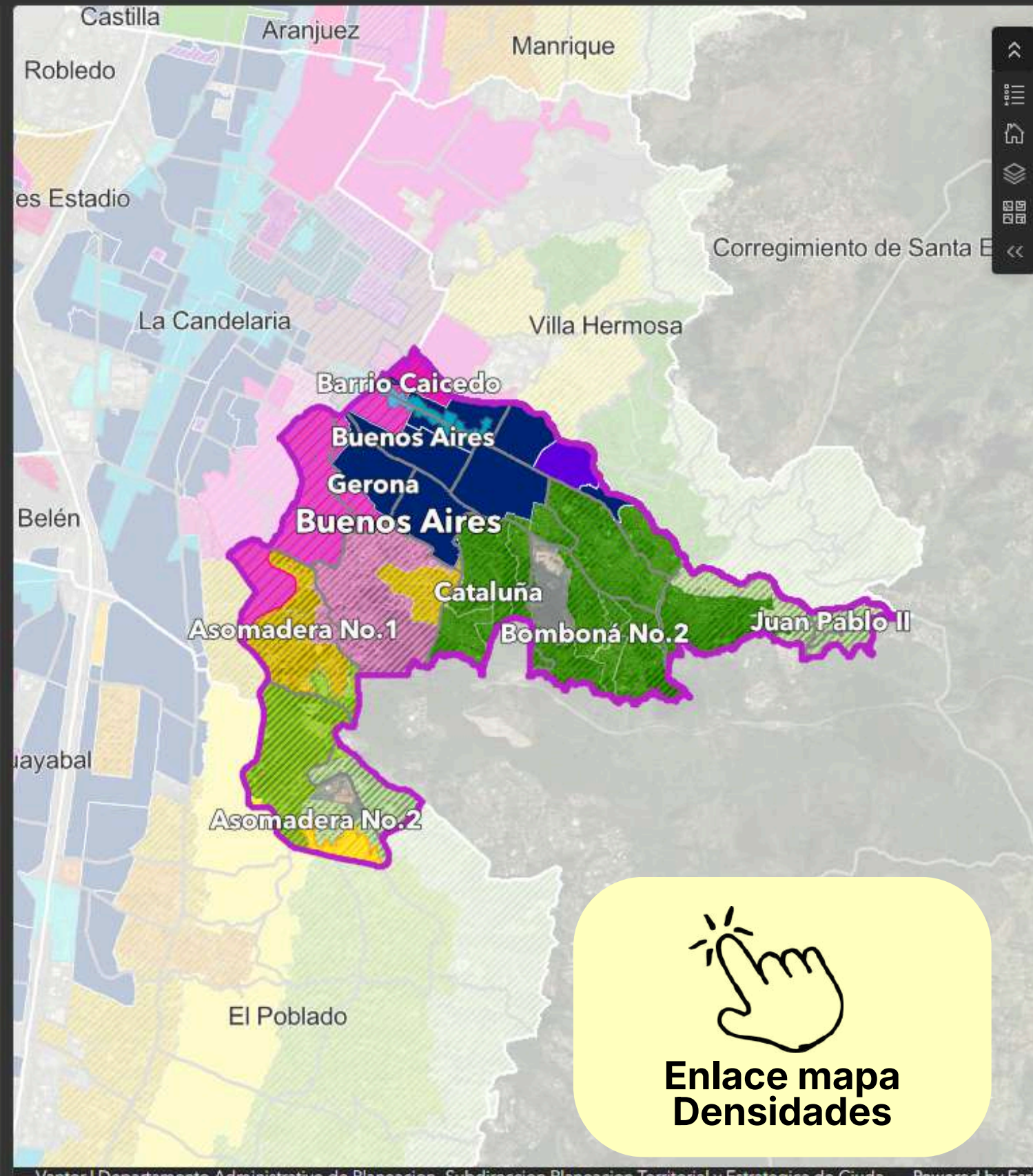
Barrios y Veredas

Margen de Densidades Propuestas

Zonas DOT -C

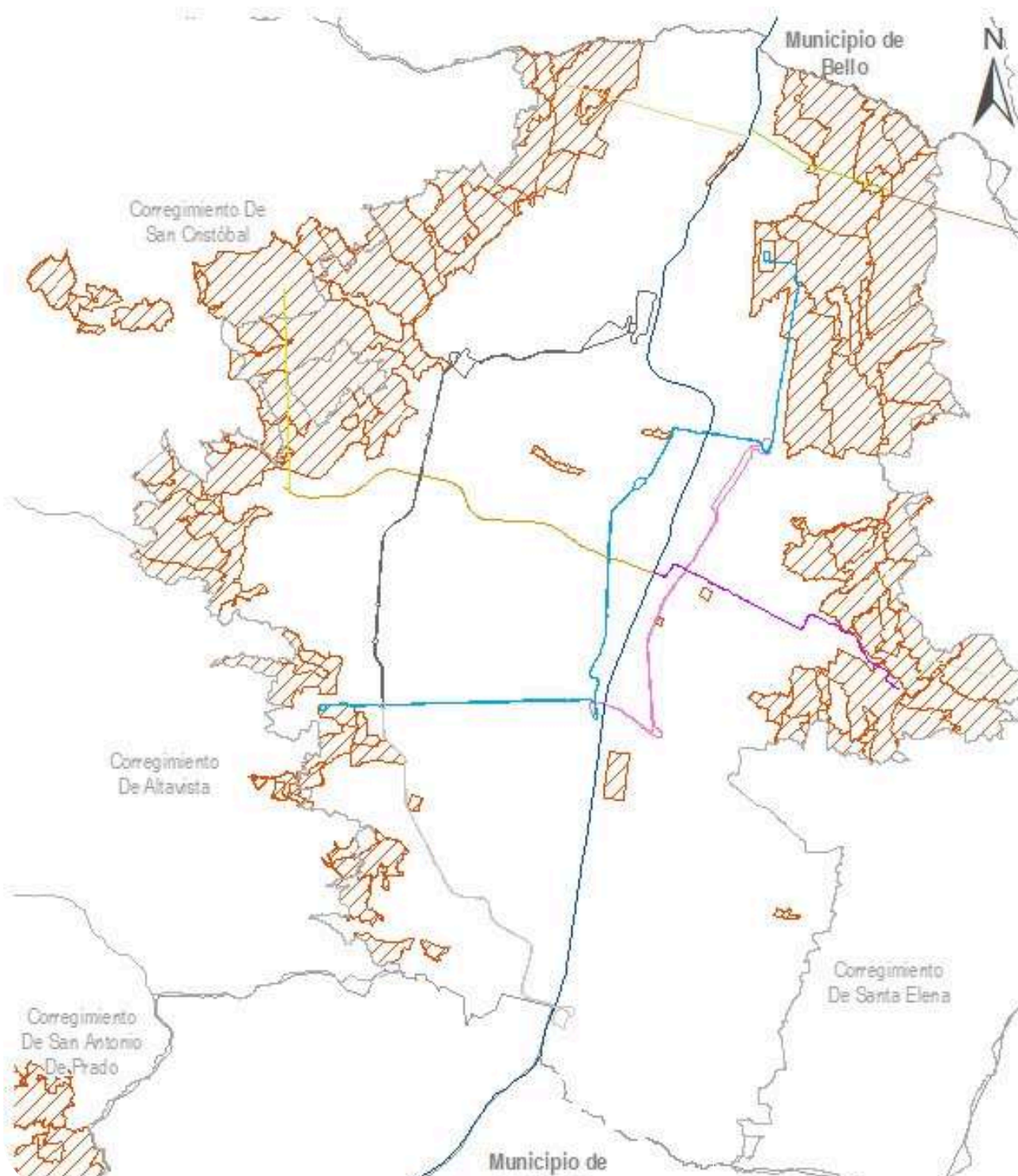


DENSIDADES ACUERDO 048 / 2014



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

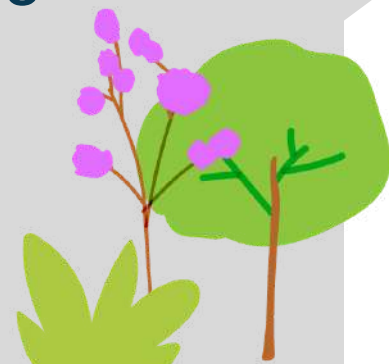
¿QUÉ PROPONEMOS

➤ 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



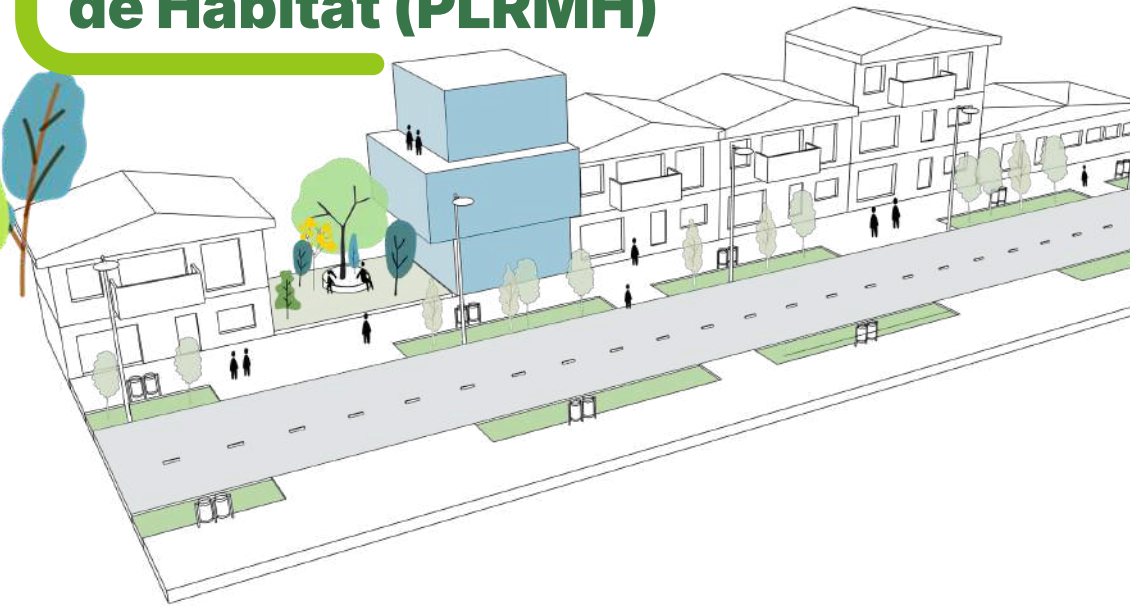
2

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**

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

2

Acuerdo 48 de 2014

Qué proponemos



AMENAZA

Alta, media y baja por movimientos en masa

Alta, media, baja y muy baja por inundaciones

Alta por avenidas torrenciales

Alta, media y baja por movimientos en masa

Alta, media y baja por inundaciones

Alta, media y baja por avenidas torrenciales

Con condición de amenaza

RIESGO

Con condición de riesgo

Alto riesgo no mitigable

Con condición de riesgo

Alto riesgo no mitigable

Alto riesgo mitigable

Riesgo medio

Riesgo bajo



POT COMUNA 9- BUENOS AIRES Gestión del Riesgo

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comuna 09 - Buenos Aires

- Comuna
- Buenos Aires
- others

Comunas y Corregimientos

Leyenda Mapa Actual

Amenazas y Riesgos Actuales

Red Hídrica

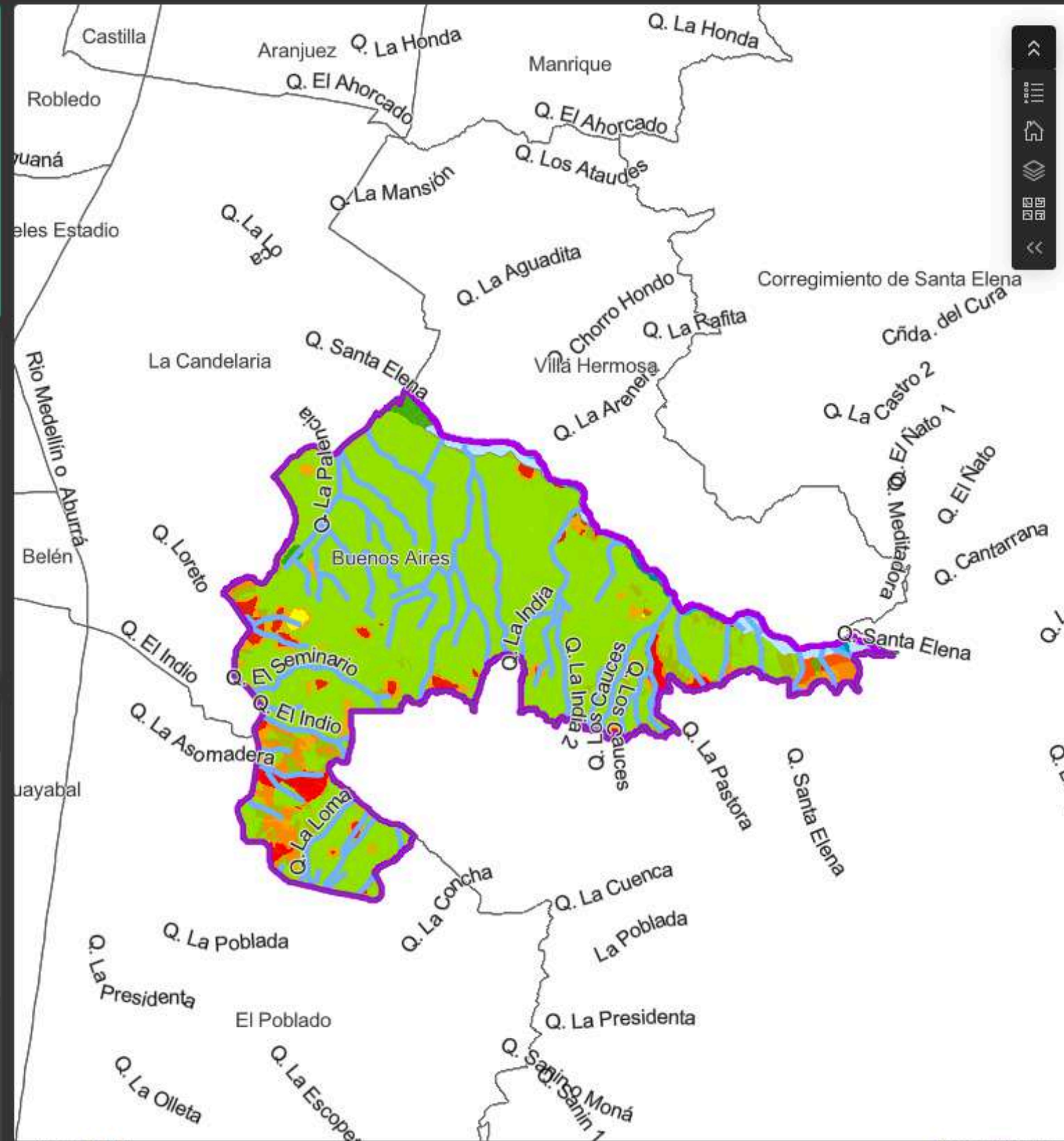
Amenazas y Riesgos Actual

Amenaza Avenida Torrencial

categoria

- Alta
- Media
- Baja

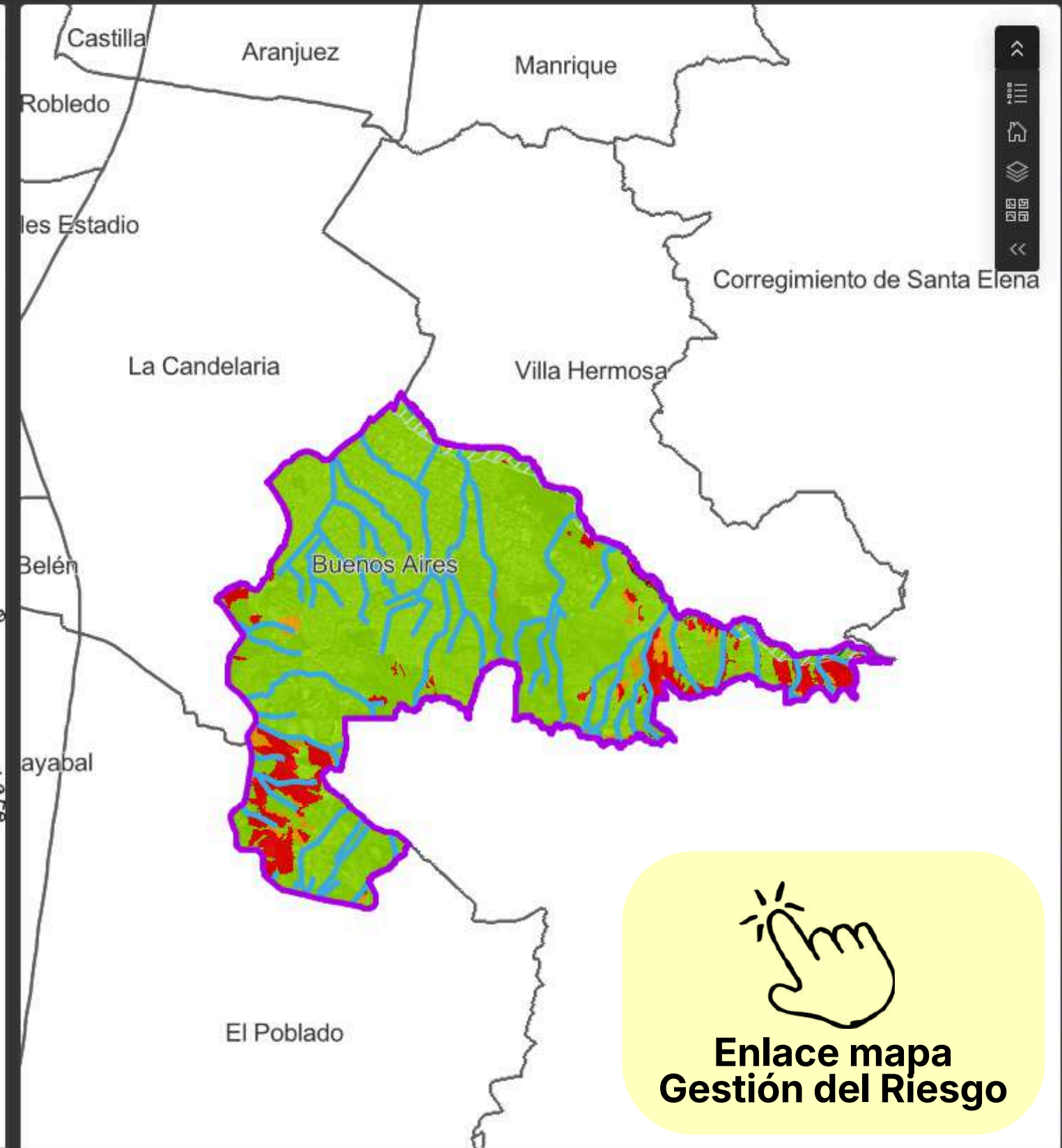
Amenaza Inundación



Vantor | UPT

Powered by Esri

Acuerdo 048 / 2014



Vantor | UPT

Powered by Esri

Actuales / 2026


Enlace mapa Gestión del Riesgo

¿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?

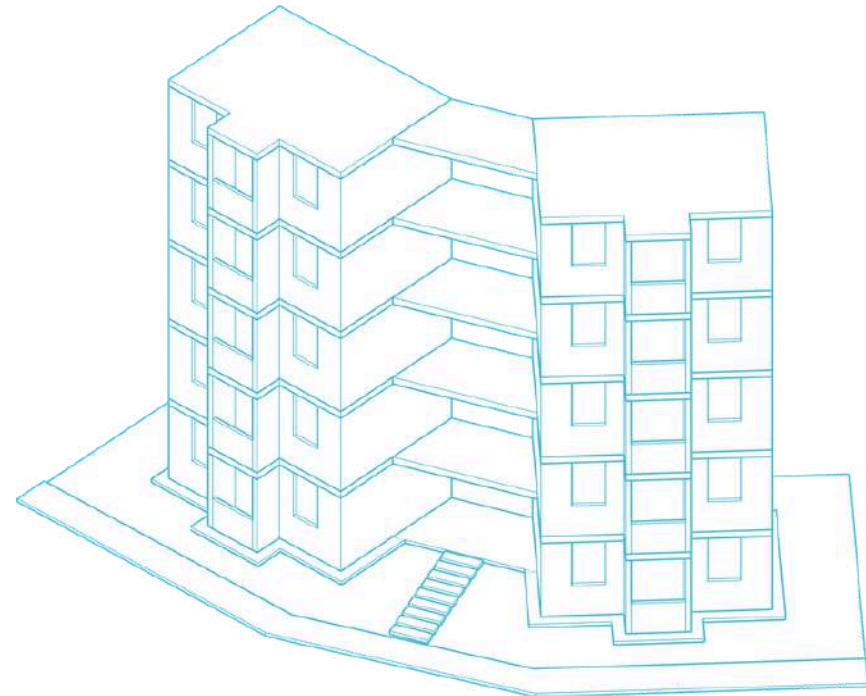
- Para reconocer los cambios en la población, los hogares, los ingresos y asignar norma clara a cada tipología.



PROPUESTA 2



TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA



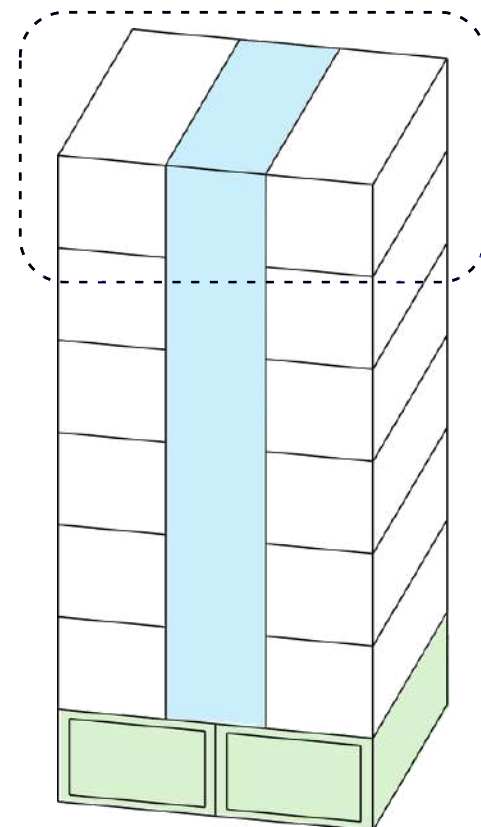
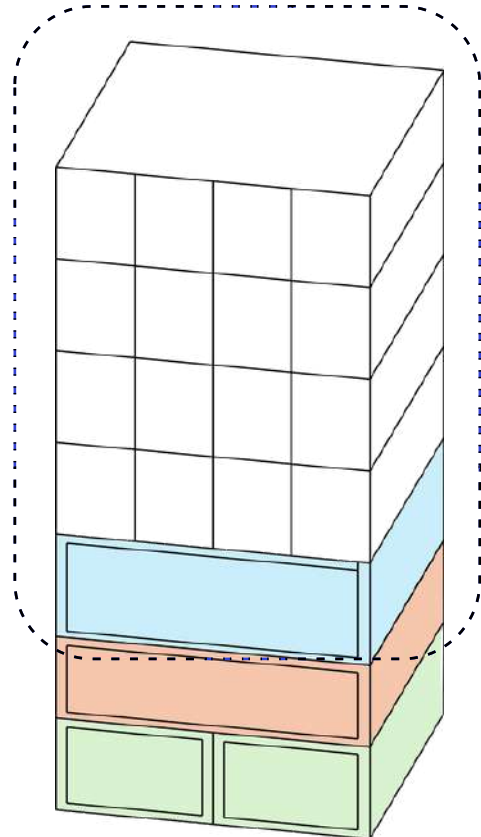
Tipología que recoge las nuevas formas de habitar la vivienda.

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

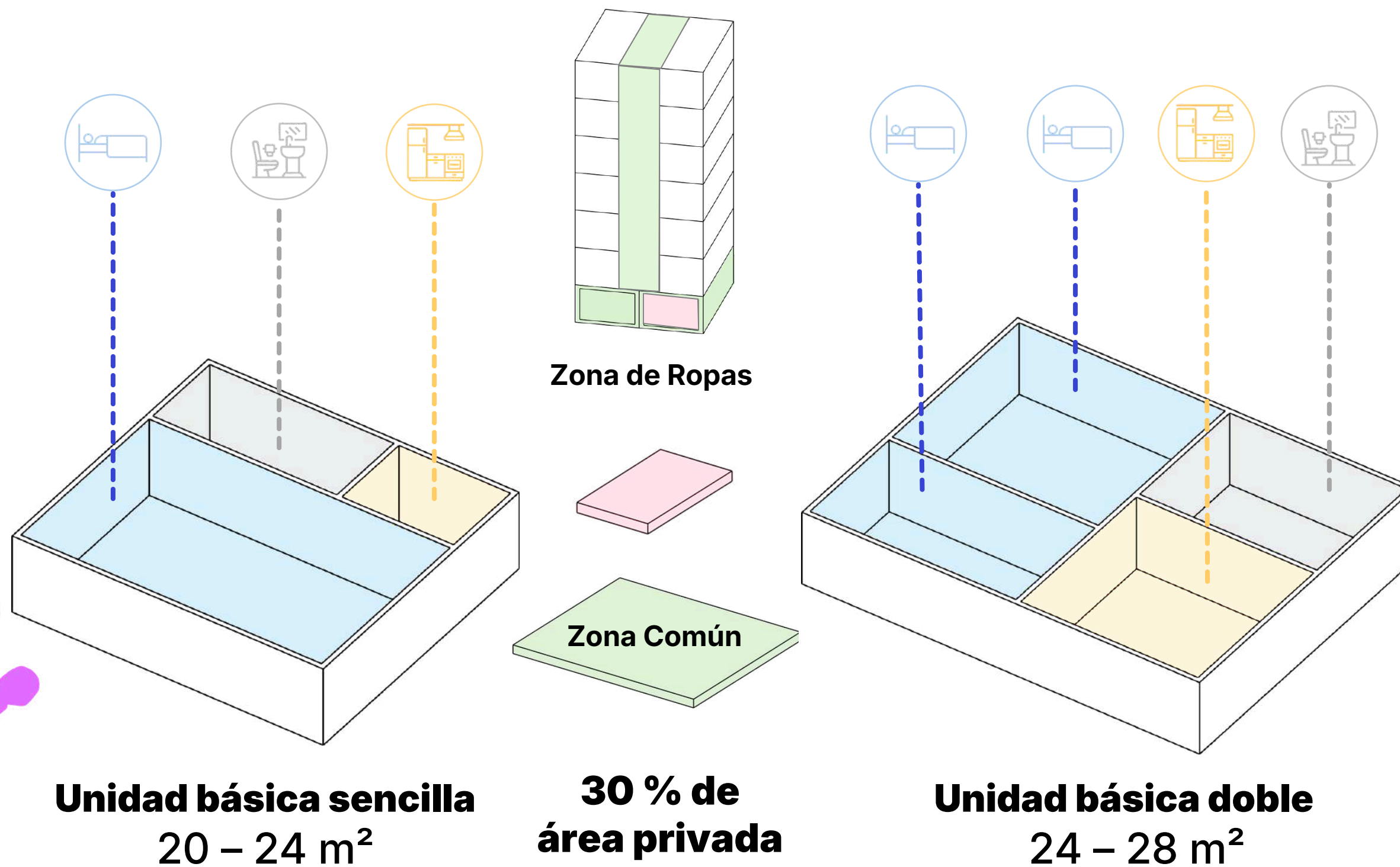


PROPUESTA 2



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

¿QUÉ PROPONEMOS? 2

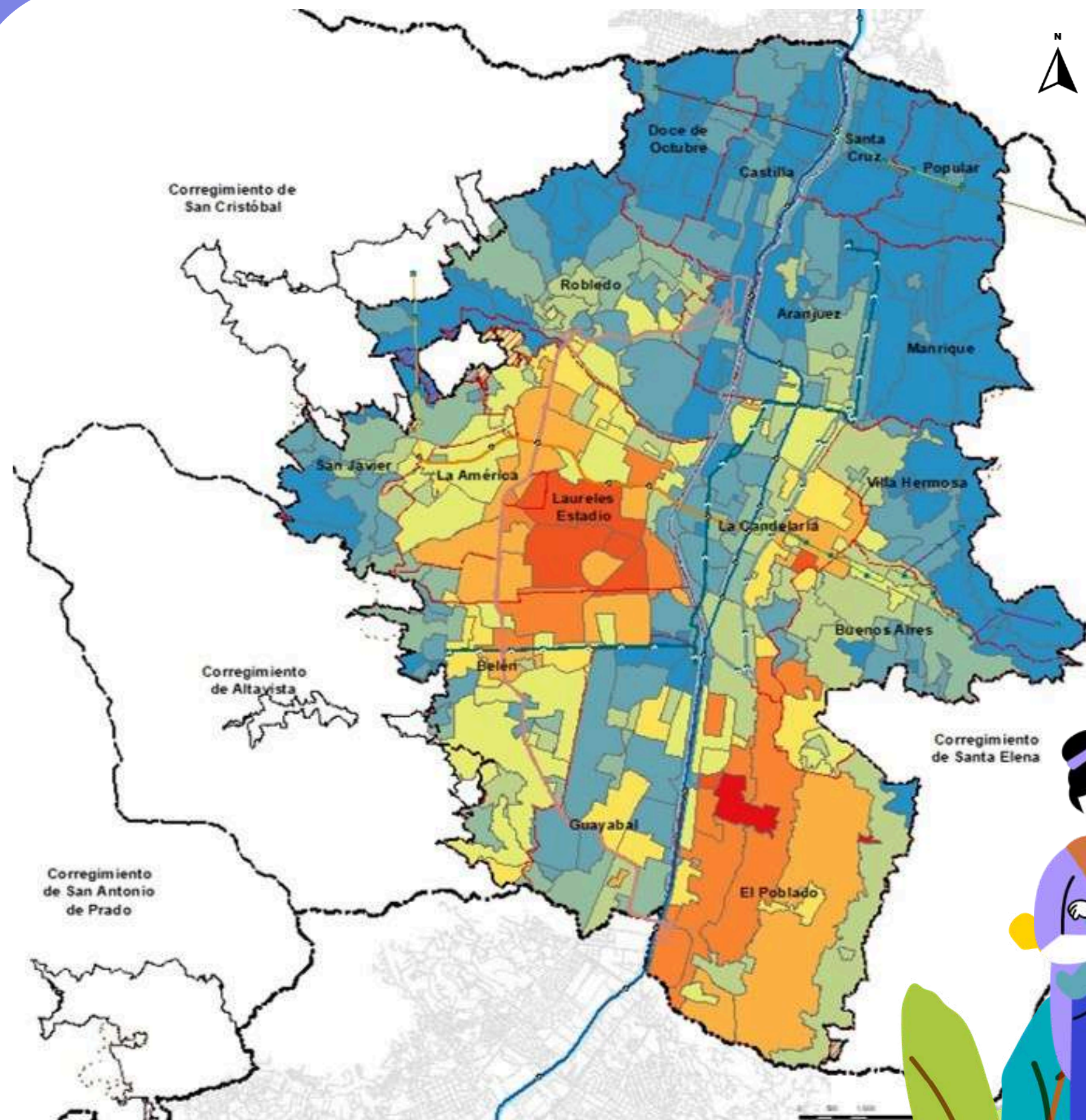
Claridad normativa –
Vivienda turística como
servicio de hospedaje



- 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



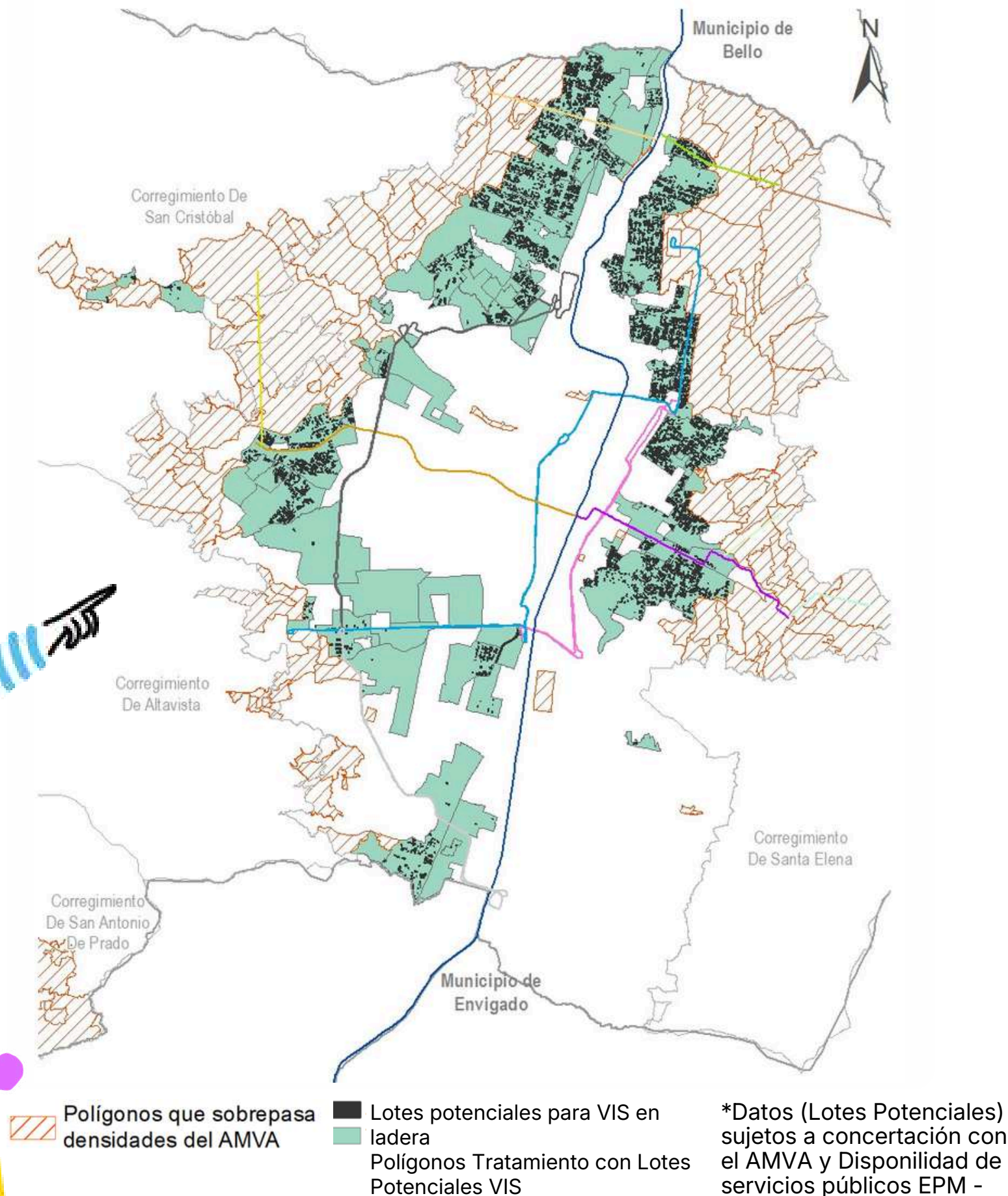
¿Qué proponemos? 2

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 9 - BUENOS AIRES Habitacional

Leyenda Mapa Densidades Reales

Comuna 2 - Buenos Aires

Comuna

Buenos Aires

Comunas y Corregimientos

Densidades reales vs POT

Leyenda Mapa Lotes ISVIMED

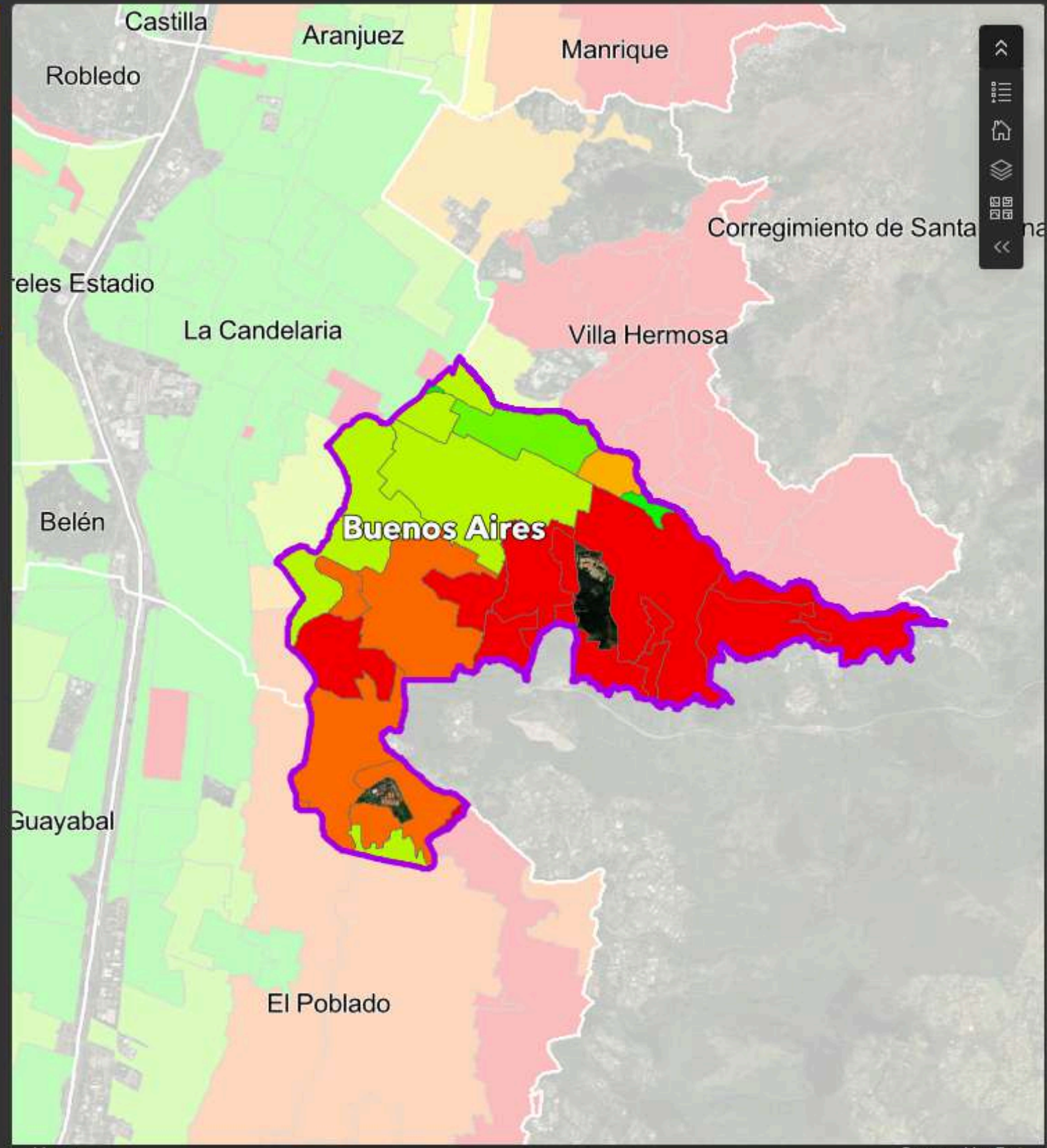
Comuna 9 - Buenos Aires

Comuna

Buenos Aires

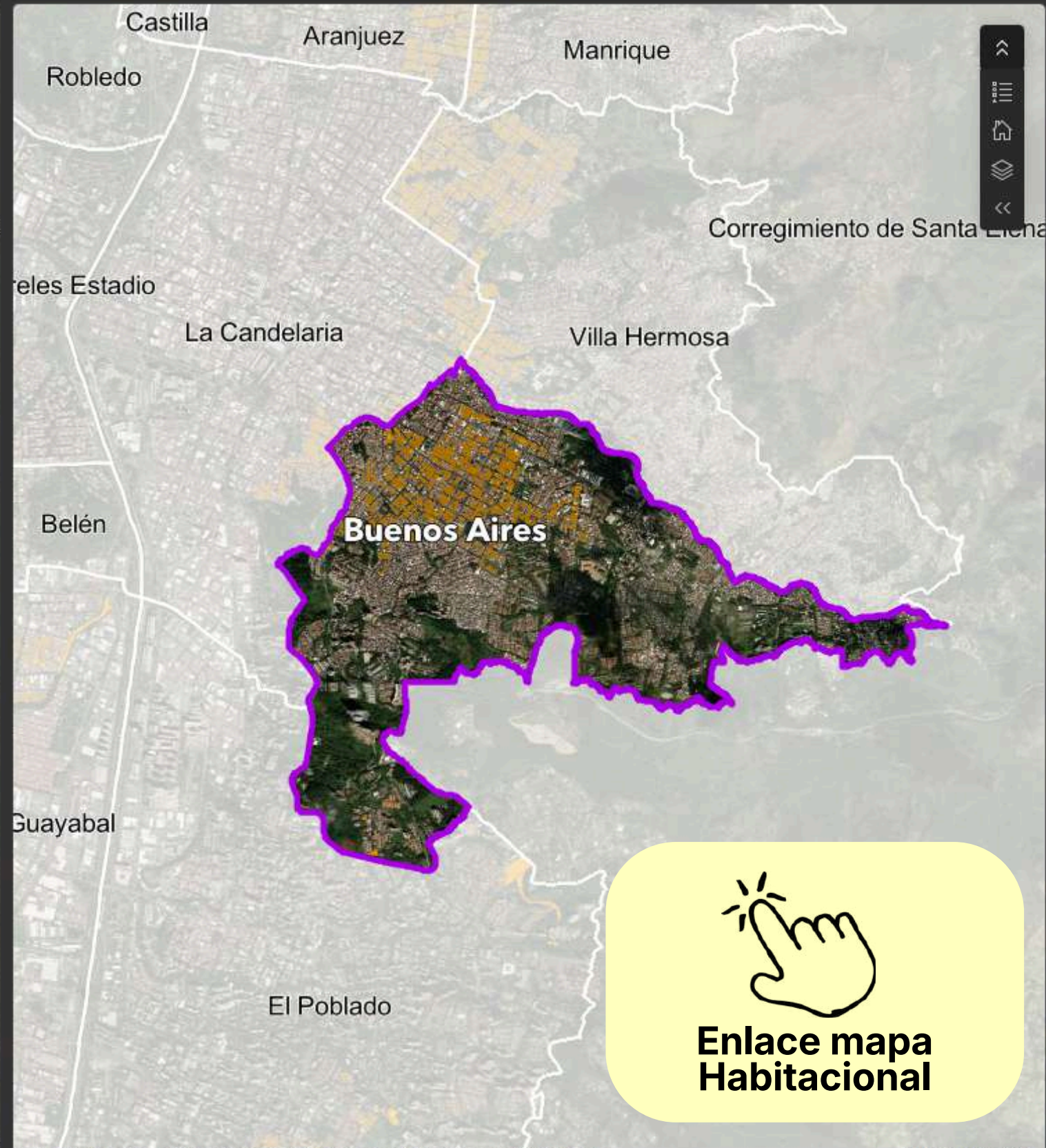
Comunas y Corregimientos

LotesISVIMED



Vantor Powered by Esri

Densidades Reales



Vantor | Secretaría de Gestión y Control Territorial, Subsecretaría de Catastro. Powered by Esri

Lotes ISVIMED

Enlace mapa Habitacional



Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:

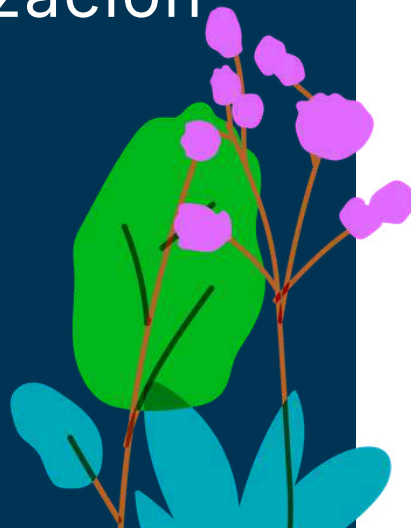
- * El ajuste de densidades (viviendas por hectárea) propuesto
- * El enfoque más enfático de asuntos del hábitat y gestión del riesgo de desastres en los **Planes de legalización y Regularización Urbanística**
- * Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión



3

¿QUÉ PROPONEMOS?

- Medellín pasa de 74 a 81 centralidades urbanas y rurales.
- En la **Comuna 9 se mantienen 3 centralidades**, que se redelimitan y reclasifican para mejorar el equilibrio y la dinamización de la zona.



Centralidad Miraflores

REDELIMITADA Y RECLASIFICADA ZONAL, MIXTA

Predominancia para intercambio de servicios y movilidad integrada.

Centralidad El Salvador

REDELIMITADA Y RECLASIFICADA BARRIAL, DOTACIONAL

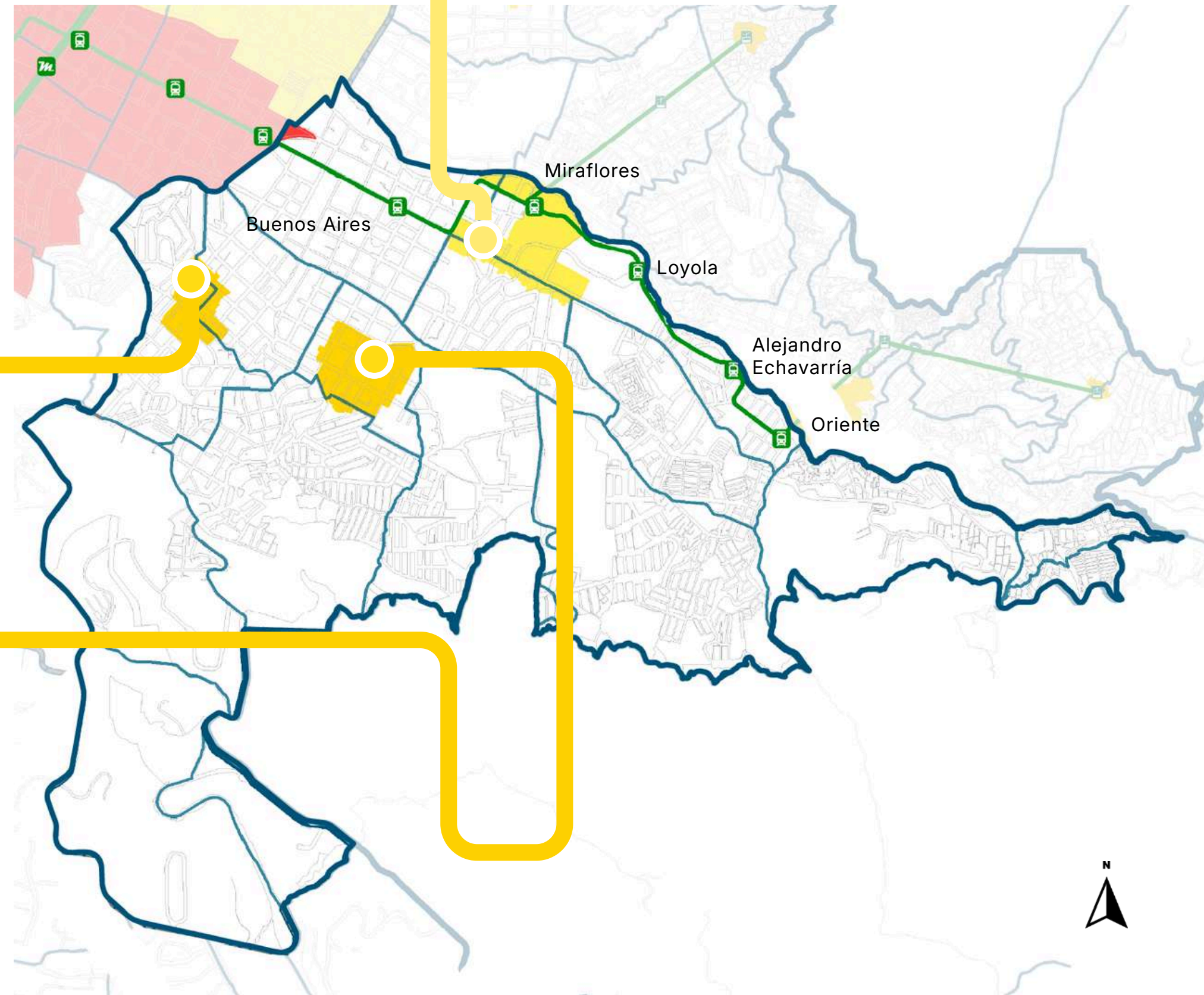
Predominancia para Servicios de proximidad y cuidado.

Centralidad La Mlagrosa

REDELIMITADA Y RECLASIFICADA BARRIAL, DOTACIONAL

Predominancia para Servicios de proximidad y cuidado.

CENTRALIDADES POR CARÁCTER PREDOMINANTE



POT COMUNA 9 - BUENOS AIRES Centralidades

Leyenda Mapa Centralidades

Comuna 9 - Buenos Aires

- Comuna
- Buenos Aires

Barrios y Veredas



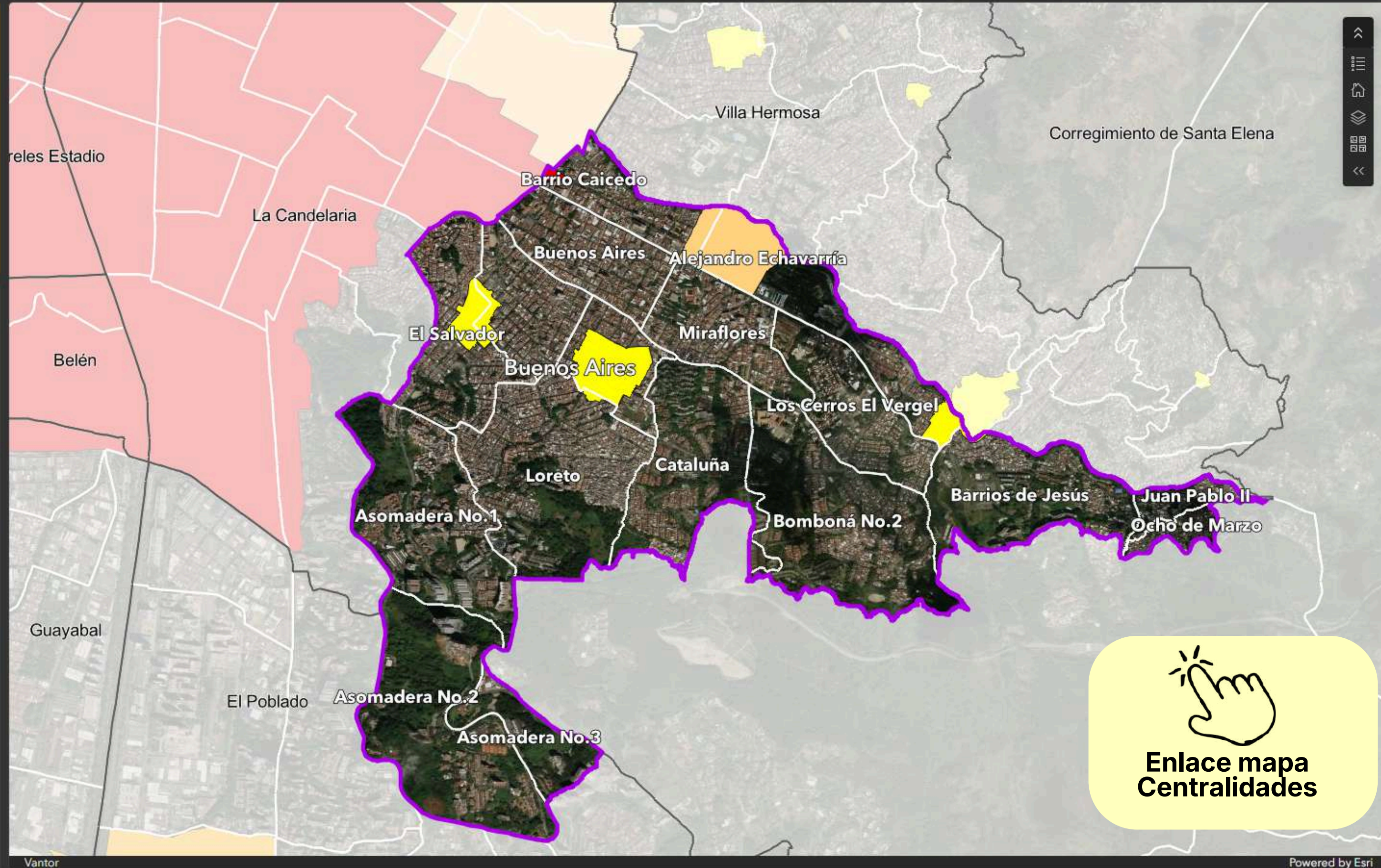
Centralidades Actuales

Centralidades - Jerarquía

- Jerarquía
- Barrial
- Zonal
- Distrital
- Metropolitana

Centralidades - Jerarquía

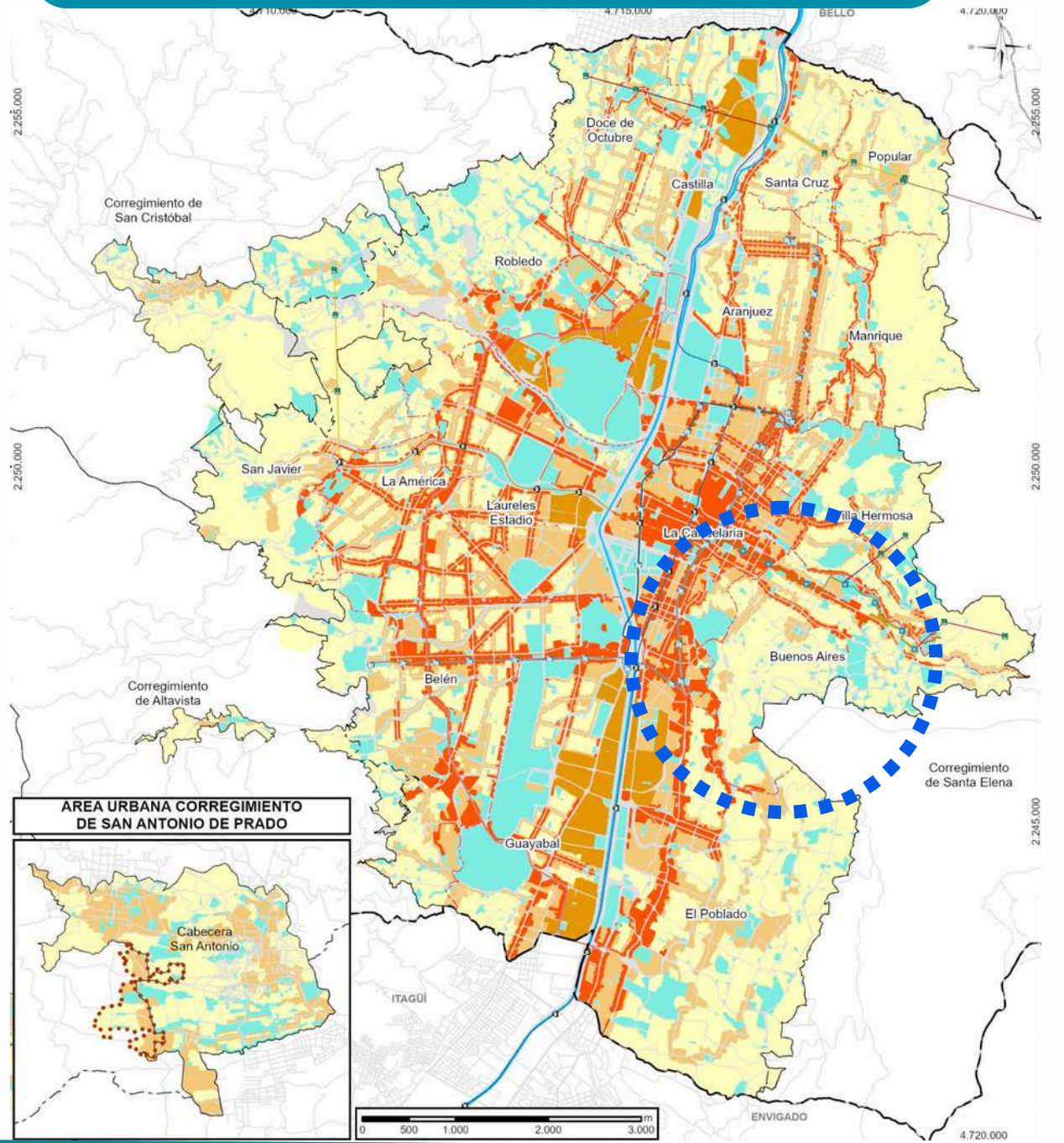
- Jerarquía




Enlace mapa Centralidades

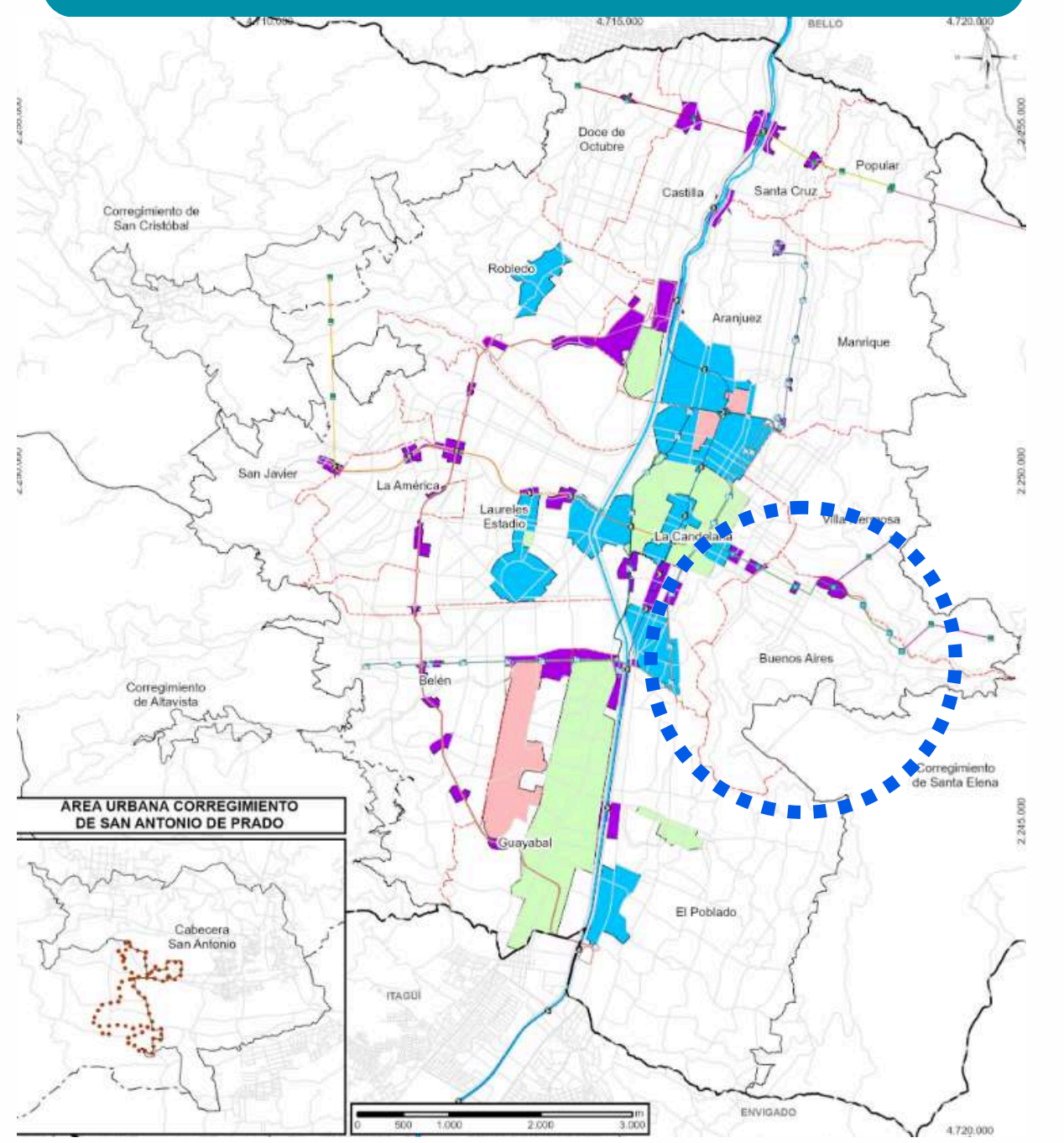
¿QUÉ PROPONEMOS? AJUSTE DE LA CLASIFICACIÓN USOS DEL SUELO

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 9 - BUENOS AIRES
Usos Generales de Suelo

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comuna 9 - Buenos Aires

Comuna
Buenos Aires

Barrios y Veredas



Usos

Usos Generales Suelo Urbano Acuerdo 048

Leyenda Mapa Propuesta

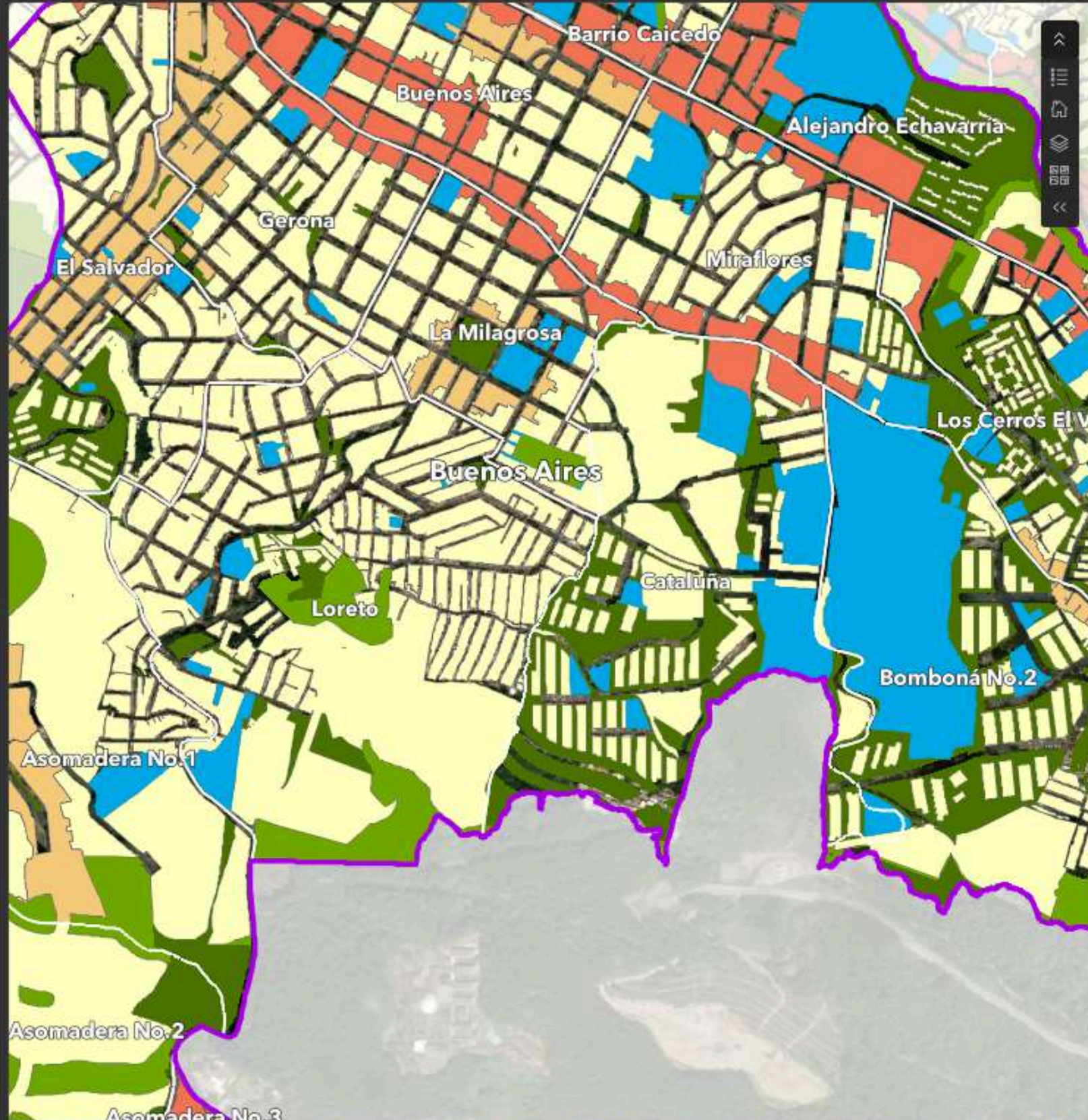
Usos

Áreas de Actividad

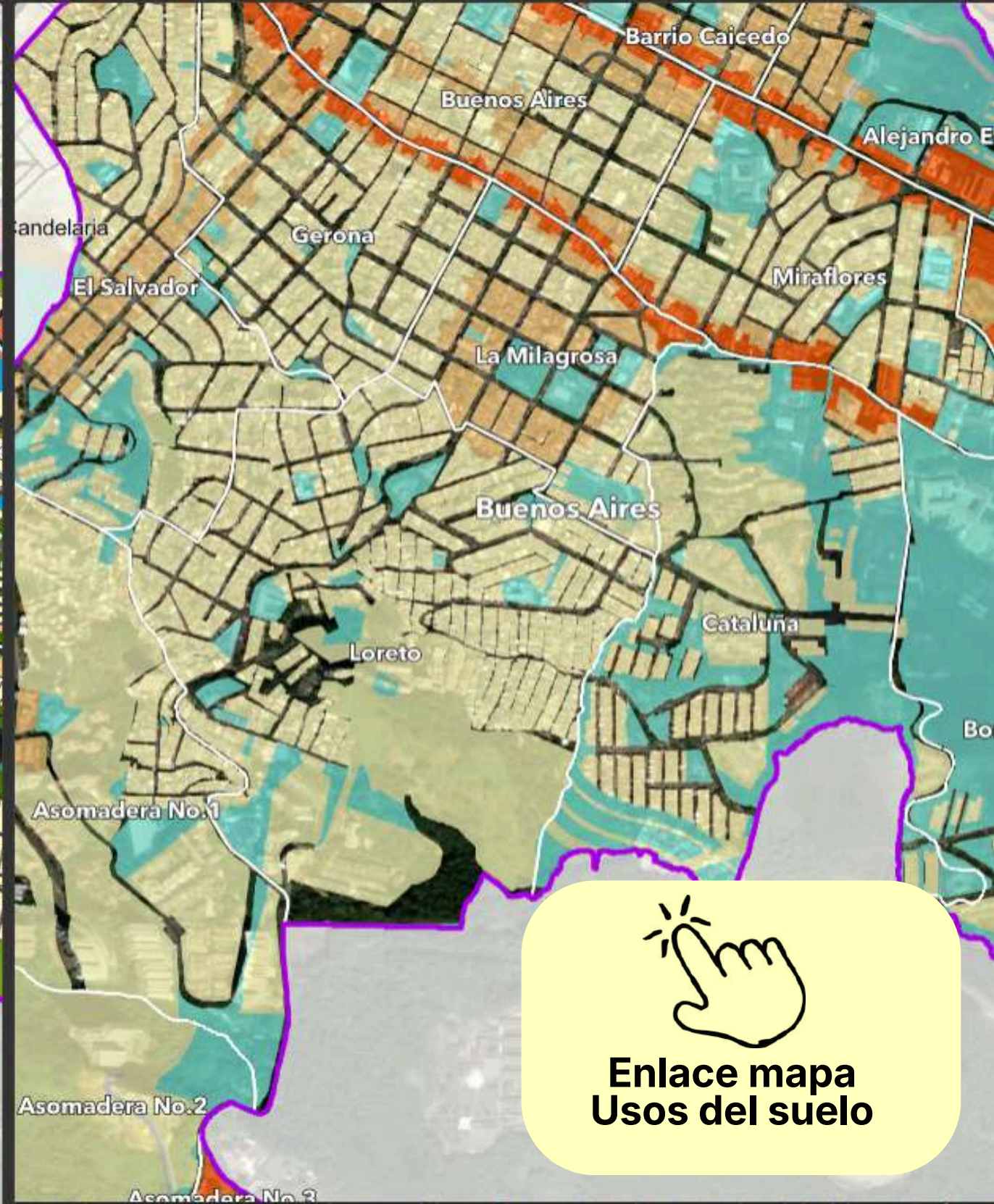
- Área dotacional
- Área dotacional del sistema vial
- Área de baja mixtura de predominancia residencial
- Área de media mixtura de soporte barrial
- Área de alta mixtura económica en transformación
- Área de alta mixtura de predominancia económica

Área de Actividad

Río



Usos Generales del Suelo AC048



Usos Generales del Suelo Propuesta



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
- Metalmeccánica y de equipos
- Transformación química y de materiales

Equipamiento

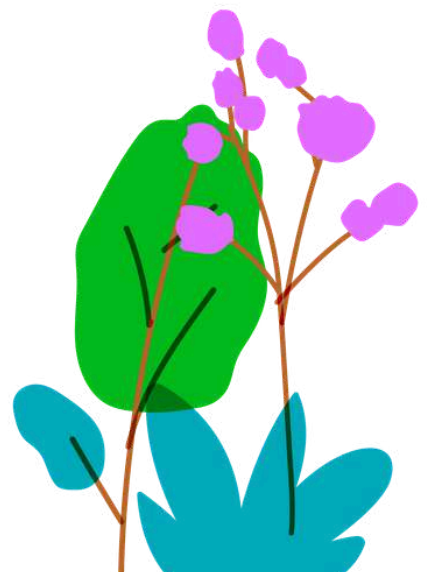
Subsistema de **equipamientos** colectivos

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 9 - BUENOS AIRES

Conflictos/Vocaciones

Leyenda Mapa Conflictos

Comuna 9 - Buenos Aires

Comuna

Buenos Aires

Comunas y Corregimientos

Leyenda Mapa Vocación

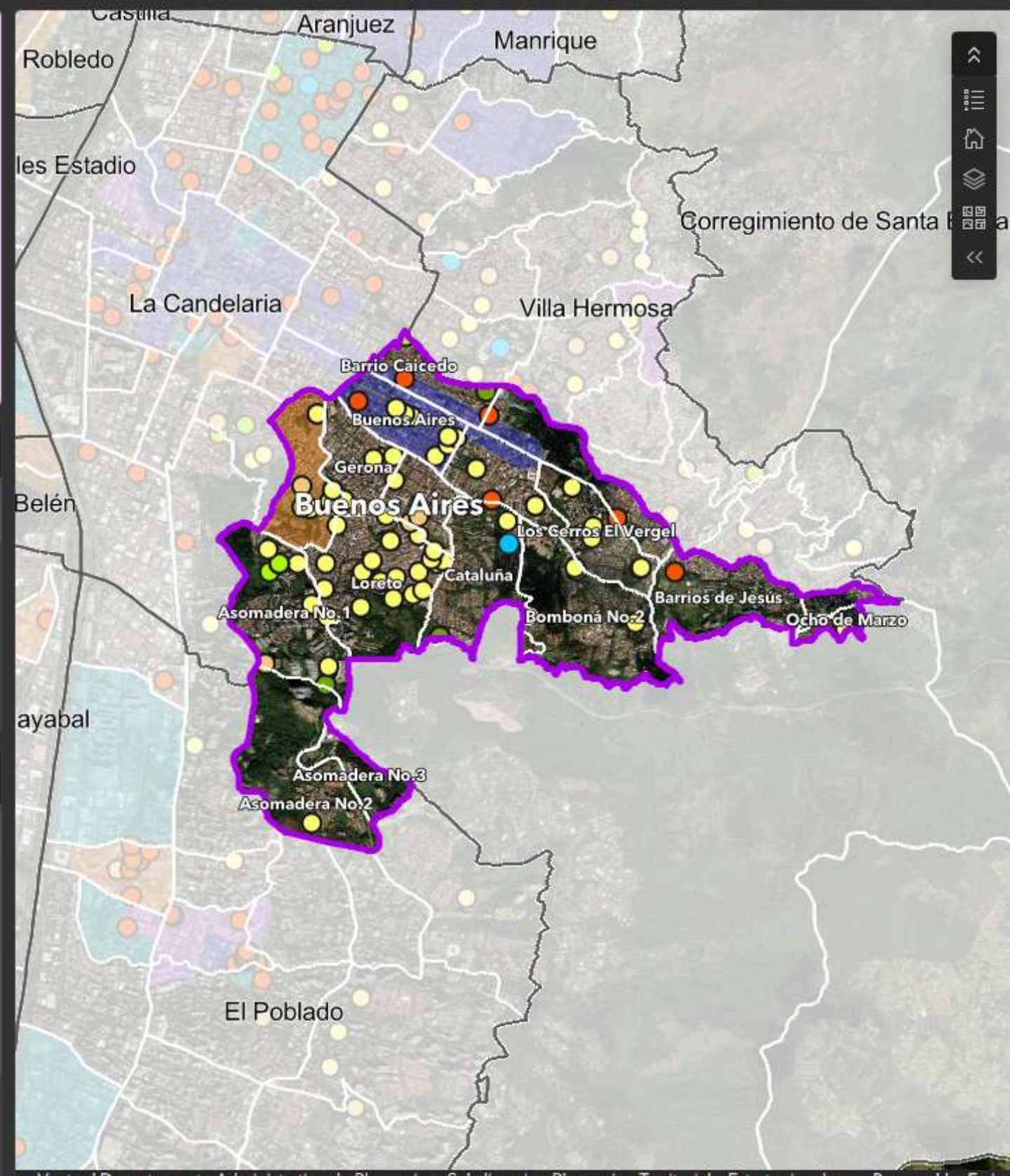
Comuna 9 - Buenos Aires

Comunas

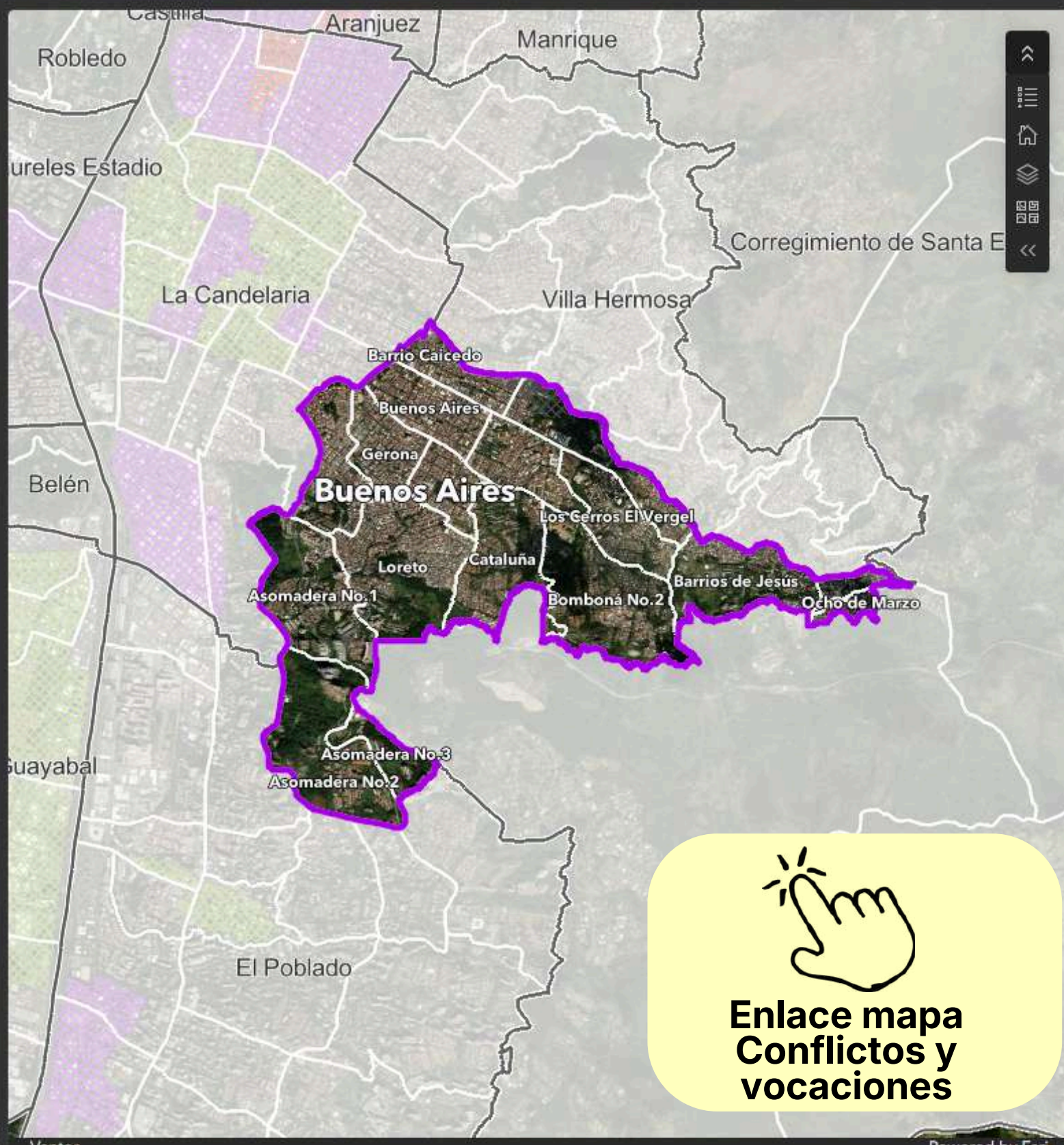
Buenos Aires

Comunas y Corregimientos

Barrios y Veredas



Conflictos



Vocaciones

Enlace mapa Conflictos y vocaciones

3 ¿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

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







Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Exigencias de parqueaderos Uso **residencial**

¿Qué proponemos?

4

- **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
C2, CN2, D-DE	Hasta 240 m2	0.33	0.50	N/A	N/A
	Mayores a 240 m2	0.50	0.50	0.13	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 4

Obligación vivienda Multifamiliar

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

Tratamientos predominantes en la Comuna 9



AUTOS

MOTOS



CN2

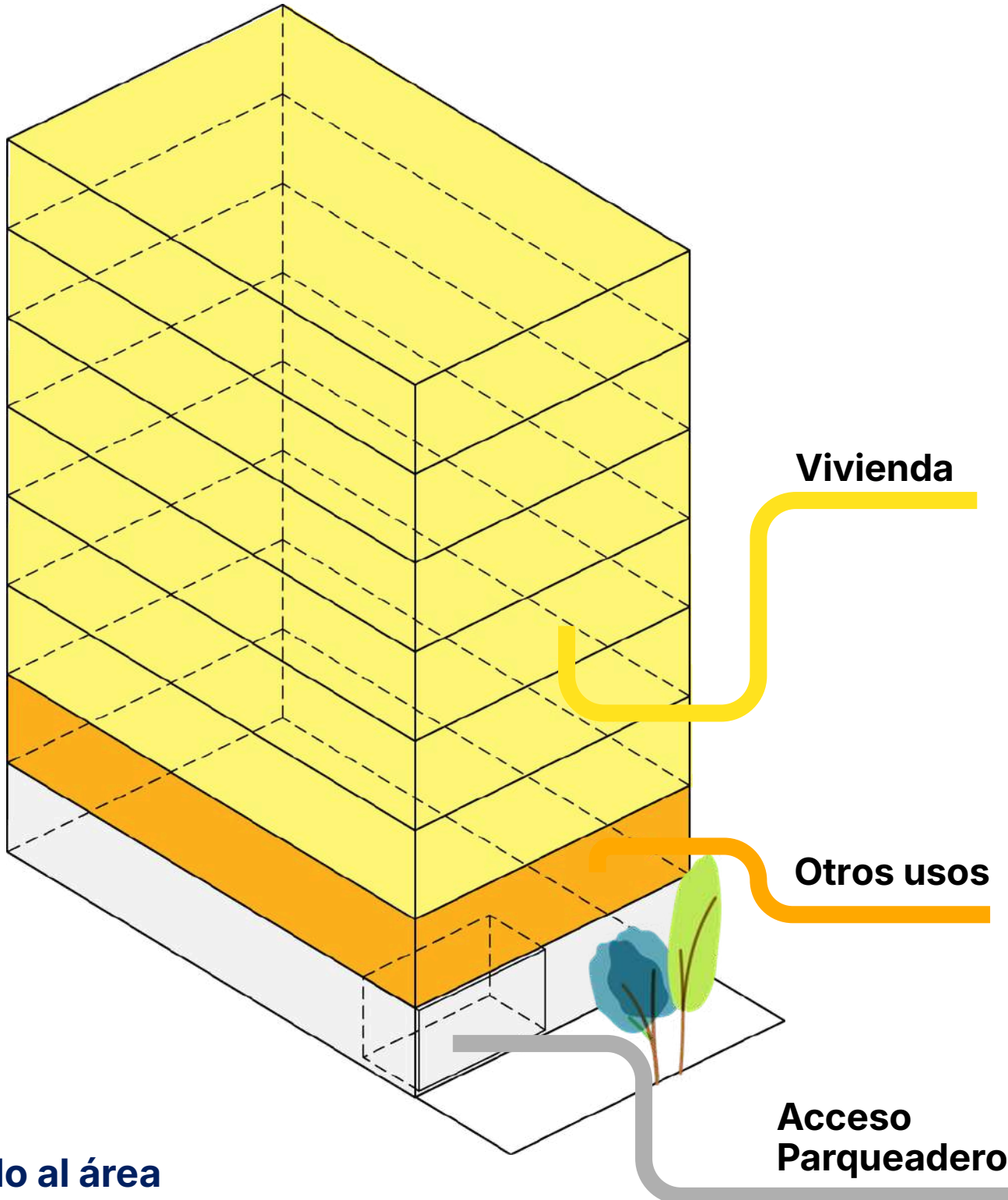
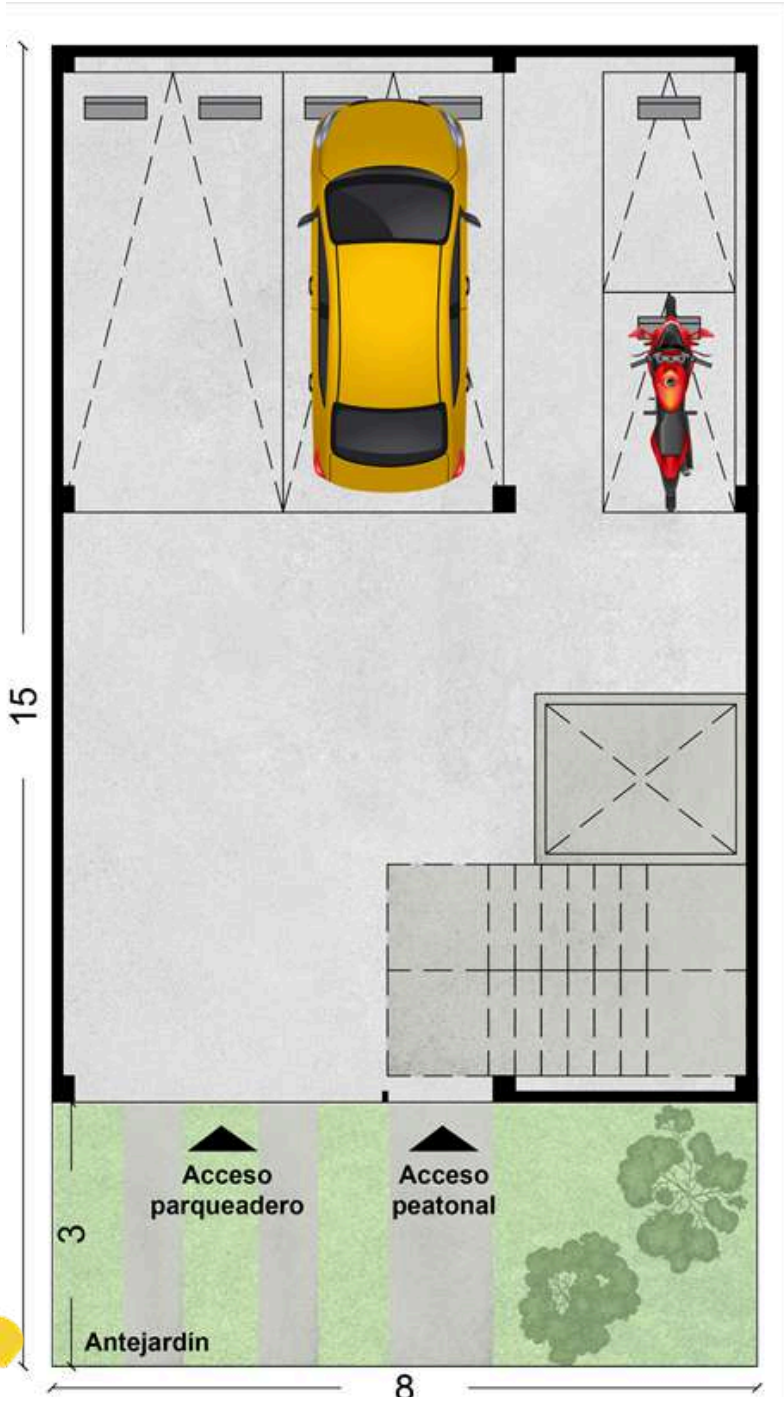
1/3

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 4

Obligación vivienda Multifamiliar

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

Tratamientos predominantes en la Comuna 9

AUTOS

MOTOS

CN2

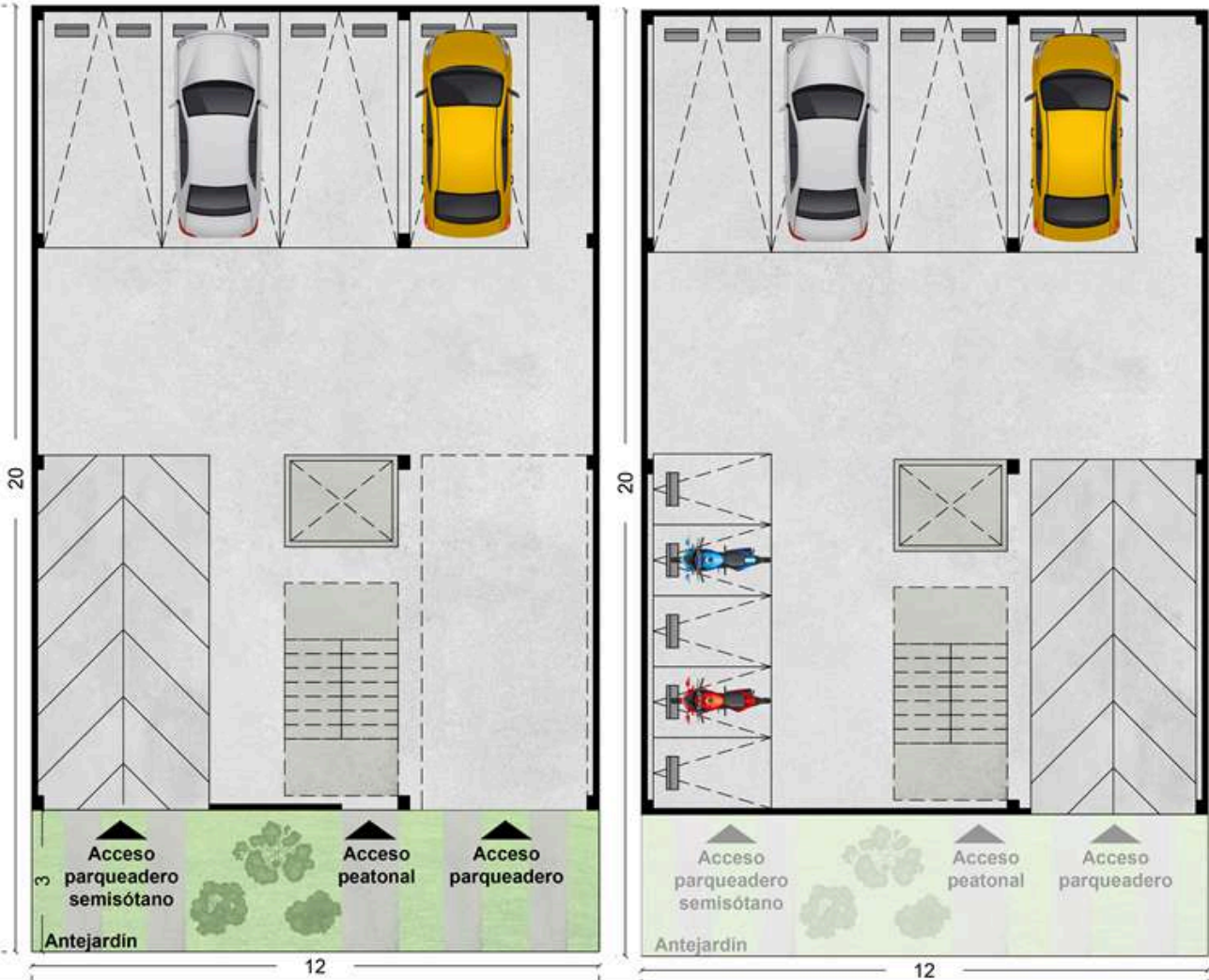
1/2

1/2

CN5

1/1.5

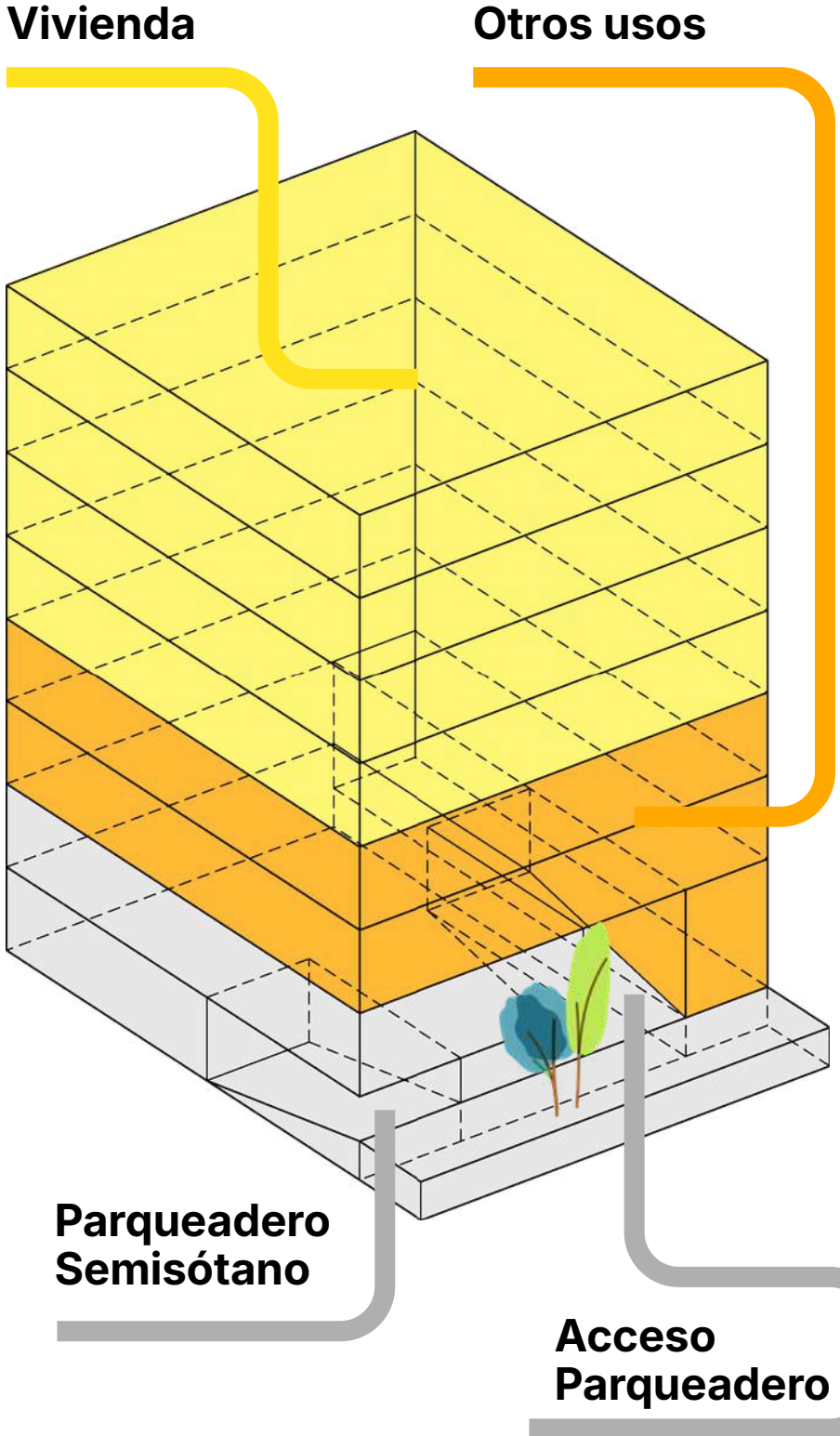
1/2



Primer piso

Segundo piso

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



Exigencias de parqueaderos Otros usos

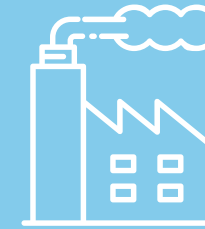
¿Qué proponemos? 4



Comercio
Parq/100 m²



Servicios
Parq/100 m²



Industria
Parq/100 m²

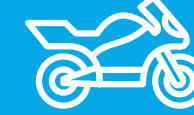


Espacio Público
Parq/hectárea



Equipamientos

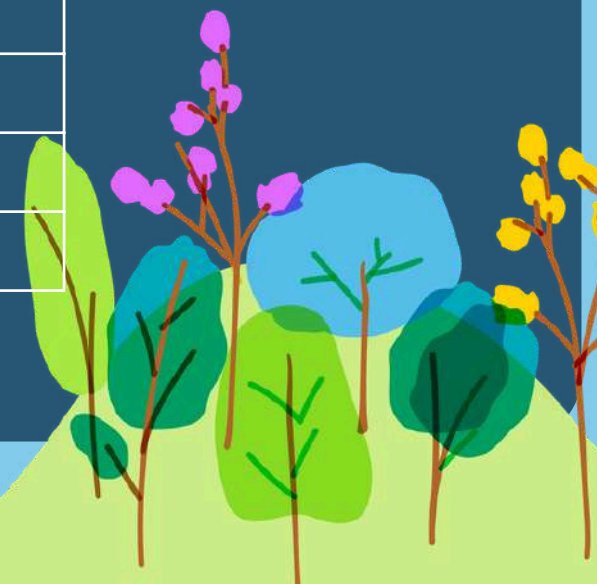
Tratamiento Área de lote



Tratamiento	Área de lote	Comercio		Servicios		Industria		Espacio Público		Equipamientos	
		Car	Moto	Car	Moto	Car	Moto	Car	Moto	Car	Moto
MI-MIE, REV, CN3	Hasta 72 m2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	72 - 120 m2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	120 - 240 m2	0.50	1.50	0.50	1.50	0.25	0.50	N/A	N/A	N/A	N/A
	Mayores a 240 m2	0.50	1.50	0.50	1.50	0.25	50.00	0.75	1.50	N/A	N/A
C2, CN2, D-DE	Hasta 72 m2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	72 - 240 m2	1.00	0.75	1.00	0.75	0.50	0.25	N/A	N/A	N/A	N/A
	Mayores a 240 m2	1.00	0.75	1.00	0.75	0.50	0.25	1.00	0.75	N/A	N/A
CN1, CN5, RED	Hasta 72 m2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	72 - 120 m2	1.00	0.75	1.00	0.75	0.50	0.25	N/A	N/A	N/A	N/A
	120 - 240 m2	1.50	0.75	1.50	0.75	0.50	0.25	N/A	N/A	N/A	N/A
	Mayores a 240 m2	2.00	0.50	2.00	0.50	0.75	0.25	2.00	0.50	N/A	N/A

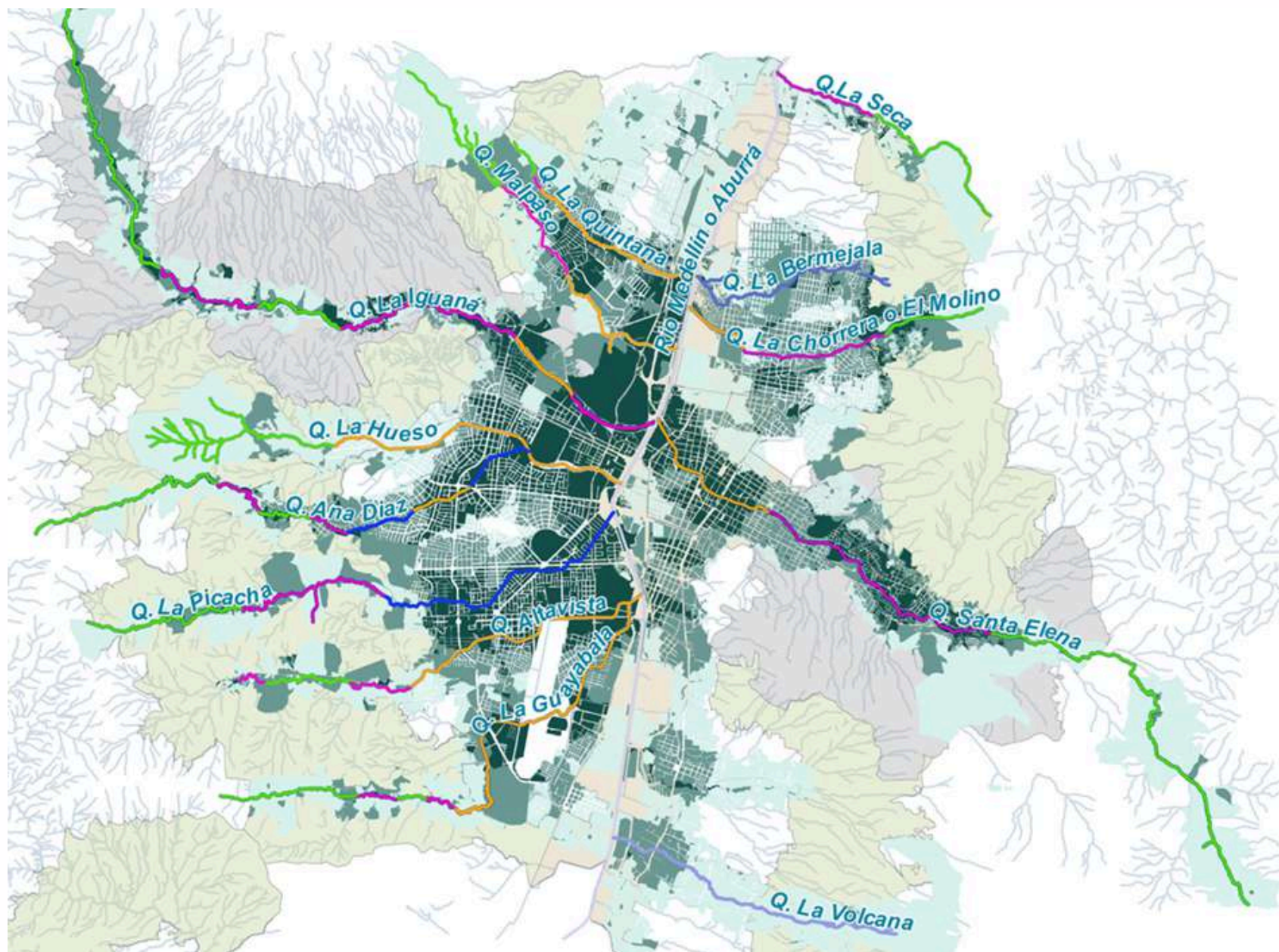
Deberá responder a un análisis específico de cada caso, como mínimo se deberá cumplir con lo establecido en el decreto 471 de 2018

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





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?

5

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



NUEVA COMPRENSIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

6



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



¿Qué proponemos? 6



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? 6



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? 6



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

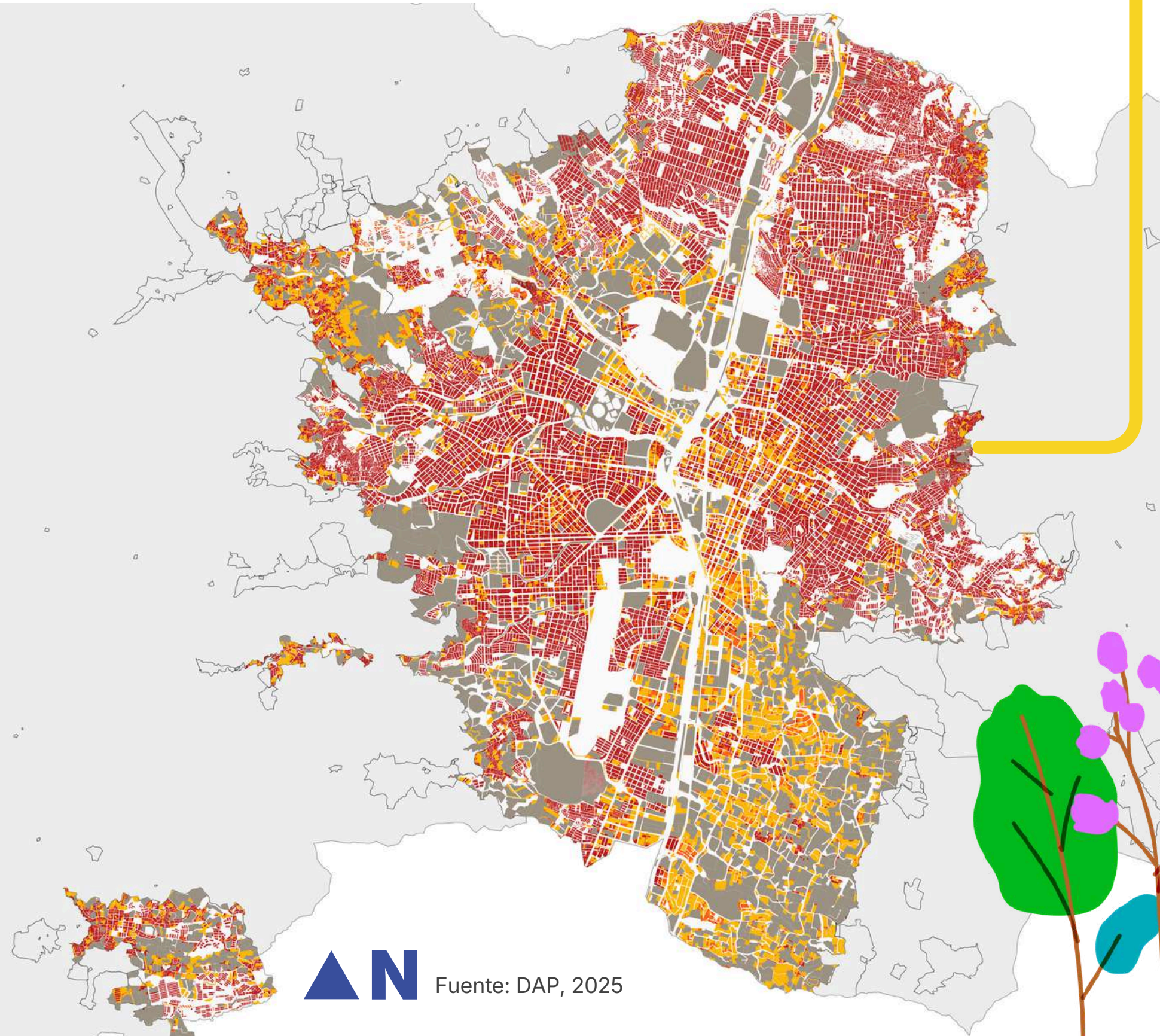
Parque Recreativo (activo y pasivo)

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 Renovación se encuentran por encima de los **1000 m²**, la cual es el área mínima para generación de espacio público.

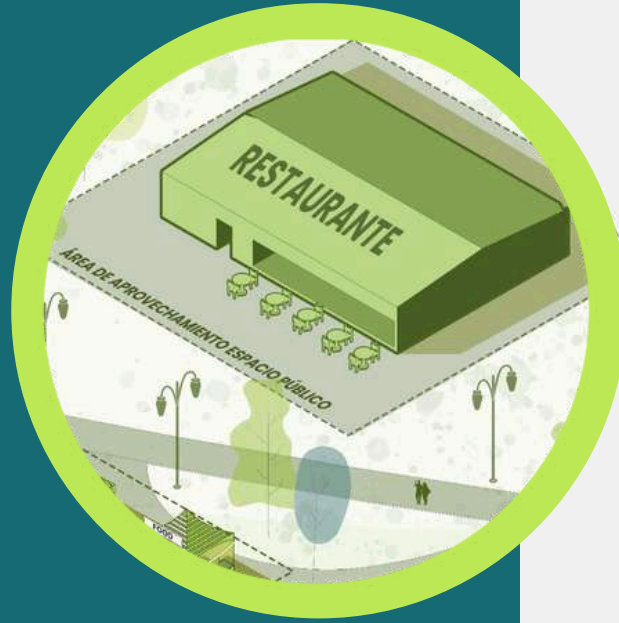
6 ¿QUÉ PROPONEMOS?

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

ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO

7 PROPUESTA



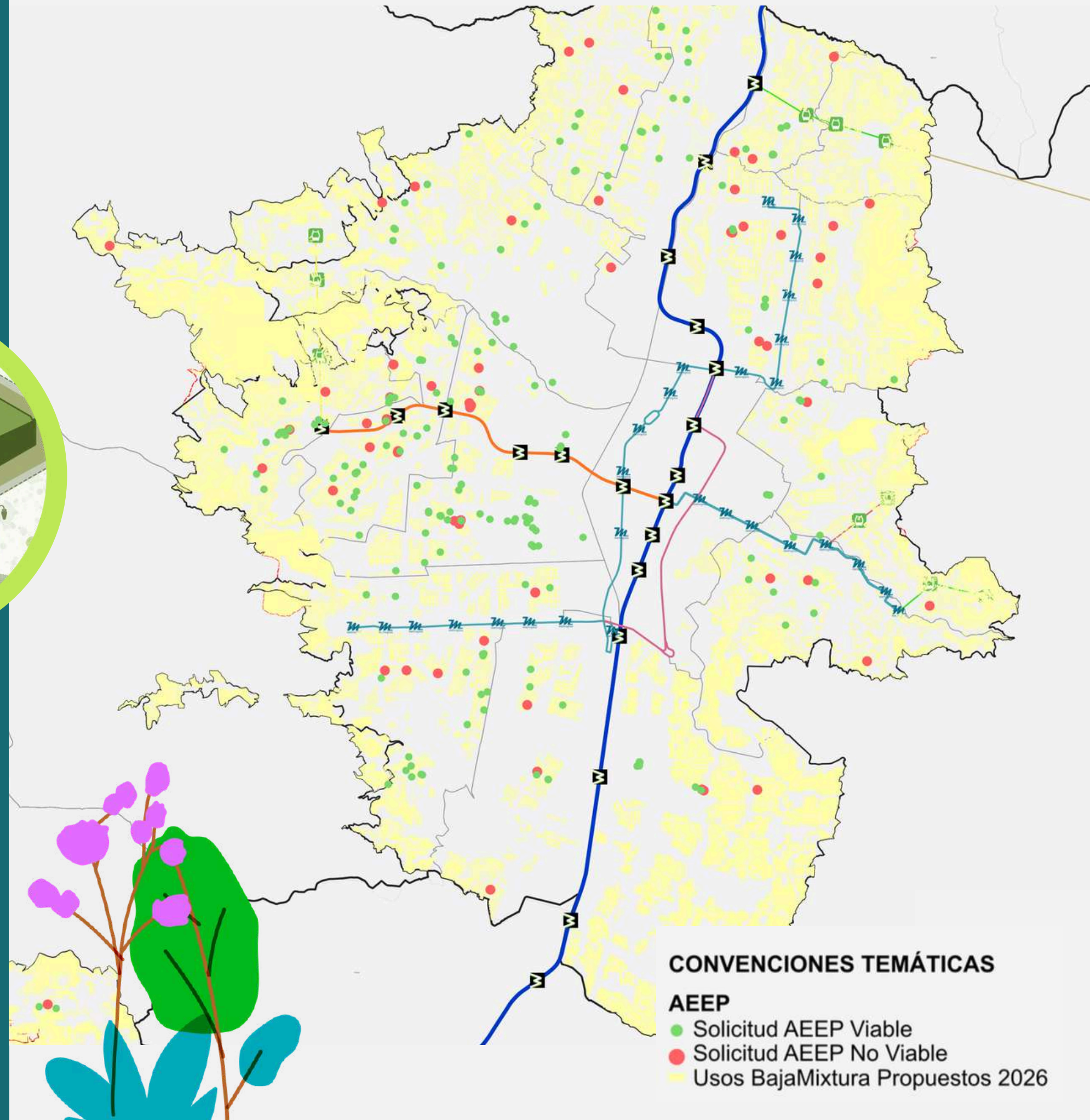
INCLUIR NUEVAS MODALIDADES

Miradores panorámicos
Máquinas vending
Corredores turísticos

ACTUALIZAR TIPOS DE CONTRATO

AMPLIAR ÁMBITO DE APLICACIÓN

ORIENTAR SOSTENIMIENTO, MANTENIMIENTO Y CUALIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO



¿QUÉ ENCONTRAMOS? 8



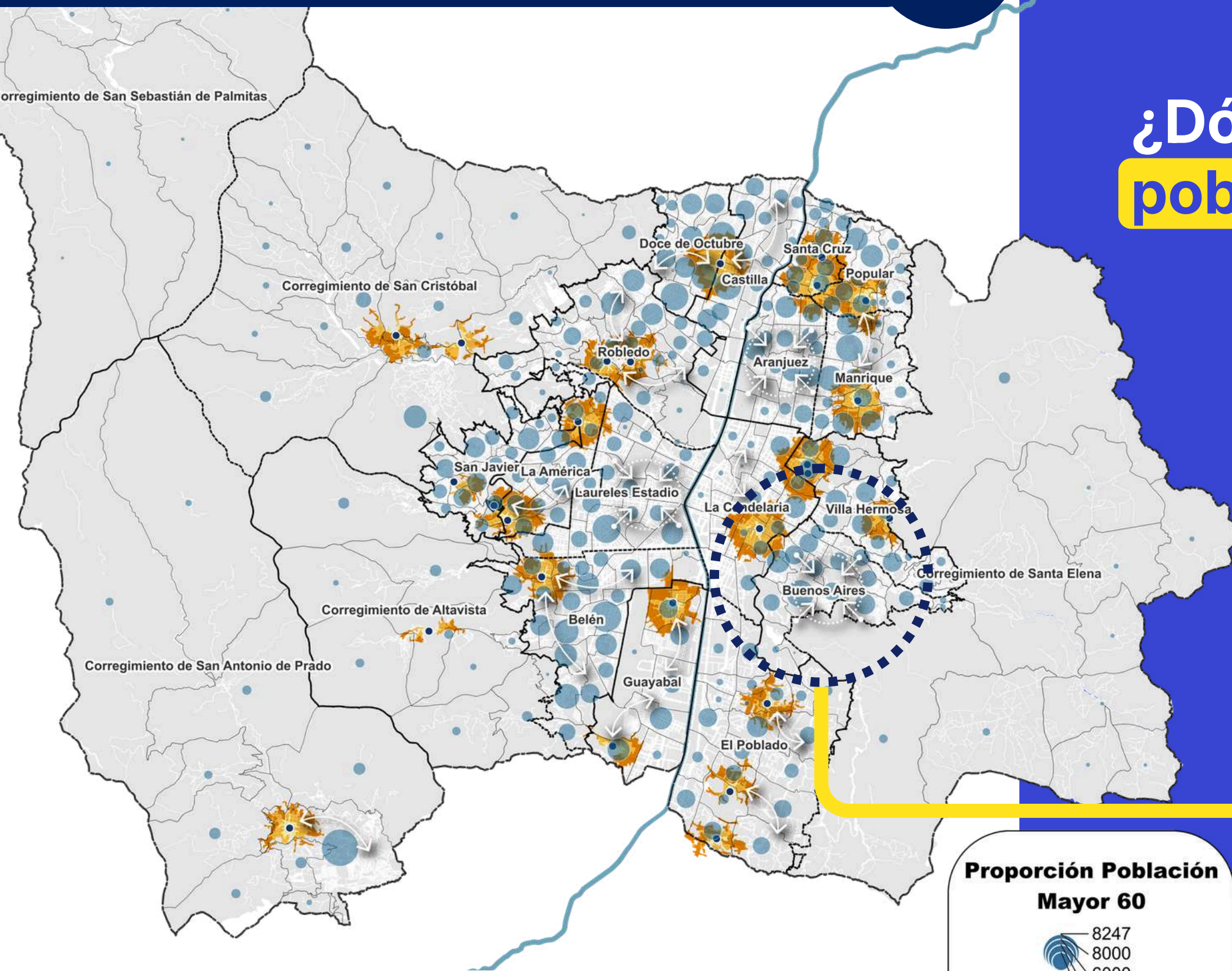
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

¿Dónde se encuentra la población mayor a 60 años?

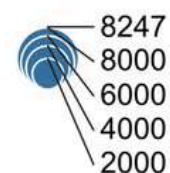
Proporción de población mayor a 60 años

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

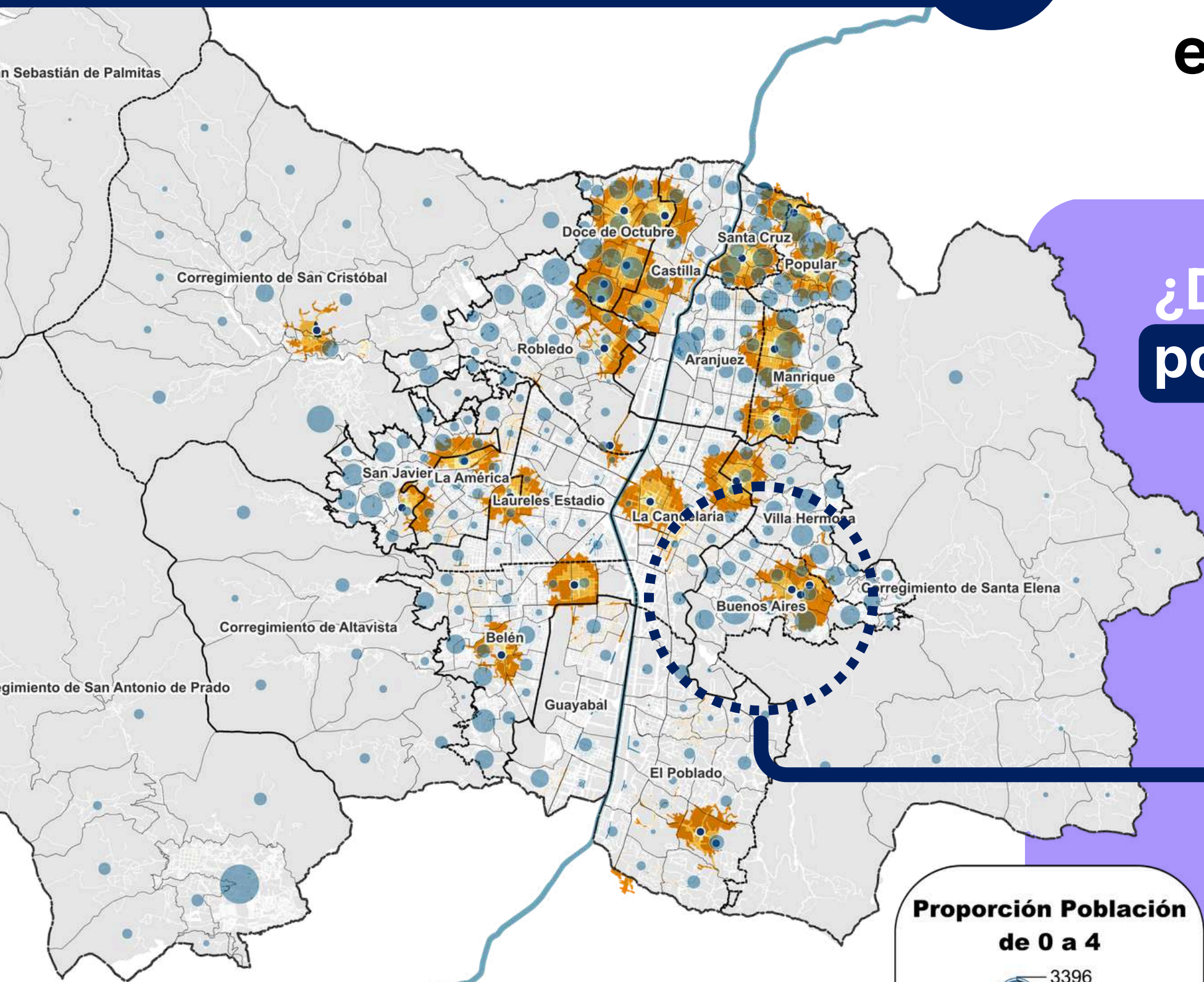


¿QUÉ ENCONTRAMOS? 8



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)?

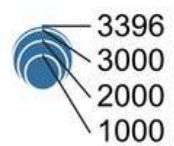
Proporción de población de 0 a 4 años

Equipamientos de Asistencia Social con énfasis en la atención infantil

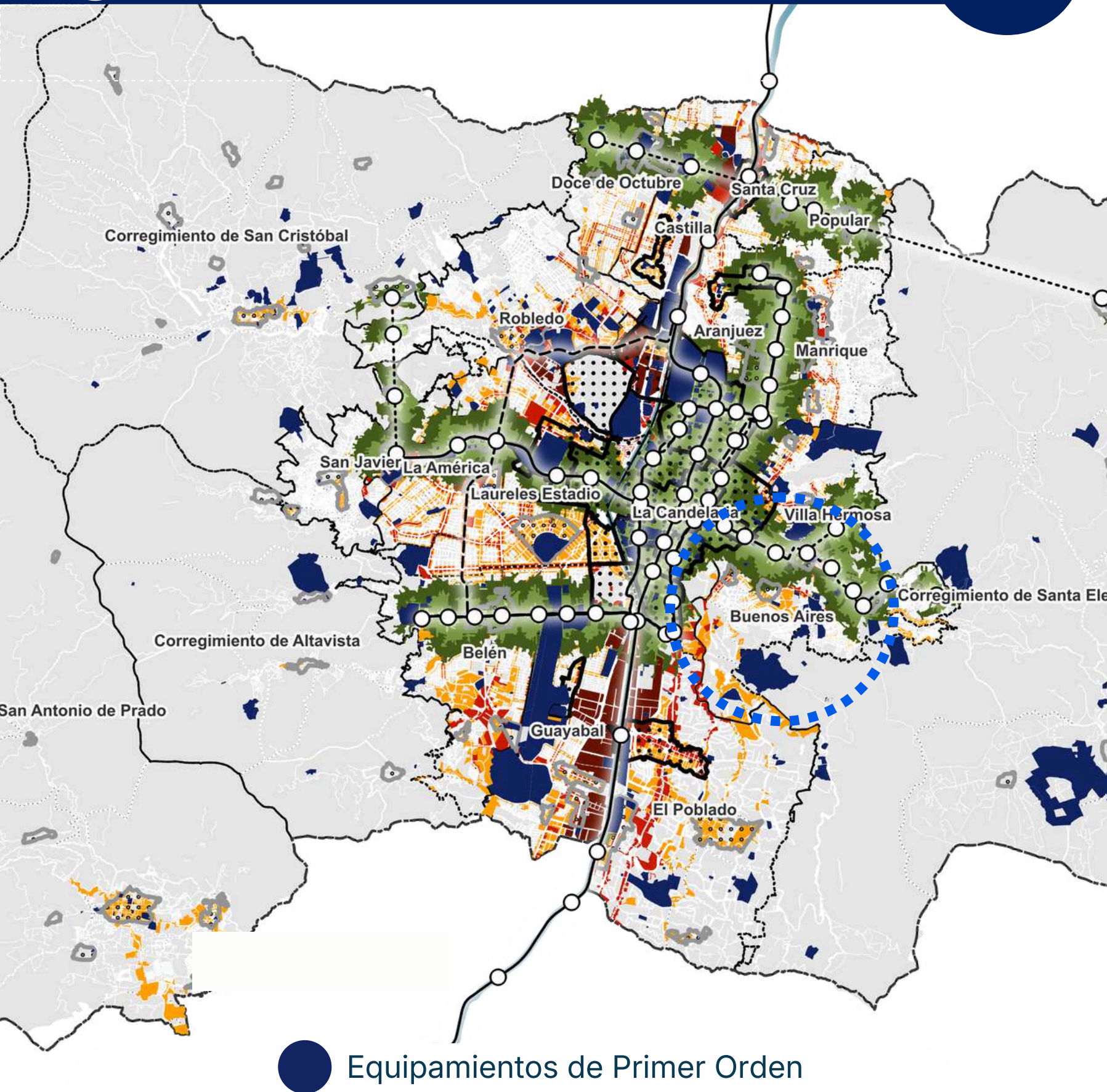
Accesibilidad a 5 – 10 – 15 minutos caminando



Proporción Población de 0 a 4



¿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

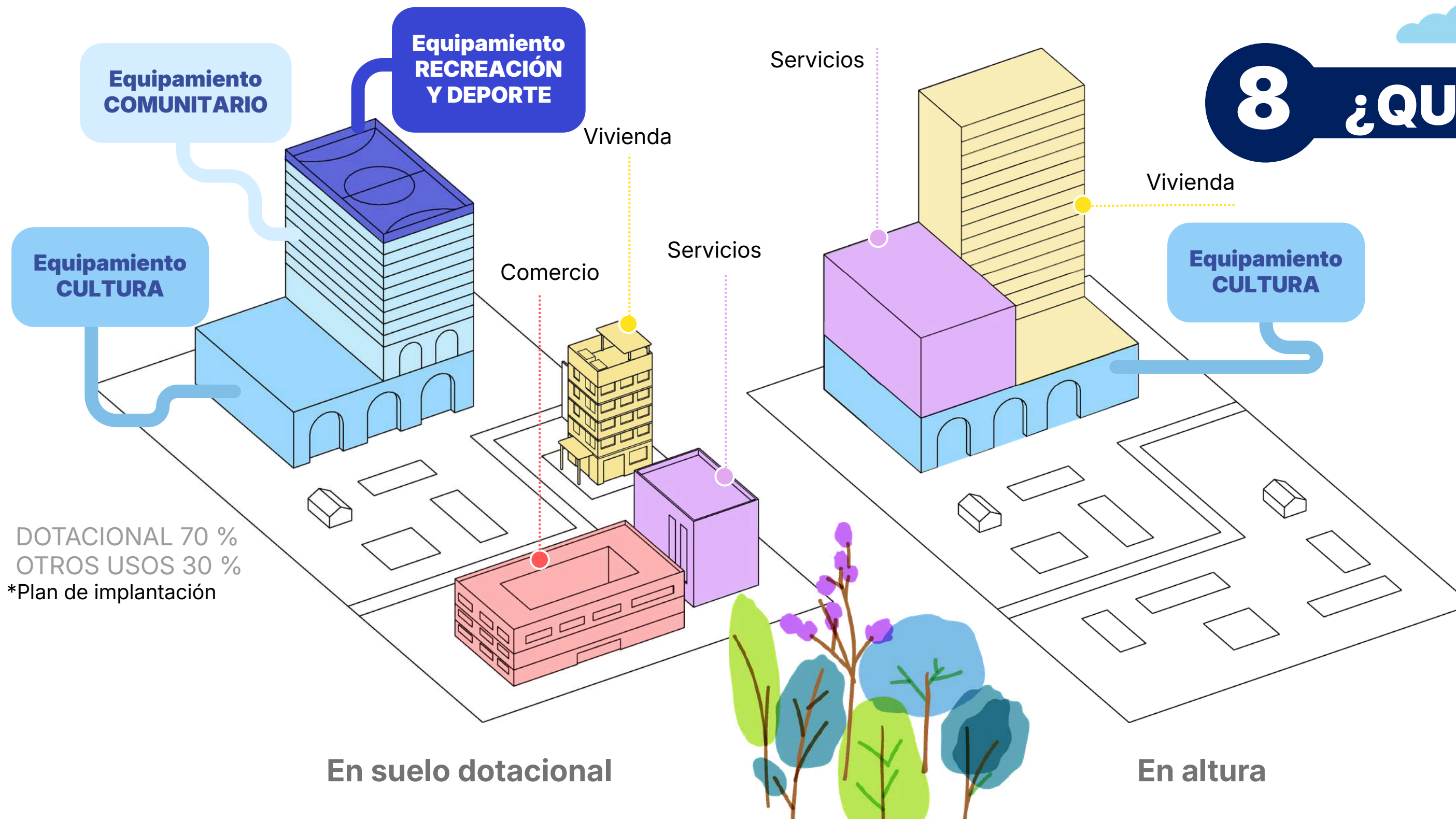
MULTIFUNCIONALIDAD + SOSTENIBILIDAD

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 9 - BUENOS AIRES Espacio Público y Equipamientos

Leyenda Mapa Espacio Público y Equipamientos

Comunas y Corregimientos

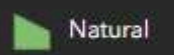


Barrios y Veredas



Espacio Público

Espacio Público Existente



Natural

Espacio Público Existente-Art

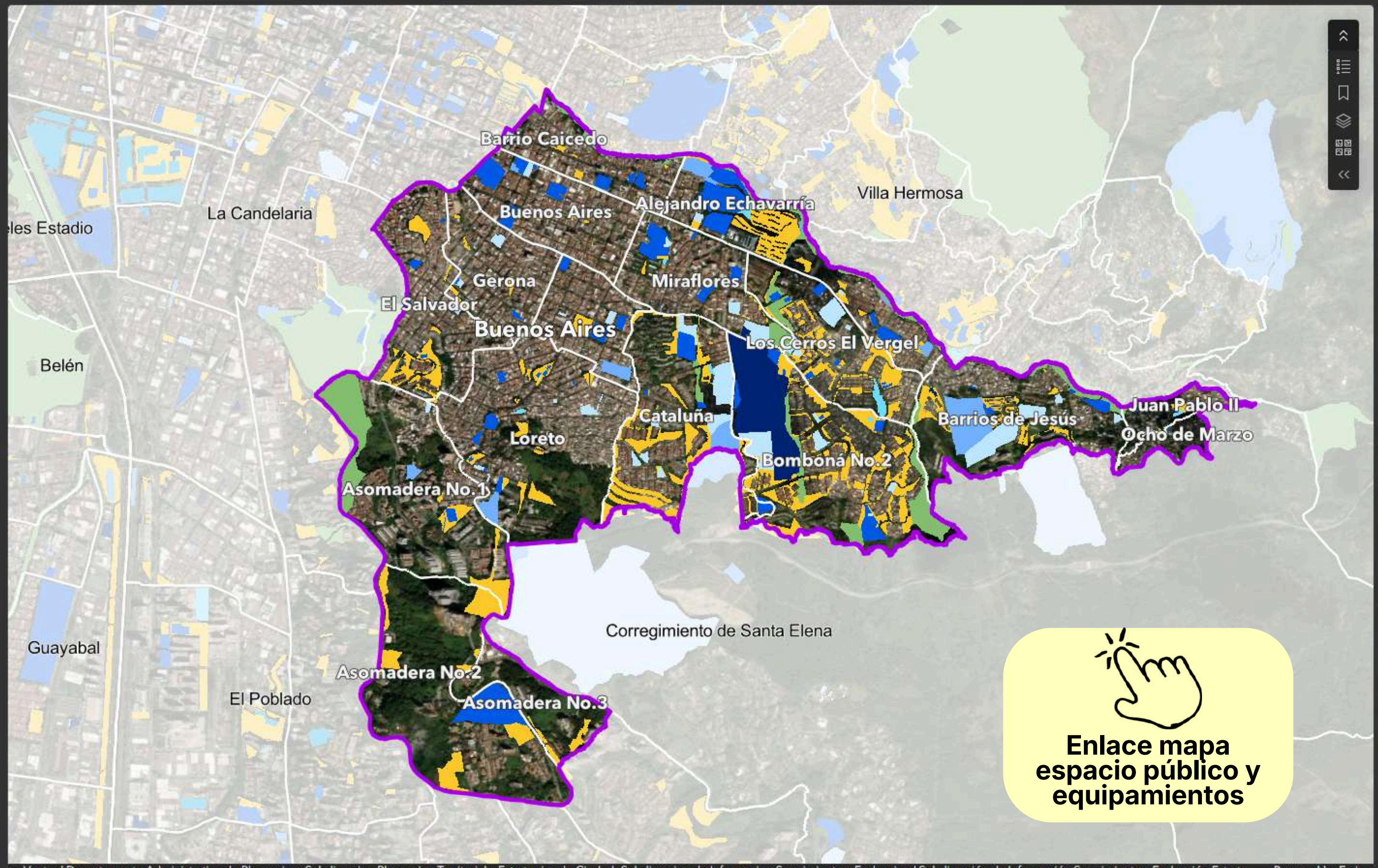


Artificial

Equipamientos Actuales

Categoría

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



¿Qué proponemos?

Prestación diferenciada de servicios públicos

9



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Áreas de Difícil Gestión

Suelo urbano (Tratamientos Consolidación 3 (CN3) y Mejoramiento Integral (MI)).

Zonas de Difícil Acceso

Geografía compleja

Condiciones Particulares

Áreas con restricciones específicas.

ABASTECIMIENTO TRANSITORIO

Piletas públicas, tanques o carrotanques (provisionalidad).

MÍNIMO VITAL

Implementación del programa según Decreto 776 de 2025 para población vulnerable

META FINAL: FORMALIZACIÓN

Progresividad hacia la regularización y estándares normales.

La Estrategia:

Esquemas Diferenciales Esquemas Diferencial de aseo a través de contenerización en áreas de difícil acceso para recolección puerta puerta.

Restricción: En ningún caso se podrán aplicar esquemas diferenciales en suelos de protección. (Art. 35 Ley 388 de 1997).



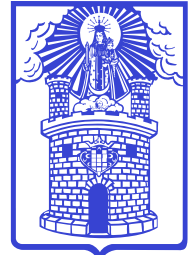


Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:

- * La propuesta de corredores verdes y azules y los Sistemas de Drenaje Urbanos sostenibles
- * En ciertas zonas prioritarias se permitirá realizar espacio público en lotes de 500m², 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
- * El ajuste de la prestación diferenciada de servicios públicos
- * El fortalecimiento de centralidades barriales, el ajuste de la mixtura de usos y de parqueaderos propuestos



Escanea este código QR y consulta los documentos de la revisión



Alcaldía de Medellín

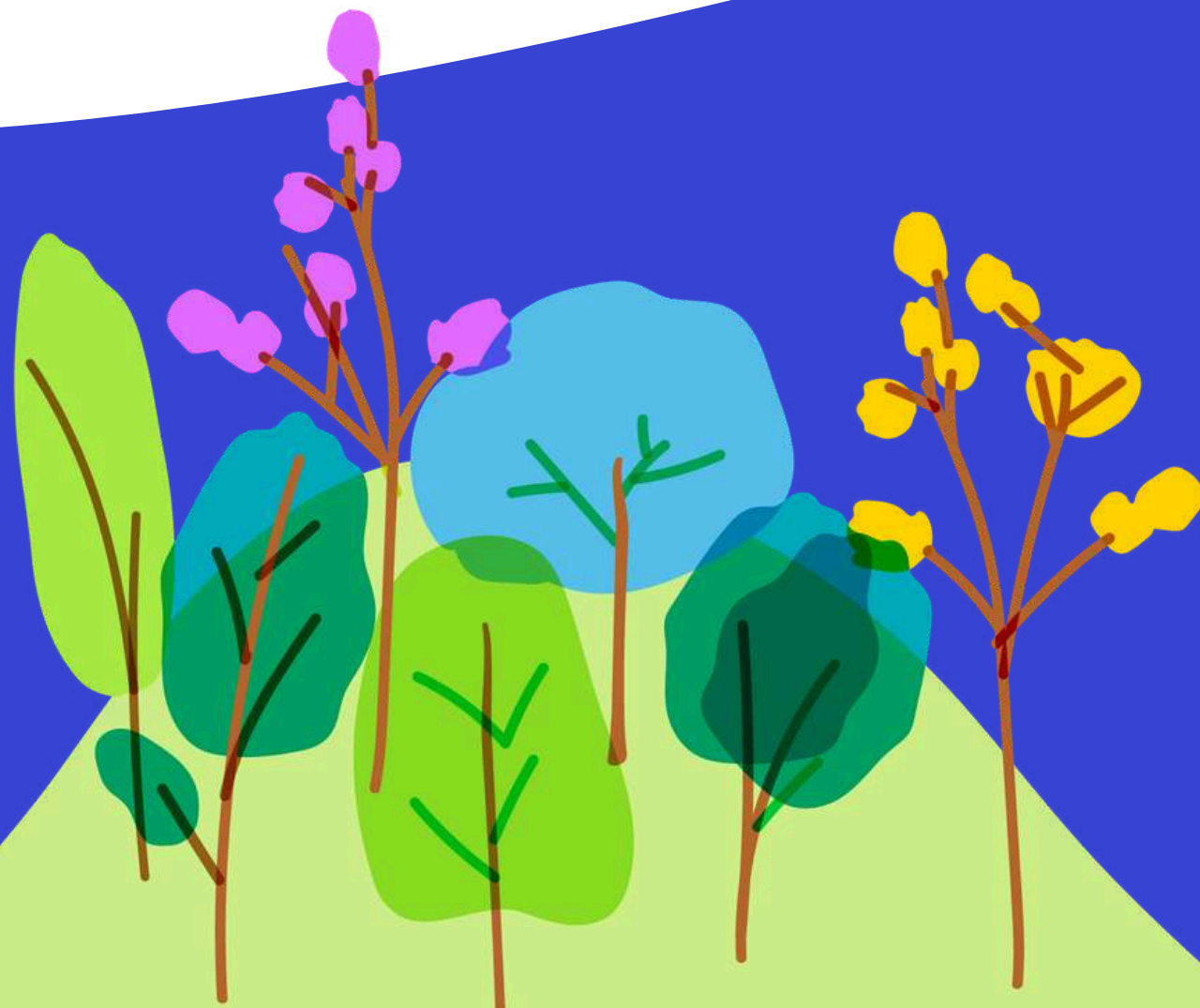
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



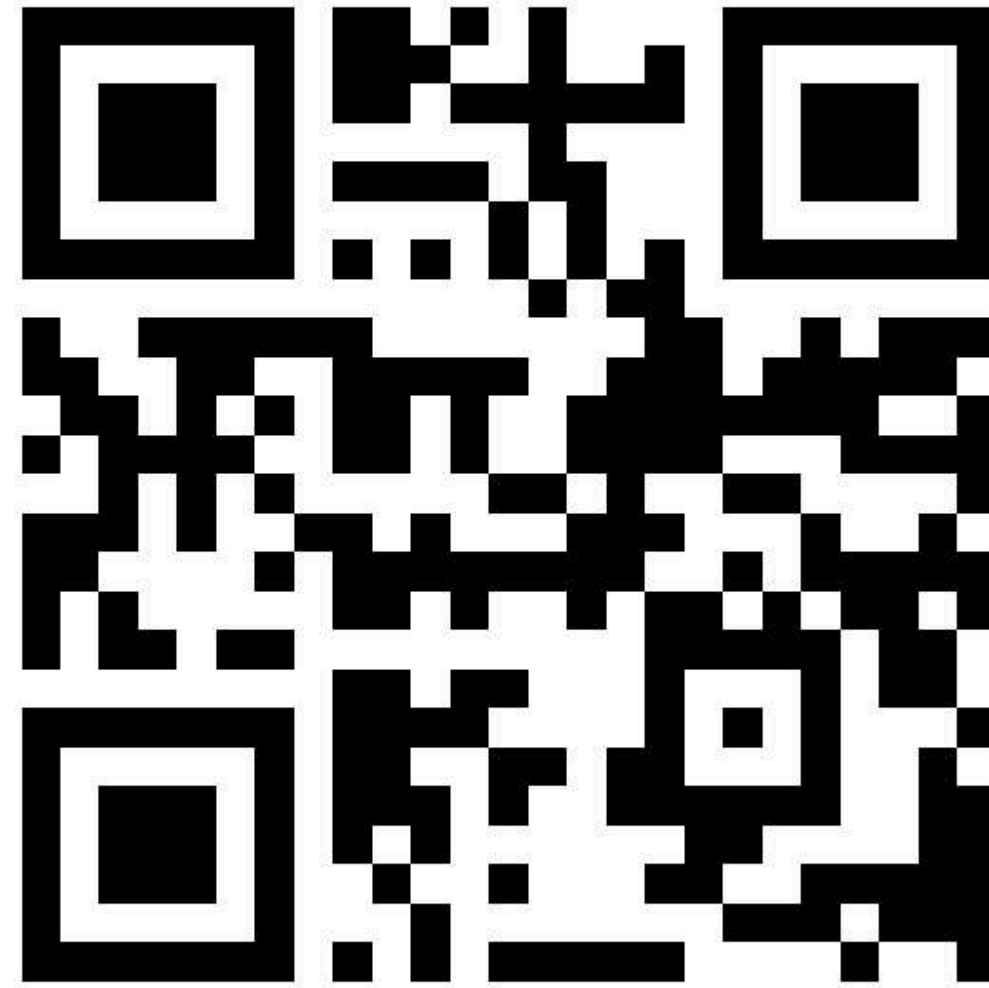
Consulta sobre la revisión
revisionpot@medellin.gov.co

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



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