



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

**FORMULACIÓN**



**MACROPROYECTO  
ÁREA DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA  
TRANSVERSALIDAD LA IGUANÁ**

*Departamento Administrativo de Planeación*



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

ii

# MACROPROYECTO

---

ÁREA DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA  
TRANSVERSALIDAD LA IGUANÁ  
FORMULACIÓN

## TÍTULO 2c

SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO

Distrito de Medellín, 2024



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO1717740

## CONTENIDO

<b>2. TÍTULO 02. DESARROLLO DEL SISTEMA FÍSICO-ESPACIAL DEL MACROPROYECTO ÁREA DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA TRANSVERSALIDAD LA IGUANÁ.</b>	<b>2.1-1</b>
2.1. INTRODUCCIÓN.	2.1-1
2.2. CAPÍTULO 1. ELEMENTOS TRANSVERSALES DE CARÁCTER NATURAL.	2.2-3
2.3. CAPÍTULO 2. SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO.	2.3-3
2.4. CAPÍTULO 3. ELEMENTOS DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN.	2.4-3
2.4.1. Subsistema de Centralidades.	2.4-3
2.4.1.1. Proyectos Subsistema de Centralidades.	2.4-4
2.4.1.2. Proyecto seguimiento a las Centralidades.	2.4-4
2.4.1.3. Densidad de Equipamientos.	2.4-5
2.4.1.4. Densidad de Espacio Público.	2.4-16
2.4.1.5. Áreas con potencial para complementar el Subsistema de Centralidades.	2.4-26
2.4.1.6. Enfoque del Subsistema de Centralidades.	2.4-34
2.4.1.7. Criterios de manejo para el Subsistema de Centralidades.	2.4-34
2.4.2. Subsistema Habitacional.	2.4-37
2.4.2.1. Proyectos Subsistema Habitacional.	2.4-37
2.4.2.2. Asentamientos informales.	2.4-48
2.4.3. Tratamientos, Usos del Suelo, Aprovechamientos y Obligaciones.	2.4-51
2.4.3.1. Recomendaciones desde los Tratamientos urbanos y rurales.	2.4-56
2.4.3.2. Usos del Suelo.	2.4-63
2.4.3.3. Tratamientos rurales.	2.4-69
2.4.3.4. Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas.	2.4-71
2.5. CONCLUSIONES – SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS TRANSVERSALES CON ALCANCE O CON IMPACTO ASOCIADO A LOS ALCANCES DEL MACROPROYECTO AIE MED TRANSVERSALIDAD LA Iguaná.	2.5-75
2.5.1. Síntesis de los elementos transversales.	2.5-75
2.5.1.1. Áreas de Amenaza y Riesgo.	2.5-75
2.5.2. Síntesis de los elementos con alcance.	2.5-76
2.5.2.1. Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.	2.5-77
2.5.2.2. Subsistema de Equipamientos Colectivos.	2.5-80
2.5.2.3. Subsistema de Movilidad.	2.5-82



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

2.5.2.4.	Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble. ....	2.5-84
2.5.2.5.	Subsistema de Servicios Públicos. ....	2.5-84
2.5.3.	Síntesis de los elementos con impacto asociado a los alcances. ....	2.5-85
2.5.3.1.	Subsistema Habitacional.....	2.5-85
2.5.3.2.	Subsistema Centralidades. ....	2.5-87
2.5.3.3.	Tratamientos, Usos del Suelo, Aprovechamientos y Obligaciones. ....	2.5-87
2.5.4.	Síntesis de proyectos del Macroproyecto Transversalidad La Iguaná. ....	2.5-88

## TABLA

Tabla 206. Programas y Proyectos del SSEPOT para el Subsistema de Centralidades aplicables al Macroproyecto. ....	2.4-4
Tabla 207. Línea Base para el cálculo de indicador de Densidad de Equipamientos en las Centralidades y Áreas con Potencial Emergente dentro del AIE MED Transversalidad La Iguaná. ....	2.4-7
Tabla 208. Línea Base para el cálculo de indicado de Densidad de Espacio Público en las Centralidades y Áreas con Potencial Emergente dentro del AIE MED Transversalidad La Iguaná. ....	2.4-16
Tabla 209. Centralidades existentes y áreas potenciales para complementarlas. ....	2.4-29
Tabla 210. Programas y Proyectos del SSEPOT para el Subsistema Habitacional aplicable al Macroproyecto. ....	2.4-37
Tabla 211. Línea base de viviendas a reasentar por tipo de riesgo. ....	2.4-38
Tabla 212. Áreas potenciales para el reasentamiento de población por factores de riesgos o por eventos naturales. ....	2.4-39
Tabla 213. Línea base de viviendas a reasentar por tipo obras de utilidad pública o proyectos de interés social generados desde el Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná. ....	2.4-41
Tabla 214. Áreas potenciales para reasentamiento por obras de utilidad pública o proyectos de interés social. ....	2.4-42
Tabla 215. Viviendas potenciales ajustadas en consideración de las densidades y los potenciales para la Transversalidad La Iguaná. ....	2.4-45
Tabla 216. Áreas con potencial para medir la habitabilidad del entorno. ....	2.4-46
Tabla 217. Propuesta en la redelimitación de los tratamientos urbanos y rurales. ....	2.4-61
Tabla 218. Identificación de las Áreas con Potencial para Complementar los Corredores de Actividad. ....	2.4-66
Tabla 219. Identificación de programas para el suelo rural. ....	2.4-70
Tabla 220. Síntesis de proyectos de las Áreas de Amenazas y Riesgos del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná. ....	2.5-76
Tabla 221. Síntesis de proyectos del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná. ....	2.5-77
Tabla 222. Síntesis de proyectos del Subsistema de Equipamientos en el AIE MED Transversalidad La Iguaná. ....	2.5-80
Tabla 223. Síntesis de proyectos del Subsistema de Movilidad del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná. ....	2.5-82
Tabla 224. Síntesis de proyectos potenciales Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná. ....	2.5-84



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

Tabla 225. Síntesis de proyectos potenciales del subsistema de servicios públicos del macroproyecto transversalidad La Iguaná.....	2.5-85
Tabla 226. Síntesis de proyectos del Sistema Habitacional del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná.....	2.5-86
Tabla 227. Síntesis de proyectos Tratamientos, Usos del Suelo, Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná.....	2.5-87

## FIGURAS

Figura 159. Centralidades en el AIE MED Transversalidad La Iguaná. ....	2.4-6
Figura 160. Áreas con potencial emergente - Centralidad Vecinal “Blanquiza” .....	2.4-27
Figura 161. Áreas con potencial emergente - Centralidad Vecinal “Olaya Herrera” .....	2.4-28
Figura 162. Áreas con potencial emergente - Centralidad Vecinal “La Loma” .....	2.4-28
Figura 163. Otras áreas con potencial a considerar por los instrumentos de tercer nivel. ....	2.4-34
Figura 164. Áreas potenciales para el reasentamiento de población por factores de riesgo o por eventos naturales. ....	2.4-40
Figura 165. Áreas potenciales para el reasentamiento de población por obras de utilidad pública o proyectos de interés social.....	2.4-44
Figura 166. Áreas con potencial para medir la habitabilidad del entorno.....	2.4-47
Figura 167. Usos industriales en suelos de renovación urbana.....	2.4-55
Figura 168. Cambios normativos sobre el polígono Z2_R_40. ....	2.4-59
Figura 169. Áreas con Potencial para Complementar los Corredores de Actividad.....	2.4-65
Figura 170. Suelo con Potencial de Desarrollo en el AIE MED Transversalidad La Iguaná.....	2.4-73
Figura 171. Síntesis de los proyectos relacionados con los elementos existentes, proyectados por el POT y Propuestos por el Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná.....	2.5-88
Figura 172. Actuación Urbana Integral del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná. ...	2.5-89

## ACRÓNIMOS Y SIGLAS

<b>AIE</b>	Área de Intervención Estratégica
<b>AMVA</b>	Área Metropolitana del Valle de Aburrá
<b>API</b>	Tratamiento Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y colectivo
<b>BIC</b>	Bien de Interés Cultural
<b>BICN</b>	Bien de Interés Cultural de la Nación
<b>BICM</b>	Bien de Interés Cultural Municipal
<b>Cl.</b>	Calle
<b>Cra.</b>	Carrera
<b>CS</b>	Tratamiento rural de Conservación
<b>CANT.</b>	Cantidad
<b>CBML</b>	Comuna, Barrio, Manzana, Lote
<b>CN2</b>	Tratamiento de Consolidación Nivel 2, POT Medellín (2014)
<b>CN3</b>	Tratamiento de Consolidación Nivel 3, POT Medellín (2014)
<b>CNPC</b>	Consejo Nacional de Patrimonio Cultural
<b>CNPV</b>	Censo Nacional de Población y Vivienda
<b>DAP</b>	Departamento Administrativo de Planeación
<b>DANE</b>	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
<b>DMOT</b>	Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial
<b>DRC</b>	Distrito Rural Campesino
<b>DTS</b>	Documento Técnico de Soporte
<b>EBS</b>	Equipamientos Básicos Sociales
<b>EBC</b>	Equipamientos Básicos Comunitarios
<b>ECV</b>	Encuesta de Calidad de Vida
<b>ESC</b>	Equipamientos de Seguridad y Convivencia
<b>UD</b>	Uso dotacional

<b>EE</b>	Estructura Ecológica
<b>EEC</b>	Estructura Ecológica Complementaria
<b>EEP</b>	Estructura Ecológica Principal
<b>EIA</b>	Estudio de Impacto Ambiental
<b>I.E.</b>	Institución Educativa
<b>EII</b>	Equipamientos de Infraestructuras
<b>EIN</b>	Equipamientos Institucionales
<b>GARS</b>	Tratamiento rural de Generación de Actividades Rurales Sostenibles, POT Medellín (2014)
<b>IA</b>	Inteligencia Artificial
<b>LICBIC</b>	Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural
<b>LRPCI</b>	Lista Representativa de Patrimonio Cultural Inmaterial
<b>m.</b>	Metros lineales
<b>m<sup>2</sup></b>	Metros cuadrados
<b>ha.</b>	Hectáreas
<b>MI</b>	Tratamiento de Mejoramiento Integral en Suelo Urbano, POT Medellín (2014)
<b>NA</b>	No aplica
<b>ODS</b>	Objetivos de Desarrollo Sostenible
<b>OMS</b>	Organización Mundial de la Salud
<b>POMCA</b>	Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca
<b>PMB</b>	Plan Metropolitano de la Bicicleta
<b>PEOC</b>	Plan Especial de Ordenamiento Corregimental
<b>PEMP</b>	Plan Especial de Manejo y Protección Patrimonial
<b>PLRU</b>	Plan de Legalización y Regularización Urbanística
<b>PM</b>	Plan Maestro
<b>PMEPV</b>	Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos
<b>PMMVA</b>	Plan Maestro de Movilidad del Valle de Aburrá
<b>PNSV</b>	Plan Nacional de Seguridad Vial
<b>POT</b>	Plan de Ordenamiento Territorial

<b>PP</b>	Plan Parcial
<b>PUI</b>	Proyecto Urbano Integral
<b>PUI COR</b>	Proyecto Urbano Integral para la zona centro oriental
<b>R</b>	Tratamiento de Renovación Urbana, POT Medellín (2014)
<b>RAR</b>	Tratamiento rural de Restauración de Actividades Rurales, POT Medellín (2014)
<b>Urb.</b>	Urbanización
<b>SIG</b>	Sistemas de Información Geográfica
<b>SISBEN</b>	Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales
<b>SITVA</b>	Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá
<b>TPM</b>	Transporte Público de Medellín
<b>UNESCO</b>	Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura
<b>UVA</b>	Unidad de Vida Articulada
<b>ZH</b>	Zona homogénea
<b>ZV</b>	Zonas verdes

## 2. TÍTULO 02. DESARROLLO DEL SISTEMA FÍSICO-ESPACIAL DEL MACROPROYECTO ÁREA DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA TRANSVERSALIDAD LA IGUANÁ.

### 2.1. INTRODUCCIÓN.

El artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, estableció las directrices normativas para los macroproyectos, que, en su mayoría, se concentran en los Sistemas Físico-Espaciales. En el ámbito del ordenamiento, estos sistemas ocupan un lugar relevante y son considerados como los más importantes debido a su influencia en la planificación y gestión de los territorios. Esta importancia radica en que, a partir de su análisis, se revelan aspectos claves como las realidades y potencialidades del espacio físico de cada territorio, cómo se estructura y cómo esta estructura impacta en la vida de las personas y el entorno natural.

Estos sistemas se componen de tres elementos transversales y dos sistemas principales, los cuales se desarrollan de manera detallada en los capítulos del presente título, siendo la estructura ecológica y las áreas de amenaza y riesgo elementos transversales de carácter natural que proporcionan, guían y condicionan todas las estrategias e intervenciones de los demás sistemas territoriales y la clasificación del suelo, la norma estructural para establecer parámetros al desarrollo y a la ocupación del territorio. No obstante, el Macroproyecto no tiene alcance en dichos elementos, pero, como se manifestó previamente, debe realizar las recomendaciones frente a las áreas en las cuales existen presiones sobre la clasificación del suelo, revisar e incorporar los estudios de riesgo de detalle, señalar las áreas que son sujetas a nuevos estudios de riesgo, y propender por articular acciones sobre aquellos elementos que sí tienen alcance en el Macroproyecto, como lo es el sistema público colectivo, para lo cual, se asumió todo lo relacionado con el componente ambiental (estructura ecológica y áreas de amenaza y riesgo) como determinantes para el AIE y los instrumentos de tercer nivel.

El primero de los sistemas que componen los sistemas físico-espaciales, es el Público y Colectivo, constituido por los elementos del espacio público, equipamientos, patrimonio cultural inmueble, movilidad, y servicios públicos; todos ellos elementos relevantes en la planeación de un desarrollo organizado, equilibrado y funcional por su incidencia directa en las condiciones de vida de la población, y en la relación de ésta con el territorio que habita. El segundo de los sistemas es el de ocupación, cuyos elementos tienen dos condiciones para el Macroproyecto: frente al subsistema de centralidades, los usos del suelo y los tratamientos se acoge lo definido en el POT; sin embargo, en el subsistema habitacional y los aprovechamientos urbanos debe generar lineamientos para el AIE y para los instrumentos de tercer nivel, que en el caso del AIE, corresponde a Planes de Legalización y Regularización Urbanística, Planes Maestros, Planes Parciales, UPR o los Planes Especiales de Manejo y Protección.

Las acciones que se definen para el Macroproyecto en el artículo 458 y que se abordan en este título son esencialmente dos: destinar, localizar y dimensionar elementos en los sistemas con alcance y, excepcionar algunas normas y criterios de manejo. De esta manera, precisar y adicionar los elementos

en la base de datos corporativa del Distrito como parte estructural de los alcances, se realizó en la etapa de diagnóstico de este instrumento.

En ese sentido, la ruta para incorporar proyectos con el fin de complementar los sistemas y armonizar los principios y objetivos del POT con los alcances definidos para el Macroproyecto implicó la articulación de los programas y proyectos definidos en el primero, los cuales se recopilan y actualizan en el Sistema de Seguimiento y Evaluación del POT (SSEPOT), con instrumentos de gestión como el PUI La Iguaá, coordinado por la Secretaría de Infraestructura Física; de planificación, como el Plan de Desarrollo Distrital "Medellín Te Quiere" 2024 – 2027 y el banco de programas y proyectos actualizado en el marco de los Planes de Desarrollo Local; sectoriales, como las iniciativas de las Mesas de Vivienda y Hábitat de Medellín, diversos ejercicios de participación con actores públicos y comunitarios, o iniciativas surgidas durante el proceso de formulación por parte del equipo técnico del Departamento Administrativo de Planeación.

Una vez realizada la identificación y articulación de estas iniciativas, se armonizan con los determinantes ambientales, urbanísticos y socioeconómicos descritos en el título anterior; se ajustan y precisan según los criterios de manejo definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, y se complementan y viabilizan a través de árboles de decisión. Estos árboles de decisión permiten una mirada multidisciplinaria e interadministrativa, abordando aspectos como reasentamientos, mitigación del riesgo o áreas destinadas al desarrollo de proyectos habitacionales, con el fin de llevar a cabo una actuación urbana integral para el AIE.

Sin embargo, el sistema de ordenamiento no se limita a los componentes anteriormente descritos, además de los mencionados, se dispone de sistemas institucionales y de gestión, cuya función es fomentar las transformaciones en el territorio y promover la participación de la sociedad y las instituciones, esencialmente, para alcanzar los objetivos definidos para el AIE. Este sistema abarca tres componentes: el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, que engloba las herramientas para planificar, intervenir en el uso del suelo y la financiación; el Sistema Ambiental de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, que comprende medidas relacionadas con el riesgo ambiental, la vulnerabilidad social y económica, y la adaptación al cambio climático; y finalmente, el Sistema Participativo e Institucional, que incluye disposiciones para gestionar las herramientas, el conocimiento, la participación ciudadana, el monitoreo y el control de la planificación urbana y su ejecución (Concejo de Medellín, 2014). En función de lo anterior, debido a la naturaleza de este sistema, su desarrollo se concentrará en el TÍTULO 4 de este documento con el fin de operativizar y concretar todos los elementos propuestos para el Macroproyecto.

## 2.2. CAPÍTULO 1. ELEMENTOS TRANSVERSALES DE CARÁCTER NATURAL.

## 2.3. CAPÍTULO 2. SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO.

## 2.4. CAPÍTULO 3. ELEMENTOS DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN.

El sistema de ocupación se define como el conjunto de elementos que estructuran la consolidación del modelo de ciudad propuesto por el POT. Este congrega las normas generales y las aplica de acuerdo con los tratamientos urbanos y rurales. Además, contempla las áreas de actividad según la intensidad y mixtura de usos, como las centralidades los corredores de alta y media mixtura, y las áreas residenciales o de baja mixtura, así, como los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas que ordenan la ocupación del territorio.

El encuadre de los Sistemas del Plan de Ordenamiento Territorial con los Componentes de los "objetivos y estrategias temáticas de los Macroproyectos" definidas en el artículo 457 del POT, permitió establecer una paridad entre el Sistema de Ocupación y el componente socioeconómico del Macroproyecto en cuestión. Este componente aborda el conjunto de intervenciones planeadas para consolidar y mejorar la calidad de vida de la población, encontrando un balance sostenible entre las dimensiones económicas, sociales, culturales y urbanas en el AIE MED Transversalidad La Iguaná, mediante la articulación con las actuaciones del sistema público y colectivo, integrándose a aquellos factores que podrían impulsar las Estrategias Territoriales Estructurantes del componente socioeconómico.

### 2.4.1. Subsistema de Centralidades.

El Subsistema de centralidades definido en el Acuerdo 48 de 2014, Título VII, Capítulo I, como aquellos "(...) lugares del territorio con una fuerte capacidad de atracción de personas, donde se producen elevados intercambios de bienes y servicios que actúan como espacios multifuncionales de diferentes escalas (...). Es como se encausa una red de espacios multifuncionales interconectados que combinan elementos del sistema público y colectivo con las actividades socioeconómicas urbanas, los cuales son cruciales para la cohesión social, la identidad colectiva y el ejercicio de la ciudadanía.

Se espera que las centralidades apoyen la sostenibilidad, equidad y competitividad, ya que constituyen espacios territoriales con una alta capacidad de atracción y donde ocurren significativos intercambios de bienes y servicios a diferentes escalas. Las centralidades no funcionan de manera aislada, sino que están interconectadas, teniendo roles específicos y estableciendo relaciones de cooperación y complemento entre ellas. La ubicación y función del Subsistema Centralidades está en consonancia con el modelo de ocupación territorial propuesto por el POT, enlazando áreas de actividad económica y servicios esenciales a los sistemas de transporte público. Esta conexión busca promover un equilibrio territorial, tomando en cuenta tanto las realidades actuales como las potencialidades futuras del territorio.

Conforme al Acuerdo 48 de 2014, en los artículos 212 y 213 denominados "*Clasificación y Criterios de manejo del Subsistema de Centralidades*", donde se faculta a los instrumentos de planificación complementaria la creación de nuevas centralidades (vecinales) y la definición de sus criterios de manejo; sería posible, desde el desarrollo de estos, concretar las áreas con potencial emergente a centralidades

Pág. |2.4-3

pudiendo configurarse como centralidades vecinales. Sin embargo, el Plan de Ordenamiento Territorial no establece dentro de sus alcances normativos para los Macroproyectos una intervención específica en el Subsistema de Centralidades.

Esta situación se atribuye tanto al carácter inherente del Macroproyecto y sus alcances normativos, como al entendimiento de que la creación de nuevas centralidades implica la interacción de varios factores, entre los que se encuentra la intensificación de los usos del suelo, una medida que se concreta mediante un proyecto de acuerdo de modificación de usos del suelo o una revisión y ajuste del propio POT. Por lo tanto, el Macroproyecto no tiene la capacidad para delimitar y asignar los aprovechamientos propios de las centralidades a nuevas áreas con potencial emergente para ser clasificadas como tales.

Por esta razón, la estrategia de formulación del presente Macroproyecto, en relación con el Subsistema, se centró en la consolidación de las centralidades existentes en el Área de Intervención Estratégica; también se enfocó en identificar las áreas con potencial emergente para ser definidas como centralidades vecinales, proyectando y priorizando actuaciones del componente urbanístico que sirvan como soporte para la creación y delimitación de nuevas centralidades de este tipo en una futura revisión del POT.

#### 2.4.1.1. Proyectos Subsistema de Centralidades.

Con el propósito esencial de consolidar las centralidades ya existentes y las áreas con un potencial emergente para ser reconocidas como centralidades vecinales, se establece el proyecto de “Seguimiento a las Centralidades”, del Sistema de Seguimiento y Evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial - SSEPOT (Tabla 206). Esta elección se fundamenta en la posibilidad que ofrece este proyecto para monitorear y evaluar de manera continua y precisa el desarrollo y progreso de las centralidades, conforme a los proyectos del sistema público y colectivo dentro del planteamiento urbanístico del Macroproyecto. A través de este seguimiento, se podrán medir de forma sistemática los indicadores relevantes que nutren y respaldan este proyecto, asegurando que se mantengan y se promueva el crecimiento sostenible y equitativo de las centralidades en el Área de Intervención Estratégica. La recolección, análisis y evaluación constante de estos datos permitirá la adaptación y reconfiguración oportuna de las estrategias y acciones para asegurar la concreción del Modelo de Ocupación del Macroproyecto, fortaleciendo así el Subsistema de Centralidades y contribuyendo al desarrollo integral y armónico del AIE y del Distrito.

**Tabla 206. Programas y Proyectos del SSEPOT para el Subsistema de Centralidades aplicables al Macroproyecto.**

SUBSISTEMA	PROGRAMA	PROYECTO	INDICADOR BASE
Centralidades	1.3.1.1. Seguimiento a las centralidades	1.3.1.1.1. Seguimiento a las centralidades	Densidad equipamientos Densidad de espacio público efectivo

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024) con base en SSEPOT.

#### 2.4.1.2. Proyecto seguimiento a las Centralidades.

El proyecto “Seguimiento a las Centralidades” se alinea con el SSEPOT estableciendo una respuesta estratégica ante los desafíos que presentan las centralidades actuales y las áreas con potencial de transformarse en centralidades vecinales. Dadas las dinámicas urbanas actuales, es imperativo realizar un seguimiento constante a estas zonas dentro del contexto del instrumento. Este proyecto, en el ámbito del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná, ofrece una herramienta esencial para evaluar

indicadores clave, tales como la densidad de equipamientos, andenes y espacios públicos en las centralidades, proporcionando información valiosa que permitirá tomar decisiones informadas, buscando la consolidación y promoción de las centralidades.

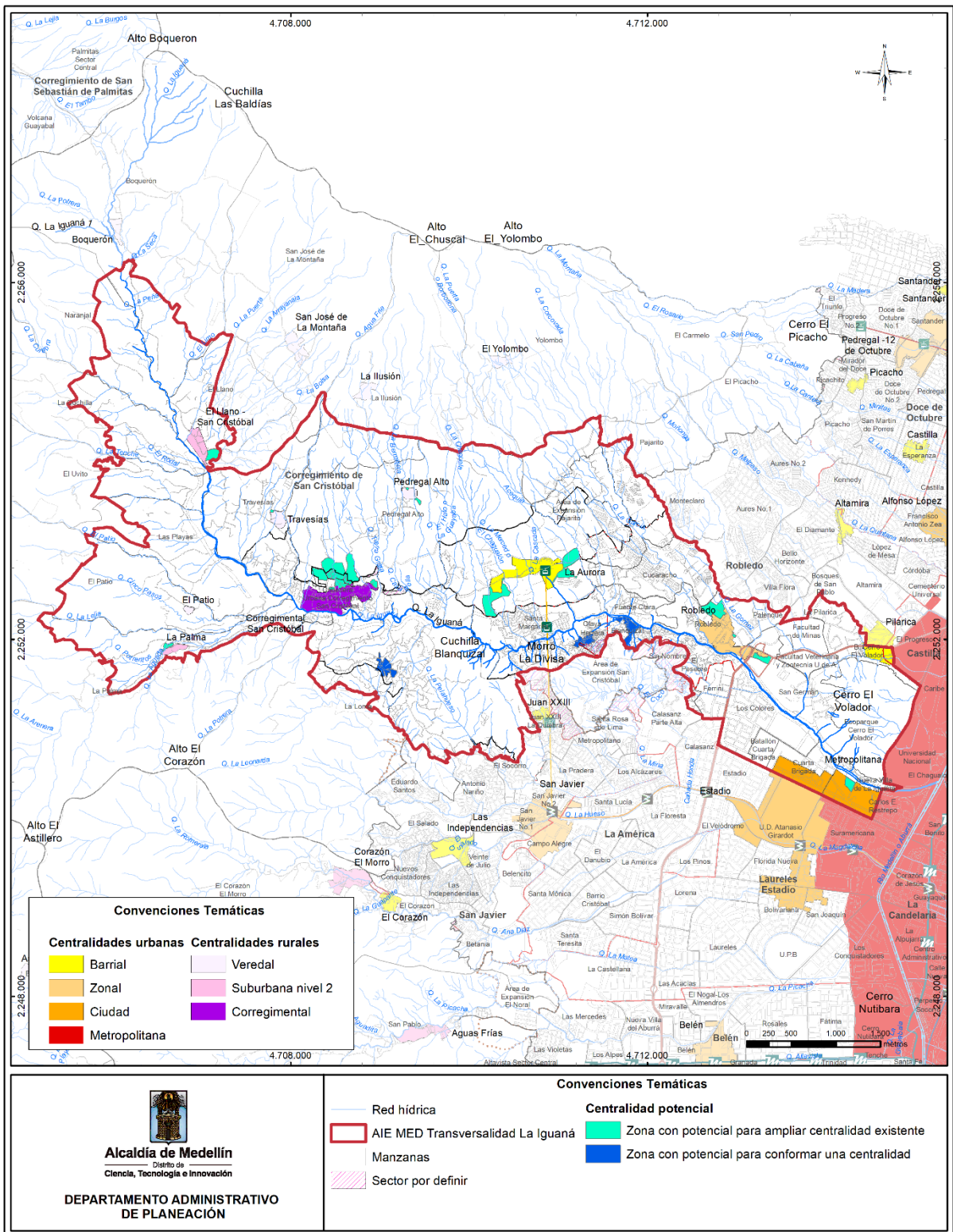
Al activar este proyecto en las centralidades actuales y en áreas emergentes con potencial (Figura 159), se pueden establecer estrategias de intervención alineadas al modelo de ocupación propuesto por el presente Macroproyecto. Esto no solo beneficia el desarrollo urbanístico integral del Área de Intervención Estratégica, sino que también refuerza el tejido urbano y socioeconómico, en línea con fomentar un desarrollo equilibrado que se traduzca en bienestar colectivo y que promueva la sostenibilidad, justicia y competitividad del área. Así mismo, resaltar que los elementos que constituyen este proyecto y facilitan su seguimiento hacen parte del sistema público y colectivo, específicamente de los subsistemas de espacio público, equipamientos colectivos y movilidad. La siguiente imagen, muestra las centralidades establecidas por el POT y aquellas que el instrumento plantea como áreas potenciales a incorporar en el subsistema.

#### **2.4.1.3. Densidad de Equipamientos.**

La "densidad de equipamientos" es una métrica de la planificación urbana, que permite evaluar la distribución de infraestructuras de servicios de soporte en relación con áreas designadas, tal como es propuesto por el SSEPOT, se centra en el número de equipamientos en relación con el área de tratamiento dentro de las zonas urbanas, indicado como  $\frac{\# \text{Equipamientos}}{\text{área de tratamiento}}$ . Sin embargo, en el marco del Macroproyecto, se propone complementar este indicador focalizándolo tanto en las centralidades existentes como en las áreas potenciales emergentes; de este modo, la métrica se adapta para medir exclusivamente el número de equipamientos dentro del área delimitada como centralidad, procurando una mirada más precisa y pertinente respecto a la distribución de servicios e infraestructura en puntos nodales del desarrollo urbano. En la Tabla 207 se relaciona línea base empleada para el cálculo del presente indicador.

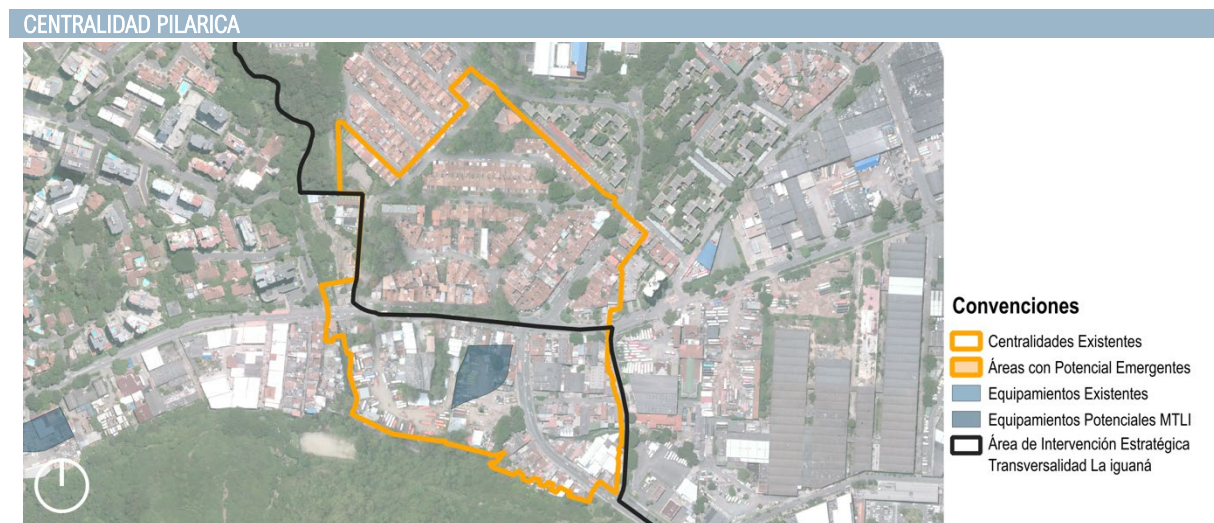
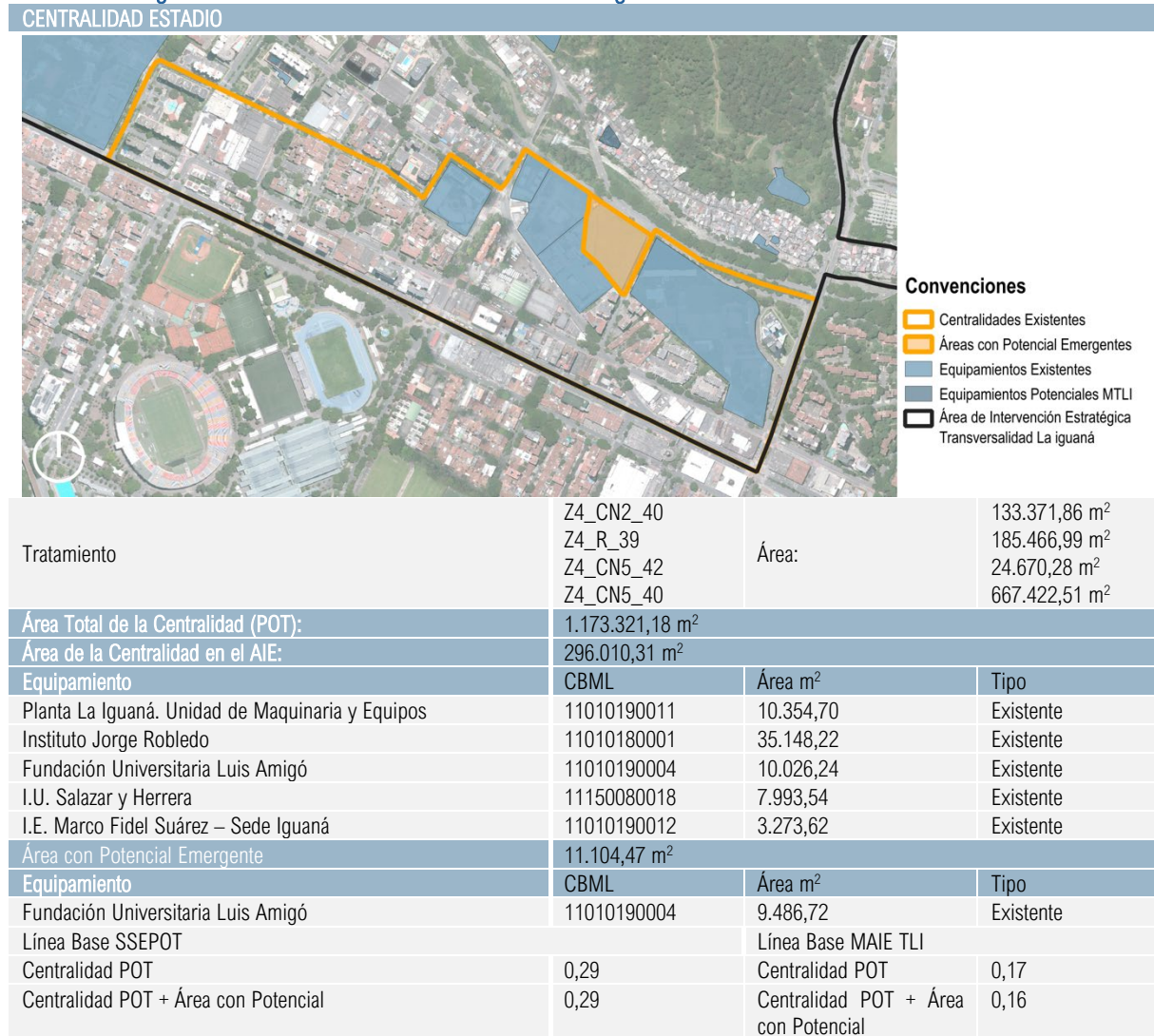


Figura 159. Centralidades en el AIE MED Transversalidad La Iguaná.



Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

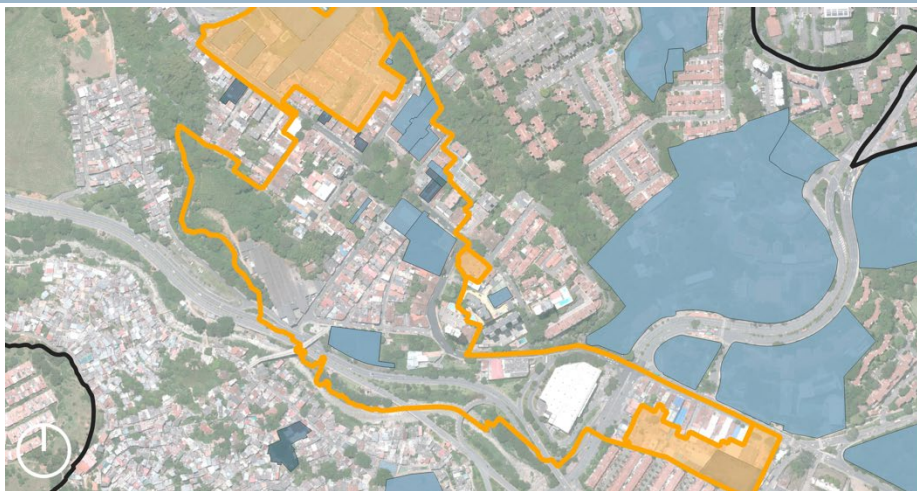
Tabla 207. Línea Base para el cálculo de indicador de Densidad de Equipamientos en las Centralidades y Áreas con Potencial Emergente dentro del AIE MED Transversalidad La Iguaná.





CENTRALIDAD PILARICA			
Tratamiento:	Z2_CN1_20 Z2_R_41 Z2_API_49	Área:	231.056,29 m <sup>2</sup> 90.850,31 m <sup>2</sup> 1.077.656,33 m <sup>2</sup>
Área Total de la Centralidad (POT):	120.267,44 m <sup>2</sup>		
Área de la Centralidad en el AIE:	52.304,24 m <sup>2</sup>		
Equipamiento	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Equipamiento Potencial	-	3.376,97	Potencial
Área con Potencial Emergente	0,00 m <sup>2</sup>		
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Centralidad POT	0,11	Centralidad POT	0,19
Centralidad POT + Área con Potencial	0,11	Centralidad POT + Área con Potencial	0,19

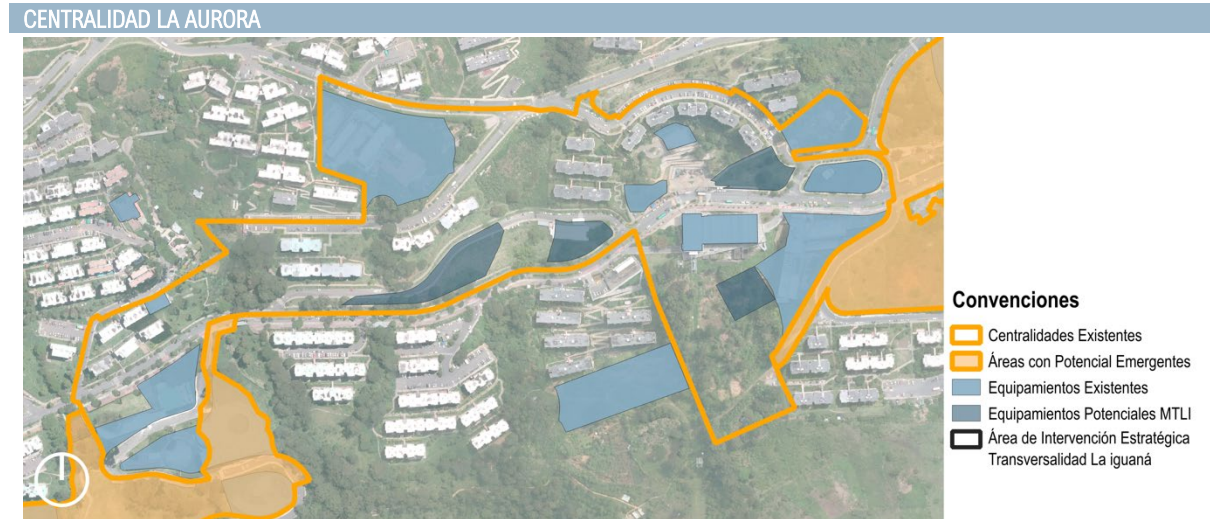
**CENTRALIDAD ROBLEDO**



- Convenciones**
- Centralidades Existentes
  - Áreas con Potencial Emergentes
  - Equipamientos Existentes
  - Equipamientos Potenciales MTLI
  - Área de Intervención Estratégica Transversalidad La Iguaná

Tratamiento:	Z2_CN5_44 Z2_R_40 Z2_C3_15 Z2_CN4_15 Z2_CN2_42	Área:	225.411,87 m <sup>2</sup> 308.846,63 m <sup>2</sup> 22.846,78 m <sup>2</sup> 83.983,77 m <sup>2</sup> 98.559,39 m <sup>2</sup>
Área de la Centralidad (POT):	151.651,63 m <sup>2</sup>		
Equipamiento	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Salón Comunal Villas de Robledal	07170120029	54,77	Existente
I.E. Mariscal Robledo	07170060054	1.367,55	Existente
Inspección de Policía 7A Robledo	07170030113	250,95	Existente
Parque Deportivo Robledo	07170020060	2.800,46	Existente
Instituto Corferrini Sede Robledo	07170100028	1.534,80	Existente
Parroquia Nuestra Señora de Los Dolores	07170100026	1.640,76	Existente
Sede Social Robledo Parque	07170100019	356,82	Existente
Centro de Documentación Musical El Jordán	07170060058	3.742,24	Existente
Hogar Geriátrico San José	07170100025	807,32	Existente
Equipamiento Potencial	-	248,59	Potencial
Equipamiento Potencial	-	482,22	Potencial
Equipamiento Potencial	-	275,42	Potencial
Equipamiento potencial ampliación	-	272,51	Potencial
Área con Potencial Emergente:	45.192,18 m <sup>2</sup>		
Equipamiento	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
I.E. Jorge Robledo	07170120012	5.580,36	Existente
I.E. Leonardo Da Vinci	07170120024	3.373,71	Existente
Colegio Musical Las Cometas	07170120017	1.034,72	Existente
Seminario Misionero de Santa Laura Montoya	07170120020	1.147,11	Existente

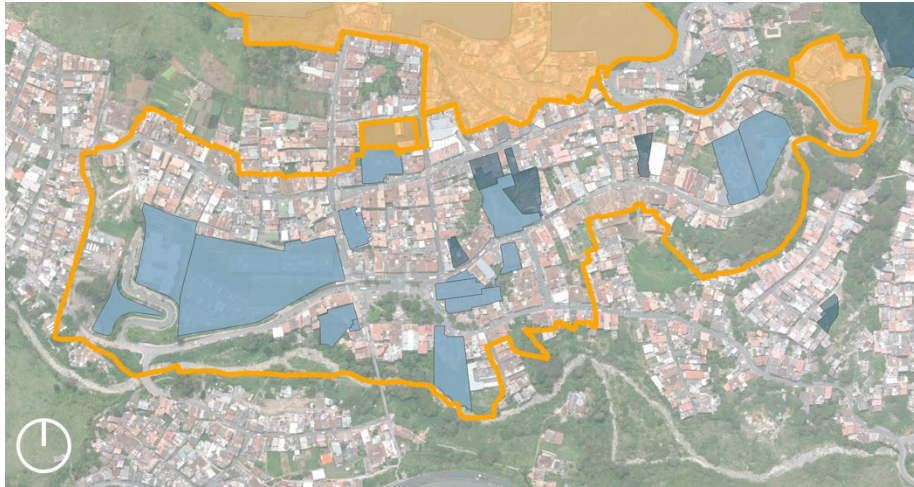
CENTRALIDAD ROBLEDO			
Equipamiento Potencial	-	3.197,96	Potencial
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Centralidad POT	3,88	Centralidad POT	0,79
Centralidad POT + Área con Potencial	4,70	Centralidad POT + Área con Potencial	0,86



Tratamiento:	Z2_CN2_43	Área:	1.315.353,61 m <sup>2</sup>
Área de la Centralidad (POT):	146.236,24 m <sup>2</sup>		
<b>Equipamiento</b>	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Cancha polideportiva Lusitania	60980290146	2.612,37	Existente
Jardín Infantil Buen Comienzo La Aurora	60980380116	3.344,19	Existente
I.E. Ciudadela Nuevo Occidente	60980380247	10.895,84	Existente
Suelo para Equipamiento Colectivo – Plan Parcial Pajarito	60980380123	905,22	Existente
Sede Social Ciudadela Nuevo Occidente	60980290109	2.095,77	Existente
Unidad Hospitalaria Nuevo Occidente	60980290112	6.158,94	Existente
Estación Metrocable La Aurora	60980290105	2.346,55	Existente
Parque Biblioteca Nuevo Occidente - Lusitania	60980290144	3.787,40	Existente
Cancha Polideportiva San Martín	60980520026	303,65	Existente
Ludoteca Villa Suramericana	60980380115	697,97	Existente
Equipamiento Potencial	-	2.197,58	Potencial
Equipamiento Potencial	-	1756,51	Potencial
Equipamiento Potencial	-	1.889,80	Potencial
Equipamiento Potencial	-	3.903,85	Potencial
Equipamiento Potencial	-	1.468,24	Potencial
<b>Área con Potencial Emergente:</b>	88.589,55 m <sup>2</sup>		
<b>Equipamiento</b>	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Desarrollo Deportivo Integral UVA Ciudadela Nuevo Occidente	60980380121	14.545,60	Existente
Unidad Hospitalaria Nuevo Occidente	60980290112	5,56	Existente
Jardín Infantil Buen Comienzo Lusitania	60980290198	2.722,89	Existente
I.E. Lusitania - Paz de Colombia	60980290146	4.305,61	Existente
I.E. Barrio Santa Margarita	60980290008	16.421,65	Existente
Equipamiento Potencial	60980290143	367,2	Potencial
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Centralidad POT	0,08	Centralidad POT	0,75
Centralidad POT + Área con Potencial	0,11	Centralidad POT + Área con Potencial	0,63



**CENTRALIDAD SAN CRISTÓBAL**



**Convenciones**

- Centralidades Existentes
- Áreas con Potencial Emergentes
- Equipamientos Existentes
- Equipamientos Potenciales MTLI
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

Tratamiento:	SC_CN4_16 SC_CN3_22 SC_CN3_21 SC_CN2_70 SC-CNS4-03 SC-RAR-04 (B)	Área:	14.705,98 m <sup>2</sup> 142.173,43 m <sup>2</sup> 281.096,09 m <sup>2</sup> 140.281,40 m <sup>2</sup> 533.068,99 m <sup>2</sup> 7.024.648,78 m <sup>2</sup>
<b>Área de la Centralidad (POT):</b>	174.577,84 m <sup>2</sup>		
<b>Equipamiento</b>	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Cooperativa de Salud San Esteban	60000150012	928,05	Existente
Parque Biblioteca Fernando Botero - San Cristóbal	60000160001	12.869,05	Existente
Suelo para Equipamiento Colectivo – San Cristóbal	60000170029	1.372,59	Existente
Unidad Prestadora de Servicios de Salud San Cristóbal	60000170029	4.516,83	Existente
Sección Escuela Juan Nepomuceno Morales	60000130002	2.832,55	Existente
Cementerio San Cristóbal	60000130003	2.369,05	Existente
I.E. Presbítero Juan José Escobar	60000140065	2.058,15	Existente
Unidad Hospitalaria "Leonardo Betancur" - San Cristóbal - Metrosalud	60000280003	1.438,63	Existente
Cedezo San Cristóbal	60000090013	555,79	Existente
Casa de Gobierno y de la Cultura - San Cristóbal	60000070022	695,92	Existente
Depósito de Buses - Tax Maya	60000060003	2.165,99	Existente
Casa de Gobierno y de la Cultura - San Cristóbal	60000070022	502,59	Existente
Depósito de Buses - Tax Maya	60000060003	348,62	Existente
C.E. Integral Bucarely	60000090006	925,46	Existente
Iglesia de San Cristóbal	60000090007	859,23	Existente
Capilla Santa María de la Epifanía	60000090008	202,34	Existente
Estación de Policía San Cristóbal	60000070023	96,49	Existente
Equipamiento Potencial	-	952,18	Potencial
Equipamiento Potencial	-	404,35	Potencial
Equipamiento Potencial	-	595,72	Potencial
Equipamiento Potencial ampliación	-	1.583,17	Potencial
<b>Área con Potencial Emergente:</b>	114.258,20 m <sup>2</sup>		
<b>Equipamiento</b>	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Planta de Potabilización de Aguas - San Cristóbal	60090000014	14,58	Existente
Unidad de Atención al Menor con Retardo	60090000009	27.635,76	Existente
Unidad Deportiva San Cristóbal	60090000011	17.857,26	Existente
Planta de Potabilización de Aguas - San Cristóbal	60090000014	12.258,66	Existente
Corporación Despertar Espiritual	60000330001	1.591,08	Existente
I.E. San Cristóbal	60000390020	10.770,69	Existente
Unidad Deportiva San Cristóbal	60090000011	9.334,24	Existente

### CENTRALIDAD SAN CRISTÓBAL

Unidad de Atención al Menor con Retardo	60090000009	2,13	Existente
Centro de Protección al Adulto Mayor - Calor de Hogar	60000390022	2.123,24	Existente
Equipamiento Potencial ampliación	-	1.279,20	Potencial
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Centralidad POT	3,78	Centralidad POT	1,14
Centralidad POT + Área con Potencial	4,16	Centralidad POT + Área con Potencial	0,96

### CENTRALIDAD TRAVESÍAS



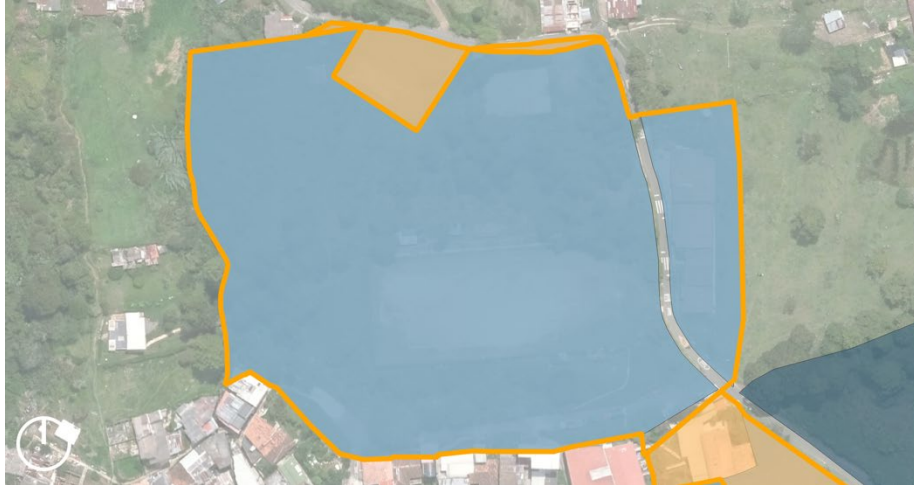
#### Convenciones

- ▭ Centralidades Existentes
- ▭ Áreas con Potencial Emergentes
- ▭ Equipamientos Existentes
- ▭ Equipamientos Potenciales MTLI
- ▭ Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

Tratamiento:	SC-RAR-04 (B)	Área:	7.024.648,78 m <sup>2</sup>
Área de la Centralidad (POT):	25.402,74 m <sup>2</sup>		
Equipamiento	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
C.E. Travesías El Morro	60870120052	9.037,92	Existente
Placas Polideportivas Travesías No. 1 y No. 2	60870120052	688,03	Existente
Área con Potencial Emergente:	1.633,34 m <sup>2</sup>		
Equipamiento	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
C.E. Travesías El Morro	60870120052	273,54	Existente
Placas Polideportivas Travesías No. 1 y No. 2	60870120052	1.165,38	Existente
Equipamiento Potencial	-	1.654,66	Potencial
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Centralidad POT	0,004	Centralidad POT	2,41
Centralidad POT + Área con Potencial	0,004	Centralidad POT + Área con Potencial	2,36



**CENTRALIDAD PEDREGAL ALTO**



**Convenciones**

- Centralidades Existentes
- Áreas con Potencial Emergentes
- Equipamientos Existentes
- Equipamientos Potenciales MTLI
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

Tratamiento:	SC-API-13 SC-CNS3-02	Área:	438.186,35 m <sup>2</sup> 367.147,37 m <sup>2</sup>
Área de la Centralidad (POT):	18.592,96 m <sup>2</sup>		
Equipamiento	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Tanque de Agua Pedregal Alto	60090000105	3,07	Existente
Cancha C.E. Pedregal Alto	60090000096	16.280,72	Existente
C.E. Pedregal Alto	60090000096	1.878,20	Existente
Área con Potencial Emergente:	3.404,07 m <sup>2</sup>		
Equipamiento	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Iglesia Santa María de Los Milagros	60090000044	1.876,71	Existente
Cancha C.E. Pedregal Alto	60090000096	24,79	Existente
Tanque de Agua Pedregal Alto	60090000105	772,83	Existente
Cancha C.E. Pedregal Alto	60090000096	89,87	Existente
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Centralidad POT	0,04	Centralidad POT	1,07
Centralidad POT + Área con Potencial	0,09	Centralidad POT + Área con Potencial	1,81

**CENTRALIDAD EL LLANO-SAN CRISTÓBAL**



**Convenciones**

- Centralidades Existentes
- Áreas con Potencial Emergentes
- Equipamientos Existentes
- Equipamientos Potenciales MTLI
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

Tratamiento:	SC-CNS2-01	Área:	247.621,64 m <sup>2</sup>
Área de la Centralidad (POT):	50.552,03 m <sup>2</sup>		
Equipamiento	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Iglesia Nuestra Señora del Camino	60880040075	1.313,62	Existente



**CENTRALIDAD EL LLANO-SAN CRISTÓBAL**

Sede de Acción Comunal - Vereda El Llano	60880040074	327,39	Existente
I.E. Carlos Alberto Calderón	60880040156	937,24	Existente
Placa Polideportiva El Llano	60880040156	527,28	Existente
Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Arcoíris - El Llano	60880010005	123,55	Existente
Equipamiento Potencial	-	1.182,28	Potencial
Equipamiento Potencial	-	2.379,55	Potencial
Equipamiento Potencial	-	1.199,60	Potencial
Equipamiento Potencial	-	3.246,40	Potencial
<b>Área con Potencial Emergente:</b>	<b>15.439,66 m<sup>2</sup></b>		
<b>Equipamiento</b>	<b>CBML</b>	<b>Área m<sup>2</sup></b>	<b>Tipo</b>
Equipamiento Potencial	-	9.188,010	Potencial
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Centralidad POT	0,32	Centralidad POT	1,58
Centralidad POT + Área con Potencial	0,36	Centralidad POT + Área con Potencial	1,36

**CENTRALIDAD EL PATIO**



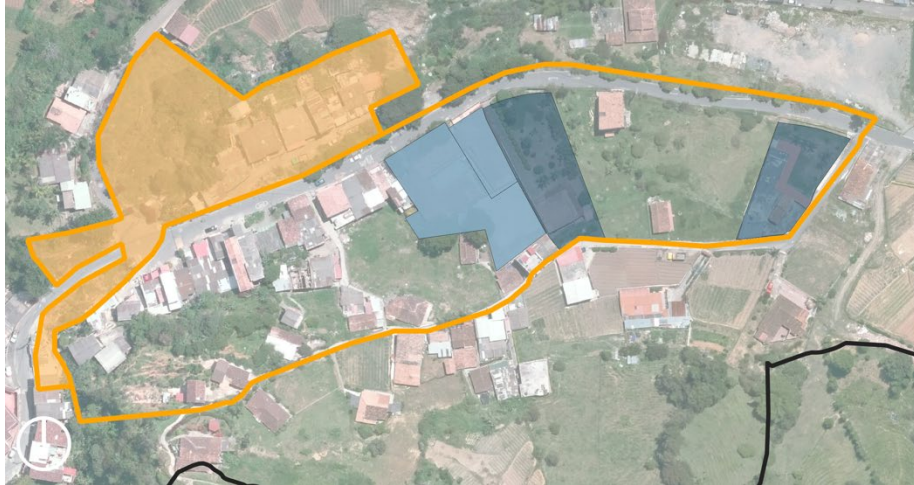
**Convenciones**

- Centralidades Existentes
- Áreas con Potencial Emergentes
- Equipamientos Existentes
- Equipamientos Potenciales MTLI
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

Tratamiento:	SC-RAR-04 (B)	Área:	7.024.648,78 m <sup>2</sup>
<b>Área de la Centralidad (POT):</b>	<b>8.284,15 m<sup>2</sup></b>		
<b>Equipamiento</b>	<b>CBML</b>	<b>Área m<sup>2</sup></b>	<b>Tipo</b>
C.E. El Patio	60850060049	1.369,34	Existente
<b>Área con Potencial Emergente:</b>	<b>162,36 m<sup>2</sup></b>		
<b>Equipamiento</b>	<b>CBML</b>	<b>Área m<sup>2</sup></b>	<b>Tipo</b>
C.E. El Patio	60850060049	162,36	Existente
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Centralidad POT	0,002	Centralidad POT	2,41
Centralidad POT + Área con Potencial	0,002	Centralidad POT + Área con Potencial	2,36



**CENTRALIDAD LA PALMA**



**Convenciones**

- Centralidades Existentes
- Áreas con Potencial Emergentes
- Equipamientos Existentes
- Equipamientos Potenciales MTLI
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La Iguaná

Tratamiento:	SC-CNS2-02	Área:	333.043,10 m <sup>2</sup>
Área de la Centralidad (POT):	18.117,51 m <sup>2</sup>		
Equipamiento	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
C.E. Travesías El Morro/ C.E. Fabio Zuluaga Orozco	60850030051	1.405,85	Existente
Iglesia San Benito	60850030052	377,69	Existente
Equipamiento Potencial	-	925,11	Potencial
Equipamiento Potencial ampliación	-	1.281,87	Potencial
Área con Potencial Emergente:	5.935,18 m <sup>2</sup>		
Equipamiento	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
-	-	-	-
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Centralidad POT	0,12	Centralidad POT	2,20
Centralidad POT + Área con Potencial	0,12	Centralidad POT + Área con Potencial	1,66

**ÁREA CON POTENCIAL EMERGENTE A CENTRALIDAD VECINAL BLANQUIZAL**



**Convenciones**

- Áreas con Potencial Emergentes
- Equipamientos Existentes
- Equipamientos Potenciales MTLI
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La Iguaná

Tratamiento:	Z2_Z4_MI_20	Área:	1.250.870,70 m <sup>2</sup>
Área con Potencial Emergente:	28.703,50 m <sup>2</sup>		
Equipamiento	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Colegio Arenis de Mar	13020040036	3.869,38	Existente
Sede Educativa Blanquizal Carla Cristina	13020040004	122,93	Existente
Metrosalud - Centro de Salud Manantial de Vida	13020020144	2.183,38	Existente



**ÁREA CON POTENCIAL EMERGENTE A CENTRALIDAD VECINAL BLANQUIZAL**

Suelo para Equipamiento Colectivo Centralidad Blanquizal	13020020156	854,68	Existente
Cancha de fútbol y placa polideportiva Blanquizal	13020050001	4.664,76	Existente
Colegio Creadores del Futuro	13020050001	2.352,77	Existente
Parroquia Excehomo	13020040034	214,08	Existente
Potencial ampliación equipamiento	Múltiple	690,023	Potencial
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Área con potencial	0,07	Área con potencial	3,13

**ÁREA CON POTENCIAL EMERGENTE A CENTRALIDAD VECINAL OLAYA - HERRERA**



**Convenciones**

- Centralidades Potenciales
- Equipamientos Existentes
- Equipamientos Potenciales MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Existentes MTLI
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

Tratamiento:	Z2_Z4_MI_20	Área:	1.250.870,70 m <sup>2</sup>
Área con Potencial Emergente:	20.566,15 m <sup>2</sup>		
Equipamiento	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
I.E. Barrio Olaya Herrera	7220260031	3.637,41	Existente
Hogar Bienestar Familiar San Pio X	7220230027	184,48	Existente
Equipamiento potencial	07220420001	815,96	Potencial
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Área con potencial	0,02	Área con potencial	1,45

**ÁREA CON POTENCIAL EMERGENTE A CENTRALIDAD VECINAL SAN JAVIER-LA LOMA**



**Convenciones**

- Áreas con Potencial Emergentes
- Equipamientos Existentes
- Equipamientos Potenciales MTLI
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

Tratamiento:	SC_MI_26	Área:	1.329.030,37 m <sup>2</sup>
Área con Potencial Emergente:	29.553,07m <sup>2</sup>		

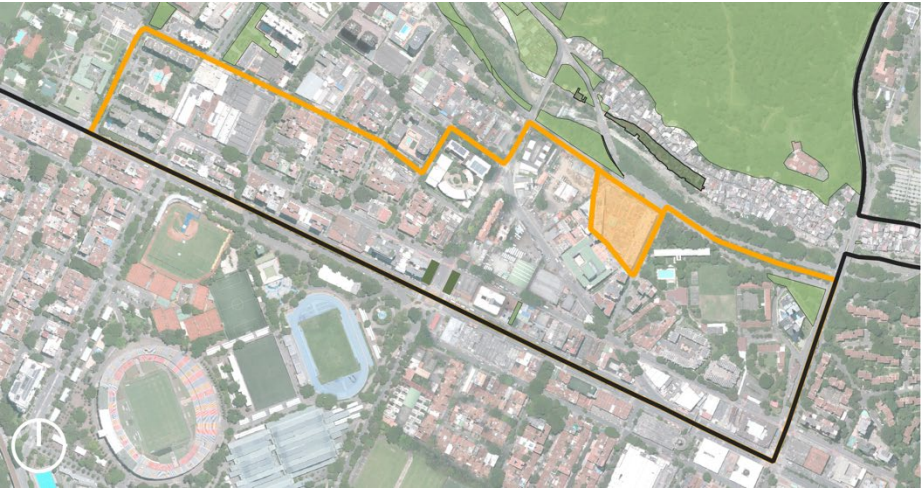
ÁREA CON POTENCIAL EMERGENTE A CENTRALIDAD VECINAL SAN JAVIER-LA LOMA			
Equipamiento	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
CAI La Loma	60840460072	823,78	Existente
Centro de Salud - La Loma - Metrosalud	60840350064	1.470,51	Existente
Parroquia San Vicente Ferrer	60840230002	2.766,38	Existente
I.E. Loma Hermosa	60840230001	2.058,12	Existente
Equipamiento Potencial	60840330015	1.908,71	Potencial
Equipamiento Potencial	60840330014	125,91	Potencial
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Área con potencial	0,03	Área con potencial	1,69

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

#### 2.4.1.4. Densidad de Espacio Público.

Por su parte, el concepto de "Densidad de Espacio Público", ofrece una panorámica sobre la proporción de áreas destinadas al uso y disfrute público en relación con el suelo total de un polígono de tratamiento, si bien el indicador según el SSEPOT se expresa como  $\frac{\# \text{ de espacios públicos efectivos}}{\text{área de tratamiento}}$ . Sin embargo, en el afán de brindar una visión más holística y detallada de la realidad urbana, es propicio reformular este indicador incluyendo todas las categorías del espacio público. Esta nueva versión no solo considerará el espacio público efectivo, sino que engloba la gama de espacialidades pública que pudieran tener presencia en el ámbito de las centralidades. Esta ampliación busca ofrecer una perspectiva más inclusiva y realista de cómo se distribuyen y aprovechan los espacios públicos en relación con el área del ámbito de la centralidad y/o el área con potencial emergente. A continuación, en la Tabla 208 se relaciona línea base empleada para el cálculo del presente indicador.

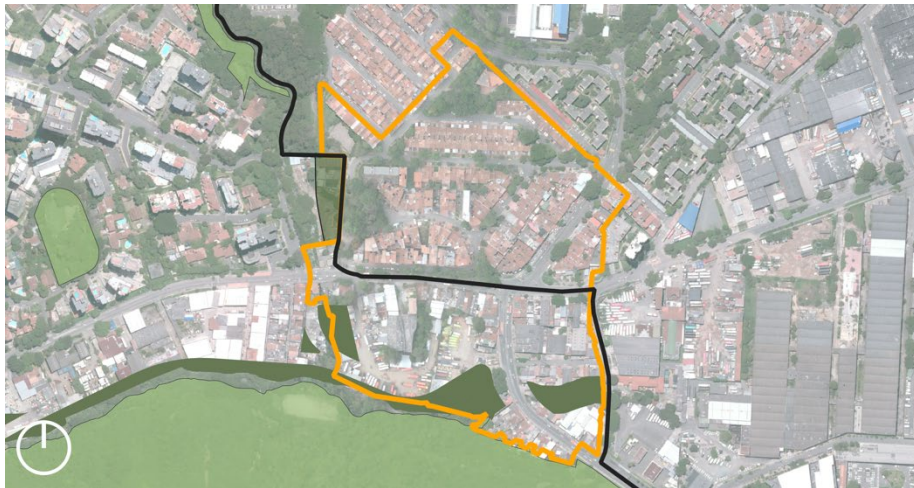
Tabla 208. Línea Base para el cálculo de indicador de Densidad de Espacio Público en las Centralidades y Áreas con Potencial Emergente dentro del AIE MED Transversalidad La Iguaná.

CENTRALIDAD ESTADIO			
			
Tratamiento:	Z4_CN2_40; Z4_R_39 Z4_CN5_42 Z4_CN5_40	Área:	133.371,86 m <sup>2</sup> 185.466,99 m <sup>2</sup> 24.670,28 m <sup>2</sup> 667.422,51 m <sup>2</sup>
Área de la Centralidad (POT):	1.173.321,18 m <sup>2</sup>		
Área de la Centralidad en el AIE:	296.010,31 m <sup>2</sup>		
Espacio Público	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Zona Verde Calle Colombia	No Posee	281,76	Existente



CENTRALIDAD ESTADIO			
Zona Verde Urb. Madrid	No Posee	2.848,81	Existente
Potencial EP	11010100004	564,35	Potencial
Potencial EP	11150010016	597,79	Potencial
<b>Área con Potencial Emergente:</b>	11.104,47m <sup>2</sup>		
<b>Espacio Público</b>	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
-	-	0,00	-
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Centralidad POT	0,17	Centralidad POT	0,13
Centralidad POT + Área con Potencial	0,17	Centralidad POT + Área con Potencial	0,13
<b>Observaciones</b>	La línea base SSEPOT, se calcula en relación con el área del tratamiento que se localiza al interior del AIE La Iguaná.		

**CENTRALIDAD PILARICA**



**Convenciones**

- Centralidades
- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La Iguaná

Tratamiento:	Z2_CN1_20 Z2_R_41 Z2_API_49	Área:	231.056,29 m <sup>2</sup> 90.850,31 m <sup>2</sup> 1.077.656,33 m <sup>2</sup>
<b>Área Total de la Centralidad (POT):</b>	120.267,44 m <sup>2</sup>		
<b>Área de la Centralidad en el AIE:</b>	52.304,24 m <sup>2</sup>		
<b>Espacio público</b>	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Parque Natural Metropolitano Cerro El Volador	7020010054	28,92	Existente
Ecoparque Q. La Malpaso - El Chumbimbo	Múltiple	6.928,42	Potencial
Potencial EP	07020050002	1421,946316	Potencial
Potencial EP	07020050001	1.593,61	Potencial
Potencial EP	05190220014	2.589,85	
Potencial EP	07020010008	2.688,68	
<b>Área con Potencial Emergente:</b>	0,00 m <sup>2</sup>		
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Centralidad POT	0,44	Centralidad POT	0,76
Centralidad POT + Área con Potencial	0,44	Centralidad POT + Área con Potencial	0,76
<b>Observaciones</b>	El tipo de Espacio Público potencial tiene asociado el CBML de mayor extensión donde se emplaza el elemento en particular, en caso de contar con más de dos (2) CBML asociados, se indica como múltiple.		



**CENTRALIDAD ROBLEDO**



**Convenciones**

- Centralidades
- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La Iguaná

Tratamiento:	Z2_CN5_44	Área:	225.411,87 m <sup>2</sup>	
	Z2_R_40		308.846,63 m <sup>2</sup>	
	Z2_C3_15		22.846,78 m <sup>2</sup>	
	Z2_CN4_15		83.983,77 m <sup>2</sup>	
	Z2_CN2_42		98.559,39 m <sup>2</sup>	
<b>Área de la Centralidad (POT):</b>		151.651,63 m <sup>2</sup>		
<b>Espacio Público</b>		CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Ecoparque Q. La Iguaná 21		7179990003	699,70	Existente
Parque - Gimnasio Éxito La 80 2		7179990003	733,31	Existente
Parque - Gimnasio Éxito La 80 1		7179990003	1.128,69	Existente
Ecoparque Q. La Gómez 3		7170120028	425,06	Existente
Zona Verde Urb. Villas del Robledal 1		7170120029	585,26	Existente
Parque - Virgen de Los Milagros		No Posee	1.223,86	Existente
Parque Robledo 1		7170050001	1.417,15	Existente
Parque Robledo 2		7170110001	2.012,38	Existente
Microcuenca Quebrada La Iguaná		Múltiple	34.809,00	Proyectado
Parque Robledo		Múltiple	3.134,66	Proyectado
Potencial EP		Múltiple	1.025,60	Potencial
Potencial EP		Múltiple	579,22	Potencial
Potencial EP		Múltiple	352,56	Potencial
Potencial EP		Múltiple	661,54	Potencial
<b>Área con Potencial Emergente:</b>		45.192,18 m <sup>2</sup>		
<b>Espacio Público</b>		CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Ecoparque Q. La Gómez 3		7170120028	619,08	Existente
Parque Robledo		Múltiple	1.116,65	Proyectado
Potencial EP		07030030048	2084,16	Potencial
Potencial EP		07030030019	30,36	Potencial
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI		
Centralidad POT		3,00	Centralidad POT	1,18
Centralidad POT + Área con Potencial		3,24	Centralidad POT + Área con Potencial	1,11



**CENTRALIDAD LA AURORA**



**Convenciones**

- Centralidades
- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

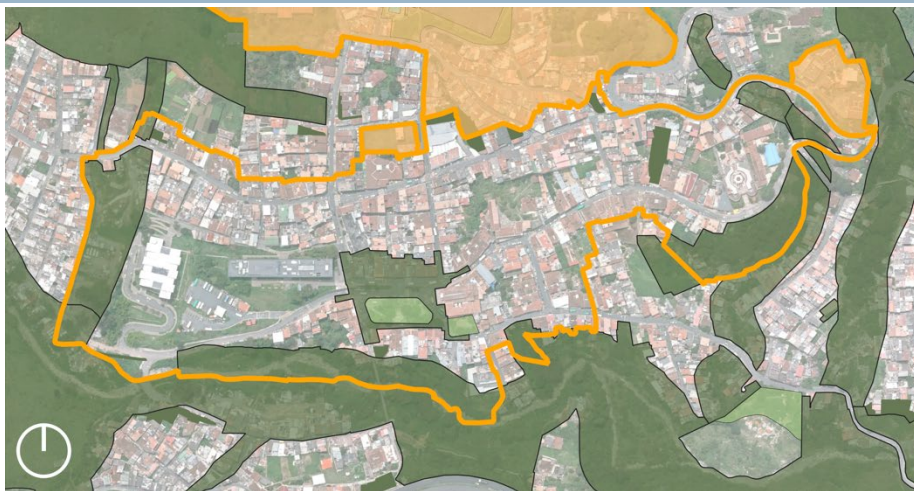
Tratamiento:	Z2_CN2_43	Área:	1.315.353,61 m <sup>2</sup>
Área de la Centralidad (POT):	146.236,24 m <sup>2</sup>		
<b>Espacio Público</b>	<b>CBML</b>	<b>Área m<sup>2</sup></b>	<b>Tipo</b>
Zona Verde Ciudadela Nuevo Occidente 1	60980380246	1.181,21	Existente
Zona Verde Ciudadela Nuevo Occidente 2	60980380275	5.489,07	Existente
Zona Verde Urb. Villa Suramericana 4	60980380143	128,64	Existente
Zona Verde Urb. Villa Suramericana 5	60980380143	197,87	Existente
Zona Verde Urb. Villa Suramericana 6	60980380143	51,50	Existente
Zona Verde Urb. Villa Suramericana 7	60980380143	434,76	Existente
Zona Verde Urb. Ciudadela Barrio Las Flores 8	60980520008	27,42	Existente
Zona Verde Urb. Ciudadela Barrio Las Flores 12	60980520015	392,59	Existente
Zona Verde Urb. Ciudadela Barrio Las Flores 13	60980520028	291,25	Existente
Zona Verde Urb. Cantares IV-4	60980380251	239,61	Existente
Zona Verde Urb. Cantares IV-2	60980380251	50,04	Existente
Zona Verde Urb. Cantares IV-3	60980380251	869,21	Existente
Zona Verde Urb. Cantares V	60980380251	155,84	Existente
Ecoparque Q. El Chagualón 2	60980520038	365,23	Existente
Zona Verde Urb. Cantares IV-1	60980380251	996,43	Existente
Zona Verde Unidad Hospitalaria Nuevo Occidente	60980290112	3.754,88	Existente
Zona Verde Estación La Aurora 1	60980290105	7.496,68	Existente
Zona Verde Urb. Ciudadela Barrio Las Flores 16	60980520025	129,21	Existente
Zona Verde Urb. Ciudadela Barrio Las Flores 17	60980520019	169,06	Existente
Zona Verde Lusitania	60980290143	77,73	Existente
Ecoparque Q. La Cascada 2	60980290195	2.750,56	Existente
Zona Verde Ciudadela Nuevo Occidente 3	60980380245	518,38	Existente
Zona Verde Estación La Aurora 2	60980290114	8.617,98	Existente
Zona Verde Urb. Villa Suramericana 13	60980380144	113,09	Existente
Zona Verde Urb. Villa Suramericana 14	60980380142	123,67	Existente
Zona Verde Urb. Villa Suramericana 15	60980380135	125,26	Existente
Zona Verde Urb. Villa Suramericana 16	60980380138	137,91	Existente
Zona Verde Urb. Villa Suramericana 17	60980380134	450,48	Existente
Zona Verde Urb. Villa Suramericana 18	60989990028	73,43	Existente
Zona Verde Urb. Villa Suramericana 19	60980380147	482,34	Existente
Zona Verde Urb. Villa Suramericana 20	60980380147	125,96	Existente
Zona Verde Urb. Villa Suramericana 21	60980380147	37,79	Existente
Zona Verde Urb. Villa Suramericana 22	60980380146	218,31	Existente
Ecoparque Q. El Chagualón 5	60980380250	40,26	Existente
Ecoparque Q. El Chagualón 7	60980380244	1.053,61	Existente
Zona Verde Urb. Villa Suramericana 23	60980380176	1.360,30	Existente



### CENTRALIDAD LA AURORA

Plaza de Eventos Villa Suramericana 2	60980380115	583,66	Existente
Plaza de Eventos Villa Suramericana 3	60980380114	765,51	Existente
Zona Verde Urb. Villa Suramericana 25	60980380139	145,93	Existente
Zona Verde Urb. Villa Suramericana 26	60980380139	197,51	Existente
Zona Verde Urb. Villa Suramericana 27	60980380139	452,58	Existente
Zona Verde Urb. Ciudadela Barrio Las Flores 1	60980520021	76,30	Existente
Zona Verde Urb. La Montaña 14	60980380264	0,01	Existente
Zona Verde Urb. Ciudadela Barrio Las Flores 7	60980520012	147,45	Existente
Zona Verde Urb. Ciudadela Barrio Las Flores 10	60980520043	3.603,40	Existente
Plaza de Eventos Villa Suramericana 1	60980380114	4.517,37	Existente
Zona Verde Urb. Cantares IV y V	60980380251	5.216,64	Existente
<b>Área con Potencial Emergente:</b>	88.592,46 m <sup>2</sup>		
<b>Espacio Público</b>	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Zona Verde Unidad Hospitalaria Nuevo Occidente	60980290112	5,59	Existente
Ecoparque Q. La Cascua 1-2	60980290141	3.025,59	Existente
Ecoparque Plan Parcial Pajarito 2	60980380121	7.404,48	Existente
Zona Verde Lusitania	60980290143	2.370,92	Existente
Ecoparque Q. Acequia 4	60980380120	6.784,35	Existente
Ecoparque Quebrada La Puerta o Borbollona	Múltiple	292,08	Proyectado
Línea Base SSEPOT	Línea Base MAIE TLI		
Centralidad POT	0,098	Centralidad POT	0,88
Centralidad POT + Área con Potencial	0,12	Centralidad POT + Área con Potencial	0,68

### CENTRALIDAD SAN CRISTÓBAL



#### Convenciones

- Centralidades
- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

Tratamiento:	SC_CN4_16 SC_CN3_22 SC_CN3_21 SC_CN2_70 SC-CNS4-03 SC-RAR-04(B)	Área:	14.705,98 m <sup>2</sup> 142.173,43 m <sup>2</sup> 281.096,09 m <sup>2</sup> 140.281,40 m <sup>2</sup> 533.068,99 m <sup>2</sup> 7.024.648,78 m <sup>2</sup>
<b>Área de la Centralidad (POT):</b>	174.549,13 m <sup>2</sup>		
<b>Espacio Público</b>	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Parque de San Cristóbal	60000080001	1.731,59	Existente
Plazoleta Centro Educativo Bucarely	60000090005	584,78	Existente
Microcuenca Quebrada La Iguaná	Múltiple	16.059,84	Proyectado
Parque Balmoral	Múltiple	7.579,23	Proyectado
Ecoparque La Carmelita	Múltiple	9.218,21	Proyectado
Parque La 62	Múltiple	1.094,44	Proyectado



**CENTRALIDAD SAN CRISTÓBAL**

Parque San Cristóbal	Múltiple	6.825,73	Proyectado
Potencial EP	60000170029	190,16	Potencial
Potencial EP	60000130011	997,97	Potencial
Potencial EP	60000290032	591,13	Potencial
Potencial EP	60000790004	218,42	Potencial
Potencial EP	60000060010	166,81	Potencial
Potencial EP	60000290001	158,068	Potencial
Potencial EP	60000390013	147,10	
<b>Área con Potencial Emergente:</b>	114.255,48 m <sup>2</sup>		
<b>Espacio Público</b>	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Parque Recreativo Unidad Deportiva San Cristóbal	60090000011	22.051,42	Existente
Microcuenca Q. Tierra Grata	60000330003	81,76	Proyectado
Potencial EP	60000290032	417,20	Potencial
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Centralidad POT	2,92	Centralidad POT	0,97
Centralidad POT + Área con Potencial	2,96	Centralidad POT + Área con Potencial	0,65

**CENTRALIDAD TRAVESÍAS**



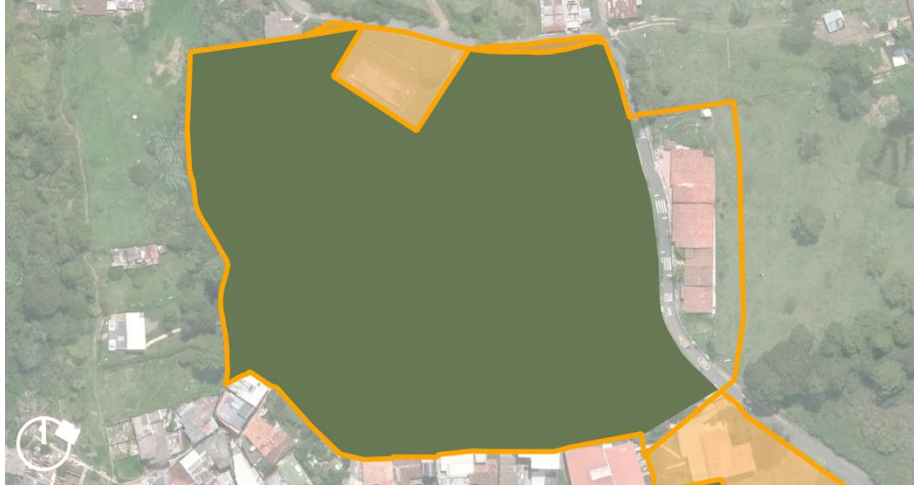
**Convenciones**

- ▭ Centralidades
- ▭ Áreas con Potencial Emergente
- ▭ Espacio Público Existente MTLI
- ▭ Espacio Público Potencial MTLI
- ▭ Espacio Público Proyectado
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

Tratamiento:	SC-RAR-04 (B)	Área:	7.024.648,78 m <sup>2</sup>
<b>Área de la Centralidad (POT):</b>	25.402,74 m <sup>2</sup>		
<b>Espacio Público</b>	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Microcuenca Quebrada Agua Fría		3.373,44	Proyectado
Ecoparque Travesías		5.337,85	Proyectado
Potencial EP		397,47	Potencial
<b>Área con Potencial Emergente:</b>	1.633,34 m <sup>2</sup>		
<b>Espacio Público</b>	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
-	-	0,00	-
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Centralidad POT	0,004	Centralidad POT	1,18
Centralidad POT + Área con Potencial	0,004	Centralidad POT + Área con Potencial	1,12



**CENTRALIDAD PEDREGAL ALTO**

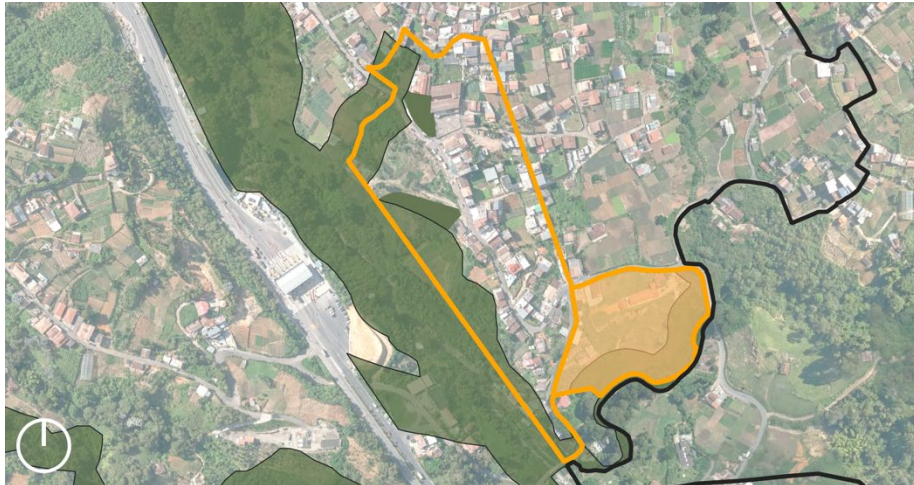


**Convenciones**

- Centralidades
- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La Iguaná

Tratamiento:	SC-API-13 SC-CNS3-02	Área:	438.186,35 m <sup>2</sup> 367.147,37 m <sup>2</sup>
Área de la Centralidad (POT):	18.592,96 m <sup>2</sup>		
Espacio Público Potencial EP	CBML 60090000096	Área m <sup>2</sup> 16.280,73	Tipo Potencial
Área con Potencial Emergente:	3.0404,07 m <sup>2</sup>		
Espacio Público	CBML	Área m <sup>2</sup> 0,00	Tipo -
-	-	-	-
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Centralidad POT	0,02	Centralidad POT	0,53
Centralidad POT + Área con Potencial	0,02	Centralidad POT + Área con Potencial	0,45

**CENTRALIDAD EL LLANO-SAN CRISTÓBAL**



**Convenciones**

- Centralidades
- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La Iguaná

Tratamiento:	SC-CNS2-01	Área:	247.621,64 m <sup>2</sup>
Área de la Centralidad (POT):	50.552,03 m <sup>2</sup>		
Espacio Público	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Microcuenca Quebrada La Iguaná	Múltiple	12.264,81	Proyectado
Potencial EP	Múltiple	967,36	Potencial
Potencial EP	Múltiple	1372,45	Potencial
Área con Potencial Emergente:	15.439,66 m <sup>2</sup>		
Espacio Público	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Microcuenca Quebrada La Iguaná	60880010002	5.914,13	Proyectado



**CENTRALIDAD EL LLANO-SAN CRISTÓBAL**

Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Centralidad POT	0,08	Centralidad POT	0,39
Centralidad POT + Área con Potencial	0,12	Centralidad POT + Área con Potencial	0,45

**CENTRALIDAD EL PATIO**

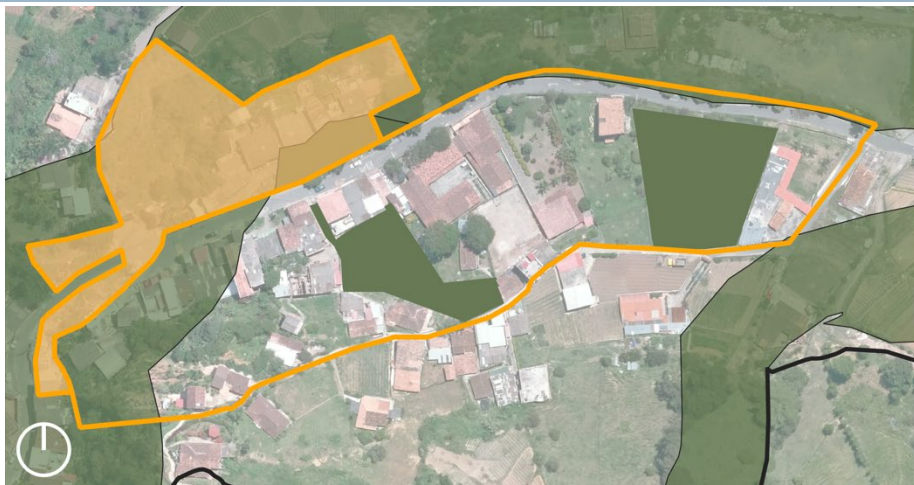


**Convenciones**

- Centralidades
- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

Tratamiento:	SC-RAR-04 (B)	Área:	7.024.648,78 m <sup>2</sup>
Área de la Centralidad (POT):	8.284,15 m <sup>2</sup>		
Espacio Público	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Plazoleta El Patio	60850060045	2.395,58	Proyectado
Área con Potencial Emergente:	162,36 m <sup>2</sup>		
Espacio Público	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
-	-	0,00	-
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Centralidad POT	0,001	Centralidad POT	1,20
Centralidad POT + Área con Potencial	0,001	Centralidad POT + Área con Potencial	1,18

**CENTRALIDAD LA PALMA**



**Convenciones**

- Centralidades
- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

Tratamiento:	SC-CNS2-02	Área:	333.043,10 m <sup>2</sup>
Área de la Centralidad (POT):	18.117,50 m <sup>2</sup>		
Espacio Público	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Microcuenca Quebrada Potreritos	Múltiple	2.973,67	Proyectado



CENTRALIDAD LA PALMA			
Potencial EP	60850030031	1.225,92	Potencial
Plazoleta La Palma	Múltiple	1.971,57	Potencial
<b>Área con Potencial Emergente:</b>	5.935,18 m <sup>2</sup>		
<b>Espacio Público</b>	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Microcuenca Quebrada Potreritos	Múltiple	5.388,20	Proyectado
Potencial EP	Múltiple	502,66	Potencial
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Centralidad POT	0,09	Centralidad POT	1,65
Centralidad POT + Área con Potencial	0,12	Centralidad POT + Área con Potencial	1,66

**ÁREA CON POTENCIAL EMERGENTE A CENTRALIDAD VECINAL BLANQUIZAL**



**Convenciones**

- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La Iguaná

Tratamiento:	Z2_Z4_MI_20	Área:	1.250.870,70 m <sup>2</sup>
<b>Área con Potencial Emergente:</b>	28.703,50 m <sup>2</sup>		
<b>Espacio Público</b>	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Zona Verde Blanquizal	13020060028	17,45	Existente
Microcuenca Quebrada La Iguaná	Múltiple	5.313,69	Proyectado
Potencial EP - EQ	13020020144	1.437,78	Potencial
Potencial EP	13020040031	717,96	Potencial
Potencial EP	13020110009	935,39	Potencial
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Área con potencial	0,03	Área con potencial	1,74
<b>Observaciones</b>	*El tipo de Espacio Público potencial tiene asociado el CBML de mayor extensión donde se emplaza el elemento en particular, en caso de contar con más de dos (2) CBML asociados, se indica como múltiple.		



**ÁREA CON POTENCIAL EMERGENTE A CENTRALIDAD VECINAL OLAYA - HERRERA**



**Convenciones**

- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

Tratamiento:	Z2_Z4_MI_20	Área:	1.250.870,70 m <sup>2</sup>
Área con Potencial Emergente:	20.566,15 m <sup>2</sup>		
Espacio Público	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Microcuenca Quebrada La Iguaná	Múltiple	4.168,46	Proyectado
Potencial EP	07220260062	1280,74	Potencial
Potencial EP	07220420001	114,62	Potencial
Potencial EP	07220260028	162,082045	Potencial
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Área con potencial	0,03	Área con potencial	1,94

**ÁREA CON POTENCIAL EMERGENTE A CENTRALIDAD VECINAL SAN JAVIER-LA LOMA**



**Convenciones**

- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

Tratamiento:	SC_MI_26	Área:	1.329.030,37 m <sup>2</sup>
Área con Potencial Emergente:	29.553,07 m <sup>2</sup>		
Espacio Público	CBML	Área m <sup>2</sup>	Tipo
Potencial EP	60840330048	231,81	Potencial
Potencial EP	60840340001	242,35	Potencial
Línea Base SSEPOT		Línea Base MAIE TLI	
Área con potencial	0,01	Área con potencial	0,67

#### 2.4.1.5. Áreas con potencial para complementar el Subsistema de Centralidades.

Las áreas con potencial emergente, para ser categorizadas como centralidades vecinales, surgen a partir de las lecturas y recorridos de campo realizados en el territorio que comprende el área de intervención. Resultado de esto, se pudo evidenciar la presencia de fenómenos socioeconómicos propios de las centralidades, los cuales reflejan una dinámica urbana y social que muestra signos claros de crecimiento y consolidación. Estas dinámicas señalan la necesidad de implementar medidas normativas durante la revisión y retroalimentación multiescalar de los instrumentos de planificación del Plan de Ordenamiento Territorial.

##### 2.4.1.5.1. Áreas con potencial emergente a Centralidad Vecinal.

Conforme a lo expuesto, se proponen ciertas áreas con potencial emergente para ser consideradas como centralidades vecinales en la próxima revisión del POT. Asimismo, se brinda la oportunidad a los instrumentos de planificación complementaria de tercer nivel de sugerir y priorizar estas áreas emergentes en sus propuestas, para que puedan ser reconocidas en futuras revisiones del Plan de Ordenamiento Territorial, como se establece en el Artículo 213 del POT "(...) *Los criterios de manejo serán establecidos en los instrumentos de planificación complementaria del Plan*".

Lo anterior permitirá definir mejor los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas, y continuar configurando el modelo territorial de la ciudad en correspondencia con las dinámicas existentes en el momento de elaboración del Macroproyecto en cuestión.

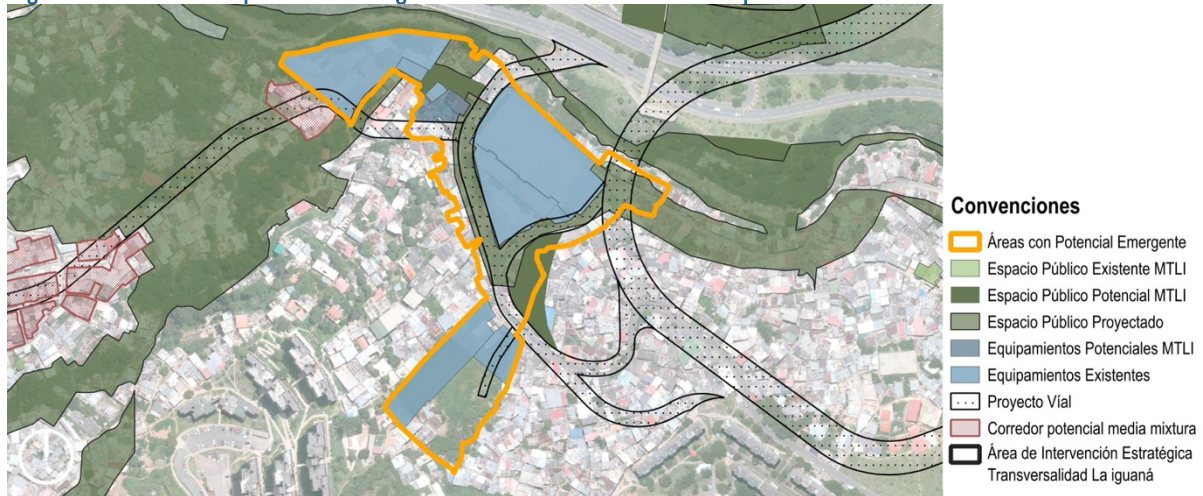
#### Áreas con Potencial Emergente - Centralidad Vecinal "Blanquizal"

Esta área con potencial está localizada en la subzona 3 "Vallejuelos - El Pesebre" donde se indican, como requerimientos principales, la cualificación de infraestructura de movilidad, articulación del sistema público colectivo y actividades económicas de escala barrial. Se encuentra inserta en el polígono de tratamiento de Mejoramiento Integral en Suelo Urbano con código Z2\_Z4\_MI\_20, lo que denota y refuerza la característica de un sector con unos requerimientos de intervención dado que representa un área con desarrollo incompleto, según el Acuerdo 48 de 2014.

La revisión de información primaria y secundaria permitió identificar las dinámicas que en términos comerciales y de servicios se presentan en este entorno barrial de conexión inmediata con la vía Aburrá-río Cauca, lo que, sumado a una topografía menos pendiente y a la localización de equipamientos básicos sociales, ha detonado desarrollos comerciales y de confluencia de personas.

De manera específica los colegios y sedes educativas, el Colegio Creadores de Futuro, contiguo a la cancha de fútbol y placa polideportiva de Blanquizal, sobre la calle 57F y la vía que conecta con el corredor comercial la carrera 92DD, culminando con el equipamiento de Metrosalud Centro de Salud Manantial de Vida, localizado en el costado sur de la delimitación propuesta, presentan la concentración de actividades que permiten dar lugar a la delimitación de esta centralidad. En la Figura 160 se identifica el territorio de la centralidad potencial Blanquizal.

Figura 160. Áreas con potencial emergente - Centralidad Vecinal “Blanquizal”.



Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

### **Áreas con Potencial Emergente - Centralidad Vecinal “Olaya Herrera”**

Esta zona, al igual que la anterior, se localiza en la subzona 3 “Vallejuelos - El Pesebre”, con los mismos requerimientos en términos de infraestructura de movilidad, articulación del sistema público colectivo y actividades económicas, en el mismo gran polígono de tratamiento con código Z2\_Z4\_MI\_20, correspondiente al Mejoramiento Integral en Suelo Urbano, donde se identifican desequilibrios urbanos en las zonas de desarrollo incompleto e inadecuado.

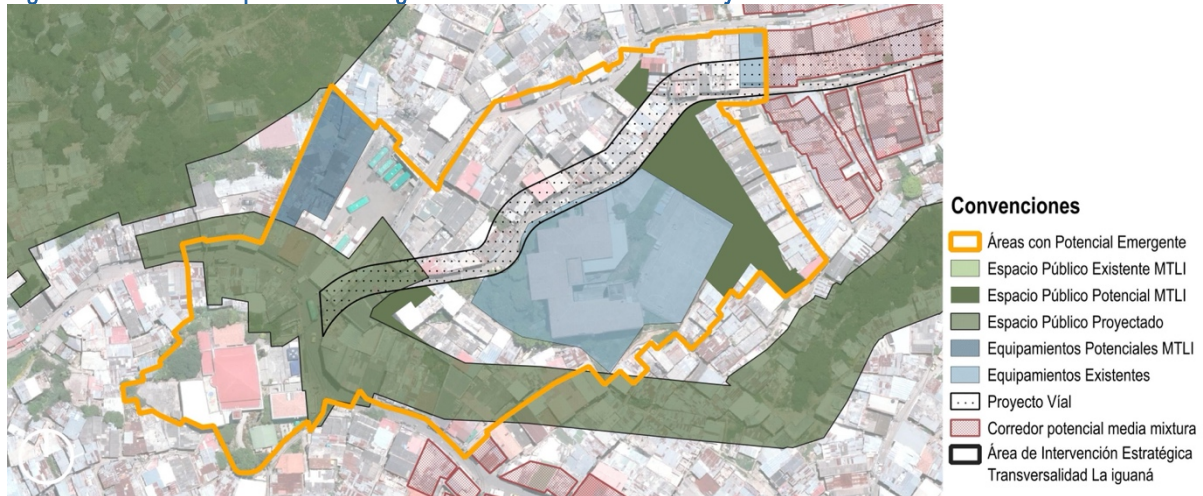
El cruce de vías que son ejes estructurantes de los diferentes barrios de esta zona de la ciudad, la presencia de equipamientos básicos sociales y comunitarios en el área circundante, como son la Institución Educativa Barrio Olaya Herrera, el Hogar Bienestar Familiar San Pío X y la Parroquia de San Basilio dan cuenta de la dinámica que allí se ha generado. La institución educativa de gran envergadura en el lugar limita con la calle 58, vía que se comporta como eje estructurante y de actividad comercial de esta zona.

La naturaleza distintiva de este polígono para ser diferenciado y propuesto como una centralidad vecinal se evidencia en la mixtura de usos que presenta, además de ser el foco de concentración de actividades asociadas a los diferentes equipamientos que allí se localizan y del crecimiento comercial en corredor y en altura, de manera específica sobre la calle 58 con la carrera 102 (Figura 161).

### **Áreas con Potencial Emergente - Centralidad Vecinal “La Loma”**

Esta área potencial a centralidad se localiza en la subzona 7 “Loma Hermosa”, la cual, entre los requerimientos generales, comprende la contención de la expansión urbana y el mejoramiento del hábitat. La centralidad se encuentra localizada al interior del tratamiento SC\_MI\_26 en casi su totalidad, y una pequeña porción en el SC-CNS3-04; de este modo, entre las particularidades de esta zona, se identifican desarrollos habitacionales orgánicos e irregulares y necesidades de cualificación desde el sistema público colectivo.

Figura 161. Áreas con potencial emergente - Centralidad Vecinal “Olaya Herrera”.



Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

De igual manera, la información primaria de soporte para hacer esta propuesta de centralidad tuvo en cuenta la aglomeración tanto de elementos tipo equipamientos básicos sociales y comunitarios como son el Centro de Salud La Loma, La Institución Educativa Loma Hermosa y la Parroquia San Vicente Ferrer, como de las espacialidades públicas que los acompañan y que son de uso continuo por parte de los habitantes de la zona.

La confluencia de vías o cruce de caminos, de manera específica la carrera 125 que continúa como calle 54 y calle 55, y sobre la carrera 125A, que da con el Centro de Salud La Loma-Metrosalud, más la localización del punto de reversa del transporte público, han generado en esta zona un lugar de tránsito y llegada de muchos pobladores, lo que sumado a las prácticas comerciales ha derivado en una dinámica de intercambio, interconexión y mixtura de usos que permitió identificar y delimitar la centralidad como potencial emergente. La Figura 162 muestra la delimitación y elementos contenidos aquí mencionados.

Figura 162. Áreas con potencial emergente - Centralidad Vecinal “La Loma”.



Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

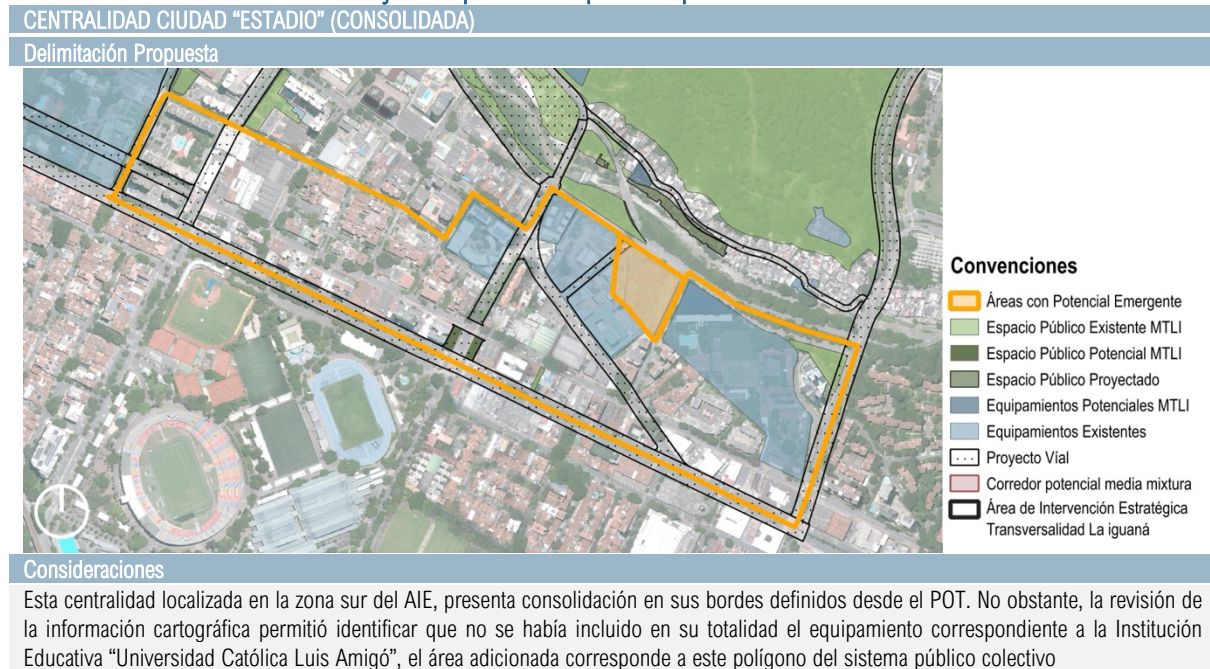
No obstante, la indicación frente a estas centralidades de tipo vecinal, se hace mención que una vez realizado los recorridos de campo y el cruce con la información secundaria, se identifica que la escala de estas centralidades corresponde a otros niveles superiores al nivel vecinal, dado el nivel de atención de sus equipamientos, aglomeración de actividades económicas y confluencia de población, así como aquellas localizadas en suelo rural, deberán tener consideraciones especiales en relación con la escala que se les asigna. Por lo tanto, estas condiciones de consolidación en el tiempo y la escala respectiva deben ser tenidas en cuenta en futuras revisiones del instrumento de primer nivel, POT.

#### 2.4.1.5.2. Áreas con potencial para complementar las Centralidades existentes.

A partir del ejercicio previo complementado con la lectura territorial y los recorridos de campo, se identificaron áreas con potencial no contempladas en la delimitación proporcionada desde del POT. Durante el diagnóstico de las centralidades existentes, la importancia de estas zonas se hizo evidente, no solo por su capacidad para enriquecer el contexto urbano ya establecido, sino también por los posibles impactos relacionados con proyectos urbanos que el Macroproyecto propone.

Para las centralidades veredales y la centralidad “Estadio”, el potencial para complementar las existentes comprende la incorporación de áreas faltantes en los equipamientos existentes y que ya hacían parte de la centralidad. No así para las demás centralidades, donde son incorporados elementos adicionales según las dinámicas existentes identificadas en estas porciones del suelo de la AIE. Esto lleva a proponer la integración de dichas áreas en las centralidades ya definidas, contemplando dicha ampliación en una futura revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. En la Tabla 209 se presenta el análisis específico para cada una de esas áreas.

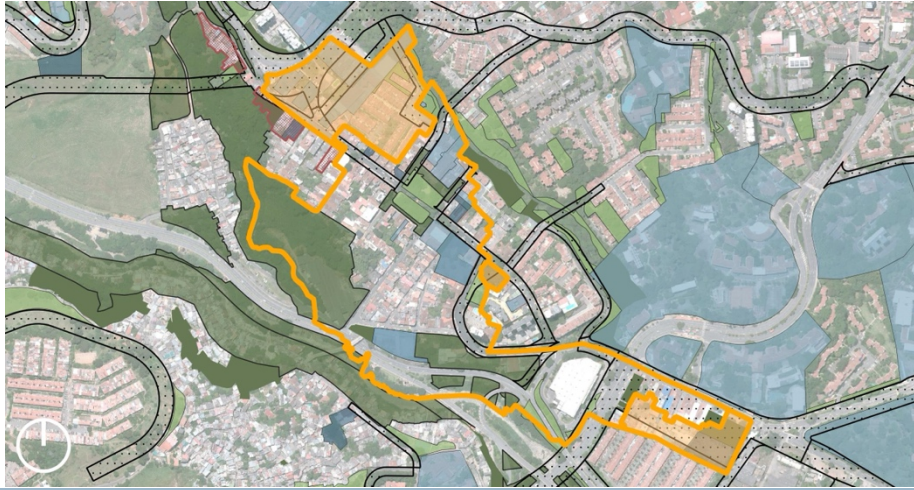
**Tabla 209. Centralidades existentes y áreas potenciales para complementarlas.**





**CENTRALIDAD ZONAL “ROBLEDO” (EN CONSOLIDACIÓN)**

**Delimitación Propuesta**



**Convenciones**

- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Equipamientos Potenciales MTLI
- Equipamientos Existentes
- Proyecto Vial
- Corredor potencial media mixtura
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

**Consideraciones**

La delimitación con las áreas adicionales corresponde con ajustes en los bordes con incorporación de elementos de sistema público colectivo, como equipamientos, espacios públicos y elementos viales. De esta manera, se plantea una ampliación por equipamientos existentes en la zona norte de esta centralidad, en la zona sur se incorpora la delimitación con la base catastral a 2021 y dos (2) espacios potenciales para Espacio Público y para Equipamientos, ambos de incidencia por proyecto vial de estación Metro Av. 80.

**CENTRALIDAD BARRIAL “LA AURORA” (EN CONSOLIDACIÓN)**

**Delimitación Propuesta**



**Convenciones**

- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Equipamientos Potenciales MTLI
- Equipamientos Existentes
- Proyecto Vial
- Corredor potencial media mixtura
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

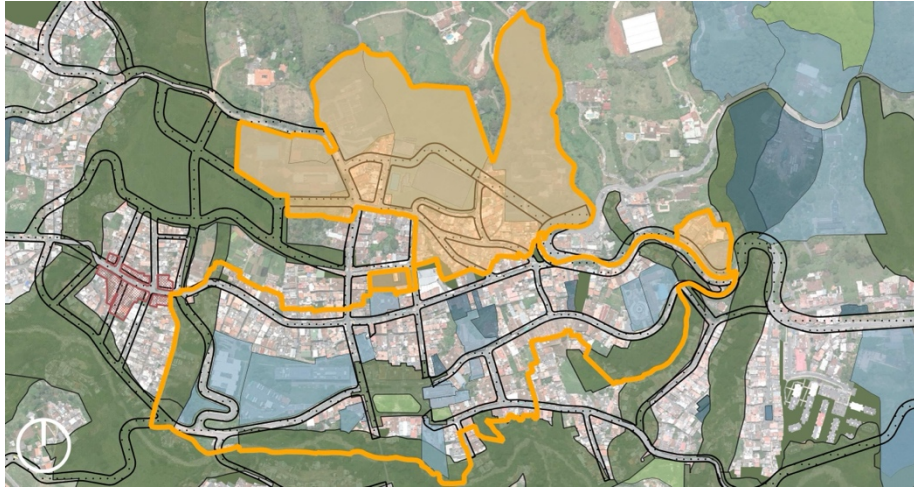
**Consideraciones**

Esta centralidad delimitada en el POT, presenta una necesidad de elementos del tipo equipamiento que ya se encuentran establecidos pero no incorporados a la delimitación reglamentaria. Estos elementos a incorporar corresponden con equipamientos básicos de educación, recreación y salud.

**CENTRALIDAD CORREGIMENTAL “CORREGIMENTAL SAN CRISTÓBAL” (EN CONSOLIDACIÓN)**



**Delimitación Propuesta**



**Convenciones**

- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Equipamientos Potenciales MTLI
- Equipamientos Existentes
- Proyecto Vial
- Corredor potencial media mixtura
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

**Consideraciones**

A pesar del carácter mixto de esta centralidad, el área potencial se encuentra destinada a elementos del sistema público colectivo, equipamientos y espacio público. El área potencial para completar esta centralidad se localiza en la zona norte de la delimitada en el POT y que corresponde a la inclusión de equipamientos y el parque de la Unidad Deportiva de San Cristóbal.

**CENTRALIDAD SUBURBANA NIVEL 2 "EL LLANO - SAN CRISTÓBAL"**

**Delimitación Propuesta**



**Convenciones**

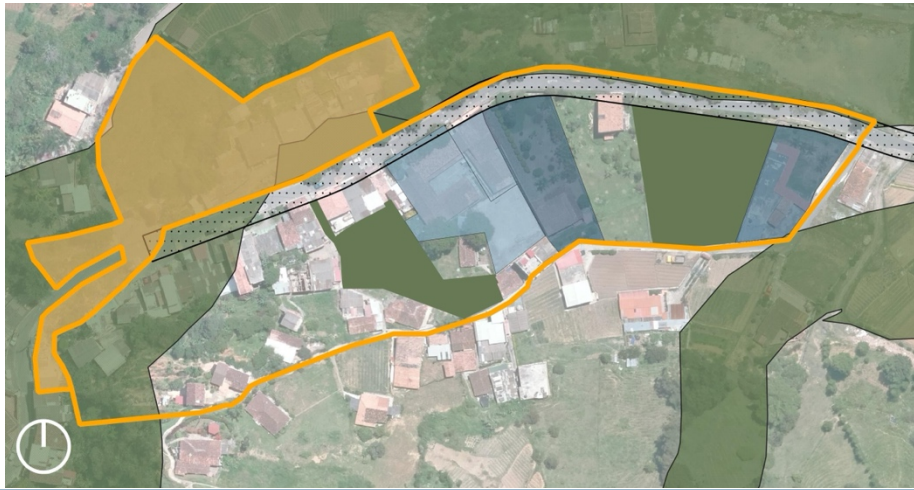
- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Equipamientos Potenciales MTLI
- Equipamientos Existentes
- Proyecto Vial
- Corredor potencial media mixtura
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

**Consideraciones**

El potencial de ampliación para esta centralidad abarca dos (2) elementos del sistema público colectivo en la zona suroriente: espacio público proyectado desde el POT y un equipamiento potencial desde el AIE.

**CENTRALIDAD SUBURBANA NIVEL 2 "LA PALMA"**

**Delimitación Propuesta**



**Convenciones**

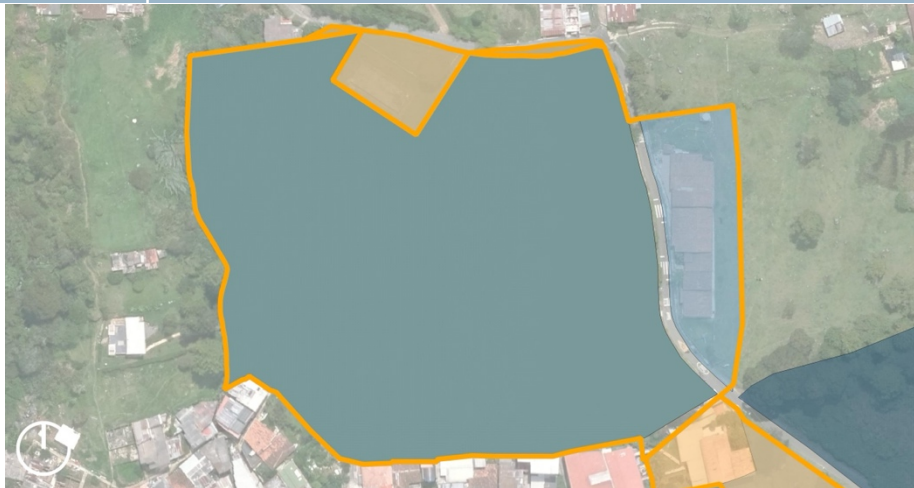
- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Equipamientos Potenciales MTLI
- Equipamientos Existentes
- Proyecto Vial
- Corredor potencial media mixtura
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

**Consideraciones**

Se identifica el área con potencial para completar esta centralidad en relación con el espacio público proyectado desde el POT, y que se delimitó con información primaria dadas las condiciones y necesidades espaciales detectadas en el entorno de la centralidad existente.

**CENTRALIDAD VEREDAL "PEDREGAL ALTO"**

**Delimitación Propuesta**



**Convenciones**

- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Equipamientos Potenciales MTLI
- Equipamientos Existentes
- Proyecto Vial
- Corredor potencial media mixtura
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La iguaná

**Consideraciones**

La centralidad de Pedregal Alto tiene una ampliación en un área correspondiente a un equipamiento existente de culto en la zona sur de la centralidad existente; igualmente, presenta ampliación en la zona norte correspondiente al tanque de agua que surte parte de la vereda.

**CENTRALIDAD VEREDAL "TRAVESÍAS"**

**Delimitación Propuesta**

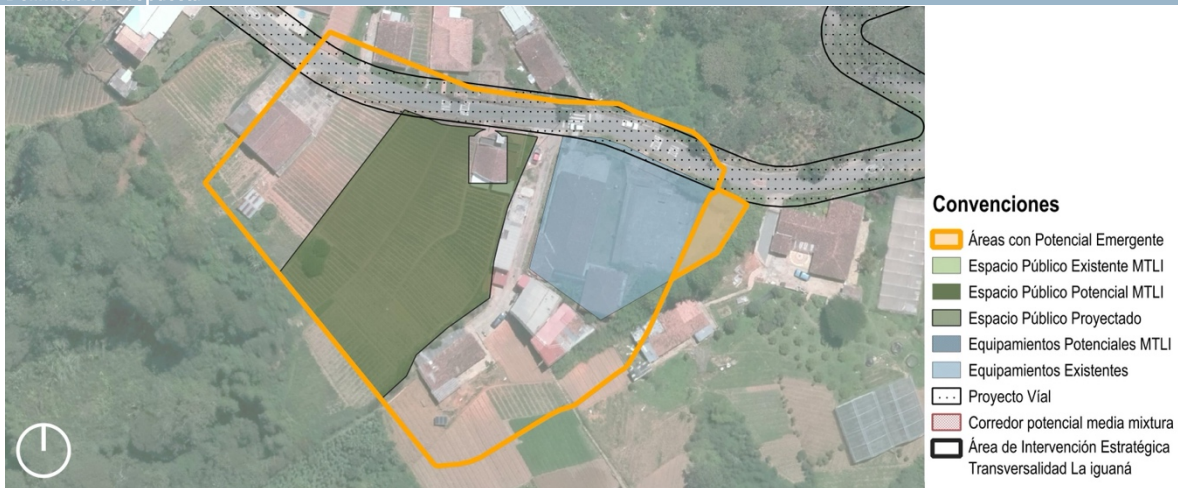


**Consideraciones**

Ampliación por límite catastral del equipamiento educativo existente

**CENTRALIDAD VEREDAL "EL PATIO"**

**Delimitación Propuesta**



**Consideraciones**

Esta centralidad, en la vereda El Patio, se propone ampliación por límite catastral del equipamiento educativo existente.

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

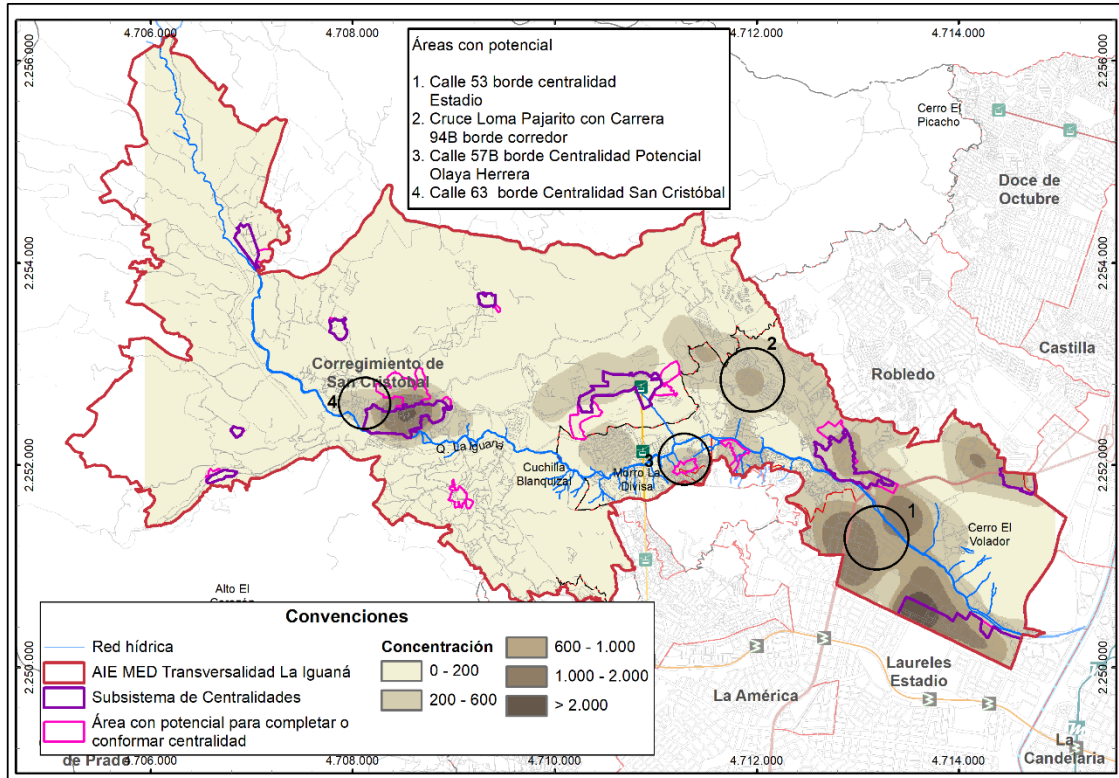
**2.4.1.5.3. Otras áreas con potencial a ser consideradas por los Instrumentos de Planificación de Tercer Nivel.**

Los instrumentos de planificación de tercer nivel también tienen la capacidad de definir centralidades vecinales dentro de sus respectivos planteamientos, tal como se ha mencionado previamente. Por esto, desde la perspectiva del Macroproyecto se han identificado áreas potenciales, que podrán ser tomadas en cuenta durante el desarrollo de los Planes de Legalización y Regularización Urbanística -PLRU, así como de los Planes Parciales -PP. A continuación, en la Figura 163 se presentan las áreas en mención.

En este contexto de planificación más detallado, cuando estos instrumentos llevan a cabo su análisis multiescalar, su enfoque no se limita estudiar y/o incorporar las siguientes áreas, pues poseen la capacidad de proponer y destacar nuevas zonas con potencial emergente. Una vez que estas áreas son

cualificadas, tienen la oportunidad de integrarse y complementar el Subsistema de Centralidades. Este proceso garantiza una planificación más versátil, dinámica y alineada con el modelo de ocupación del Área de Intervención Estratégica - AIE.

**Figura 163. Otras áreas con potencial a considerar por los instrumentos de tercer nivel.**



Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

#### 2.4.1.6. Enfoque del Subsistema de Centralidades.

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Medellín, adoptado mediante el Acuerdo 48 de 2014, define el Subsistema de Centralidades como una red policéntrica de espacios multifuncionales que operan en diferentes escalas territoriales. Estos lugares se identifican por su alta capacidad para atraer personas y por ser nodos donde se producen elevados intercambios de bienes y servicios. El subsistema está diseñado para articular de manera sinérgica los sistemas públicos y colectivos con la estructura socioeconómica urbana y rural, albergando una amplia mixtura de usos e intensidad en la ocupación del suelo. La articulación de esta red se soporta fundamentalmente en los Corredores de media y alta intensidad y en el Subsistema de Movilidad.

#### 2.4.1.7. Criterios de manejo para el Subsistema de Centralidades.

Los criterios de manejo para este subsistema, establecidos en el Artículo 213 del Acuerdo 48, están orientados a potenciar y consolidar la jerarquía y el carácter (económico, dotacional o mixto) de cada centralidad. El objetivo principal es que estos espacios actúen como equilibrantes del sistema

socioeconómico de la ciudad, gestionando adecuadamente la mixtura de usos, la dotación de equipamientos y la movilidad.

#### 2.4.1.7.1. Criterios Específicos por Jerarquía.

El POT diferencia los criterios de manejo según el orden y la jerarquía de las centralidades:

##### 2.4.1.7.1.1. Centralidades Metropolitanas y de Ciudad (Primer orden).

El manejo de estas centralidades se enfoca en potenciar su fortaleza en actividades económicas, particularmente las relacionadas con el sector terciario (servicios).

- Deben contar con un alto nivel de accesibilidad, priorizando los medios de transporte colectivo.
- La **Centralidad Metropolitana**, que coincide con el Área de Intervención Estratégica MEDRío, debe fortalecer la presencia de equipamientos de escala regional y metropolitana. Además, se identifica como un territorio prioritario para el desarrollo del capital social, la ciencia, la tecnología, la innovación y la promoción de vivienda.
- Las **Centralidades de Ciudad** tienen la misión estratégica de descongestionar la Centralidad Metropolitana. Deben consolidarse como centros de empleo alternativos, contribuyendo así a la sostenibilidad y competitividad de la ciudad al reducir las distancias de transporte.

##### 2.4.1.7.1.2. Centralidades Zonales (Segundo orden).

Para las Centralidades Zonales, el criterio de manejo permite que mantengan una presencia importante de actividades económicas, aunque sin alcanzar la magnitud de las Centralidades de Ciudad.

##### 2.4.1.7.1.3. Centralidades Barriales, Corregimentales y Veredales (Segundo Orden).

El manejo de estas centralidades se enfoca en la proximidad y el servicio a la comunidad local:

- Las **Centralidades Barriales** se orientan a la prestación de servicios de proximidad, tanto dotacionales como económicos, buscando satisfacer las necesidades cotidianas de la población residente en su entorno inmediato.
- Las **Centralidades Corregimentales y Veredales** tienen como misión principal la provisión de servicios dotacionales (como salud, educación y recreación) y servicios comunitarios básicos. Se consideran fundamentales para el vínculo urbano-rural, ya que prestan servicios a la población rural y actúan como soporte logístico y comercial para la producción campesina.

#### 2.4.1.7.2. Criterios Transversales de Movilidad y Dotación.

El Artículo 213 también establece criterios transversales esenciales para el funcionamiento de todas las centralidades:

- **Movilidad:** Se debe garantizar la accesibilidad universal a las centralidades a través del Subsistema de Movilidad. El manejo debe priorizar la movilidad peatonal y los medios de transporte no motorizados, asegurando siempre una correcta articulación con el sistema de transporte público colectivo.

- **Dotación:** Todas las centralidades deben asegurar una oferta suficiente de espacios públicos, colectivos y equipamientos, la cual debe ser coherente con su jerarquía, carácter (económico, dotacional o mixto) y estado (consolidadas, en consolidación o emergentes). La localización de estos equipamientos, ya sean públicos o privados, debe adherirse a los criterios establecidos en el Subsistema de Equipamientos Colectivos del POT.

#### 2.4.1.7.3. Criterios de Manejo Diferencial según el Estado de Desarrollo.

El Acuerdo 48 de 2014, en su Artículo 214, establece una clasificación de las centralidades según su estado de desarrollo, lo cual condiciona las estrategias de manejo e intervención para cada una. Esta clasificación es fundamental para aplicar los criterios generales de manera efectiva:

##### 2.4.1.7.3.1. Centralidades Consolidadas.

Son aquellas que presentan una alta densidad de usos y ocupación, con una estructura de espacio público, equipamientos y movilidad en gran medida desarrollada y con altos niveles de funcionamiento.

**Criterio de Manejo:** Las acciones aquí se centran en el *mantenimiento*, el *mejoramiento de la calidad* (especialmente del espacio público y la accesibilidad peatonal), la *optimización* de la infraestructura existente y el *control* de la densificación para evitar la saturación. El objetivo es preservar su dinamismo y funcionalidad.

##### 2.4.1.7.3.2. Centralidades en Consolidación.

Se refiere a áreas que están en un proceso activo de transformación y densificación. Ya cuentan con un reconocimiento como centros de actividad, pero aún requieren completar o mejorar su infraestructura de soporte (vías, equipamientos, conectividad) para alcanzar su pleno potencial.

**Criterio de Manejo:** El enfoque es *orientar e incentivar* la inversión, *completar* las redes de movilidad y equipamientos, *integrar* los nuevos desarrollos con el tejido existente y *cualificar* los espacios públicos para estructurar la nueva oferta de servicios.

##### 2.4.1.7.3.3. Centralidades Emergentes.

Son nodos identificados por el POT con un alto potencial para convertirse en centralidades, pero que actualmente tienen un desarrollo incipiente. Suelen estar asociadas a grandes proyectos estratégicos o áreas de oportunidad.

**Criterio de Manejo:** Aquí el manejo es *proactivo*. Se busca *generar* las condiciones para su desarrollo, *atraer* inversiones estratégicas, *habilitar* suelo para nuevos usos y, fundamentalmente, *crear* la estructura de espacio público y movilidad que servirá de base para su futuro desarrollo.

## 2.4.2. Subsistema Habitacional.

Con la intención fundamental de propender un hábitat digno, seguro y sostenible para los habitantes, se extraen los proyectos dentro del Sistema de Seguimiento y Evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial – SSEPOT, que pudiesen tener un impacto relevante en la concreción del modelo de ocupación del Macroproyecto. Esta iniciativa se estructura sobre la base de dos pilares fundamentales: en primer lugar, el "Reasentamiento Integral de Población", que atiende a los hogares que deben ser reubicados debido a factores de riesgo, eventos naturales o por la ejecución de obras públicas y proyectos de interés social; y, en segundo lugar, el "Mejoramiento Integral de Barrios", que busca fortalecer la habitabilidad del entorno, a través de los proyectos que se pudiesen apoyar financieramente para revitalizar y optimizar zonas urbanas donde se apliquen los Planes de Legalización y Regularización Urbanística -PLRU.

### 2.4.2.1. Proyectos Subsistema Habitacional.

Es esencial reconocer que, aunque no se aborden todos los proyectos del subsistema habitacional propuestos en el SSEPOT, los seleccionados (Tabla 210) tienen el potencial de detonar estrategias y acciones significativas en el territorio del AIE. Cada indicador expuesto representa una perspectiva de intervención y una oportunidad para materializar estrategias habitacionales. Por lo tanto, el POT debe prestar especial atención a sus proyectos habitacionales y a sus respectivos indicadores, asegurando que cada uno de ellos se alinee con las necesidades y aspiraciones del Área de Intervención Estratégica y, en última instancia, contribuya al bienestar y desarrollo sostenible del territorio.

**Tabla 210. Programas y Proyectos del SSEPOT para el Subsistema Habitacional aplicable al Macroproyecto.**

SUBSISTEMA	PROGRAMA	PROYECTO	INDICADOR BASE
Habitacional	1.3.2.7 Reasentamiento integral de población	1.3.2.7.1 Reasentamiento de población por factores de riesgos o por eventos naturales	Hogares reasentados por factores de riesgo o por eventos naturales
		1.3.2.7.2 Reasentamiento de población por obras de utilidad pública o proyectos de interés social	Hogares reasentados por causa de obra pública
	1.3.2.5 Mejoramiento integral de barrios	1.3.2.5.2 Habitabilidad del entorno	Proyectos apoyados financieramente en Mejoramiento Integral de Barrios

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024) con base en SSEPOT.

El cálculo de viviendas a reasentar que aquí se establece, da cuenta de un estimativo aproximado con las fuentes de información y datos que se tienen a la fecha y que deberán ser corroborados al momento de implementar los proyectos, tanto por reasentamiento por riesgos o eventos naturales como los que se desarrollen por obra de utilidad pública o de interés social; asimismo, los polígonos identificados con potencial para el reasentamiento, deben surtir todo el proceso de corroboración para su incorporación en el proceso de uso que se disponga.

En relación con el suelo potencial para reasentamiento, se realiza el estimativo planteando dos escenarios, uno, definido como la densidad por tipo de suelo con base en la normativa establecida por el Acuerdo 48 de 2014 para cada polígono de tratamiento en suelo urbano y la Resolución 9328 de 2007 de Corantioquia para los polígonos en suelo suburbano; el otro escenario, se calcula con base en el Artículo 281 del Acuerdo 48 POT donde se plantean mayores aprovechamientos pero el desarrollo es

para viviendas de interés prioritario. En cada caso, los resultados son diferentes en el cálculo de esta potencialidad y, como se había anotado anteriormente, deberán ser analizados y corroborados en el momento que se hagan efectivas estas implementaciones.

#### 2.4.2.1.1. Reasentamiento de población.

##### 2.4.2.1.1.1. Reasentamiento de población por factores de riesgos o por eventos naturales.

En la Tabla 211 se presenta un análisis del número de viviendas afectadas que requieren reasentamiento debido a factores de riesgo, clasificados como riesgo alto no mitigable y riesgo alto mitigable. Cada código de tratamiento identifica áreas específicas donde se ha evaluado la viabilidad de mitigación de los riesgos o la necesidad de acciones inmediatas para proteger las viviendas. Los valores reflejan el número de viviendas impactadas en cada categoría, permitiendo priorizar intervenciones según la magnitud del riesgo y las posibilidades de mitigación.

El total general resume el alcance total de las viviendas afectadas, proporcionando un panorama global de las necesidades de reasentamiento en las áreas identificadas.

**Tabla 211. Línea base de viviendas a reasentar por tipo de riesgo.**

CÓDIGO DE TRATAMIENTO	RIESGO ALTO NO MITIGABLE	RIESGO ALTO MITIGABLE
SC_CN2_70	-	5
SC_CN3_21	14	67
SC-CNS3-03	6	85
SC-CNS2-01	-	24
SC-RAR-03(B)	78	11
SC-RAR-04(B)	1	4
Z2_Z4_MI_20	503	1.369
SC_API_64	6	-
SC_CN3_41	6	-
SC-CNS2-02	2	-
SC-CNS4-02	38	-
Z2_CN3_13	55	-
Z2_MI_23	463	-
Total, General	1.172	1.565

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024) y con base en PPS.

Ahora bien, en el marco de la formulación, se identifican áreas como potenciales para el reasentamiento de población afectada por factores de riesgo o eventos naturales. Estos espacios han sido evaluados en función de su capacidad para albergar nuevas viviendas, considerando tanto el área disponible (metros cuadrados) como las densidades permitidas según el tipo de suelo y las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

Los valores reflejan la viabilidad del reasentamiento en estas áreas, priorizando aquellas con mayores capacidades, como el polígono SC\_CN3\_20, que destaca con un área de 52.018,5 m<sup>2</sup> y la posibilidad de desarrollar 3.641 viviendas a partir de los criterios definidos en el artículo 281 del Acuerdo 48 de 2014 y 416 viviendas si se aplican las densidades normativas del mismo acuerdo.

**Tabla 212. Áreas potenciales para el reasentamiento de población por factores de riesgos o por eventos naturales.**

PROGRAMA	PROYECTO	CÓDIGO DE TRATAMIENTO	ÁREA POTENCIAL (M <sup>2</sup> )	NÚMERO DE VIVIENDAS POTENCIALES ACUERDO POT	NÚMERO DE VIVIENDAS POTENCIALES POR NORMATIVA DENSIDAD TIPO DE SUELO
Reasentamiento integral de población	Reasentamiento de población por factores de riesgos o por eventos naturales	SC_CN3_20	52.018,5	3.641	416
		SC_CN3_21	5.459	382	43
		SC-CNS2-01	7.358,5	515	4
		SC-CNS2-02	5.628,0	394	3
		Z2_CN2_43	11.339,9	440	113
		Z2_CN3_13	11.254,7	725	115
		Z2_D_3	2.538,5	178	20
		Z2_D_6	13.145,6	672	131
		Z2_R_40	14.937,1	1.046	449
		Z2_Z4_MI_20	705,2	49	7
	<b>TOTAL</b>		<b>124.384,9</b>	<b>8.042</b>	<b>1.301</b>

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

#### 2.4.2.1.1.2. Reasentamiento de población por obras de utilidad pública o proyectos de interés social.

La línea base de viviendas identificadas para reasentamiento, categorizadas según los tipos de obras de utilidad pública o proyectos de interés social asociados al Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná se presenta en la Tabla 213. Los polígonos listados corresponden a áreas específicas donde se han planificado intervenciones relacionadas con movilidad, mitigación de riesgos, espacio público proyectado, restitución de espacio público y potencial de reasentamiento, entre otras.

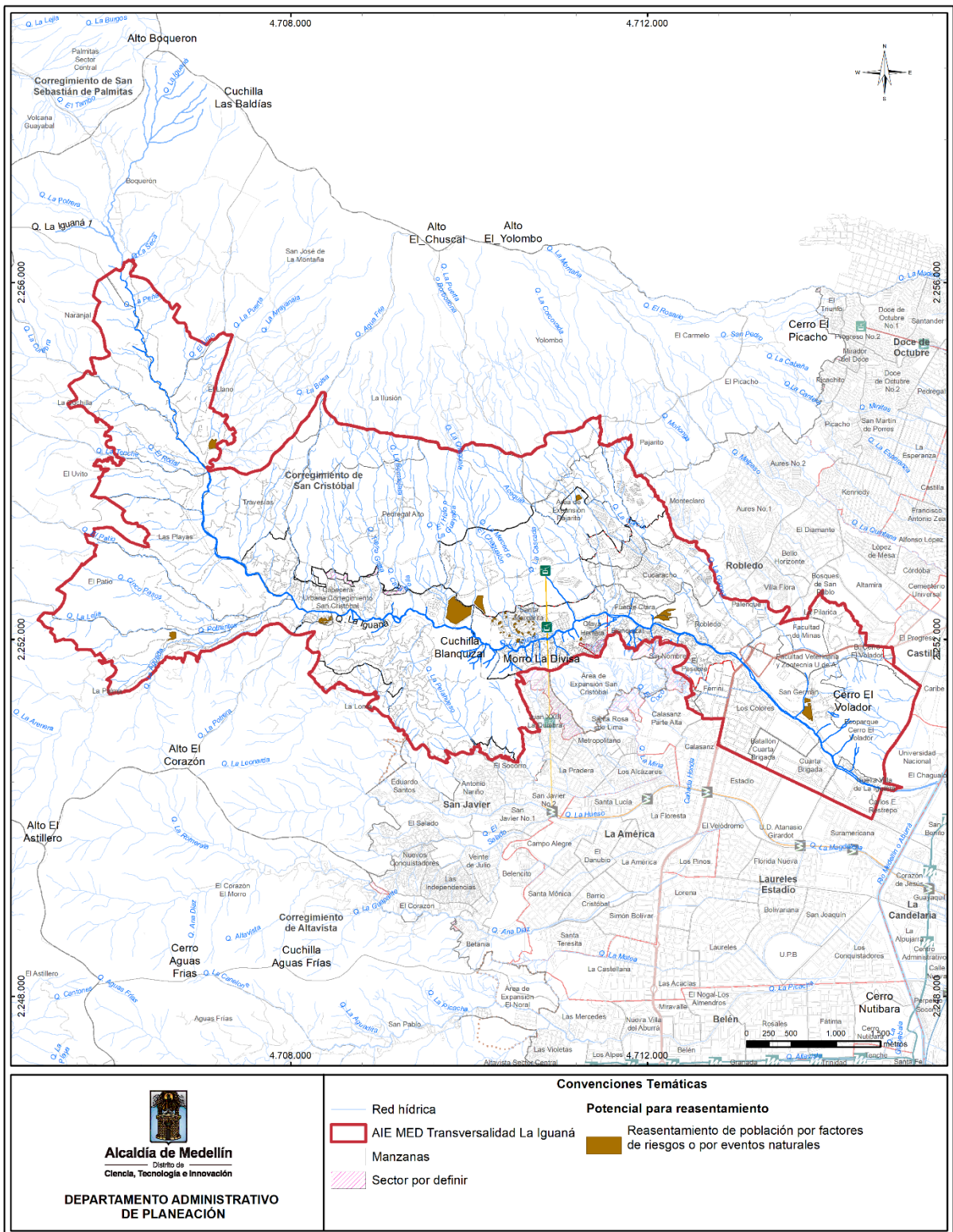
Cada columna refleja el número de viviendas afectadas por tipo de intervención en cada polígono. Esto incluye tanto las viviendas directamente impactadas por obras de infraestructura vial y mitigación, como aquellas afectadas por proyectos que buscan generar nuevos equipamientos, áreas de espacio público o mejorar las condiciones urbanísticas del territorio. En total, se identifican 8.138 viviendas sujetas a reasentamiento, siendo los proyectos de espacio público proyectado la categoría con el mayor impacto, afectando 5.133 viviendas.

Los registros muestran variaciones significativas en la cantidad de viviendas impactadas por cada tipo de intervención. Destaca el código Z2\_Z4\_MI\_20, que concentra 2.778 viviendas, influenciadas principalmente por obras de mitigación y los polígonos definidos como espacio público proyectado. Asimismo, otros códigos con una alta cantidad de viviendas incluyen SC\_CN3\_21 con 584 viviendas, y SC\_MI\_26 con 555 viviendas, reflejando el alcance de las intervenciones propuestas.

El total general resume el impacto acumulado, permitiendo una visión integral de las necesidades de reasentamiento para el Macroproyecto y facilitando la priorización de acciones según el tipo de intervención y la escala de los impactos.



Figura 164. Áreas potenciales para el reasentamiento de población por factores de riesgo o por eventos naturales.



Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

Tabla 213. Línea base de viviendas a reasentar por tipo obras de utilidad pública o proyectos de interés social generados desde el Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná.

CÓDIGO TRATAMIENTO	OBRAS DE MITIGACIÓN	PROYECTOS VIALES	ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	EQUIPAMIENTOS	ESPACIO PÚBLICO PROYECTADO	EQUIPAMIENTOS POTENCIALES	ESPACIO PÚBLICO POTENCIAL	TOTAL
Z2_API_49	0	4	584	0	0	0	17	605
Z2_MI_23	0	27	32	0	7	27	0	93
Z2_Z4_MI_20	461	257	92	14	1772	17	165	2778
Z4_R_39	0	7	0	0	0	0	0	7
Z4_API_47	0	0	0	45	0	0	0	45
Z4_CN5_40	0	28	0	0	0	0	1	29
Z4_CN2_40	0	9	0	0	0	0	0	9
Z2_CN5_44	0	8	4	1	0	0	0	13
Z4_CN2_41	0	1	52	0	0	0	12	65
Z2_CN4_14	0	4	1	0	0	0	3	8
Z2_CN2_42	0	5	0	0	44	0	4	53
Z2_CN1_20	0	10	0	0	0	0	0	10
Z2_CN2_44	0	40	20	1	24	1	2	88
Z2_CN3_13	0	6	6	0	910	23	7	952
SC_CN3_20	0	5	71	0	33	0	0	109
Z2_D_6	0	1	0	0	0	0	0	1
Z2_R_40	0	55	0	0	3	0	0	58
Z2_R_41	0	121	0	0	0	3	47	171
SC_CN3_21	20	12	0	0	543	0	9	584
SC_CN2_70	2	8	0	3	38	17	2	70
SC_CN3_22	0	47	0	1	84	0	6	138
SC_MI_26	0	122	0	32	388	9	4	555
SC_CN3_41	0	100	0	4	329	0	2	435
SC_API_64	0	0	12	0	225	0	0	237
Z2_MI_21	0	0	0	5	0	0	11	16
Z2_MI_22	0	0	0	0	0	0	2	2
Z2_CN2_43	0	0	35	0	41	0	9	85
Z2_CN5_45	0	0	43	0	0	0	0	43
Z2_CN4_15	0	25	5	4	8	3	12	57
Z2_CN2_45	0	23	0	0	0	0	0	23
Z4_CN1_24	0	17	0	0	0	0	6	23
Z2_D_3	0	0	0	0	4	0	0	4
Z2_C3_15	0	2	0	0	6	1	0	9
SC_CN4_16	0	0	0	0	21	0	0	21
SC_API_8	0	0	4	0	12	0	0	16
SC-API-13	0	0	0	5	0	0	0	5
SC-CNS2-01	0	3	0	2	7	20	0	32
SC-CNS2-02	0	0	0	0	161	3	4	168
SC-CNS3-02	0	0	0	4	0	0	0	4
SC-CNS3-03	12	0	0	0	150	0	2	164
SC-CNS3-04	0	0	0	1	32	0	4	37
SC-CNS4-02	0	0	0	5	159	2	0	166

CÓDIGO TRATAMIENTO	OBRAS DE MITIGACIÓN	PROYECTOS VIALES	ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	EQUIPAMIENTOS	ESPACIO PÚBLICO PROYECTADO	EQUIPAMIENTOS POTENCIALES	ESPACIO PÚBLICO POTENCIAL	TOTAL
SC-CNS4-03	0	0	0	4	0	0	3	7
SC-RAR-03(B)	0	0	0	0	0	8	0	8
SC-RAR-04(B)	0	0	0	1	132	2	0	135
Total	495	947	961	132	5.133	136	334	8138

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024) con base en PPS EPM (2020).

Sin embargo, es importante realizar una precisión metodológica. En muchos casos, el reasentamiento de la población en el marco del desarrollo de los proyectos definidos por el Macroproyecto se propone llevar a cabo en lotes que aún no han desarrollado completamente su potencial de aprovechamiento, pero que actualmente cuentan con viviendas. Este factor influye en la estimación del total de viviendas a reasentar, que se calcula en 1.765 unidades.

Ahora bien, de la misma manera que en el primer caso, en la Tabla 214, se detallan las áreas identificadas como aptas para el reasentamiento de viviendas en el marco de obras de utilidad pública o proyectos de interés social. Estas áreas se consideran no solo por su extensión en metros cuadrados, sino también por su capacidad potencial para albergar nuevas viviendas, calculado con base en la densidad máxima permitida y los parámetros del POT.

En particular, destacan polígonos como **Z4\_CN1\_24**, que con 60.942,66 m<sup>2</sup> ofrece la mayor capacidad para el desarrollo habitacional, con 4.133 viviendas potenciales, y **Z2\_CN1\_20**, que combina un área considerable de 41.248,17 m<sup>2</sup> con una densidad de 1.238 viviendas por hectárea. El total general resume el alcance de todas las áreas analizadas, con una capacidad potencial para 30.753 viviendas distribuidas en 455.695,93 m<sup>2</sup>.

Los cálculos presentados obedecen a los criterios definidos en el artículo 281 del Plan de Ordenamiento Territorial, sin embargo, se incorporó un escenario ajustado con los aprovechamientos definidos para los polígonos de tratamiento en el Plan de Ordenamiento, esto último, con el fin de priorizar zonas de intervención según su capacidad de absorción y densidad, optimizando el uso del suelo y favoreciendo la consolidación urbana en el marco de proyectos de utilidad pública.

**Tabla 214. Áreas potenciales para reasentamiento por obras de utilidad pública o proyectos de interés social.**

PROGRAMA	PROYECTO	CÓDIGO DE TRATAMIENTO	ÁREA POTENCIAL (M <sup>2</sup> )	NÚMERO DE VIVIENDAS POTENCIALES	NÚMERO DE VIVIENDAS POTENCIALES POR NORMATIVA DE DENSIDAD POT
Reasentamiento integral de población	Reasentamiento de población por obras de utilidad pública o proyectos de interés social	SC_CN2_70	11.937,51	781	121
		SC_CN3_20	6.304,87	437	51
		SC_CN3_21	3.736,93	231	30
		SC_CN3_22	8.553,89	544	66
		SC_CN3_41	6.640,79	465	33
		SC_MI_26	33.199,59	2.324	166
		SC-CNS4-02	62.346,14	3.724	31
		Z2_CN1_20	41.248,17	2.888	1.238

PROGRAMA	PROYECTO	CÓDIGO DE TRATAMIENTO	ÁREA POTENCIAL (M <sup>2</sup> )	NÚMERO DE VIVIENDAS POTENCIALES	NÚMERO DE VIVIENDAS POTENCIALES POR NORMATIVA DE DENSIDAD POT
		Z2_CN2_42	926,75	65	20
		Z2_CN2_43	45.417,40	3.179	455
		Z2_CN2_44	10.293,72	673	102
		Z2_CN2_45	2.813,98	189	62
		Z2_CN2_49	3.146,75	220	31
		Z2_CN4_14	23.738,09	1.621	711
		Z2_CN4_15	17.388,83	1.191	469
		Z2_CN5_44	10.793,91	736	238
		Z2_D_6	42.867,10	3.002	429
		Z2_R_40	207,75	10	6
		Z4_CN1_24	60.942,66	4.133	1.826
		Z4_CN2_41	21.442,82	1.468	493
		Z4_CN5_40	41.748,29	2.872	1.126
		<b>TOTAL</b>	<b>455.695,93</b>	<b>30.753</b>	<b>7.704</b>

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

En relación con los resultados en términos de necesidad de reasentamiento, se deberá tener un derecho de preferencia frente a los nuevos desarrollos que se tengan para los mismos habitantes de este territorio que sean objeto de reubicación por evento u obra pública a que hubiere lugar, proceso que además deberá estar soportado en la Política Pública de Protección a Moradores – PPPMAEP.

#### 2.4.2.1.1.3. Distribución de las viviendas ajustando los potenciales establecidos en el artículo 281 del Acuerdo 48 de 2014 con las densidades normativas definidas en el mismo acuerdo.

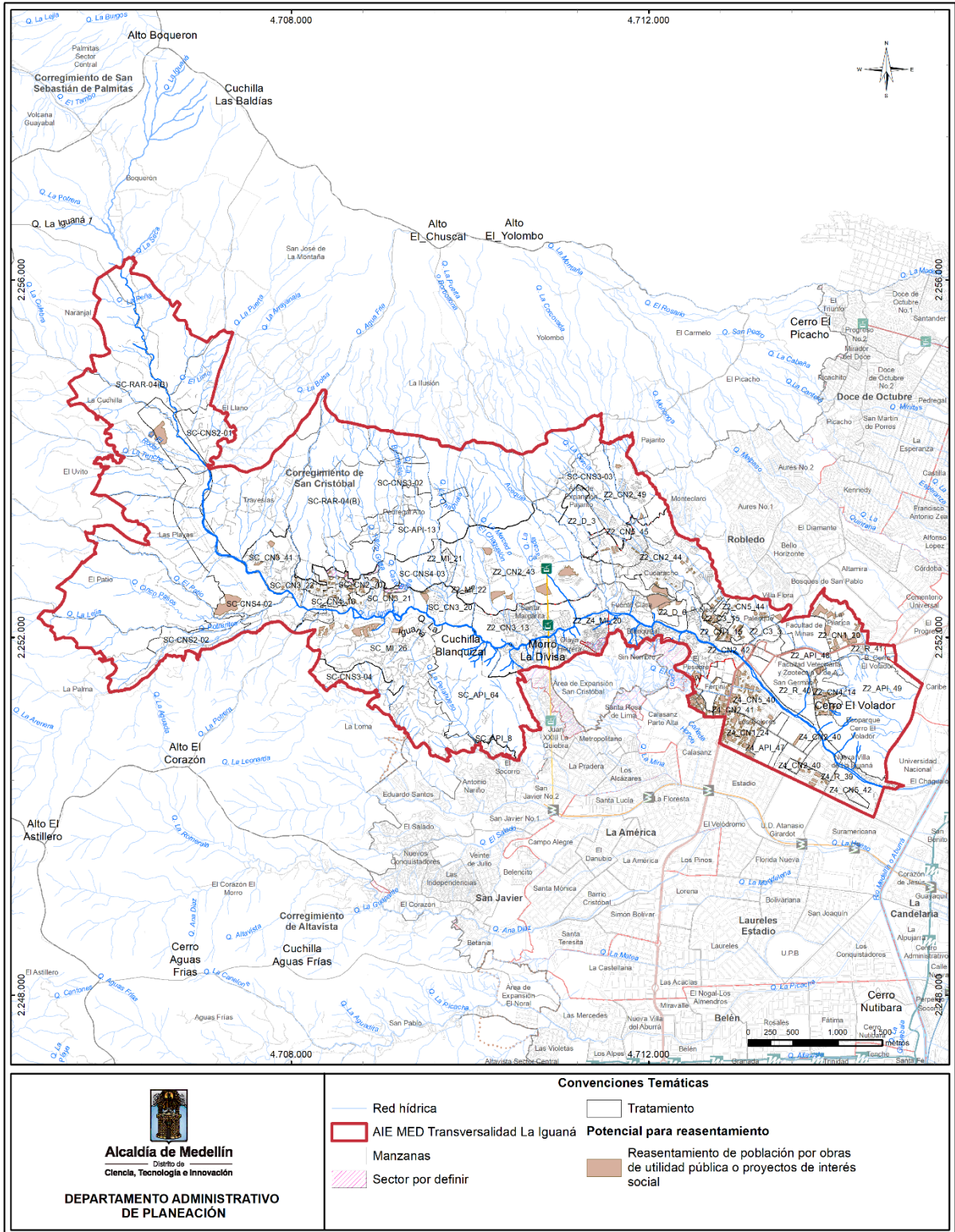
El objetivo del proceso fue redistribuir las viviendas potenciales a reasentar con un ajuste del 10% para un total de 13.750 viviendas entre los lotes disponibles, utilizando como base las viviendas normativas aplicadas a cada lote y priorizando aquellos con mayor densidad normativa. Este enfoque buscó maximizar el aprovechamiento del suelo, manteniendo coherencia con las capacidades normativas de los lotes y respetando las limitaciones impuestas por las viviendas potenciales máximas permitidas.

La primera etapa consistió en consolidar una base de datos con información detallada de los lotes, incluyendo la densidad normativa (viviendas por hectárea), el número de viviendas normativas ya aplicadas, y las viviendas potenciales máximas permitidas. Estas variables sirvieron como insumos clave para modelar la redistribución de viviendas. La densidad normativa fue utilizada como criterio principal para priorizar los lotes, mientras que las viviendas normativas constituyeron la base mínima desde la cual se realizaron los ajustes.

Seguidamente, se calculó la diferencia entre el total actual de viviendas normativas y la meta establecida de 13.750 viviendas, lo que permitió determinar el volumen adicional de viviendas a redistribuir. Este volumen fue asignado proporcionalmente entre los lotes en función de su densidad normativa relativa al total. Este enfoque garantizó una redistribución equitativa, favoreciendo los lotes con mayor capacidad normativa.



Figura 165. Áreas potenciales para el reasentamiento de población por obras de utilidad pública o proyectos de interés social.



Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).



En las etapas siguientes, se realizaron ajustes para asegurar que ningún lote superara las viviendas potenciales máximas permitidas, calculadas en función del artículo 281 del Plan de Ordenamiento Territorial. Asimismo, se verificó que el número final de viviendas redistribuidas no fuera menor al número de viviendas normativas ya asignadas. Estas restricciones llevaron a diferencias entre la meta de redistribución y la suma inicial de viviendas asignadas.

Tabla 215. Viviendas potenciales ajustadas en consideración de las densidades y los potenciales para la Transversalidad La Iguaná.

CATEGORÍA	POLÍGONO DE TRATAMIENTO	CANTIDAD DE VIVIENDAS
Áreas potenciales para reasentamiento por factores de riesgo o eventos naturales	SC_CN3_20	422
	SC_CN3_21	67
	SC-CNS2-01	4
	SC-CNS2-02	3
	Z2_CN2_43	121
	Z2_CN3_13	346
	Z2_D_3	26
	Z2_D_6	139
	Z2_R_40	536
	Z2_Z4_MI_20	15
Áreas potenciales para reasentamiento por obras de utilidad pública o proyectos de interés social	SC_CN2_70	275
	SC_CN3_20	75
	SC_CN3_21	101
	SC_CN3_22	196
	SC_CN3_41	49
	SC_MI_26	194
	SC-CNS4-02	31
	Z2_CN1_20	1568
	Z2_CN2_42	38
	Z2_CN2_43	495
	Z2_CN2_44	258
	Z2_CN2_45	127
	Z2_CN2_49	47
	Z2_CN4_14	1096
	Z2_CN4_15	768
	Z2_CN5_44	418
	Z2_D_6	461
	Z2_R_40	10
	Z4_CN1_24	2815
	Z4_CN2_41	732
Z4_CN5_40	1836	
<b>Total</b>		<b>13.269</b>

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

Finalmente, tras los ajustes realizados, se evidenció que la redistribución se acercó a la meta establecida, aunque persisten limitaciones en algunos lotes que no permiten alcanzar exactamente las 13.750 viviendas debido a las restricciones normativas. Esta observación destaca la importancia de un análisis más detallado para evaluar las capacidades residuales de los lotes y considerar alternativas en futuros procesos de planeación.

#### 2.4.2.1.2. Habitabilidad del Entorno.

El proyecto “habitabilidad del entorno” se centra fundamentalmente en sectores con tratamientos de Mejoramiento Integral en Suelo Urbano -MI, Consolidación Nivel 3 -CN3, y Consolidación Suburbana Nivel 3 -CNS3 (Tabla 216). Los cuales se enmarcan dentro de la consecución del Programa 1.3.2.5 del SSEPOT “Mejoramiento integral de barrios”, dando respuesta a la necesidad de establecer soluciones integrales a los desequilibrios socioeconómicos, territoriales, culturales y ambientales en el ámbito urbano, buscando promover la sostenibilidad urbana, mejorando la habitabilidad general de la vivienda y el entorno, con el fin de conseguir la integración socioespacial, priorizando la atención integral de los desequilibrios mencionados; traduciéndose en acciones concretas dirigidas a garantizar la seguridad territorial, el acceso a servicios públicos básicos, mejorar la movilidad y promover un espacio público óptimo.

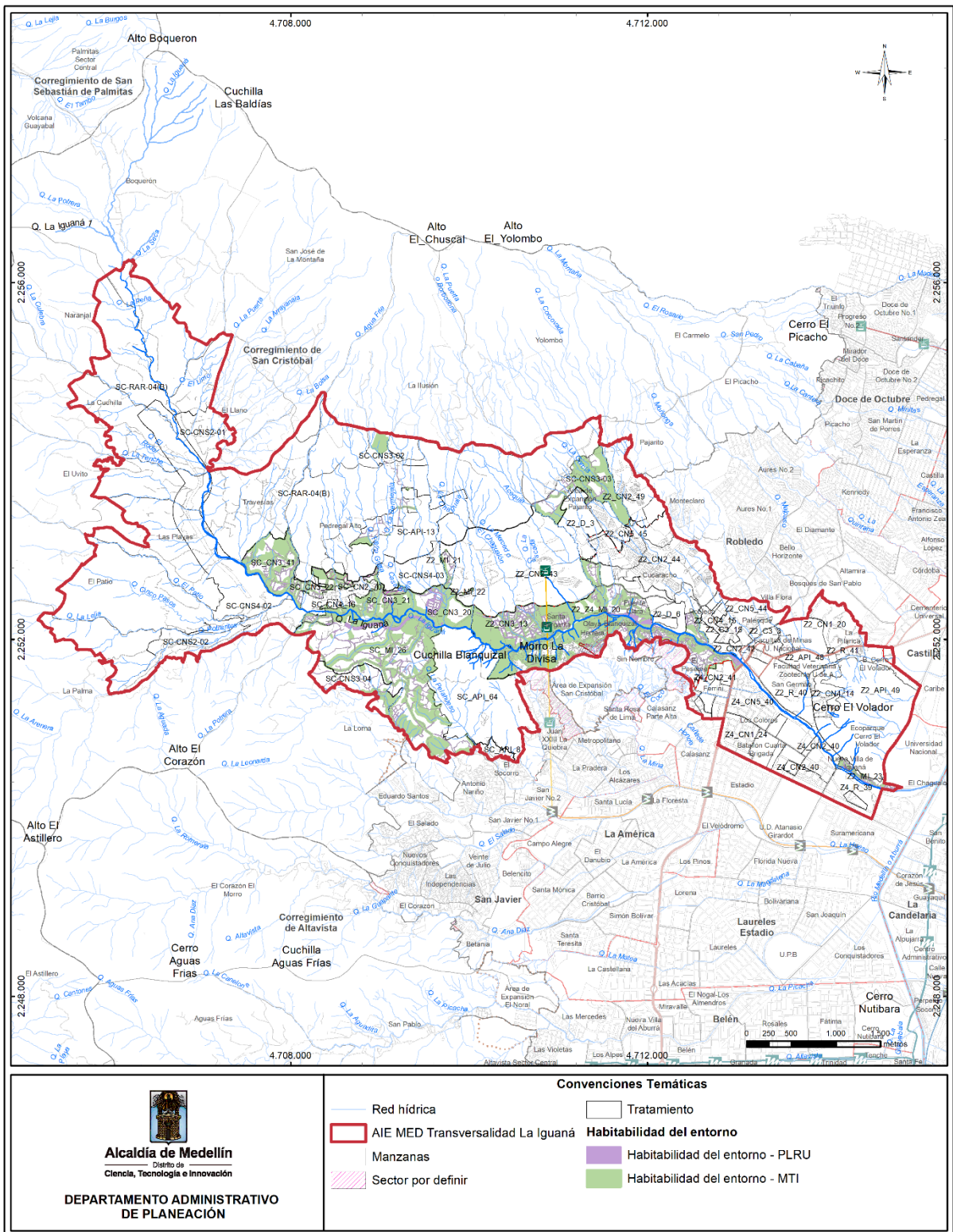
**Tabla 216. Áreas con potencial para medir la habitabilidad del entorno.**

PROGRAMA	PROYECTO	CÓDIGO DE TRATAMIENTO	ÁMBITO	HABITABILIDAD DEL ENTORNO (M <sup>2</sup> )
Mejoramiento integral de barrios	Habitabilidad del entorno	SC-CNS3-02	MTLI	8.681,72
			PLRU	46.393,46
		SC-CNS3-03	MTLI	11.065,57
			PLRU	215.802,36
		SC-CNS3-04	MTLI	6.269,93
			PLRU	38.084,16
		SC_CN3_20	MTLI	23.364,28
			PLRU	102.963,50
		SC_CN3_21	MTLI	13.907,92
			PLRU	171.784,82
		SC_CN3_22	MTLI	6.103,73
			PLRU	66.527,41
		SC_CN3_41	MTLI	12.957,77
			PLRU	147.002,25
		SC_MI_26	MTLI	76.285,77
			PLRU	503.398,53
		Z2_CN3_13	MTLI	27.579,88
			PLRU	175.221,44
		Z2_MI_21	MTLI	3.360,58
			PLRU	11.075,50
Z2_MI_22	MTLI	-		
	PLRU	452,37		
Z2_MI_23	MTLI	13.819,78		
	PLRU	16.490,13		
Z2_Z4_MI_20	MTLI	93.362,36		
	PLRU	664.042,92		
Asentamientos Informales	MTLI	62.774,48		
	PLRU	2,00		
TOTAL	MTLI	296.759,30		
	PLRU	2.159.238,84		

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).



Figura 166. Áreas con potencial para medir la habitabilidad del entorno.



Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024)

#### 2.4.2.2. Asentamientos informales.

Los asentamientos informales emergen como respuesta a la creciente urbanización y a las limitaciones de los sistemas urbanos para proporcionar vivienda y servicios adecuados a todos los habitantes; estos asentamientos representan, no solo una manifestación física de la carencia de infraestructura habitacional, sino también las desigualdades socioeconómicas existentes dentro de un territorio. Para comprender estos asentamientos y poder diseñar estrategias efectivas de intervención, es crucial caracterizarlos en función de diversas variables que definen su naturaleza y complejidad; variables que van desde la localización geográfica hasta aspectos de tenencia de la tierra y son esenciales al momento de plantear intervenciones sobre estos sectores.

En el marco del presente Macroproyecto, la primera manera que se optó por categorizar los asentamientos informales es por su **localización**, ya que estos pueden estar ubicados en diversas zonas de la Transversalidad, aquellos situados dentro del tejido urbano, a menudo, han surgido por ocupaciones ilegales en zonas ya urbanizadas; mientras que los ubicados en el borde urbano-rural pueden surgir debido a la expansión natural de la ciudad o como respuesta a la búsqueda de espacios donde asentarse; por consiguiente, esta localización influye directamente en el acceso a servicios básicos, desarrollos en infraestructura y mayores o menores posibilidades de planificarse adecuadamente.

Otra dimensión crucial es la relacionada con las características **geológicas y naturales** de las áreas ocupadas. La naturaleza de los suelos puede determinar tipos diferenciados de riesgos y amenazas para los habitantes, condicionando las estrategias de reasentamiento de población. Además, la ocupación de elementos de la estructura ecológica principal puede, por un lado, exponer a los habitantes a riesgos adicionales y, por otro lado, la presencia humana en estas áreas podría tener efectos adversos en el entorno natural, incrementando los riesgos ambientales a los que se enfrentan los habitantes de estos entornos.

El estatus de **tenencia** predial de las zonas ocupadas es un factor crucial al momento de definir estrategias de actuación en asentamientos informales, esta tenencia predial suele presentar complejidades y desafíos específicos, pues muchos de estos asentamientos, al carecer de reconocimiento legal, no tienen derechos claros sobre la tierra que ocupan; así, encontramos asentamientos que se sitúan en lotes públicos, privados o baldíos, cada uno con su propia gama de desafíos y soluciones potenciales.

Por último, las **características** del grado de consolidación y el número de hogares en un asentamiento son indicadores vitales que pueden informar sobre la etapa de desarrollo en la que se encuentra el asentamiento, estos factores son importantes tanto para entender las necesidades inmediatas y a largo plazo de los habitantes como para determinar qué tipo de intervenciones serían más efectivas.

Por consiguiente, los asentamientos informales son entidades complejas que, a menudo, pueden identificarse en varias de las categorías antes descritas; por lo tanto, al proponer intervenciones, es vital adoptar un enfoque que considere múltiples perspectivas. Si bien existen estrategias generales que pueden adaptarse a todos los asentamientos, es fundamental diseñar soluciones específicas que se

adecúen a las condiciones únicas de cada situación, es aquí donde la adaptabilidad y la especificidad de la intervención se vuelven primordiales.

#### 2.4.2.2.1. Estrategias aplicables a los asentamientos informales.

El fenómeno de los asentamientos informales, con toda su complejidad y variabilidad, representa un desafío significativo para las políticas urbanas tanto en el ámbito del AIE, como para la totalidad del territorio del Distrito. Las dinámicas de intervención a estas zonas requieren respuestas multifacéticas y a menudo multidisciplinarias, a pesar de la diversidad que estos asentamientos presentan en términos de ubicación, características geológicas, tenencia predial y grado de consolidación, existen patrones comunes que pueden ser abordados con estrategias generalizadas, no obstante, la eficacia de cualquier intervención depende en gran medida de su adaptabilidad a las condiciones específicas y a las necesidades de la población local.

En este sentido, existe un conjunto de estrategias universales que, con ciertas modificaciones, pueden ser aplicables a la generalidad de estos contextos; es esencial identificar las categorías específicas de asentamientos para poder proponer soluciones más enfocadas y efectivas, lo que indica que, afrontar estos retos demanda estrategias adaptadas a las peculiaridades inherentes de cada asentamiento; sin embargo, existe un conjunto de estrategias comunes que, pueden ser aplicables a la generalidad de estas zonas.

En el siguiente apartado, se explorarán primero las estrategias comunes que pueden ser adaptadas a todos los asentamientos informales, para posteriormente, presentar las particularidades de cada categoría de asentamiento; reconociendo que, algunas estrategias pueden ser replicables en varios contextos, reflejando así la complejidad y versatilidad de las intervenciones necesarias.

**Activación de la Mesa Distrital de Asentamientos Informales:** Es una iniciativa esencial impulsada por el Distrito de Medellín en respuesta a las preocupaciones crecientes relacionadas con los asentamientos informales. A través del Decreto 903 de 2021, se formalizó la creación del Comité de Direccionamiento para la intervención en asentamientos humanos irregulares y construcciones ilegales en la ciudad. El carácter interinstitucional de esta mesa permite la convergencia de representantes de diversas secretarías y dependencias del Distrito, esta composición de perspectivas y competencias busca facilitar decisiones integrales y efectivas en relación con los asentamientos.

El enfoque del comité en el Área de Intervención Estratégica se deberá centrar en la implementación de soluciones que tengan un impacto significativo en la vida de los habitantes de los asentamientos informales. Su activación regular asegura un seguimiento constante, permitiendo la adaptabilidad de las estrategias, basado en evaluaciones y retroalimentaciones continuas. A diferencia de otros espacios que pueden limitarse a la deliberación, esta mesa está configurada para la acción y la toma de decisiones interinstitucionales dentro del Distrito de Medellín, garantizando que las propuestas acordadas se traduzcan en intervenciones tangibles y efectivas en el terreno. Finalmente, aunque es un comité interno se propone que promueva la inclusión de perspectivas externas cuando sea pertinente, buscando una gestión que no solo sea efectiva, sino también inclusiva y participativa.

**Sensibilización y Educación Ambiental, Urbana y Social:** Se presenta como una herramienta que fortalezca el desarrollo sostenible y la cohesión comunitaria, esta táctica busca no solo informar, sino también generar conciencia entre los habitantes acerca de la importancia de la gestión ambiental, la planificación urbana y la integración social en la ciudad. En el ámbito ambiental, se pretende que los ciudadanos comprendan la relevancia de su entorno y cómo sus acciones pueden afectar los ecosistemas y los elementos naturales. Poniendo especial énfasis en el entendimiento de los factores de riesgo presentes en los territorios en los que residen, enseñando a la comunidad a reconocer y actuar ante situaciones que comprometan su bienestar y el del medio ambiente, al reconocer el valor de su entorno, se espera que los habitantes adopten comportamientos más responsables y sostenibles.

Desde una perspectiva urbana, se espera una comprensión de la problemática que implica la ocupación informal en la ciudad, sobre todo al ocupar espacios que son de uso y disfrute para todos los ciudadanos, propendiendo por que la comunidad entienda el impacto de estas ocupaciones en la calidad de vida, la movilidad y la seguridad del resto de la población, aspirando a promover una cultura de legalidad y de respeto hacia las normas urbanísticas. Finalmente, en el aspecto social, se pretende promover la integración y el entendimiento mutuo entre los distintos sectores de la ciudad, buscando que, a través del conocimiento y el diálogo, se reduzcan las barreras y prejuicios, creando una sociedad más inclusiva y solidaria.

**Articulación de Secretarías y Dependencias Vinculantes:** Representa una estrategia esencial para una intervención efectiva en asentamientos informales y otras áreas de interés en Medellín ya que reconoce que la problemática de los asentamientos informales no es un desafío que puede ser abordado por una sola entidad o departamento, sino que requiere de una respuesta integrada y coordinada de diversas instituciones y sectores; esta articulación, implica que las distintas secretarías, dependencias y entidades, tanto distritales como nacionales, trabajen en conjunto para compartir información, recursos y conocimientos, esta colaboración permite identificar y gestionar de manera más eficiente los recursos económicos, sociales y técnicos necesarios para las intervenciones. Al articular acciones, se pueden identificar sinergias, evitando duplicidades y garantizando que las intervenciones sean complementarias y no contradictorias.

Además, la articulación con entidades nacionales puede abrir puertas a financiamientos, a través de los programas y proyectos del Plan Nacional de Desarrollo, que beneficien directamente a las comunidades afectadas; finalmente, esta estrategia también promueve la participación activa y constante con la comunidad en el proceso de toma de decisiones, asegurando que las voces y necesidades de la comunidad estén representadas y consideradas en cada etapa de la intervención.

**El Reasentamiento dentro del Área de Intervención Estratégica:** Emerge como una respuesta central, donde se pretende reubicar a las comunidades en áreas seguras y adecuadas, es fundamental entender que el reasentamiento no es simplemente un traslado físico de una comunidad de un lugar a otro; por esto, uno de los principales desafíos del reasentamiento dentro del AIE es la identificación de áreas aptas para urbanizar, la densidad urbana de Medellín y la presencia de zonas con amenazas y riesgos dificultan la búsqueda de terrenos adecuados. Por ello, es crucial un análisis detallado del territorio, considerando

factores geográficos, ambientales y sociales. A pesar de estas dificultades, se deberá priorizar, el ideal de reubicar a las comunidades cerca de su entorno inmediato para reducir impactos socioeconómicos y culturales, si no es viable, se deberá garantizar el reasentamiento dentro del Área de Intervención Estratégica del Macroproyecto Transversalidad La Iguaná.

La participación activa y genuina de la comunidad es un eje fundamental para cualquier intervención urbana, especialmente en contextos de asentamientos informales, al **involucrar a la comunidad**, no solo se garantiza que las soluciones propuestas estén alineadas con sus necesidades y aspiraciones, sino que también se fortalece el sentido de pertenencia y responsabilidad colectiva hacia el entorno. Las comunidades que habitan en asentamientos informales poseen un conocimiento profundo y valioso sobre su territorio, las dinámicas sociales y las principales problemáticas y oportunidades que enfrentan, esta sabiduría local es esencial para diseñar intervenciones que sean pertinentes, sostenibles y que generen un impacto positivo duradero.

Involucrar a la comunidad significa establecer mecanismos continuos de diálogo, colaboración y toma de decisiones compartidas; es esencial, reconocer y respetar la diversidad dentro de la comunidad. Esto implica considerar las opiniones y necesidades de distintos grupos, consiguiendo propiciar un impacto positivo en la sostenibilidad de las intervenciones. Cuando las personas se sienten parte de la solución y se identifican con los proyectos, es más probable que los cuiden y los hagan sostenibles en el tiempo.

### 2.4.3. Tratamientos, Usos del Suelo, Aprovechamientos y Obligaciones.

La convergencia en la gestión y planificación del territorio se comprende en la relación entre los tratamientos urbanos y rurales, los usos del suelo y los consecuentes aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, estos cuatro elementos convergen en direccionar en conjunto la ocupación territorial, teniendo como fin último garantizar un reparto equitativo de cargas y beneficios, con el fin de conseguir un desarrollo urbano y rural sustentable y equilibrado.

Así pues, los tratamientos urbanos emergen como determinaciones claves del POT, modelando el territorio a partir de las características intrínsecas de cada zona, teniendo en vista la consecución de un modelo de ocupación que responda a las potencialidades y retos específicos de cada área. Los tratamientos no solo definen el carácter morfológico y funcional de cada zona, sino que también orientan la gestión, financiación y desarrollo de todos los sectores de la ciudad. De la mano con los tratamientos, los aprovechamientos y obligaciones delimitan la interacción entre la ocupación del territorio y su capacidad de soporte, siendo especialmente aplicado en el suelo urbano debido a la densidad poblacional y diversidad de usos.

Estas normas modulan el desarrollo constructivo y urbanístico, determinando la edificabilidad, ocupación y, en conjunto, la forma de interacción con el territorio; además, las obligaciones urbanísticas, enfatizan la cesión de áreas para el fortalecimiento del sistema público y colectivo y la promoción de vivienda de interés social y prioritario. En cuanto a los usos generales del suelo urbano, priorizan el crecimiento y evolución acorde al modelo de ocupación, medida que intenta balancear el crecimiento económico y

continuidad urbana con la protección y mitigación de impactos por el conflicto de usos, garantizando una convivencia armónica y responsable entre distintas actividades urbanas.

Por su lado, en el ámbito rural, los tratamientos trazan objetivos diferenciales de desarrollo, determinando las restricciones y aptitudes diferenciales en cada zona; de igual forma, los usos generales del suelo rural en conjunto con los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, buscan el equilibrio entre la protección del patrimonio ecológico y paisajístico y la necesidad de aprovechamiento racional de recursos, enfocándose en mejorar las condiciones de vida de la población rural y propiciar el crecimiento sostenible del sector primario.

Teniendo en cuenta lo anterior, y compendiando que la planificación y desarrollo urbano y territorial opera en distintas escalas, ofreciendo diferentes niveles de análisis, intervención y decisión, conformando lo que se conoce como lecturas multiescalares del territorio. Así pues, el Plan de Ordenamiento Territorial se sitúa como direccionador en la jerarquía de escalas, proporcionando el marco regulatorio global que articula las estrategias territoriales nacionales y regionales y estableciendo los lineamientos generales para la ocupación y uso del suelo.

Si bien los instrumentos de planificación complementaria del POT actúan a distintas escalas y pueden especificar o detallar aspectos del POT, es crucial entender que ninguno tiene la facultad para alterar los usos del suelo y sus aprovechamientos estipulados; es decir, la coherencia y congruencia entre escalas se mantiene mediante el respeto de los instrumentos complementarios a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, evitando conflictos y garantizando una visión cohesiva y estratégica del modelo de ocupación distrital. Cualquier cambio en estos elementos normativos requiere, por lo general, de un acuerdo ante el consejo municipal o una revisión completa del POT, mecanismos diseñados para asegurar que los cambios propuestos estén en consonancia con las necesidades y objetivos a largo plazo de la comunidad, y que cumplan con los requisitos técnicos y legales correspondientes.

Por lo tanto, aunque el Macroproyecto del Área de Intervención Estratégica Transversalidad La Iguaná, pueda tener objetivos y estrategias loables y estratégicos para el desarrollo del AIE, su ámbito de actuación está limitado en términos de precisar y modificar los elementos normativos ya establecidos por el POT. Por consiguiente, es imperativo que la comunidad, las entidades y los diferentes actores, tengan presente que, si bien el MAIE TLI puede ser motor de cambio y desarrollo, su actuación estará siempre enmarcada dentro de las directrices y alcances establecidas en el POT.

En este sentido, la actual formulación del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná, plantea una serie de propuestas (no decretables) que buscan armonizar y precisar los preceptos del Plan de Ordenamiento Territorial con respecto a los elementos abordados en este capítulo. Estos planteamientos, ante una próxima revisión del POT, consideran la posibilidad de redelimitar ciertos tratamientos, tanto urbanos como rurales, con el objetivo de reflejar con mayor comprensión las realidades y necesidades de las Subzonas.

En relación con los usos del suelo, se identifican áreas con el potencial de complementar y fortalecer las zonas de actividad del POT, y, por ende, en el Área de Intervención Estratégica, estos potenciales

corredores evidencian una dinámica emergente, alimentada por la confluencia de variadas actividades y servicios presentes en el territorio; adicionalmente, su potencial se vería impulsado por los proyectos de movilidad estructurantes propuestos por el componente urbanístico del Macroproyecto. Esto daría lugar a un modelo territorial más coherente y óptimo; es esencial señalar que, la implementación de los PAU (Protocolos Ambientales Urbanísticos) será crucial para controlar los posibles impactos de las actividades en áreas susceptibles de generar conflictos.

Por otro lado, se plantean estrategias específicas para el suelo rural. Estas buscan maximizar su potencial y fomentar un uso sostenible que redunde en beneficios para las comunidades locales. Una táctica clave es la promoción de proyectos estratégicos en dichas zonas, con la finalidad de impulsar el desarrollo económico y social del área rural en el contexto del AIE.

### **Los Alcances Normativos del Macroproyecto.**

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Acuerdo 48 de 2014, en su artículo 458, establece los alcances normativos relacionados con los aprovechamientos, obligaciones urbanísticas y usos del suelo. En este apartado, se abordan estos alcances normativos según el sistema de ocupación relevante y se plantean las consideraciones para llevar a cabo las facultades otorgadas por el POT en la materialización del modelo de ocupación del Macroproyecto.

### **Aprovechamientos y obligaciones urbanísticas.**

*“Redistribuir a su interior los aprovechamientos urbanísticos y la intensidad de los usos del suelo según las condiciones establecidas en la Parte II, TÍTULO 3, Capítulo Aprovechamientos Urbanísticos”*

El artículo 287, “Redistribución de densidades en los macroproyectos” del Acuerdo 48 de 2014 establece condiciones para la redistribución. Al analizar cada uno de los parámetros, se observa que no todos se cumplen para llevar a cabo dicha redistribución. En particular, el parámetro 9 dicta:

*“En los macroproyectos, la redistribución de densidades solo es permitida en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana (R) y Consolidación Nivel 1 (CN1). No es aplicable en polígonos con tratamientos de Desarrollo en suelo urbano (D), de expansión (DE), de Conservación (C), y Consolidación niveles 2, 3, 4, y 5; con la excepción de la Subzona Centro Tradicional 3 del Macroproyecto Rio Centro, donde la redistribución en polígonos con cualquier nivel de Consolidación es permitida.”*

El AIE solo cuenta con tres polígonos en tratamiento de Renovación (Z4\_R\_39; Z2\_R\_40 y Z2\_R\_41) y dos (2) de Consolidación Nivel 1 (Z4\_CN1\_24 y Z2\_CN1\_20), para dar cumplimiento con el alcance normativo para redistribuir densidades en el área del Macroproyecto:

*“Calcular y delimitar, áreas y sitios para el cumplimiento de las obligaciones al interior y definir el monto de la superficie a pagar por fuera del Macroproyecto”.*

Para consolidar el modelo de ocupación del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná, las áreas destinadas al cumplimiento de obligaciones derivadas de actuaciones urbanísticas serán utilizadas en su totalidad para concretar el diseño urbanístico de las subzonas, según la priorización del programa de ejecución del Macroproyecto. En ningún caso, las obligaciones urbanísticas generadas en el AIE se

pagarán fuera de esta área debido al déficit de zonas disponibles para el desarrollo. Por ende, el Área de Intervención Estratégica puede aceptar obligaciones urbanísticas de otros Macroproyectos o áreas del Distrito.

*Este alcance queda limitado al reconocer que dentro del Área de Intervención Estratégica ya están definidas las áreas receptoras y generadoras de derechos de construcción, y el Decreto Municipal 1812 de 2016, “Por medio del cual se reglamenta la Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo en el municipio de Medellín”. Establece los lineamientos para la aplicación de este instrumento en todos los ámbitos del Distrito.*

Sin embargo, podría considerarse los polígonos de Conservación Nivel 4, como áreas generadoras para preservar sus valores paisajísticos y patrimoniales, en futuras revisiones de dicho decreto.

### **Usos del suelo.**

*“Promover la coexistencia entre la vivienda y la actividad industrial en suelos con tratamiento de renovación urbana, evaluando las condiciones de riesgo tecnológico e impactos ambientales a partir de la elaboración de estudios de detalle”*

En relación con la coexistencia entre la vivienda y la actividad industrial en suelos con tratamiento de renovación, es importante, que la norma especifique a qué hace referencia el uso industrial que indique un riesgo tecnológico o impacto ambiental, de tal manera, no se incurra en un exceso u omisión de elementos que presenten esta condición. Igualmente, se considera relevante extender esta premisa en aquellos lugares que, si bien no se encuentran en el tratamiento de renovación urbana, presentan este tipo de actividades relacionadas con la industria.

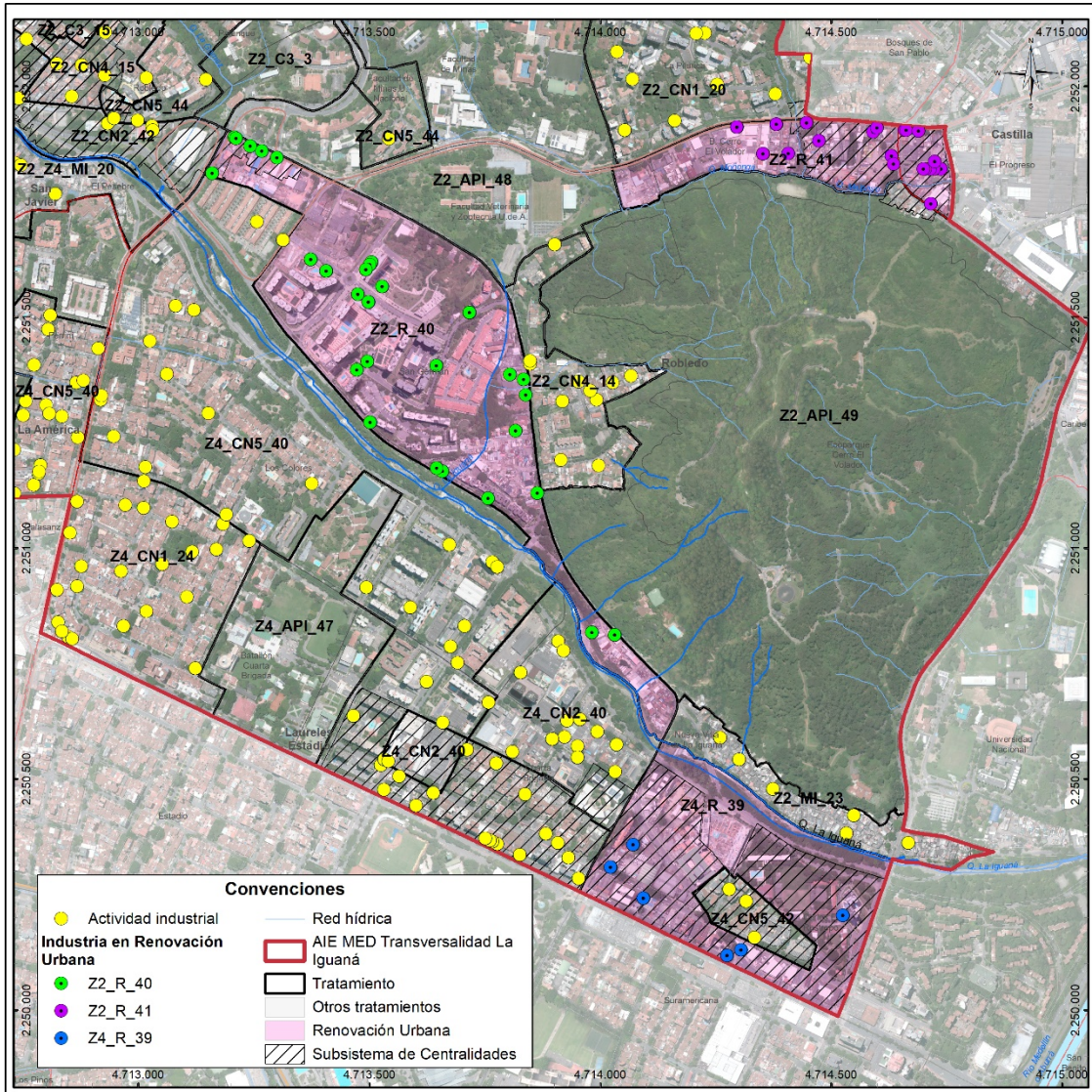
La intersección entre los usos industriales y los suelos en tratamiento de renovación urbana, específicamente los polígonos Z4\_R\_39 (7 registros), Z2\_R\_40 (25 registros), Z2\_R\_41 (16 registros), se identificaron, en total, 48 elementos relacionados con un riesgo tecnológico y posibles impactos ambientales, debido a que relacionan actividades que requieren de procesos para la transformación de materia prima para la industria alimenticia, textil, de mobiliario, tecnológica, metalúrgica, entre otras. En la Figura 167 se pueden apreciar los hallazgos indicados.

Frente a estas localizaciones puntuales, la norma indica que se deberá *“Definir las condiciones urbanísticas que garanticen el derecho de permanencia de las actividades productivas existentes, como condición esencial para la localización de nuevos usos, a partir de la aplicación de los Protocolos Ambientales y Urbanísticos para el control de actividades económicas (PAU)”*.

Las dinámicas urbanas demandan una estructura que equilibre diferentes usos y actividades. Las actuaciones urbanísticas deben establecer condiciones que fomenten tanto el crecimiento y la diversidad como la convivencia armónica en un mismo espacio. Dentro de este contexto, es primordial garantizar la permanencia de las actividades productivas actuales y al mismo tiempo, definir un marco para la integración de nuevos usos. La distribución espacial de estas actividades tiene como objetivo optimizar las infraestructuras, el territorio y las relaciones socioeconómicas. No obstante, en ocasiones, esta distribución puede desentonar con un modelo ideal de ocupación de la ciudad, lo que hace imprescindible

analizar y controlar sus impactos. Para abordar esta problemática, se recurre a los Protocolos Ambientales y Urbanísticos -PAU.

**Figura 167. Usos industriales en suelos de renovación urbana.**



Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

Los PAU nacen como respuesta a la necesidad de garantizar una convivencia sin conflictos entre las actividades económicas y el uso residencial. Estos protocolos establecen medidas específicas que deben ser adoptadas por ciertas actividades que puedan generar impactos negativos en términos ambientales o urbanísticos; es decir, aquellas actividades que, por su naturaleza, podrían comprometer la calidad de vida de los residentes, deben adoptar soluciones técnicas y locativas dictadas por los PAU para poder operar.

Sin embargo, la eficacia de estos protocolos no solo depende de su diseño, sino también de su implementación y control. Si bien los Protocolos Ambientales y Urbanísticos (PAU) se establecen como

soluciones técnicas y locativas, si estas no se cumplen, resultará en la imposibilidad de operar actividades de alto impacto. Este marco se ha establecido con la intención de priorizar los derechos de los habitantes sobre las actividades comerciales y de servicio.

En zonas de transformación económica, es esencial proteger el derecho de permanencia de las actividades productivas preexistentes. Sin embargo, esta protección se mantiene siempre y cuando dichas actividades respeten los estándares ambientales y urbanísticos diseñados para áreas industriales, conforme a la legislación y normativa vigente. Al considerar nuevos usos residenciales en estas zonas, es esencial que las nuevas viviendas se planifiquen y adapten de manera que no se vean afectadas por factores como ruido o calidad del aire provenientes de las actividades productivas circundantes, siendo esta adaptación tarea de los macroproyectos y planes parciales propios de estas áreas.

Por ende, cualquier intervención urbanística dentro del AIE MED Transversalidad La Iguaná y sus instrumentos de planificación complementaria, debe acoger los lineamientos de los PAU. El propósito es fomentar una integración cuidadosa entre viviendas y actividades productivas, teniendo en cuenta factores como retiros, barreras y una adecuada orientación estructural, entre otras medidas de mitigación.

Es también vital renovar los mecanismos de supervisión a nivel municipal y contar con el respaldo de las autoridades pertinentes. Este proceso se fortalecerá promoviendo una cultura ciudadana que valore la educación, el seguimiento y la regulación de los impactos derivados de la combinación de distintos usos en el entorno urbano.

Es imperativo que los instrumentos de planificación de tercer nivel incorporen la implementación de los PAU en la elaboración de sus propuestas. Esto es particularmente relevante en el polígono de renovación urbana e integrar las actividades actuales y en áreas designadas para la aplicación de los Planes de Legalización y Regularización Urbanística -PLRU. El objetivo es encontrar medidas coherentes que permitan preservar las actividades económicas en zonas destinadas a regularizarse y legalizarse.

#### 2.4.3.1. **Recomendaciones desde los Tratamientos urbanos y rurales.**

##### 2.4.3.1.1. **Recomendaciones en términos normativos.**

En ese sentido, se plantean recomendaciones para los polígonos que evidencian condiciones particulares y obligan a una revisión especial con el fin de hacer uso de los alcances que el instrumento tiene y se plantean en el artículo 458 del POT de Medellín. Entre ellos se encuentra el polígono de consolidación nivel 3 (SC\_CN3\_21), renovación urbana (Z2\_R\_40) y el área para la preservación de infraestructura (Z2\_API\_49).

**Polígono de consolidación nivel 3 SC\_CN3\_21.** En este polígono, aunque formalmente no se ha llevado a cabo un proceso de legalización y regularización urbanística, han existido iniciativas sobre dos sectores, Balmoral y Caracolí. Desde la solicitud inicial en 1993, el proceso ha enfrentado varios obstáculos técnicos, legales y sociales, lo que ha requerido intervenciones progresivas y un diagnóstico multidimensional en 2011.

El trámite del proceso de urbanización inició en septiembre de 1993 con la solicitud de apertura de vías. En 1994, se presentaron las primeras solicitudes de aprobación de la urbanización de Balmoral, las cuales no fueron aprobadas por no cumplir con los requisitos técnicos, urbanísticos y legales. Entre las principales razones para el rechazo se encontraban:

- Gran parte del área destinada a los lotes se encontraba en la zona de retiro de quebrada, restringida para urbanización.
- La estabilidad del terreno fue señalada como un riesgo, ya que se detectaron movimientos de tierra sin las obras de mitigación adecuadas.

En 1997, una inspección técnica confirmó que la inestabilidad del terreno continuaba debido a la falta de intervención y que se habían construido viviendas sobre áreas de retiro de la quebrada.

En el año 2000, la Sección de Asentamientos Subnormales informó que aún no se habían realizado los ajustes necesarios para la legalización. También se determinó que las viviendas ubicadas en los retiros de las quebradas La Honda y La Bermejala no serían objeto de legalización, debido a las restricciones ambientales y la falta de factibilidad de acueducto.

Estudio Multidimensional para la Regularización (2011): En junio de 2011, la Alcaldía de Medellín contrató a la Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia para realizar estudios primarios con el objetivo de avanzar en la regularización y legalización de los sectores de Balmoral y Caracolí. El diagnóstico incluyó tres componentes principales: hidrológico, geotécnico y social.

- Componentes Hidrológico e Hidráulico: se evaluaron las condiciones de las quebradas La Honda y La Bermejala, identificando riesgos de inundación. Se recomendó implementar estructuras de contención y sistemas de manejo de aguas, además de reubicar las viviendas ubicadas en áreas de retiro para evitar riesgos futuros.
- Componente Geotécnico: se realizó la zonificación del suelo según su aptitud para urbanización:
  1. **A y B:** Suelos estables, aptos para urbanización.
  2. **C:** Suelos inestables pero recuperables con obras de mitigación.
  3. **E:** Suelos no aptos, con subcategorías como retiros de quebradas y deslizamientos activos.

La mayoría del suelo de los predios en Balmoral y Caracolí corresponde a las categorías **B, C y E-1**, lo que implica restricciones importantes para la urbanización sin obras adicionales.

El proceso de regularización de Balmoral y Caracolí refleja la complejidad de intervenir áreas con limitaciones técnicas, ambientales y sociales. Los principales desafíos se relacionan con:

1. La ocupación de zonas de retiro de quebradas, que impide la legalización de algunas viviendas.
2. La necesidad de obras de contención y mitigación para garantizar la estabilidad del terreno.

3. La falta de factibilidad de acueducto, lo que representa un obstáculo fundamental para la urbanización.

Para la aplicación del Plan de Legalización y Regularización Urbanística, se recomienda continuar con la implementación de las estrategias propuestas en los estudios de 2011, priorizando:

1. La reubicación de viviendas en áreas de riesgo.
2. La ejecución de obras de mitigación para estabilizar los suelos.
3. La participación de la comunidad en el proceso de regularización, para asegurar el éxito de la intervención.

**Polígono de renovación urbana Z2\_R\_40.** Según lo dispuesto en el párrafo del artículo 343 del Acuerdo 046 de 2006, para el polígono Z2\_RED\_25 de Redesarrollo se permite la subdivisión en áreas de planificación objeto de planes parciales, así:

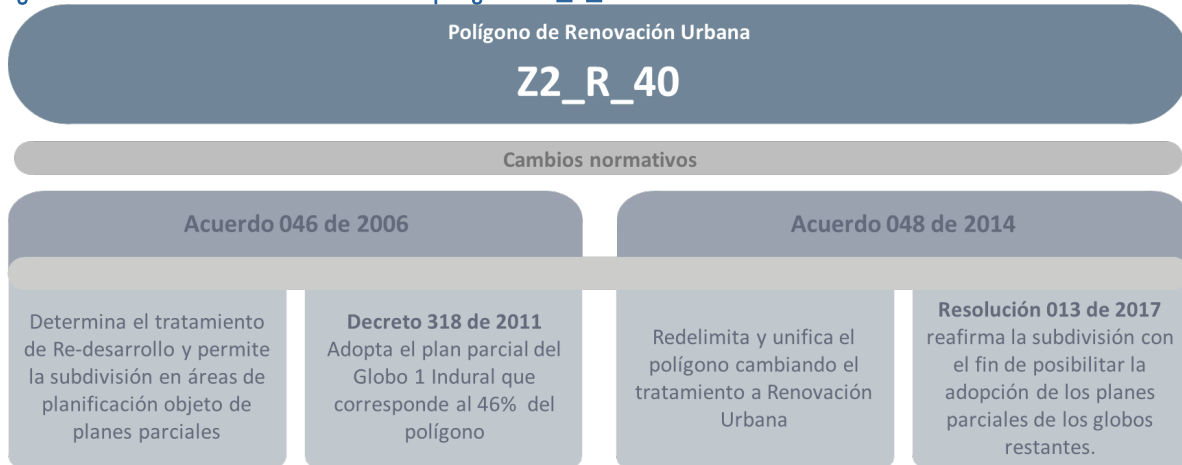
PARÁGRAFO: Los polígonos Z2\_RED\_25 y SA\_DE\_5, podrán desarrollarse mediante la adopción de varios planes parciales cuya área corresponde al fraccionamiento del polígono como se expresa gráficamente en el plano de "Tratamientos e Intervenciones", no obstante deberá realizarse una planificación integral de la totalidad del polígono en los siguientes aspectos: la infraestructura de servicios públicos, infraestructura vial y de movilidad, los espacios públicos y equipamientos, como requisito previo a la adopción de los respectivos planes parciales y con el concurso de todos los involucrados.

Posteriormente, se reglamenta el Decreto 318 de 2011 Por el cual se adopta el plan parcial para el polígono de Redesarrollo Z2-RED-25, GLOBO 1; INDURAL el cual corresponde al 46.27% del área del polígono, reafirma la división en áreas de planificación denominadas "globos" y tiene como objetivo lograr la articulación de predios para conformar la malla urbana existente y la integración de nuevos proyectos a la ciudad.

Con la revisión de largo plazo del POT en el 2014, se redelimita y ajusta el polígono como Renovación Urbana Z2\_R\_40 y lo mantiene como un polígono unificado. En el 2017, el DAP emite la Resolución 013 donde valida la subdivisión interna del polígono con el fin de posibilitar la adopción de los planes parciales de los globos restantes. En este caso, la división se realiza en 3 globos que corresponden al Globo 1: plan parcial Indural (adoptado y en ejecución), Globo 2: corresponde a los globos 2 y 3 planteados por el Decreto 318 (costado suroriental del polígono) y Globo 3: sector noroccidental.

Adicionalmente, el Distrito Especial de Medellín, mediante el Convenio Interadministrativo N° 4600082073 de 2019, delegó al Metro de Medellín como operador urbano, con el objeto de desarrollar el Área de Intervención de los Corredores del Sistema de Transporte Masivo del Metro de Medellín, según lo establecido por el Acuerdo Municipal 48 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín -POT- adelantando las actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas en los polígonos asociados a los corredores de transporte masivo del Distrito Especial de Medellín, que incluye el Corredor de Movilidad de la Avenida 80 con incidencia en el polígono Z2\_R\_40 del Área de Intervención estratégica AIE MED Transversalidad La Iguaná.

Figura 168. Cambios normativos sobre el polígono Z2\_R\_40.



Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

Para adelantar la gestión predial de los bienes inmuebles vinculados a los CBML y a los polígonos de tratamiento correspondientes al Metro de la 80, Tramo 1, el Departamento Administrativo de Planeación expidió la Resolución No. 202250120875 de 2022 que modificó y complementó la Resolución No. 202250022350 del 24 de marzo de 2022 por medio de la cual se declaró la existencia de condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los bienes inmuebles destinados a la ejecución de este proyecto de Infraestructura de transporte, que incluye los ubicados en los polígonos Z2\_R\_40, por lo que a la fecha de la adopción del macroproyecto, el Metro de Medellín será el propietario de los predios que conforman dichos polígonos.

Teniendo en cuenta lo anterior, desde la formulación se habilita que el Macroproyecto como instrumento, permita la formulación y adopción del plan parcial por etapas de planificación definidas y delimitadas *para el Polígono Z2\_R\_40*. Esto posibilita la expedición de actos administrativos independientes para cada etapa asegurando el planteamiento urbanístico, las determinantes y lineamientos expuestas en el Título 3 del presente Documento Técnico de Soporte.

Adicionalmente, las obligaciones que surjan de la formulación y adopción por etapas del instrumento deberán destinarse principalmente al interior del polígono de tratamiento o de los polígonos que hacen parte de la Subzona 1 Los Colores – Pilarica.

**Polígono de Área para la preservación de infraestructura Z2\_API\_49.** Este polígono corresponde al Ecoparque Cerro el Volador el cual cuenta con declaratoria de Bien de Interés Cultural de la Nación del grupo arqueológico mediante la Resolución Nacional 796 de 1998, que cuenta además con zona de influencia delimitada por medio de la Resolución Nacional 2236 de 2008.

Adicionalmente, concurren varios instrumentos normativos: El Plan Especial de Protección Ecoparque Cerro El Volador - Componente Arqueológico, La Resolución 089 de 2009: "Por medio de la cual se aprueba el planteamiento urbanístico integral de las áreas de preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante Z2\_API\_49, Ecoparque Cerro El Volador", expedida por el

Departamento Administrativo de Planeación y el Plan de Manejo Ambiental del Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El Volador (2018): Expedido por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA).

Finalmente es importante resaltar que el Ecoparque Cerro el Volador tiene delimitada un área de influencia, que incluye el polígono Z2\_R\_41 en su totalidad y parcialmente los polígonos de tratamiento Z2\_CN4\_14, Z4\_CN2\_40, y Z2\_R\_40, Z2\_MI\_23 y Z4\_R\_39; sujetos a la formulación y adopción de instrumentos de tercer nivel.

En ese sentido se hace necesaria la articulación con entidades como el Instituto Colombiano de Arqueología e Historia (ICANH) quien tiene la autoridad en cuanto a los Bienes patrimoniales de la nación y dispone determinantes y lineamientos para su intervención.

Para la implementación de proyectos al interior del polígono Z2\_API\_49 y en sus áreas de influencia, el formulador o desarrollador deberá articularse con el Departamento Administrativo de Planeación y el Instituto Colombiano de Arqueología e Historia (ICANH) e implementar las estrategias e instrumentos de protección del patrimonio tales como el Programa de arqueología preventiva, el Protocolo de hallazgos fortuitos y la Autorización de intervención arqueológica con el propósito de armonizar las intervenciones conforme a lo establecido en el Decreto 138 de 2019 o en la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

**Polígono de Área para la preservación de infraestructura SC\_API\_64.** Este polígono corresponde al API Loma Hermosa el cual cuenta con la Resolución 202250015357 de 2022 “Por medio de la cual se delimitan las áreas de planificación al interior del Área para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público Colectivo (API), polígono SC\_API\_64 Loma Hermosa”, acompañada por un informe técnico, donde se zonifica el polígono de tratamiento y se establecen determinantes normativas para su desarrollo.

En el Acuerdo Municipal 48 de 2014 se encuentran 2 zonas dentro del polígono de tratamiento categorizadas como *Áreas de baja mixtura – Áreas predominantemente residenciales* y el restante es Espacio público proyectado. Estas áreas residenciales fueron verificadas mediante visitas y registradas en el informe técnico que acompaña la Resolución.

Desde la formulación del Macroproyecto se recomienda tener en cuenta los procesos de ocupación del polígono para generar las mejores condiciones desde los tratamientos y la norma urbanística para la formulación de instrumentos de tercer nivel y el desarrollo del polígono en general.

#### 2.4.3.1.2. Recomendaciones en términos físico-espaciales.

La dinámica y evolución territorial de las áreas urbanas y rurales del AIE MED Transversalidad La Iguaná llevan a reflexionar sobre la actualidad y pertinencia de los tratamientos urbanos y rurales existentes. Si bien el Plan de Ordenamiento Territorial actúa como eje rector en la presente formulación, delineando los límites y el entendimiento de nuestra actuación territorial, es imperativo reconocer la capacidad del Macroproyecto para identificar y proponer ajustes dentro de su marco de planificación. Sin embargo, es crucial subrayar que, aunque el instrumento sugiere, no tiene la facultad de modificar directamente dichos tratamientos. Esta propuesta busca llamar la atención sobre áreas específicas que, desde la perspectiva

Pág. |2.4-60

de la presente formulación, podrían beneficiarse de una revisión y redelimitación en futuras actualizaciones del POT. Este proceso de revisión garantiza la retroalimentación entre los instrumentos de planificación y asegura que el POT siga siendo un instrumento actualizado y efectivo que responda adecuadamente a las realidades cambiantes y a las necesidades a largo plazo del territorio.

Con el fin de generar una propuesta acorde con las dinámicas del territorio, se identificaron siete variables que recogen características asociadas a los subsistemas analizados y dan cuenta de la realidad de cada polígono de tratamiento. Las variables corresponden al estado de infraestructura vial, accesibilidad en transporte público, tipología edificatoria (altura promedio y tamaño de lotes), valoración del espacio público, dotación de equipamientos, condiciones de deterioro (presencia de asentamientos informales) y potencial de transformación (lotes potenciales).

Es importante entender que esta propuesta surge de la lectura territorial realizada en la fase de diagnóstico contrastado con la definición del tratamiento que está estipulada en el Título I de la Parte II para el suelo urbano y en el Título I de la Parte III para el rural del Acuerdo 48 de 2014. En la en la Tabla 217 se relaciona la propuesta de ajuste, redelimitación, unificación o conservación de tratamientos planteada desde el MAIE TLI.

De los 49 polígonos de tratamientos urbanísticos presentes en el Macroproyecto, quince en el suelo urbano y uno en el rural presentan algún tipo de conflicto. Para los restantes se recomienda mantener los límites y parámetros, ya que su consolidación está acorde con la definición del tratamiento estipulado por el POT.

**Tabla 217. Propuesta en la redelimitación de los tratamientos urbanos y rurales.**

TRATAMIENTO ACTUAL			OPERACIÓN	POSIBLE RESULTADO EN POLÍGONO	
CÓDIGO	CONFLICTO	TIPO DE CONFLICTO	OPERACIÓN	TIPO	CONSIDERACIONES
SC_API_64	Sí	Presencia de asentamientos informales Similitud con polígono SC_API_8	Conservación	API	Conservar los límites y parámetros de este polígono, teniendo en cuenta los asentamientos informales presentes en el polígono sobre las calles 52 y 48D.
			Evaluar similitud	API	Tener en cuenta ajustes propuestos para el polígono SC_API_8
SC_API_8	Sí	Uso actual vivienda Similitud con polígono SC_API_64	Ajuste	CN2	Debido al alto nivel de consolidación por localización de vivienda de desarrollo formal en altura, se considera el ajuste al tratamiento de consolidación nivel 2 con el fin de regular su transformación y posibilitar su dotación en términos de infraestructura de soporte
			Evaluar similitud	API	Unificar con polígono SC_API_64 desde la carrera 103BB hacia el norte
Z2_API_49	Sí	Delimitación del BIC Presencia de asentamientos informales	Unificar	API	Se sugiere incluir la totalidad del BIC de carácter nacional dentro de este polígono de tratamiento. Para esto se deben tener en cuenta las recomendaciones de los polígonos Z2_CN4_14, Z2_R_41 y Z2_MI_23.
			Conservación	API	Considerar los asentamientos informales localizados entre la quebrada Iguaná y el cerro El



TRATAMIENTO ACTUAL			OPERACIÓN	POSIBLE RESULTADO EN POLÍGONO	
CÓDIGO	CONFLICTO	TIPO DE CONFLICTO	OPERACIÓN	TIPO	CONSIDERACIONES
					Volador y que se encuentran dentro del polígono BIC nacional.
SC_CN2_70	Sí	Similitudes con el polígono SC_CN3_22	Evaluar similitud	CN2	Considerar similitudes en términos morfológicos, funcionales y socioeconómicos entre el área en cuestión y el polígono SC_CN3_22 por la calle 63C
			Conservación	CN2	Una vez realizado el ajuste, se recomienda mantener las características
Z2_CN2_43	Sí	Presencia de asentamientos informales	Conservación	CN2	Considerar los asentamientos informales localizados dentro del polígono en el costado nororiental para la aplicación de planificación complementaria
Z4_CN2_40	Sí	Similitudes con polígono Z4_CN5_40	Evaluar similitud	CN5	Considerar similitudes morfológicas, funcionales y socioeconómicas por la calle 52 hacia el nororiente entre las carreras 71A y 74 con el polígono Z4_CN5_40
			Conservación	CN2	Una vez realizados los ajustes, se recomienda mantener las características del polígono
Z4_CN2_41	Sí	Presencia de asentamientos informales	Conservación	CN2	Al revisar el nivel de consolidación, es esencial tener en cuenta los asentamientos informales existentes en la parte norte del polígono, esto posibilitará la aplicación de estrategias de planificación complementarias en estas zonas.
SC_CN3_22	Sí	Similitudes con el polígono SC_CN2_70 Presencia de asentamientos informales	Evaluar similitud	CN2	Considerar similitudes en términos morfológicos, funcionales y socioeconómicos entre el área en cuestión y el polígono SC_CN2_70 por la calle 63C
			Conservación	CN3	Tener en cuenta asentamientos informales localizados entre la calle 62 hacia el sur y la quebrada Iguaná para la implementación de planificación complementaria específica
Z2_CN3_13	Sí	Similitudes con polígono Z2_Z4_MI_20 Presencia de asentamientos informales	Conservación	MI	Se recomienda conservar los parámetros del polígono, teniendo en cuenta la presencia de asentamientos informales alrededor de la Placa deportiva Santa Margarita en el costado sur del polígono desde la calle 62 y limitaciones de acceso a los bienes y servicios públicos esenciales.
Z2_CN4_14	Sí	Delimitación del BIC	Redelimitar	API	Con el fin de facilitar el desarrollo, se recomienda extraer en su totalidad los predios que pertenecen al BIC cerro El Volador para ser incluidos en el polígono Z2_API_49
			Conservación	CN4	Considerar el área de influencia del BIC cerro El Volador
Z4_CN5_40	Sí	Similitudes con polígono Z4_CN2_40	Evaluar similitud	CN5	Se recomienda tener en cuenta las similitudes de consolidación con el polígono Z4_CN2_40 por la calle 52 hacia el nororiente entre las carreras 71A y 74
			Conservación	CN5	Se recomienda mantener las características del polígono
Z2_MI_23	Sí	Delimitación del BIC	Redelimitar	API	Con el fin de facilitar el desarrollo y la implementación de planificación complementaria en este polígono, se recomienda extraer en su



TRATAMIENTO ACTUAL			OPERACIÓN	POSIBLE RESULTADO EN POLÍGONO	
CÓDIGO	CONFLICTO	TIPO DE CONFLICTO	OPERACIÓN	TIPO	CONSIDERACIONES
			Conservación	MI	totalidad los lotes que pertenecen al BIC Cerro El Volador para ser incluidos en el polígono Z2_API_49 Una vez extraído el polígono BIC cerro El Volador, se recomienda mantener los límites y parámetros de este polígono
Z2_Z4_MI_20	Sí	Similitudes con el polígono Z2_CN3_13 Presencia de asentamientos informales	Conservación	MI	Conservar los límites y parámetros y considerar el Planes de Legalización y Regularización Urbanística para este polígono.
Z2_R_40	Sí	Diferencias morfológicas dentro del polígono	Dividir	R	Teniendo en cuenta la heterogeneidad del territorio, se recomienda la división del polígono para formulación y adopción del instrumento en etapas independientes.
Z2_R_41	Sí	Delimitación del BIC	Redelimitar	API	Con el fin de facilitar el desarrollo y la implementación de planificación complementaria en este polígono, se recomienda extraer en su totalidad los predios que pertenecen al BIC cerro El Volador para ser incluidos en el polígono Z2_API_49
			Conservación	R	Se recomienda considerar el área de influencia del BIC cerro El Volador y mantener los límites y parámetros del polígono
SC-RAR-04(B)	Sí	Alta consolidación	Ajuste	CNS3	Considerar dividir el polígono por la carrera 143 hacia el occidente hasta el polígono suburbano SC-CNS4-02 en la vereda Travesías, para catalogarlo como consolidación suburbana debido al nivel de desarrollo y presencia de viviendas
			Conservación	RAR	Considerar mantener los límites y parámetros del polígono

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

Para los tratamientos de Renovación Urbana y Desarrollo en suelo urbano y de expansión con planes parciales adoptados y en ejecución, se recomienda tener en cuentas las unidades de actuación consolidadas dentro de los polígonos, con el fin de definir tratamientos más acordes con la realidad. De igual manera se recomienda tener en cuenta la presencia de asentamientos informales dentro de los polígonos de consolidación en todos sus niveles, para la aplicación de estrategias de planificación complementaria como Planes de legalización y regularización urbanística.

#### 2.4.3.2. Usos del Suelo.

Dentro del ámbito de la planificación territorial, la regulación de los usos del suelo se erige como herramienta esencial para valorizar y potenciar los territorios. A través de su aprovechamiento edificatorio, surgirán obligaciones urbanísticas que contribuirán a definir el modelo de ocupación del Área de Intervención Estratégica Transversalidad La Iguaá. Estas zonas, intrínsecamente, desempeñarán un papel clave en la articulación y dinamización de las demandas socioeconómicas y funcionales de las subzonas del AIE.

Pág. |2.4-63

Dentro de este marco, el Macroproyecto del AIE enfatiza la necesidad de ampliar estos usos, apuntando a su consideración en futuras revisiones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), y complementando las áreas de actividad actuales. Las propuestas presentadas no solo reflejan las dinámicas observadas durante la fase de diagnóstico, sino que también anticipan las posibles dinámicas que podrían surgir de los proyectos propuestos en el planteamiento urbanístico del Macroproyecto.

#### 2.4.3.2.1. Corredores de actividad múltiple.

##### 2.4.3.2.1.1. Áreas con Potencial para Complementar los Corredores de Actividad.

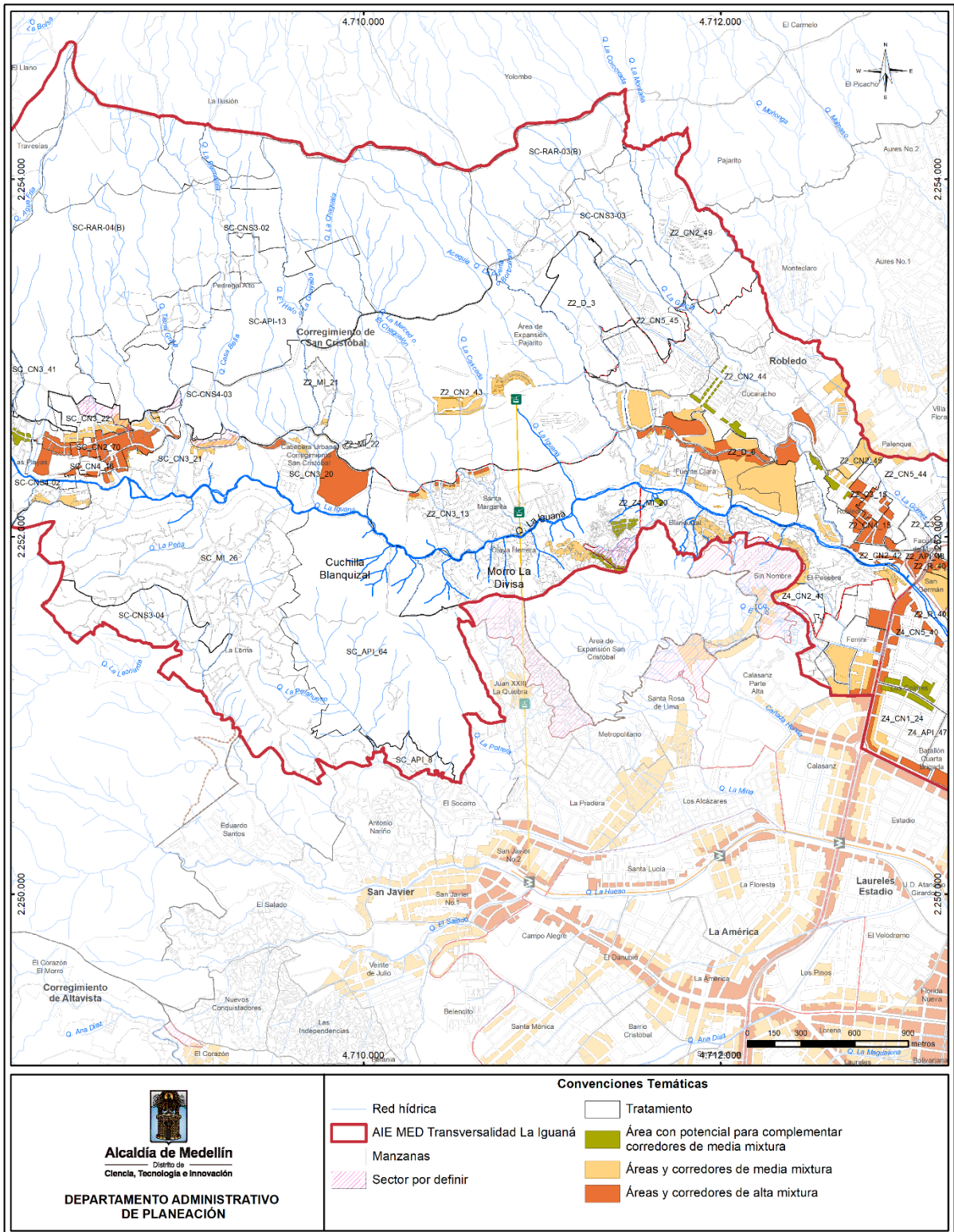
En el marco de la planificación territorial, el Área de Intervención Estratégica Transversalidad La Iguaná se encuentra inmersa en un proceso de constante transformación que resalta la necesidad de fortalecer los corredores de alta y media mixtura, estos corredores, desempeñan un papel fundamental en la cohesión y desarrollo del territorio. Durante la fase de diagnóstico del Macroproyecto, se identificaron patrones que caracterizan ciertos espacios, no solo por su uso actual, sino también por el potencial latente para potenciar estas áreas clave a través de la implementación del planteamiento urbanístico propuesto. De manera similar a cómo se identificaron áreas emergentes que fueron categorizadas como centralidades vecinales, se proponen zonas con potencial, que, si bien no se alinean por completo la intensidad de usos establecidos por el POT, exhiben o posibilitan su transformación y desarrollo; Al igual que las centralidades vecinales emergentes, estas áreas requieren una consideración particular durante próximas revisiones del Plan de Ordenamiento Territorial.

Es esencial considerar que el POT establece dentro del Sistema de Ocupación las áreas y corredores destinados al desarrollo intensivo de usos privados, como la vivienda y las actividades económicas. La regulación y configuración de este sistema dependen de los grados de mixtura, considerando los usos predominantemente residenciales como de baja mixtura y en las áreas donde se favorecen las actividades económicas, como áreas o corredores de alta y media mixtura fomentando el desarrollo equitativo que combine residencia y actividades económicas en proporciones específicas. En este contexto, las propuestas de este apartado contemplan las áreas con potencial para complementar los corredores de actividad (Figura 169).

Se aborda tanto la situación actual como las oportunidades de desarrollo futuro en estas áreas, buscando que se puedan aplicar en un futuro los aprovechamientos de manera efectiva a su dinámica y contribución al modelo de ocupación de ciudad. Esta exploración no solo reflejará las tendencias observadas en el diagnóstico, sino que también proyectará las posibles dinámicas que podrían emerger como resultado de las intervenciones contempladas en el Macroproyecto. La intención principal es establecer una base sólida para la formulación de estrategias que promuevan una ocupación armoniosa y sostenible, considerando tanto los desafíos actuales como las oportunidades futuras. Con este enfoque, se aspira optimizar el potencial de estas áreas para contribuir al desarrollo integral y equitativo del Área de Intervención Estratégica Transversalidad La Iguaná. Las áreas potenciales mencionadas se espacializan en la Figura 169 y se presentan de manera detallada en la Tabla 218.



Figura 169. Áreas con Potencial para Complementar los Corredores de Actividad.

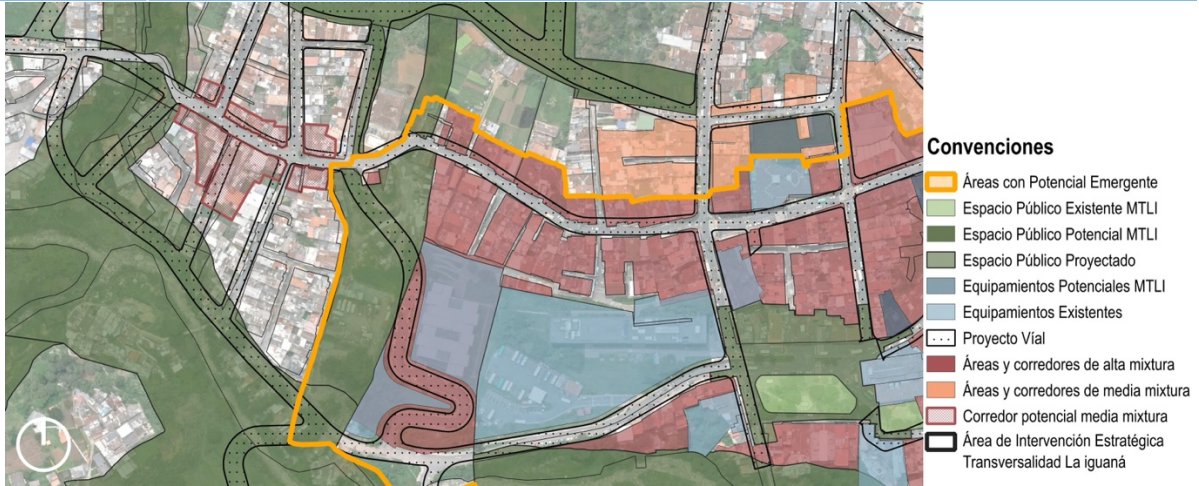


Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

**Tabla 218. Identificación de las Áreas con Potencial para Complementar los Corredores de Actividad.**

**CORREDOR DE MEDIA MIXTURA "LONGITUDINAL CALLE 63 EN BORDE DE CENTRALIDAD SAN CRISTÓBAL"**

**Delimitación Propuesta**



**Consideraciones**

Este corredor se concibe como la prolongación de la centralidad San Cristóbal, donde se identifica una alta mixtura de usos, especialmente de la actividad comercial y que acompaña además el proyecto vial sobre la calle 63 hasta el límite con la quebrada Agua Fría.

**CORREDOR DE MEDIA MIXTURA "CRUCE LOMA PAJARITO CON CARRERA 94B "**

**Delimitación Propuesta**



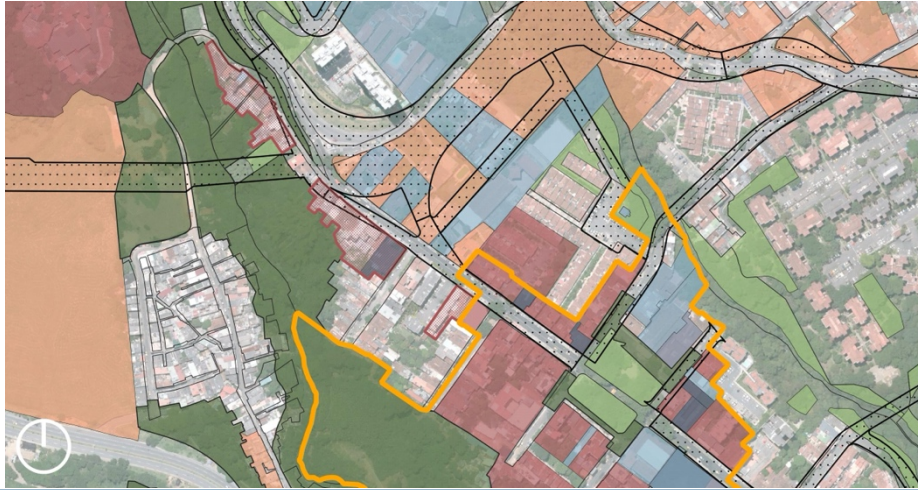
**Consideraciones**

Los corredores que aquí se indican, prolongan el corredor de media mixtura y alta intensidad en la Loma de Pajarito, sobre la carrera 94B y hace encuadre con la calle 64 (Loma de Pajarito) en un sector con una dinámica económica en crecimiento en el barrio Cucaracho, dan cuenta de una consolidación en términos comerciales en la zona.



**CORREDOR DE MEDIA MIXTURA “LOMA DE ROBLEDO Y CIRCUNVALAR METROPOLITANA OCCIDENTAL”**

**Delimitación Propuesta**



**Convenciones**

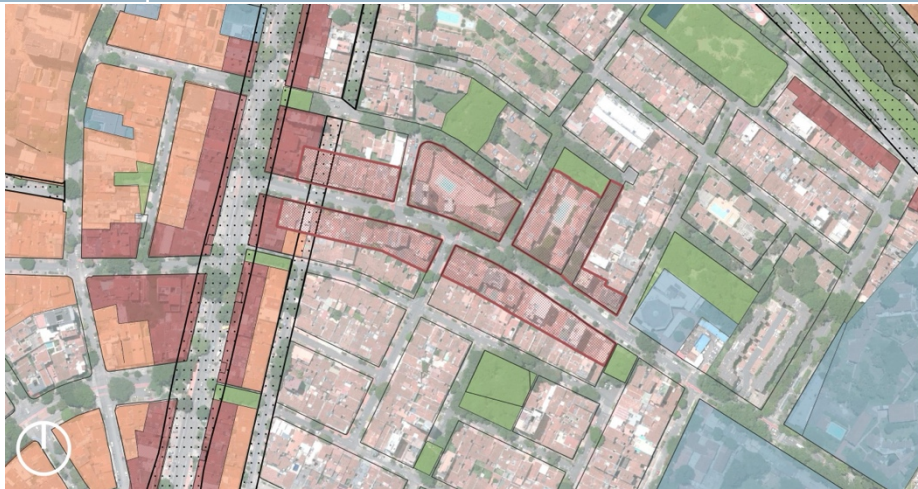
- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Equipamientos Potenciales MTLI
- Equipamientos Existentes
- Proyecto Vial
- Áreas y corredores de alta mixtura
- Áreas y corredores de media mixtura
- Corredor potencial media mixtura
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La Iguaná

**Consideraciones**

La calle 65 (Loma de Robledo) a la altura de la centralidad Robledo, en la carrera 89, presenta una conjunción de espacialidades público-colectivas, tipo equipamientos y espacios públicos tanto existentes como proyectados, al igual que desarrollos habitacionales aledaños, lo que ha devenido en una oferta comercial en crecimiento para la definición de este sector como corredor potencial de actividad.

**CORREDOR DE MEDIA MIXTURA “LONGITUDINAL CALLE 53 CENTRALIDAD ESTADIO”**

**Delimitación Propuesta**



**Convenciones**

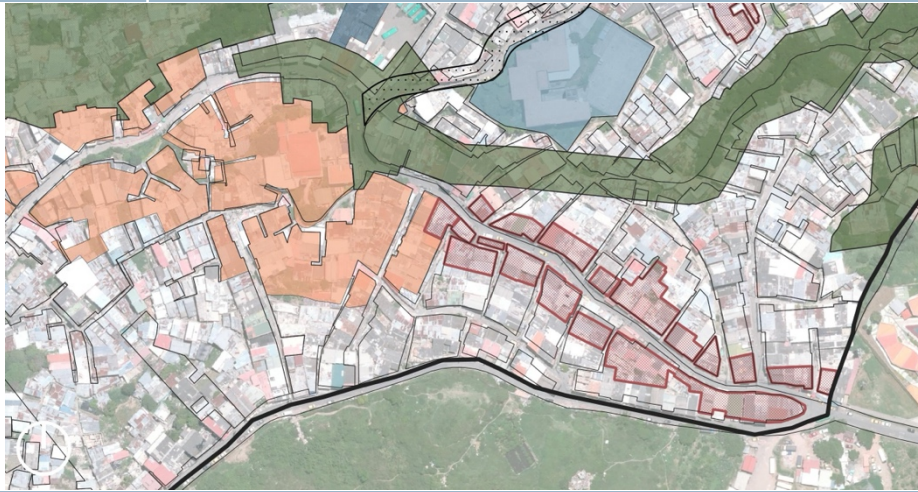
- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Equipamientos Potenciales MTLI
- Equipamientos Existentes
- Proyecto Vial
- Áreas y corredores de alta mixtura
- Áreas y corredores de media mixtura
- Corredor potencial media mixtura
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La Iguaná

**Consideraciones**

Como efecto de los corredores de alta intensidad sobre la Avenida 80, y la cercanía a la centralidad de escala ciudad de El Estadio, de unos primeros pisos asociados a desarrollos comerciales de oferta a los desarrollos en densidad en el barrio Los Colores, se identificó como corredor potencial de media mixtura el sector sobre la calle 53.

**CORREDOR DE MEDIA MIXTURA “LONGITUDINAL CALLE 57B EN BORDE DE CENTRALIDAD POTENCIAL OLAYA HERRERA”**

**Delimitación Propuesta**



**Convenciones**

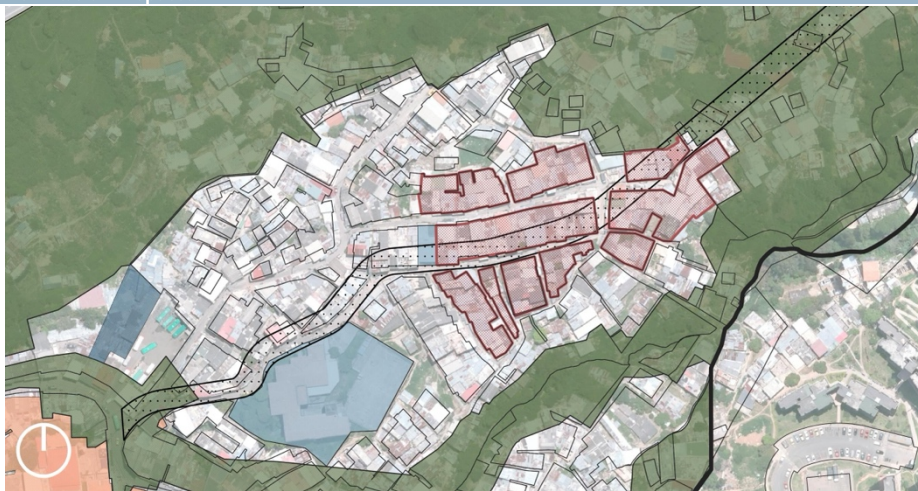
- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Equipamientos Potenciales MTLI
- Equipamientos Existentes
- Proyecto Vial
- Áreas y corredores de alta mixtura
- Áreas y corredores de media mixtura
- Corredor potencial media mixtura
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La Iguaná

**Consideraciones**

En la zona de borde de la centralidad propuesta en el Barrio Olaya Herrera, y como continuidad al corredor de media mixtura existente, genera un encuadre de dinámicas económicas que fortalece y concentra los desarrollos habitacionales y de tipo público-colectivo en este sector de desarrollos espontáneos a través del tiempo.

**CORREDOR DE MEDIA MIXTURA “LONGITUDINAL CALLE 58B ENTRE CENTRALIDADES POTENCIALES OLAYA HERRERA Y BLANQUIZAL”**

**Delimitación Propuesta**



**Convenciones**

- Áreas con Potencial Emergente
- Espacio Público Existente MTLI
- Espacio Público Potencial MTLI
- Espacio Público Proyectado
- Equipamientos Potenciales MTLI
- Equipamientos Existentes
- Proyecto Vial
- Áreas y corredores de alta mixtura
- Áreas y corredores de media mixtura
- Corredor potencial media mixtura
- Área de Intervención Estratégica Transversalidad La Iguaná

**Consideraciones**

El corredor planteado entre las centralidades potenciales de los Barrios Olaya Herrera y Blanquizaral, sobre la calle 58b, obedece además de una dinámica económica en crecimiento, al proyecto vial sobre esta calle que indica un mejoramiento en sus condiciones actuales fomentando e incrementando las posibilidades de desarrollo en la zona.

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

Durante las etapas de diagnóstico y formulación de los instrumentos de planificación de tercer nivel, es esencial tener en cuenta las dinámicas socioeconómicas y las delimitaciones de las áreas propuestas para complementar los corredores de actividad. Esto se hace con la finalidad de sugerir intervenciones que estén en consonancia con un enfoque multiescalar en la planificación urbana.

Aunado a lo anterior, es esencial mencionar que, durante el proceso de lectura territorial, se evidenció una concentración de actividades económicas en los bordes de los corredores de actividad y de las

centralidades, los que plantea la necesidad de zonas de transición que aseguren una cohesión espacial y funcional. Por ello, las futuras revisiones al POT deberán contemplar en su análisis y planteamiento la creación y robustecimiento de estas áreas intermedias. Estas franjas de transición pueden servir como puentes entre las áreas de baja mixtura y los corredores de actividad y centralidades, atenuando posibles conflictos de uso que puedan surgir.

#### 2.4.3.3. Tratamientos rurales.

El suelo rural, en particular, juega un papel crucial al ser el soporte de actividades fundamentales como la agricultura, la silvicultura y la conservación ambiental, siendo el soporte del desarrollo sostenible y equilibrado del AIE; el objetivo de este apartado, es considerar los tratamientos y usos del suelo rural, en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial -POT, y establecer cómo los programas propuestos en el Programa de Ejecución del Acuerdo 48 de 2014 pueden fortalecer y potenciar estos usos.

Los tratamientos del suelo rural proporcionan un marco que direcciona las acciones necesarias para gestionar de manera adecuada el suelo, en el AIE se presentan los siguientes tratamientos:

- **Restauración de Actividades Rurales (RAR):** aplicable a zonas con vocación para la producción rural, este tratamiento busca mantener y restaurar las condiciones rurales iniciales. Se enfoca en la conservación de agroecosistemas, el aumento de la productividad rural con asistencia técnica y el control de la fragmentación del suelo.
- **Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo (API):** estas áreas, ubicadas tanto en suelo urbano como en el suelo rural, están destinadas para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial, formando parte esencial del sistema estructurante de la ciudad y prestan servicios de cobertura a diversos niveles.
- **Consolidación Suburbana (CNS):** se aplica a polígonos con mayor concentración de población y corresponde a sectores que presentan características suburbanas en los cuales se pretende mejorar su desarrollo.

Por su lado, los usos del suelo identifican las formas más adecuadas de utilizar el territorio de acuerdo con la distribución de recursos, características del espacio y las implicaciones de cada actividad. Los usos del suelo rural presentes en el AIE son:

- Uso agrícola
- Uso agropecuario
- Usos en suelos suburbanos-desarrollo restringido: en subcategorías de uso mixto urbano-rural, servicios e industria y dotacional y de servicios.

##### 2.4.3.3.1. Preservación de la ruralidad: programas y proyectos para el suelo rural.

Dentro del marco del sistema de ocupación, se definen los usos como las acciones concretas que se pueden llevar a cabo y que deben estar en consonancia con los tratamientos establecidos, los usos presentes en el AIE y su interrelación con las actividades propuestas.

Teniendo en cuenta el Distrito Rural Campesino adoptado y ajustado en el 2022 (Resolución 202250119479 de 2022), se plantean una serie de programas y proyectos asociados a 3 estrategias de intervención que tiene como objetivo:

*“(…) planificar, gestionar, impulsar y promover mediante programas y proyectos, las actividades productivas y económicas de los habitantes rurales en las zonas definidas, con una visión regional que permita mantener la producción de alimentos, la cultura, los paisajes agrarios y la permanencia de la población rural, a través de acciones físico espaciales, económicas, culturales y sociales”*

- Decisiones de Ordenamiento
- Potencial productivo de la Economía Rural
- Capacidades de los Actores Territoriales -CAR-

Desde los diferentes subsistemas del Macroproyecto para el AIE Transversalidad La Iguaná, se plantean proyectos para el suelo rural que están enmarcados en programas que guardan una estrecha relación con los usos del suelo y los tratamientos urbanísticos definidos por el POT. A continuación (Tabla 219), se presentan los programas asociados al suelo rural del Macroproyecto:

**Tabla 219. Identificación de programas para el suelo rural.**

INSTRUMENTO	PROGRAMAS PARA EL SUELO RURAL
Distrito Rural Campesino	Gestión ambiental para la producción rural sostenible
	Gestión del Ordenamiento Territorial
	Gestión del Ordenamiento social de la propiedad rural
	Mejoramiento de la habitabilidad de los pobladores rurales
	Cobertura Universal de Servicios Sociales
Plan de Ordenamiento Territorial	Conservación, restauración y preservación de la red de conectividad ecológica
	Gestión integral del sistema orográfico y del patrimonio ecológico y paisajístico
	Conservación y manejo de la estructura ecológica complementaria
	Prevención de la escasez hídrica
	Gestión integral del sistema hidrográfico
	Conocimiento y reducción del riesgo
	Mantenimiento de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro existentes
	Mejoramiento y recuperación de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro existentes
	Restitución de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro que estén siendo privatizados y/u ocupados indebidamente
	Generación de nuevas áreas a incorporar en el sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro
	Generación de equipamientos colectivos
	Plan Integral de Movilidad Sostenible
	Seguimiento a las centralidades
	Reasentamiento integral de población
	Mejoramiento integral de barrios
	Subsanar déficits en prestación de servicios públicos
Preservación de la ruralidad	

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

Es importante resaltar que los programas encaminados a la conservación y recuperación de los recursos naturales deberán ser aplicados en todo el territorio rural del AIE, al igual que el programa que involucra las amenazas y riesgos naturales.

Aunque el propósito central de este apartado es identificar los programas aplicables para el suelo rural, resulta crucial analizar detalladamente los proyectos que integran cada programa al considerar las intervenciones propuestas por el presente Macroproyecto. Mediante este análisis, podremos decidir qué proyecto es el más conveniente para implementarse en el territorio, asegurando que se alineen con los objetivos del POT, los tratamientos y los usos del suelo, y se maximicen los beneficios tanto para la comunidad como para el medio ambiente.

Ante la vasta tarea de revitalizar y proteger la ruralidad del AIE, tanto el programa de "preservación de la ruralidad" que se plantea en el POT como los estipulados por el DRC, surgen como iniciativas estratégicas que no solo buscan mantener la rica herencia rural, sino también promover prácticas sostenibles y resilientes que se alineen con el panorama actual. Aunque el Macroproyecto proporciona un marco y dirección general, son los programas mencionados los que presentan proyectos específicos y tangibles para revitalizar la ruralidad. Proyectos como el "Centro verde - Unidad de apoyo a la producción local", la "Promoción de ecohuertas urbanas y rurales" o la "Implementación de Buenas Prácticas Agropecuarias (BPA)" representan ejemplos concretos de acciones que pueden tomar forma en el suelo del AIE. Cabe subrayar que, aunque estos proyectos son enunciativos y no directamente medibles o ejecutables por el Macroproyecto, su mención es esencial, pues son la herramienta dada por el POT y el DRC, para ser gestionados e implementados a través de estrategias colaborativas entre distintas dependencias, pudiendo lograr transformaciones significativas y duraderas en la ruralidad del Macroproyecto, asegurando un futuro próspero y sostenible para sus habitantes.

#### **2.4.3.4. Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas.**

Dentro del marco del Plan de Ordenamiento Territorial POT, y conforme a la estructura propuesta para el Macroproyecto, es relevante abordar el tema de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas. Es esencial aclarar que el Macroproyecto, en sus alcances, no posee la facultad normativa para modificar directamente estos aprovechamientos y obligaciones. Sin embargo, en virtud de asegurar un desarrollo urbanístico coherente y sostenible, es pertinente sugerir consideraciones para futuras revisiones del POT.

Los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas están intrínsecamente vinculados a las definiciones y características de los tratamientos urbanísticos; por consiguiente, si se contempla una reestructuración de dichos tratamientos en el Área de Intervención Estratégica -AIE, como se ha discutido anteriormente, es lógico y necesario revisar y ajustar sus aprovechamientos y obligaciones asociados. Con base en lo anterior se realizan las siguientes sugerencias:

En zonas identificadas para tratamientos de mejoramiento integral, y en áreas colindantes con el suelo rural, se sugiere establecer una altura mínima de construcción de tres pisos. Esta medida busca promover una densidad equilibrada y una transición coherente entre zonas urbanas y rurales.

En situaciones donde se generen más de dos unidades habitacionales, se sugiere que las personas de estrato 3 sean incluidas en el esquema de cumplimiento de obligaciones urbanísticas. Esta medida busca una distribución más equitativa de las responsabilidades urbanísticas.

Al aplicar obligaciones urbanísticas, es relevante considerar el número de unidades habitacionales existentes, de manera que se incluyan en la sumatoria general. Este enfoque asegura una evaluación más precisa del impacto y las necesidades urbanísticas de un área.

Se sugiere que, en corredores de alta y media mixtura, así como en centralidades, se apliquen aprovechamientos de manera diferencial. Esto implica una evaluación detallada de las características y necesidades específicas de estas zonas, adaptando las obligaciones urbanísticas en consecuencia.

Estas propuestas tienen como objetivo principal fortalecer la coherencia y equidad en el desarrollo urbanístico del Área de Intervención Estratégica AIE. Si bien estas sugerencias no poseen un carácter vinculante en la actualidad, se espera que sirvan como guía y referencia para futuras revisiones y ajustes del POT.

Sobre la redistribución de densidades (que especifica sólo para los polígonos de renovación y Consolidación Nivel 1), se debe plantear la posibilidad de incorporar también en todos los demás polígonos de tratamiento que aún presenten posibilidad de densificar con base en la identificación de los lotes con potencial de desarrollo en la totalidad del AIE.

Se sugiere también, definir los polígonos de tipo CN4 como generadores de derechos de construcción, al igual que los sectores o áreas determinadas que se identifiquen en el AIE como zonas con cualidades ambientales y paisajísticas singulares.

Finalmente, deberá indicarse el cumplimiento de las obligaciones será definido al interior del Macroproyecto o en su defecto del AIE correspondiente a las Transversalidades, con el fin de tener un retorno en sitio de los aprovechamientos que se les hagan a estos territorios.

#### 2.4.3.4.1. Suelo con Potencial de Desarrollo.

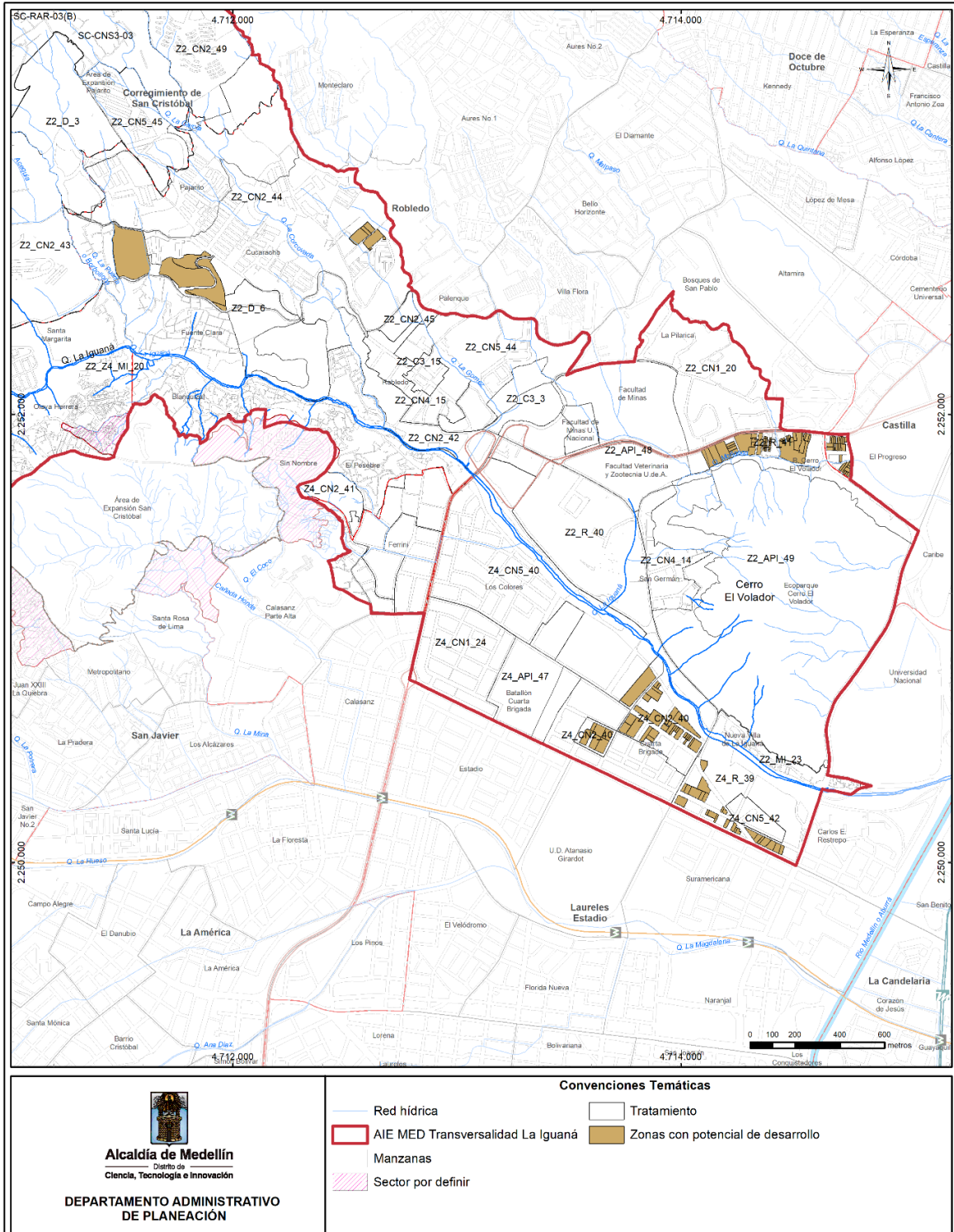
El Macroproyecto Área de Intervención Estratégica Transversalidad La Iguaá, alberga posibles oportunidades para potenciar el desarrollo urbano. Si bien este capítulo no pretende establecer directrices precisas para generar un proyecto específico en la formulación del Macroproyecto, ofrece una valiosa orientación referencial. Este enfoque permite esbozar una línea base que descifra el potencial de desarrollo inherente del AIE, basándose en los análisis realizados durante la etapa de diagnóstico. A través del Sistema de Seguimiento y Evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial (SSEPOT), se ha determinado la metodología adecuada para establecer las muestras que definen el "Suelo con potencial de desarrollo". Estos indicadores describen suelos y lotes cuyas características los hacen propicios para futuros desarrollos urbanísticos. Es esencial mencionar que estos suelos no están afectados por zonas de alto riesgo, retiros a quebradas y tratamientos específicos como los API.

Se retoman los lotes identificados con potencial de desarrollo en la etapa de diagnóstico que no posean ya un potencial establecido por el componente urbanístico y el subsistema habitacional; de igual forma, se consideran las áreas con potencial de englobe establecido en el análisis general a escala de ciudad que desarrolló el ISVIMED. Estos polígonos se localizan en los tratamientos de Renovación Z2\_R\_39, Z2\_R\_41, de Desarrollo Z2\_D\_6, y en los polígonos de Consolidación Z4\_CN2\_40 y Z4\_CN2\_44.



La Figura 170 presenta la espacialización y el análisis de lotes con potencial de desarrollo por polígono desarrollado por el Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná.

**Figura 170. Suelo con Potencial de Desarrollo en el AIE MED Transversalidad La Iguaná.**



Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

Así pues, en el marco de la formación del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná, identificar adecuadamente las áreas con potencial de desarrollo sirve para determinar la línea base con la que el AIE cuenta para su desarrollo y consolidación. Durante la etapa de diagnóstico se llevó a cabo la aplicación preliminar de los aprovechamientos básicos del Plan de Ordenamiento Territorial, con el objetivo de reconocer qué lotes presentaban posibilidades de desarrollo; sin embargo, al avanzar a la fase de formulación, se hace imperativo depurar la información recopilada previamente, combinando la base de datos inicial con la nueva proporcionada por el ISVIMED. A continuación, se explica este proceso.

El primer paso para este proceso consistió en unificar las dos bases de datos. Por un lado, se tiene la base obtenida durante la fase de diagnóstico que identifica lotes con potencial de desarrollo, y por el otro, la base suministrada por el ISVIMED que señala posibles áreas de englobe. Estas dos bases fueron combinadas para crear una sola capa espacial, a la cual se le realizaron los procesos posteriores.

Una vez se obtenida la base consolidada, es fundamental eliminar redundancias. Aquí, se excluyeron los lotes que, en la misma etapa de formulación y gracias a los componentes urbanísticos y habitacionales, ya se les había asignado un potencial de desarrollo para sus respectivos subsistemas. Esto garantiza que no se realicen dobles cuentas o se generen conflictos con áreas ya previamente identificadas.

Posteriormente, se da un enfoque en las restricciones ambientales y ecológicas. Todo lote que se sitúe sobre la estructura ecológica principal es excluido de la base de datos, entendiendo que su función ecosistémica es prioritaria sobre cualquier desarrollo urbanístico. Asimismo, aquellos lotes que tengan una afectación mayor al 40% basado en las variables definidas por el SSEPOT, también son retirados.

Con la base de datos ya depurada, se procedió a aplicar los aprovechamientos urbanísticos máximos dispuestos por el POT para cada polígono de tratamiento. Dependiendo de la zona o tratamiento donde se localice el lote, se define su potencial en términos de metros cuadrados construibles y el número potencial de viviendas, siempre respetando la densidad establecida para el polígono de tratamiento en cuestión.

## 2.5. CONCLUSIONES – SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS TRANSVERSALES CON ALCANCE O CON IMPACTO ASOCIADO A LOS ALCANCES DEL MACROPROYECTO AIE MED TRANSVERSALIDAD LA IGUANÁ.

La síntesis de proyectos para el Macroproyecto Área de Intervención Estratégica Transversalidad La Iguaná se estructura en línea con el Sistema de Evaluación y Seguimiento al Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín (SSEPOT), en el marco de los Subsistemas del Sistema Municipal de Ordenamiento Territorial (SMOT), conforme a lo dispuesto en el artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014. Esta articulación permite definir el alcance del Macroproyecto en relación con los subsistemas pertinentes.

En este contexto, se integran los proyectos vinculados al SSEPOT desde el Sistema Físico-Espacial, considerando las Áreas de Amenaza y Riesgo (sin alcance, pero con impacto); el Sistema Público y Colectivo, con énfasis en los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, Equipamientos Colectivos y Movilidad; y el Sistema de Ocupación, abordando los Subsistemas de Centralidades, Habitacional, así como los Tratamientos, Usos del Suelo, Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas. Adicionalmente, se incluyen proyectos específicos que, bajo el criterio de "Precisar y Complementar" establecido en el artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, no se articulan directamente con los programas y proyectos del SSEPOT, pero que se desarrollan desde los Subsistemas de Servicios Públicos y Patrimonio Cultural Inmueble.

A continuación, se presenta la síntesis de los proyectos asociados al SSEPOT, orientada a definir acciones estratégicas e inventarios de los subsistemas, incorporando tanto elementos existentes como potenciales. Estos inventarios se organizan en función de las Áreas de Amenaza y Riesgo, el Sistema Público y Colectivo (Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, Equipamientos Colectivos y Movilidad), y el Sistema de Ocupación (Subsistemas de Centralidades, Habitacional y de Tratamientos, Usos del Suelo, Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas).

### 2.5.1. Síntesis de los elementos transversales.

#### 2.5.1.1. Áreas de Amenaza y Riesgo.

Los proyectos definidos para las áreas de amenaza y riesgo representan componentes transversales dentro del alcance del Macroproyecto. La identificación de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo revela, en algunos casos, superposiciones con los espacios públicos proyectados en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Medellín (2014), así como con áreas potenciales destinadas a espacio público, especialmente en categorías como ecoparques.

Las áreas adyacentes a las obras de mitigación ofrecen oportunidades estratégicas para la consolidación de ecoparques enfocados en la reducción del riesgo. Por otro lado, las zonas de amenaza identificadas para actualización deben priorizarse como espacios públicos protegidos, evitando su ocupación por asentamientos humanos. Estos proyectos son fundamentales para articular intervenciones de mayor alcance, bajo una visión integral que garantice su viabilidad y una gestión efectiva.

Tabla 220. Síntesis de proyectos de las Áreas de Amenazas y Riesgos del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná.

PROGRAMA SSEPOT	PROYECTO SSEPOT	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD PROYECTOS EN EL AIE	UNIDAD DE MEDIDA DE LOS PROYECTOS EN EL AIE
Amenazas y Riesgos			35	547.077,72m <sup>2</sup>
Indicadores de subsistema	Indicadores de subsistema (Zonas de alto riesgo mitigadas, con medida de mitigación ejecutada)	Las obras de mitigación se definen según el ERD que las propone	15 zonas	393.835,14m <sup>2</sup>
	Categorización de zonas con condición de riesgo	Los polígonos a actualizar se definen a nivel de barrio	20 polígonos	153.242,58 m <sup>2</sup>

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

- Realización del inventario municipal de asentamientos humanos localizados en zonas con condiciones de riesgo y en zonas de alto riesgo no mitigable: corresponde a los polígonos clasificados como Zonas de Alto Riesgo No Mitigable definidos desde el POT Medellín (2014) y aquellos recategorizados por los Estudios de Riesgo de Detalle que presentan procesos de ocupación formal e informal.
- Indicadores de subsistema (Zonas de alto riesgo mitigadas, con medida de mitigación ejecutada): corresponde a las obras de mitigación (geotécnicas) propuestas para cada polígono analizado por los Estudios de Riesgo de Detalle.
- Zonas de amenaza actualizadas: corresponde a aquellas zonas de amenaza alta definidas desde el POT Medellín (2014) o recategorizadas por los Estudios de Riesgo de Detalle que no tenían riesgo asociados en el momento de revisión, pero sufrieron procesos de ocupación posteriores y deben ser actualizadas.

### 2.5.2. Síntesis de los elementos con alcance.

Los alcances definidos para el Macroproyecto se enfocan en el Sistema Público y Colectivo, específicamente en los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, Equipamientos Colectivos y Movilidad. La materialización de los proyectos asociados a estos subsistemas requiere el cumplimiento de procesos previos, como la gestión de áreas de amenaza y riesgo. Además, estas intervenciones generan impactos en el Sistema de Ocupación, los cuales deben ser abordados en fases posteriores para asegurar una integración efectiva en la formulación del Instrumento. Esto incluye la identificación de áreas potenciales para la reubicación de la población afectada por la ejecución de obras públicas.

De manera complementaria, el Macroproyecto también contempla proyectos vinculados a los Subsistemas de Patrimonio y Servicios Públicos. Aunque estos no están directamente alineados con la batería de proyectos y programas del SSEPOT, adquieren relevancia debido a su articulación con los objetivos estratégicos del Macroproyecto.

### 2.5.2.1. Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.

El alcance del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro dentro del Macroproyecto está definido en el artículo 458 del POT Medellín (2014), el cual establece la posibilidad de precisar y adicionar elementos del Subsistema de Equipamientos Colectivos y del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, así como destinar, localizar y dimensionar espacios públicos y equipamientos (Concejo de Medellín, 2014). En este marco, se establece su relación con los programas y proyectos contemplados en el Anexo 6 del POT, Programa de Ejecución, cuyo seguimiento se realiza a través del Sistema de Seguimiento y Evaluación del POT (SSEPOT).

En este contexto, para la precisión y adición de elementos, se realizó una actualización de la información base de los espacios públicos existentes. Paralelamente, en el proceso de destinación, localización y dimensionamiento, se identificaron áreas con potencial para la generación de nuevos espacios públicos. Estas acciones están alineadas con los programas y proyectos del Programa de Ejecución del POT y se detallan en la Tabla 221.

**Tabla 221. Síntesis de proyectos del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná.**

PROGRAMA SSEPOT	PROYECTO SSEPOT	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD PROYECTOS EN EL AIE (ELEMENTOS)	UNIDAD DE MEDIDA EN EL AIE
<b>SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO</b>			<b>769</b>	<b>7.274.189,58 m<sup>2</sup></b>
Gestión del conocimiento y la información para el desarrollo de actuaciones en el espacio público	Actualización de la información cartográfica correspondiente a los espacios públicos de esparcimiento y encuentro	Inventario de espacio público de esparcimiento y encuentro actualizado	513	2.302.795,23 m <sup>2</sup>
Mantenimiento de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro existentes	Mantenimiento de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro existentes	Espacio Público Existente actualizado por el Macroproyecto que debe ser mantenido	439	996.235,80 m <sup>2</sup>
Mejoramiento y recuperación de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro existentes	Mejoramiento y recuperación de los espacios públicos de encuentro y esparcimiento de orden local	Espacio Público Existente actualizado por el Macroproyecto que debe ser mejorado	39	116.957,70 m <sup>2</sup>
Restitución de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro que estén siendo privatizados y/u ocupados indebidamente	Restitución de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro que estén siendo privatizados y/u ocupados indebidamente	Espacio Público Existente actualizado por el Macroproyecto que debe ser restituido	35	1.189.601,72 m <sup>2</sup>
Generación de nuevas áreas a incorporar en el sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro	Total, Generación		513	2.302.795,23 m <sup>2</sup>

PROGRAMA SSEPOT	PROYECTO SSEPOT	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD PROYECTOS EN EL AIE (ELEMENTOS)	UNIDAD DE MEDIDA EN EL AIE
	<b>Potencial Espacio Público localizado por el Macroproyecto</b>		<b>128</b>	<b>481.764,55 m<sup>2</sup></b>
	Generación de espacios públicos para el encuentro de los ciudadanos con el entorno natural (elementos del sistema orográfico e hidrográfico y zonas de riesgo no mitigables)	Potencial Espacio Público localizado por el Macroproyecto relacionado con el sistema orográfico e hidrográfico y zonas de riesgo no mitigables	49	373.640,16 m <sup>2</sup>
	Generación de espacios públicos de encuentro y esparcimiento que reivindiquen la escala local	Potencial Espacio Público localizado por el Macroproyecto relacionado con la escala local	49	64.286,46 m <sup>2</sup>
	Generación de espacios públicos asociados a las centralidades urbanas y rurales	Potencial Espacio Público localizado por el Macroproyecto relacionado con las centralidades	30	43.837,93 m <sup>2</sup>
	<b>Espacio Público Proyectado actualizado por el Macroproyecto</b>		<b>128</b>	<b>4.489.629,80 m<sup>2</sup></b>
	Generación de espacios públicos para el encuentro de los ciudadanos con el entorno natural, a través de la incorporación efectiva de elementos de los sistemas orográfico e hidrográfico y zonas de riesgo no mitigables	Espacio Público Proyectado actualizado por el Macroproyecto relacionado con elementos de los sistemas orográfico e hidrográfico y zonas de riesgo no mitigables	113	4.441.256,34 m <sup>2</sup>
	Generación de espacios públicos de encuentro y esparcimiento que reivindiquen la escala local	Espacio Público Proyectado actualizado por el Macroproyecto relacionado con la escala local	9	25.217,21 m <sup>2</sup>
	Generación de espacios públicos asociados a las centralidades urbanas y rurales	Espacio Público Proyectado actualizado por el Macroproyecto relacionado con las centralidades urbanas y rurales	6	23.156,25 m <sup>2</sup>

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

### **Alcance 1: Precisar y adicionar elementos del Subsistema de Equipamientos Colectivos y del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro**

**Programa: Gestión del conocimiento y la información para el desarrollo de actuaciones en el espacio público**

- **Proyecto: Actualización de la información cartográfica de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro.**

Este proceso consistió en la actualización de la base de datos de los elementos existentes del subsistema, mediante la comparación entre la información de referencia de 2014 y la del año

2021 (fecha de firma de contrato 4600090644 para la elaboración del diagnóstico territorial en el ámbito del AIE Transversalidad La Iguaná. Como resultado, se establecieron acciones de actualización, redefinición de límites, incorporación o eliminación de elementos, siguiendo una metodología específica documentada en el proceso. Una vez finalizadas estas acciones, se consolidó el inventario actualizado del espacio público existente.

**Programa: Restitución de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro que estén siendo privatizados y/u ocupados indebidamente**

- **Proyecto: Restitución de espacios públicos afectados por privatización o ocupación indebida.**

A partir de la identificación de elementos del subsistema afectados por procesos de privatización o uso indebido, este proyecto permite priorizar y focalizar acciones de control y vigilancia sobre la ocupación informal de los espacios públicos. Adicionalmente, la detección de estas ocupaciones se integra al proceso de planificación de reasentamiento dentro del área de intervención, asegurando su restitución efectiva.

**Alcance 2: Destinar, localizar y dimensionar espacios públicos y equipamientos**

**Programa: Generación de nuevas áreas a incorporar en el Sistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro**

- **Proyecto: Generación de espacios públicos asociados a las centralidades urbanas y rurales.**

Su objetivo es consolidar áreas estratégicas de centralidad mediante la dotación de espacios públicos destinados a la socialización y el encuentro. La priorización se enfoca en zonas con déficit de estos espacios, tales como las centralidades de La Palma, El Llano y San Cristóbal, además de complementar la oferta en Robledo y Pilarica, integrando la infraestructura existente con equipamientos y actividades económicas locales.

- **Proyecto: Generación de espacios públicos para el encuentro de los ciudadanos con el entorno natural, a través de la incorporación efectiva de elementos de los sistemas orográfico e hidrográfico y zonas de riesgo no mitigables.**

Se orienta a la incorporación de elementos de los sistemas orográfico e hidrográfico y zonas de riesgo no mitigables como parte de la red de espacio público. Se priorizan áreas con atributos ambientales relevantes o restricciones normativas que favorezcan la consolidación de una red de conectividad ecológica, promoviendo el contacto ciudadano con entornos naturales. Dentro del área de intervención de la TLI, los principales elementos considerados incluyen las quebradas y sus retiros, áreas de amenaza y riesgo, así como otros componentes de la Estructura Ecológica, como el sistema orográfico y áreas con coberturas vegetales en la matriz urbana.

- **Proyecto: Generación de espacios públicos de encuentro y esparcimiento que reivindicquen la escala local.**

Se enfoca en la consolidación de una red de espacios públicos complementarios al sistema existente, priorizando aquellas áreas con menor proximidad a estos elementos. Dado que las zonas más consolidadas presentan restricciones para la implementación de grandes equipamientos, el proyecto propone algunos espacios de pequeña escala, adaptados a las condiciones del entorno.

### Insumos para proyectos fuera del alcance del Macroproyecto

El Programa de Ejecución del POT y su sistema de seguimiento, SSEPOT, incluyen programas y proyectos que, si bien no forman parte directa de los alcances definidos para los instrumentos de segundo nivel, pueden beneficiarse de insumos derivados del diagnóstico del Macroproyecto y de información complementaria.

Esta información permite orientar la toma de decisiones sobre intervenciones complementarias y la articulación con otras estrategias de planeación territorial.

#### 2.5.2.2. Subsistema de Equipamientos Colectivos.

El Subsistema de Equipamientos Colectivos, en el contexto de la formulación del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná, se estructura en concordancia con los programas y proyectos definidos en el SSEPOT, alineándose con los alcances de precisión y complementación previamente establecidos para este Subsistema. A su vez, los programas y proyectos del SSEPOT están vinculados a indicadores específicos, a los cuales la formulación del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná contribuye mediante la incorporación de nuevas áreas de suelo destinadas a equipamientos colectivos dentro del AIE TLI. En la Tabla 222 se presentan los proyectos del SSEPOT asociados a este Subsistema.

Tabla 222. Síntesis de proyectos del Subsistema de Equipamientos en el AIE MED Transversalidad La Iguaná.

PROGRAMA SSEPOT	PROYECTO SSEPOT	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD PROYECTOS EN EL AIE	UNIDAD DE MEDIDA EN EL AIE
SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS			286	2.259.463,33 m <sup>2</sup>
Gestión del conocimiento e información para el desarrollo de actuaciones en los equipamientos	Actualización del inventario de equipamientos colectivos	Equipamientos colectivos existentes actualizados por el MAIE TLI	205	1.713.906,4 m <sup>2</sup>
Mantenimiento, mejoramiento, reubicación y repotenciación de equipamientos existentes	Mantenimiento de los equipamientos colectivos	Equipamientos Colectivos existentes actualizados por el Macroproyecto que deben ser mantenidos	183	1.584.039,97 m <sup>2</sup>
	Reubicación de los equipamientos colectivos	Equipamientos Colectivos existentes actualizados por el Macroproyecto que no cumplen con criterios de manejo de localización y podrían requerir ser reubicados	8	58.452,92 m <sup>2</sup>

PROGRAMA SSEPOT	PROYECTO SSEPOT	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD PROYECTOS EN EL AIE	UNIDAD DE MEDIDA EN EL AIE
Generación de equipamientos colectivos	Generación de equipamientos colectivos	Potenciales Equipamientos Colectivos localizados por el Macroproyecto	65	479.598,19 m <sup>2</sup>
	Generación de equipamientos colectivos	Equipamientos Colectivos existentes con uso dotacional actualizados por el Macroproyecto	14	71.413,50 m <sup>2</sup>
	Total, Proyecto Generación		79	551.011,69 m <sup>2</sup>
	Ampliación de equipamientos colectivos	Potenciales áreas de ampliación relacionadas con equipamientos colectivos existentes localizadas por el Macroproyecto	16	65.958,74 m <sup>2</sup>

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

- Actualización del inventario de equipamientos colectivos: actualización de la base de datos e información cartográfica correspondiente a los equipamientos colectivos de acuerdo con su tipología, nivel de cobertura y servicios, nombre, categorías, ubicación, cantidades, entre otros, incorporando los nuevos equipamientos colectivos generados después de la adopción del Acuerdo 48 de 2014 y subsanando las inconsistencias gráficas encontradas, requeridas para la evaluación y seguimiento de los diferentes indicadores.
- Mantenimiento de los equipamientos colectivos: equipamientos colectivos existentes discriminados en el inventario actualizado para el Subsistema que deben tener acciones de adecuación de condiciones físicas, acciones de reparación, sostenimiento continuo y preventivo, regeneración o recuperación de sus instalaciones deterioradas con el fin de ser adaptadas para su adecuado uso.
- Reubicación de los equipamientos colectivos: equipamientos colectivos que no cumplen con los criterios de manejo de localización dispuestos en el artículo 120 del Acuerdo 48 de 2014, y que a través de estudios detallados complementarios podrían requerir cambiar de localización de acuerdo con su categoría. Los estudios detallados complementarios podrán evaluar la cobertura, accesibilidad, condiciones de la infraestructura física, estabilidad del terreno, restricciones ambientales, planificación urbana inadecuada en relación con cuerpos de agua, usos del suelo y protección de BIC entre otros aspectos que permitan tener un concepto definitivo de reubicación.
- Generación de equipamientos colectivos: en el marco del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaá se relacionan, en principio, lotes con uso dotacional que constituyen el inventario actualizado para el Subsistema que aún no cuentan con infraestructura construida o en funcionamiento y que, por lo tanto, debe ser generada para que la prestación del servicio sea una realidad. Adicionalmente, se relacionan los potenciales equipamientos colectivos localizados a través del Macroproyecto, que podrán ser generados por el Distrito o por gestores privados.

- Ampliación de equipamientos colectivos: equipamientos colectivos existentes que conforman la actualización del inventario para el Subsistema que tienen potencial de ampliación al estar localizados sobre lotes con mayores aprovechamientos, o tener lotes adyacentes con las mismas condiciones, lo que permitiría ampliar dichos equipamientos en función de su área en suelo.

Desde la escala del instrumento de segundo nivel la articulación de los elementos que conforman el Subsistema de Equipamientos Colectivos con los programas y proyectos SSEPOT se presenta a partir de los inventarios relacionados con las actuaciones que derivan de las etapas de diagnóstico y formulación del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná, y que fueron presentados anteriormente en el desarrollo del correspondiente Subsistema.

### 2.5.2.3. Subsistema de Movilidad.

Se consolidan los proyectos viales definidos en el Subsistema de Movilidad que, por su alcance, viabilizan o contribuyen a la implementación de programas y proyectos del SSEPOT. Cabe destacar que, debido a la configuración de los proyectos dentro del Subsistema, un mismo corredor vial puede abarcar múltiples iniciativas del SSEPOT.

**Tabla 223. Síntesis de proyectos del Subsistema de Movilidad del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná.**

PROGRAMA SSEPOT	PROYECTO SSEPOT	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD PROYECTOS EN EL AIE	UNIDAD DE MEDIDA EN EL AIE
<b>SUBSISTEMA DE MOVILIDAD</b>				
Plan Integral de Movilidad Sostenible	Actualización Plan Vial para la ciudad de Medellín		1	
Plan Integral de Movilidad Sostenible	Ejecución de los proyectos planteados en BIO 2030 Plan Director Medellín, Valle de Aburrá		18	
Plan Integral de Movilidad Sostenible	Ejecución de los proyectos planteados en el Plan Maestro de Movilidad para la Región Metropolitana del Valle de Aburrá		5	
Programa de Proyectos Viales en el Municipio	Proyecto optimización de la red vial		1	
	Proyecto CR 65		1	
	Proyecto Longitudinal Occidental		1	
	Proyecto par vial CR 70 y 73		1	
Programa asociado a los peatones	Infraestructura de andenes	Construcción de andenes asociados a las franjas de la sección pública de los proyectos viales de formulación	54	139.110,66 m
	Implementación de corredores verdes		18	
	Implementación de vías peatonales, andenes o tráfico calmado	Vías peatonales	3	
	Implementación de vías de tráfico calmado	Tramo vial en tráfico calmado	3	

PROGRAMA SSEPOT	PROYECTO SSEPOT	ESPECIFICACIÓN	CANTIDAD PROYECTOS EN EL AIE	UNIDAD DE MEDIDA EN EL AIE
Programa para la Bicicleta en el Municipio	Construcción y mantenimiento de ciclorrutas		10	20.612,23 m
Programa de Transporte Público Colectivo y Masivo	Plan de corredores troncalizado de transporte público colectivo		2	
	Plan Maestro 2006-2030 Confianza en el Futuro, Plan Rector de Expansión de la Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá		1	
Programas para de movilidad en la zona rural del Municipio	Proyectos propuestos por el PEOC de la vereda La Loma, movilidad alternativa y multimodal		1	
	Proyectos propuestos por el PEOC de San Cristóbal, movilidad alternativa y multimodal		1	

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

En el marco del Subsistema de Movilidad, se consolidan los proyectos viales para el AIE Transversalidad La Iguañá los cuales están alineados con las estrategias establecidas en los planes de movilidad sostenible y los programas viales del municipio. A continuación, se presentan los principales proyectos y su alcance:

- **Actualización del Plan Vial de Medellín:** como parte del Plan Integral de Movilidad Sostenible, se contempla la actualización del plan vial, incorporando ajustes y nuevos proyectos que optimicen la conectividad en la zona.
- **Ejecución de proyectos estratégicos de movilidad:** Se incluyen los proyectos planteados en BIO 2030 - Plan Director Medellín, Valle de Aburrá y en el Plan Maestro de Movilidad para la Región Metropolitana del Valle de Aburrá, los cuales buscan fortalecer la infraestructura vial y mejorar la accesibilidad en el área de intervención.
- **Optimización de la red vial y corredores estratégicos:** Dentro del Programa de Proyectos Viales en el Municipio, se priorizan intervenciones como la optimización de la red vial, el Proyecto CR 65, el Proyecto Longitudinal Occidental, y la implementación del par vial CR 70 y 73, con el fin de mejorar la fluidez del tránsito vehicular y la conectividad con el occidente del Valle de Aburrá.
- **Infraestructura para peatones y corredores verdes:** A través del Programa asociado a los peatones, se prevé la construcción de infraestructura de andenes, la implementación de corredores verdes, así como la adecuación de vías peatonales, andenes y espacios de tráfico calmado, garantizando condiciones seguras y accesibles para la movilidad no motorizada.
- **Ciclorrutas y movilidad activa:** En el marco del Programa para la Bicicleta en el Municipio, se desarrollarán proyectos de construcción y mantenimiento de ciclorrutas, promoviendo la movilidad sostenible en la zona.

- Transporte público y planificación de corredores masivos: Se avanza en la consolidación de un plan de corredores troncalizados para el transporte público colectivo, en articulación con el Plan Maestro 2006-2030 - Confianza en el Futuro, el cual orienta la expansión de la Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá.
- Movilidad en la zona rural de La Iguaná: Dentro de los Programas de movilidad en la zona rural del municipio, se incluyen los proyectos propuestos en el PEOC de la vereda La Loma y en el PEOC de San Cristóbal, enfocados en promover soluciones de movilidad alternativa y multimodal, fortaleciendo la accesibilidad y conectividad de las áreas rurales con el sistema urbano de transporte.

#### 2.5.2.4. Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

Desde este subsistema, se establecen vínculos con los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y de Equipamientos Colectivos como estrategias para la protección y conservación de los inmuebles patrimoniales dentro del AIE MED Transversalidad La Iguaná. El propósito es integrar estos bienes en la prestación de servicios dotacionales (Tabla 224).

**Tabla 224. Síntesis de proyectos potenciales Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná.**

ID	NOMBRE LICBIC	GRUPO LICBIC	CBML
65	Arquitectura doméstica (Casa Pastoral San Cristóbal)	Arquitectónico	60000140020
130	Edificación Residencial Barrio Robledo	Arquitectónico	07170120008
132 y 133	Edificación Residencial Barrio Robledo	Arquitectónico	07170030034 07170030035
101	Casa de Celsa Mechas	Arquitectónico	60840440065
98	Restaurante Billar	Arquitectónico	60840330014
102	Casa Azul de la Virgen	Arquitectónico	60840460066

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

#### 2.5.2.5. Subsistema de Servicios Públicos.

En línea con los alcances establecidos por el POT de Medellín (2014) para el Subsistema de Servicios Públicos, el Macroproyecto identifica áreas con potencial para la expansión, ampliación y reposición de los servicios públicos domiciliarios. No obstante, la viabilidad de estas áreas debe ser evaluada por las empresas prestadoras de servicios, ya que, de acuerdo con el artículo 461 del POT Acuerdo 48 de 2014, en el corto plazo se debió formular el Plan de Infraestructuras para las Áreas de Intervención Estratégica. Dado que dicho plan no fue desarrollado, no se dispone de la información necesaria para precisar con exactitud la cantidad de redes requeridas. Por esta razón, se priorizan determinadas áreas y lotes con potencial para su desarrollo.

- Áreas prioritarias para la expansión de redes del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios: Las zonas con potencial de expansión corresponden a aquellas sometidas a presión por el crecimiento urbano y con posibilidades de desarrollo. No obstante, las áreas ubicadas en el borde urbano- o en condición de riesgo requieren evaluación por parte de las empresas prestadoras de servicios, a fin de determinar las tecnologías adecuadas para su cobertura. Además, deben ser consideradas dentro de los PLRU del AIE MED

Transversalidad La Iguaná, en los polígonos sujetos a la formulación de estos instrumentos de planificación complementaria.

- Lotes prioritarios para la reposición de redes del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios: Las áreas identificadas para la reposición de servicios públicos incluyen centralidades y zonas de media y alta mixtura con infraestructuras aún en operación para el suministro de servicios residenciales. También se contemplan las áreas que, según el Macroproyecto, presentan potencial para la transformación del uso del suelo de predominantemente residencial a mixto, en respuesta a las dinámicas socioeconómicas identificadas. Estas zonas presentan una mayor demanda de servicios públicos, lo que hace necesaria su priorización.

**Tabla 225. Síntesis de proyectos potenciales del subsistema de servicios públicos del macroproyecto transversalidad La Iguaná.**

ALCANCE DE PRECISAR Y COMPLEMENTAR ESTABLECIDO PARA EL SUBSISTEMA	PROYECTOS POTENCIALES	CANTIDAD DE ELEMENTOS RELACIONADOS DEL MACROPROYECTO	UNIDAD DE MEDIDA DE LOS ELEMENTOS RELACIONADOS DEL MACROPROYECTO
<b>SUBSISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS</b>			
Definir la reposición y ampliación de redes	Polígonos potenciales prioritarias para la expansión de redes del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios	26 lotes	31.070,89 m <sup>2</sup>
	Lotes potenciales prioritarias para la ampliación y/o reposición de redes del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios	286 lotes	563.404,95 m <sup>2</sup>

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

### 2.5.3. Síntesis de los elementos con impacto asociado a los alcances.

Si bien los elementos del Sistema de Ocupación no tienen un alcance concreto dentro del MAIE TLI, dado que este no incorpora instrumentos de planificación complementaria de tercer nivel, los proyectos identificados en los elementos transversales –tanto desde las Áreas de Amenaza y Riesgo como desde el Sistema Público Colectivo– generan impactos que deben ser considerados dentro de este Sistema.

En este marco, los proyectos definidos contribuyen al mejoramiento integral del entorno y conllevan procesos de reasentamiento poblacional, ya sea por su ubicación en zonas de riesgo o por la ejecución de obras públicas. Asimismo, fortalecen la dotación de centralidades y requieren la identificación de áreas con potencial de desarrollo, permitiendo anticipar posibles presiones de crecimiento poblacional en el AIE MED Transversalidad La Iguaná.

#### 2.5.3.1. Subsistema Habitacional.

La habitabilidad del entorno y el reasentamiento de población son elementos estratégicos del subsistema habitacional del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná. Su objetivo es claro: garantizar condiciones dignas para la permanencia segura de comunidades o, cuando sea necesario, facilitar reubicaciones responsables en contextos de riesgo o transformaciones urbanas derivada de la implementación de proyectos derivados de la aplicación de este instrumento. Para lograrlo, estos

procesos se articulan con el Sistema Público Colectivo, priorizando intervenciones que no solo mejoren la calidad de vida, sino que también actúen como amortiguadores ante impactos generados por factores de riesgo; fenómenos naturales; o por la propia ejecución de proyectos de los subsistemas con alcances.

**Tabla 226. Síntesis de proyectos del Sistema Habitacional del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná.**

PROGRAMA SSEPOT	PROYECTO SSEPOT	CANTIDAD PROYECTOS EN EL AIE	UNIDAD DE MEDIDA EN EL AIE
<b>SUBSISTEMA HABITACIONAL</b>			
Mejoramiento integral de barrios	Habitabilidad del entorno	13 polígonos de tratamiento	2. 456.985,69 m <sup>2</sup>
Reasentamiento integral de población	Reasentamiento de población por factores de riesgos o por eventos naturales	-	1.679 viviendas
	Reasentamiento de población por obras de utilidad pública o proyectos de interés social	-	11.590 viviendas

Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

### Habitabilidad del entorno:

- Los proyectos asociados a la habitabilidad del entorno forman parte del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios y están orientados a intervenir los elementos del Sistema Público Colectivo.
- Las acciones propuestas desde este subsistema contribuyen al desarrollo del proyecto y deben concretarse en los PLRU, priorizando su aplicación en los polígonos de tratamiento de mejoramiento integral y consolidación nivel 3.
- En estos polígonos se llevan a cabo intervenciones integrales que permiten cualificar y mejorar los elementos del Sistema Público Colectivo.

### Reasentamiento de población por factores de riesgo o eventos naturales:

- Se identifican lotes con potencial de desarrollo, excluyendo las áreas restringidas por normativas ambientales.
- A partir de esta delimitación, se calcula la capacidad de vivienda que pueden albergar dichos lotes, de acuerdo con los aprovechamientos definidos en el POT Medellín (2014).
- Estos predios se destinan como áreas potenciales de reasentamiento para viviendas provenientes de asentamientos ubicados en zonas de riesgo, en el marco de los proyectos relacionados con las Áreas de Amenaza y Riesgo.

### Reasentamiento de población por obras de utilidad pública o proyectos de interés social:

- Se identifican lotes con potencial de desarrollo, restando las áreas con restricciones ambientales, para calcular la capacidad de vivienda disponible según el POT Medellín (2014).
- Estos lotes se destinan al reasentamiento de viviendas afectadas por obras de utilidad pública, en articulación con el Sistema Público Colectivo.

- La vinculación de estos reasentamientos se establece a través de los subsistemas de Espacio Público, Equipamientos y Movilidad, alineados con las directrices del POT y la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas.

### 2.5.3.2. Subsistema Centralidades.

El Macroproyecto se alinea con las centralidades definidas en el POT Medellín (2014) en el AIE TLI Sin embargo, el análisis territorial reveló que algunas de estas áreas han experimentado una expansión orgánica, impulsada por el crecimiento en la oferta de servicios y la diversificación económica, lo que ha llevado a sobrepasar los límites establecidos inicialmente en el plan. Además, se detectaron zonas con una intensa actividad económica que, aunque no fueron catalogadas como centralidades en el POT, muestran un potencial claro para consolidarse como nodos emergentes dentro del área del macroproyecto.

Si bien la redelimitación o creación formal de centralidades no forma parte de las competencias del Macroproyecto, este asume un rol activo al reconocer estas dinámicas espontáneas. A través del Sistema Público Colectivo, se proponen estrategias integradoras para fortalecer dichos espacios, enfocándose en potenciar sus dotaciones y vincularlos de manera eficiente con la trama urbana consolidada.

El seguimiento a las centralidades dentro del AIE se orienta a fortalecer su dotación y funcionalidad, priorizando la incorporación de elementos con mayor impacto territorial. Este proceso busca optimizar la densidad de equipamientos e incrementar la disponibilidad de espacios públicos efectivo asegurando una mayor relación entre la oferta de servicios y el área delimitada como centralidad.

Para las áreas con alta concentración de actividades económicas que no han sido formalmente reconocidas como centralidades en el POT, se plantea la ampliación o incorporación de nuevos equipamientos y la generación de espacios públicos que permitan la concentración de población y fortalezcan su papel dentro del sistema urbano.

### 2.5.3.3. Tratamientos, Usos del Suelo, Aprovechamientos y Obligaciones.

Aunque el Macroproyecto no tiene competencia en la delimitación de tratamientos, la regulación de usos del suelo ni en la definición de aprovechamientos y obligaciones, sí permite identificar suelo con potencial de desarrollo dentro del AIE TLI. Este análisis facilita la detección de áreas con una posible presión sobre la demanda de servicios, derivada de su crecimiento urbano y al mismo tiempo, define las áreas necesarias para los reasentamientos en el marco de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas del Municipio de Medellín PPPMAEP (Tabla 227).

**Tabla 227. Síntesis de proyectos Tratamientos, Usos del Suelo, Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná.**

PROGRAMA SSEPOT	PROYECTO SSEPOT	CANTIDAD PROYECTOS EN EL AIE	UNIDAD DE MEDIDA EN EL AIE
<b>TRATAMIENTOS, USOS DEL SUELO, APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS</b>			
Seguimiento a los aprovechamientos	Suelo potencial identificado para desarrollo	10.172 viviendas potenciales	153.131,4 m <sup>2</sup>

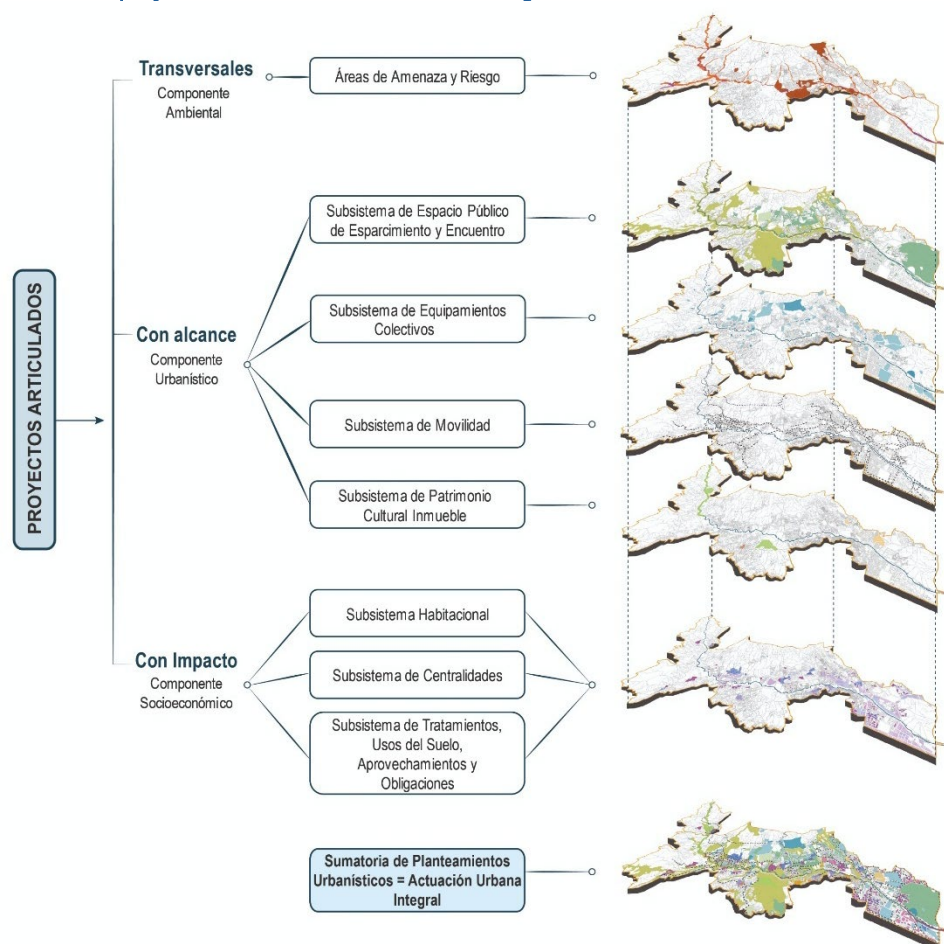
Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

#### 2.5.4. Síntesis de proyectos del Macroproyecto Transversalidad La Iguaná.

Los elementos expuestos presentados en este título, tanto existentes como proyectados por el POT y las áreas con potencial identificadas por el Macroproyecto se armonizan con el fin de tener una distribución coherente en el territorio (Figura 171), de manera tal que promueva el Modelo de Ocupación del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná por medio de una actuación urbana integral – AUI, (Figura 172), esta se interpreta como el planteamiento urbanístico a escala de Macroproyecto, dicho planteamiento se especifica de manera concreta para cada subzona en el TÍTULO 3 y se expresa como determinantes y lineamientos para los instrumentos de planificación complementaria de tercer nivel.

Los programas y proyectos del SSEPOT asociados a cada uno de los subsistemas mencionados a lo largo de este título se identifican en el proyecto de decreto de este instrumento de planificación como acciones de los subsistemas y alimentan los inventarios de cada uno de ellos, viéndose reflejados en los mapas a protocolizar y los análisis del DTS. Las acciones relacionadas con áreas potenciales para concretar proyectos de los diferentes subsistemas no serán áreas con afectaciones jurídicas hasta que no se concreten en la ejecución de proyectos.

**Figura 171. Síntesis de los proyectos relacionados con los elementos existentes, proyectados por el POT y Propuestos por el Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná.**

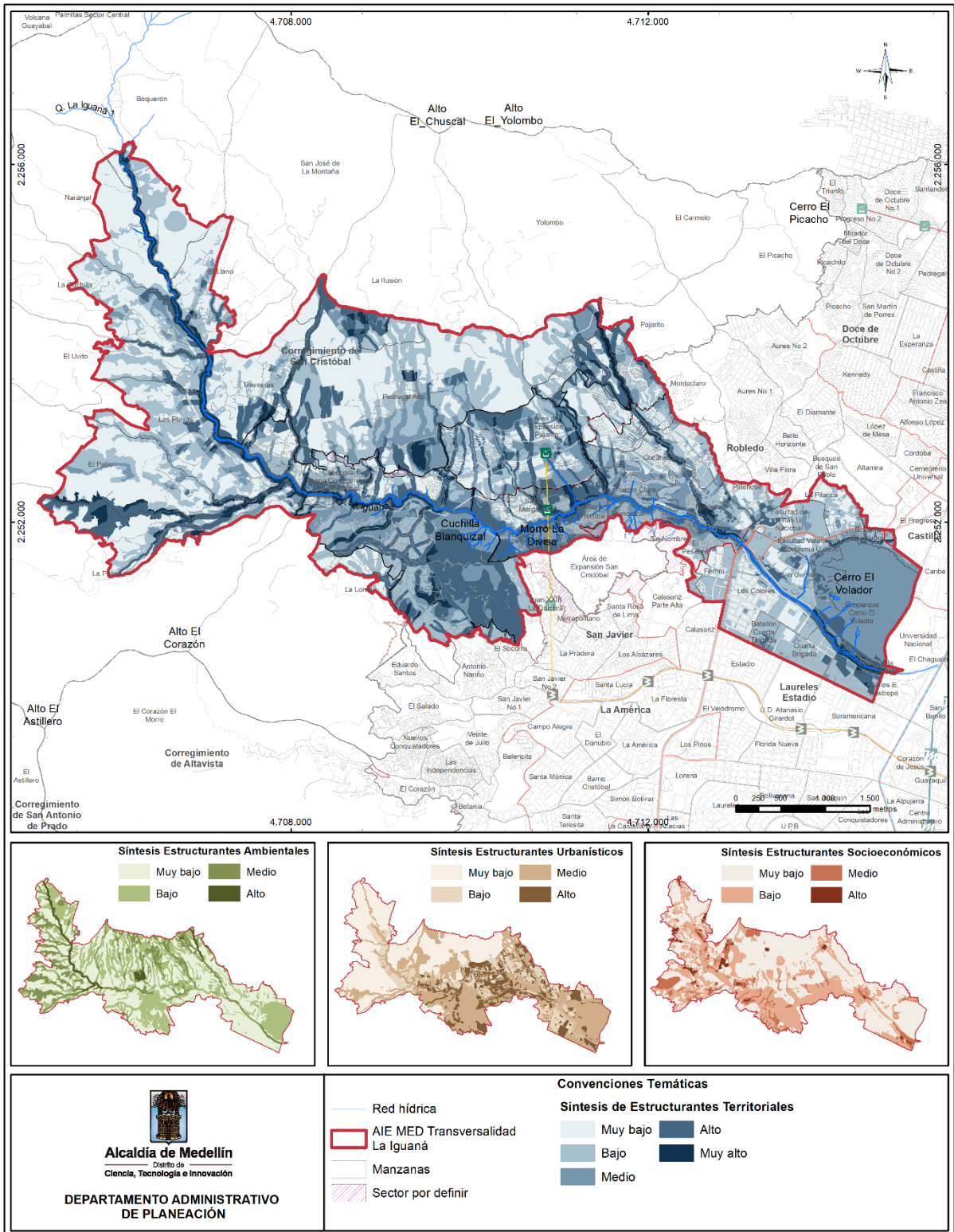


Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).

Pág. |2.5-88



Figura 172. Actuación Urbana Integral del Macroproyecto AIE MED Transversalidad La Iguaná.



Fuente: DAP - Unidad de Proyectos Estratégicos, Equipo Áreas de Intervención Estratégica (2024).



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

## Bibliografía

Concejo de Medellín (2014). *Acuerdo 48 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial*. Medellín, Colombia: Gaceta Oficial 4267 de 2014.

