



Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

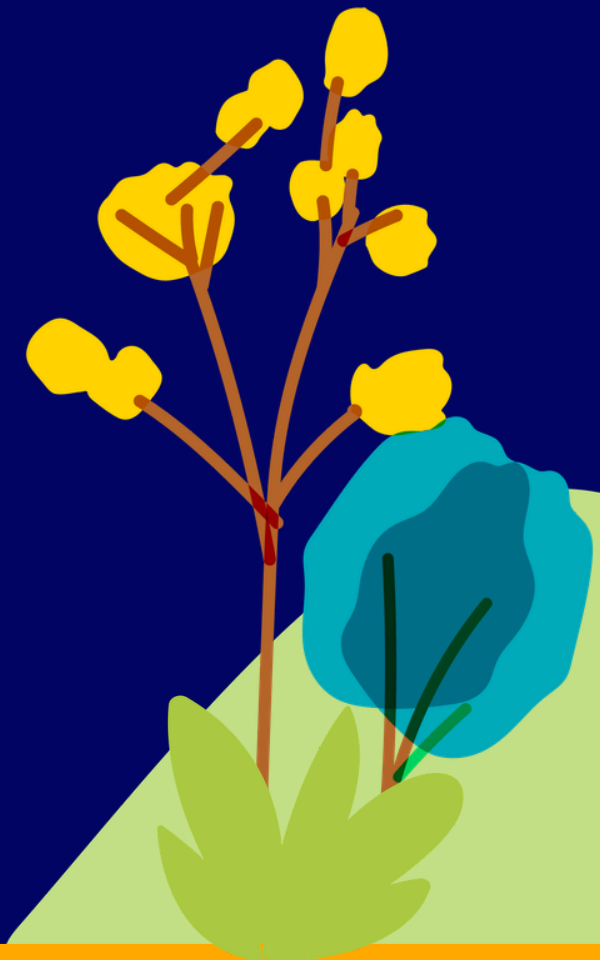
Revisión de Mediano Plazo,  
Plan de Ordenamiento  
Territorial de Medellín

**Veámoslo  
paso a paso...**





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





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

Esta es un encuentro de carácter participativo.

Esto significa que:

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

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





# ¿Cómo puedes participar en la revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT)?

## 1 Participación en las Audiencias Públicas

Este es el mismo espacio que estamos compartiendo hoy, donde puedes escuchar las propuestas y expresar tus ideas.



## 2 Enviando tus aportes a través de PQRS

Escanea el siguiente código QR o dirígete a las taquillas de Atención a la Ciudadanía de la Alcaldía de Medellín.



## 3 Visitando el punto móvil del CEA

Estará atendiendo de manera simultánea durante la audiencia para resolver dudas y recibir comentarios.



# ORDEN DEL DÍA

para escucharnos y dialogar



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

La audiencia se desarrollará en los siguientes momentos:

1

Instalación institucional

2

Presentación de propuestas

3

Participación ciudadana

4

Respuestas

5

Cierre



# Acuerdos

para escucharnos y dialogar

Invitamos a todas las personas asistentes interesadas en dar su **opinión**, presentar **observaciones** o realizar una **recomendación** a registrar previamente su intervención, con el fin de ser escuchadas en el orden de inscripción durante la audiencia pública.



1

Respetar el uso de la palabra, todas las intervenciones son validas

2

No tomarse la palabra, esta será dada por el moderador del espacio.

3

Cada intervención tendrá una duración de 2 minutos, con 1 minuto de prórroga.



# ¿QUÉ ES EL POT?

## PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Es un instrumento técnico y normativo de planeación y gestión del territorio

Construye una visión participativa del desarrollo futuro de la Ciudad que atienda sus conflictos, necesidades y potencie su crecimiento ordenado

*Decreto 1077 de 2015*



## ORIENTA

El desarrollo del territorio a corto, mediano y largo plazo.

## REGULA

La utilización, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural.

## DIRECCIONA

El desarrollo físico-espacial, la gestión y financiación territorial.

## DEFINE

Cómo se debe transformar el territorio.



## POT: un acuerdo de ciudad

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

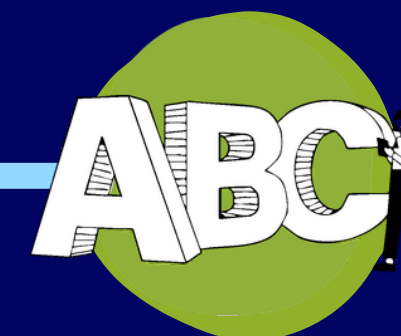
Sus acciones se materializan a través de instrumentos, como por ejemplo:



Plan de  
Desarrollo  
Distrital



Plan de  
Desarrollo  
Local



Políticas o  
programas  
sectoriales



# ¿Cómo llegamos hasta aquí?



**Revisamos**  
políticas públicas  
e instrumentos

Estudio integral de  
Políticas Públicas  
vigentes en Medellín.



**Escuchamos**  
y recogimos  
opiniones

Participación  
democrática y  
pública de la  
ciudadanía.



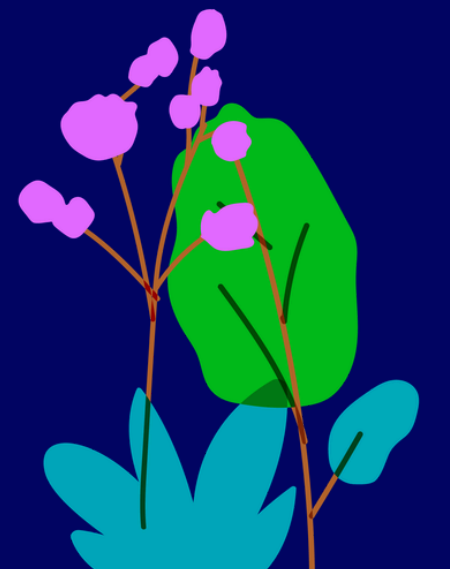
**Consolidamos**  
y viabilizamos

Análisis técnico y  
construcción de  
propuestas para  
la revisión de  
mediano plazo.



**Devolvemos** a  
la ciudadanía

Propuestas POT en  
documentos públicos.



# ASUNTOS QUE:



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## Sí se revisan en el mediano plazo

el **78%** de los artículos del POT

### Normas para las Infraestructuras Públicas

1. Espacio público
2. Equipamiento Colectivo
3. Patrimonio Cultural
4. Servicios públicos
5. Movilidad

### Normas para el Uso y Aprovechamiento del Suelo Privado

6. Centralidades
7. Habitacional
8. Tratamientos
9. Usos del Suelo
0. Aprovechamientos
11. Obligaciones Urbanísticas

### Normas para la Gestión del POT y sus Instrumentos

12. Instrumentos de Gestión, planificación y financieros
13. Gestión Ambiental, Cambio Climático, Riesgo
14. Participación

### Proyectos

15. Programa de Ejecución

## No se revisan en el mediano plazo, pero se discute

el **22%** de los artículos del POT

- 1 Componente estratégico: principios rectores y apuestas estratégicas
- 2 Modelo de Ocupación e imaginario de ciudad
- 3 Clasificación del suelo (urbano, expansión, rural)
- 4 Delimitación del suelo de protección en las comunas y corregimientos
- 5 Estructura Ecológica Principal
- 6 Áreas de Intervención Estratégica (definición y delimitación: transversalidades Iguana y Santa Elena, Rio Norte – Centro – Sur, Borde urbano rural)
- 7 Definiciones y clasificación del espacio público, los equipamientos, la movilidad, servicios públicos y patrimonio.

# USOS Y VOCACIONES TERRITORIALES ADECUADAS PARA LA Comuna 12 - La América

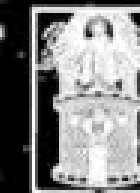
6 de Mayo - ITM Floresta



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



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



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

**MEDELLÍN**  
COLOMBIA



**el Plan de Ordenamiento Territorial**

# ¿QUÉ NO ESTÁ FUNCIONANDO?

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



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



**1** La Comuna presenta alto déficit de parqueaderos y retos de movilidad, especialmente en Santa Teresita.

**2** Preocupación por los potenciales impactos del Metro de la 80, especialmente en términos de la gentrificación, conflictos de usos del suelo y procesos de densificación que podrían tornarse excesivos.

**3** Se deben fortalecer y reconocer las centralidades barriales y sus vocaciones.

**4** Para 2023, la América contaba con 4,33 metros cuadrados de espacio público por habitante, distante de la meta para la ciudad en 2027 (7 m<sup>2</sup>/hab) y de estándares internacionales (15 m<sup>2</sup>/hab).

**5** Necesidad de mantener y asegurar la sostenibilidad de los equipamientos y el patrimonio de los barrios.

**6** Calasanz parte alta presenta retos en cumplimiento de las densidades normativas.

**7** Se registran quejas por conflictos territoriales derivados de actividades de índole sexual, ruido, rentas cortas y usos no permitidos en propiedades horizontales.

**8** En 2024, la Comuna presentó retos habitacionales, donde 13 de cada 100 hogares no contaban con una vivienda en óptimas condiciones. Además, es la quinta Comuna con mayor anuncios de renta corta, especialmente en el barrio los Pinos y la tercera con los arriendos más altos de la ciudad.

**9** Se identifican áreas de riesgo en Calasanz Parte Alta, Ferrini, Santa Teresita y en diferentes quebradas tales como la Hueso, la Pelahueso, Ana Díaz

**10** Existe alta intensidad de isla de calor incrementado por la falta de zonas verdes en barrios como el Danubio y La América.

# ¿QUÉ SE PROPONE REVISAR Y AJUSTAR?

Queremos escuchar sus observaciones, opiniones, recomendaciones sobre:



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## Infraestructura pública y centralidades adecuadas en la América

1

Incorporación de **norma mínima de parqueaderos** en los proyectos constructivos, se ajustan exigencias y se incluyen los **corredores de movilidad de San Juan + 34B, Colombia la 80 y Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte en la Línea B.**

2

Aplicación de la **Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas** en la zona de influencia del Metro de la 80 y medidas para la **prevención de la gentrificación y turistificación.**

3

Se **ajusta la centralidad de San Javier y se crean la Centralidad de Floresta - Santa Lucía y la América, según vocaciones territoriales**

4

Consideración de **criterios con enfoque poblacional, del cuidado y proximidad para el espacio público y aplicación de los instrumentos de aprovechamiento económico del espacio público y Áreas de Revitalización Estratégica**

5

**Equipamientos multifuncionales con proximidad espacial** que acerca los servicios fundamentales a la población. Se incorpora el concepto de **patrimonios integrados y conservación de urbanizaciones modernas.**

## Sana mezcla de usos y vivienda de calidad

6

**Ajuste de densidades (número de viviendas por hectárea) conforme a las directrices metropolitanas**

7

**Precisión en las actividades permitidas, condicionadas y prohibidas según su impacto y vocaciones para la sana mezcla de usos.**

8

Se plantea la estrategia de **promoción de vivienda social con ISVIMED**, con el fin de aportar a la reducción del déficit habitacional y la generación de vivienda en áreas apropiadas. Se plantea **la vivienda turística como servicio de hospedaje** para que no compita con la actividad residencial. Así mismo se proponen las **tipologías de vivienda colectiva** que responden a las diferentes realidades familiares y de ingresos.

9

Se realizan **estudios básicos de amenazas** para contribuir a la seguridad territorial desde la gestión del riesgo, complementando con estrategias de **Soluciones Basadas en la Naturaleza.**

10

Se definen los **Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible y los corredores verdes y azules.**







# Exigencias de parqueaderos Uso **residencial**

## ¿Qué proponemos?

1

- **Se retoman las exigencias mínimas**
- **Se eliminan los topes máximos**  
(se regulan por el índice de construcción y la dinámica del mercado)
- **Se eliminan cesiones por construcción de parqueaderos**
- **Se plantean mínimos transitorios**  
hasta que se realice reglamentación específica
- **Se modifica el consumo de índice de construcción**

Tratamiento urbanístico	Área de lote	Privados		Visitantes	
					
CN3 -MI	Hasta 120 m2	N/A	N/A	N/A	N/A
	Mayores a 120 m2	0.25	1.00	0.10	0.13
CN2	Hasta 240 m2	0.33	0.50	N/A	N/A
	Mayores a 240 m2	0.50	0.50	0.13	0.13
CN5	Hasta 240 m2	0.33	0.50	N/A	N/A
	240 - 2000 m2	0.66	0.50	0.17	0.13
	Mayores a 2000 m2	1.50	0.20	0.17	0.13

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

Tipología  
**VIS y VIP**

**AUTOS**

1 cada 10

**MOTOS**

1 cada 3



# POT COMUNA 12 - LA AMÉRICA Movilidad

## Leyenda Mapa Movilidad

### Metro

#### Estaciones

##### Tipo

- Metro
- Metrocable
- Metroplus
- Tranvía

### Líneas Sistema

#### Tipo -Línea

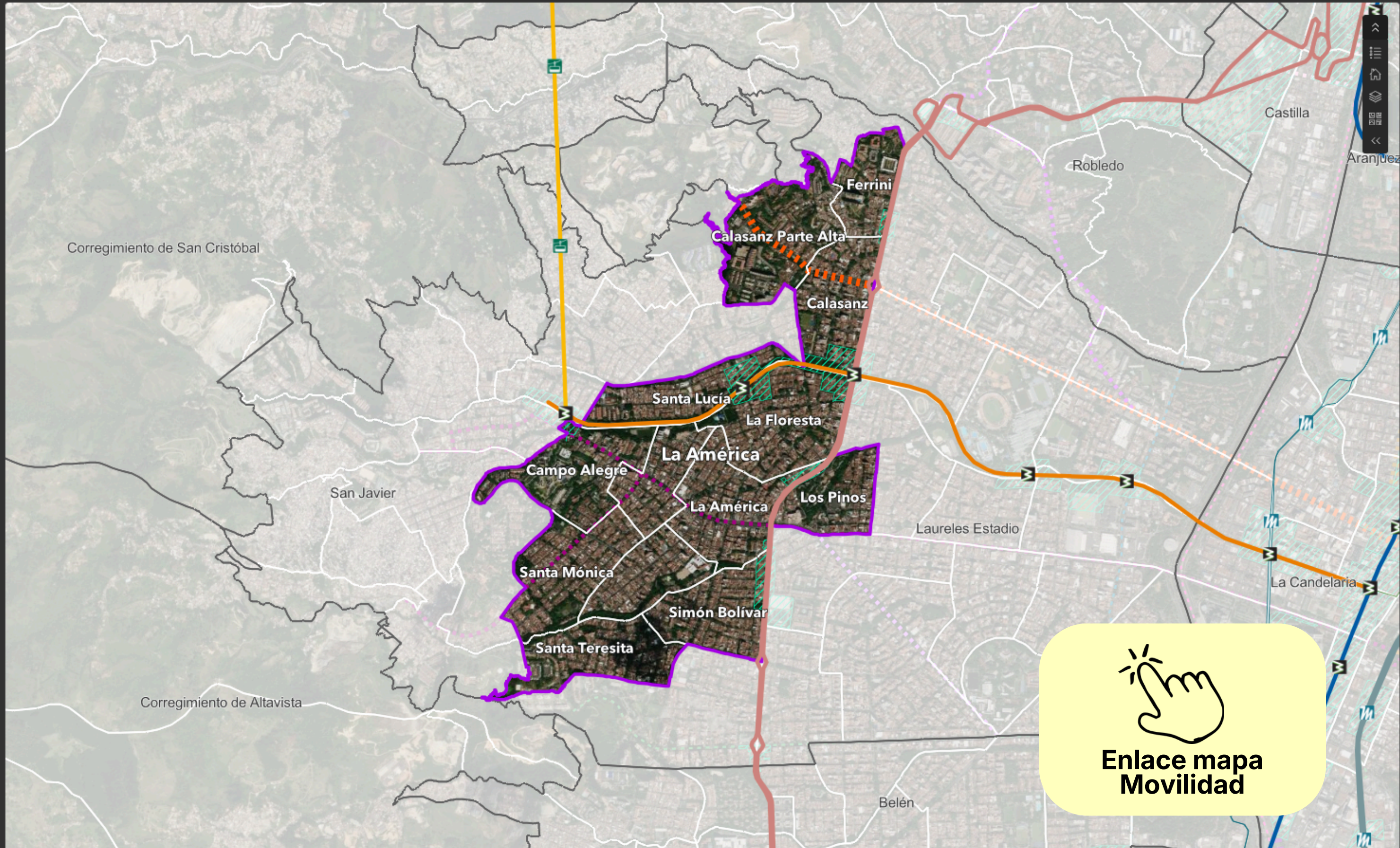
- Metro, Línea A
- Metro, Línea B
- Metrocable, Línea H
- Metrocable, Línea J
- Metrocable, Línea K
- Metrocable, Línea L
- Metrocable, Línea M
- Metrocable, Línea P
- Metrocable, La Aldea
- Tranvía, Línea T
- Metroplus, Línea 1
- Metroplus, Línea 2
- Bus Eléctrico, Línea O

### Comuna 12 - La América

#### Comuna

- La América

### Comunas y Corregimientos



¿Qué proponemos? **1**

# Mejoras en la calidad del aire

Desarrollos Inmobiliarios cercanos a estaciones de transporte

Estaciones con crecimiento en altura y mixtura de usos

Corredores de transporte de pasajeros

Cicloparqueaderos en equipamientos y estaciones. Red de ciclorrutas

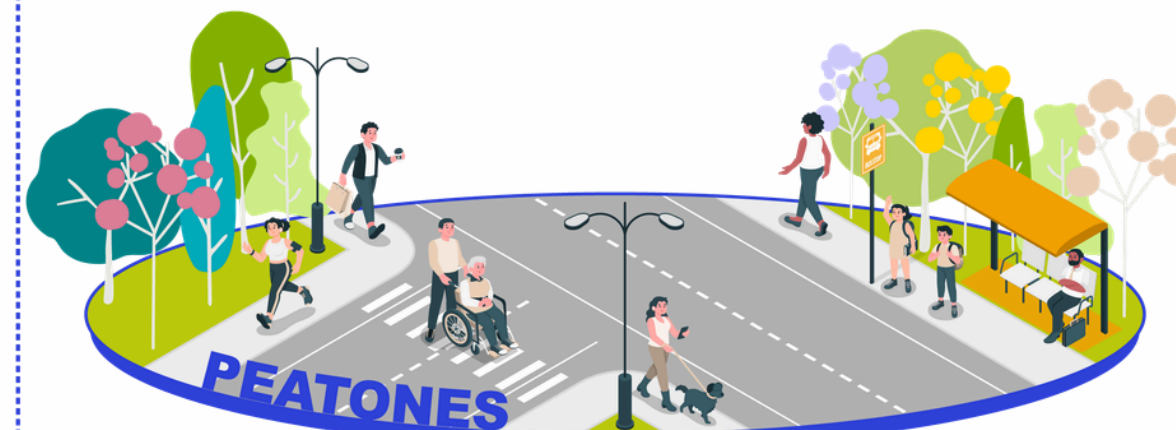
Retorno a mínimos obligatorios por tratamiento urbanístico

Promoción de vías de tráfico calmado

Ajuste de anchos mínimos de carriles, regulación de pasos urbanos

# DOT

Desarrollo Orientado al Transporte



# ¿Cómo respondemos desde el POT para materializar el derecho a la ciudad?

2



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## Política pública de protección a moradores y actividades económicas

Disminución del riesgo social y económico

Criterios de manejo desde la Política Pública de Protección a Moradores Actividades Económicas y Productivas

Prevención de la gentrificación

Medidas y decisiones desde el POT



### Sistema Ambiental de Gestión del Riesgo y Cambio Climático

- Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas - PPPMAEP



### Sistema Público y Colectivo

- Enfoque intergeneracional de los equipamientos
- Equipamientos multifuncionales y sostenibles
- Equipamientos como nodos de protección del tejido económico barrial y zonal
- Economía circular
- Transferencia de aprovechamientos y otros incentivos desde el patrimonio
- Desarrollo Orientado al Transporte



### Sistema de Ocupación

- Reconocimiento de Actividades económicas anexas a la vivienda
- Generación de vivienda social
- Cuidado de la reserva habitacional
- Regulación de nuevas tipologías de usos
- Enfoque de Cuidado en el régimen de usos del suelo



### Sistema de Gestión para la Equidad Territorial

- Reparto equitativo de cargas y beneficios
- Derecho de preferencia





# ¿Qué proponemos?

## 2

# Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas

## Nociones básicas

El morador y sus actividades económicas y productivas

**MODOS Y MEDIOS DE VIDA**

Prácticas y acciones individuales o colectivas

Capitales

**HECHOS DE RECONOCIMIENTO Y PROTECCIÓN**  
Activo para el morador



¿Por qué es necesaria?

Para que el ordenamiento territorial **promueva el desarrollo humano integral**

Para analizar la **viabilidad** social, **factibilidad** técnica y financiera.



¿A quién?

**Habitante de un territorio o de una actividad productiva** que ejerza; sujeto de derechos y obligaciones; que sea impactado por un proyecto o intervención territorial



¿Qué?

Los **modos y medios de vida** producidos por el morador en el territorio

Los hechos de reconocimientos y protección



¿Cómo?

Sistema de **actores y relaciones**

**Protocolos** de protección



## ¿Qué proponemos?

### 3

- **Son núcleos de proximidad:** concentran vivienda, comercio básico y servicios cotidianos
- Su valor está en el **cuidado, identidad y vida cotidiana**



## CENTRALIDADES DE CUIDADO

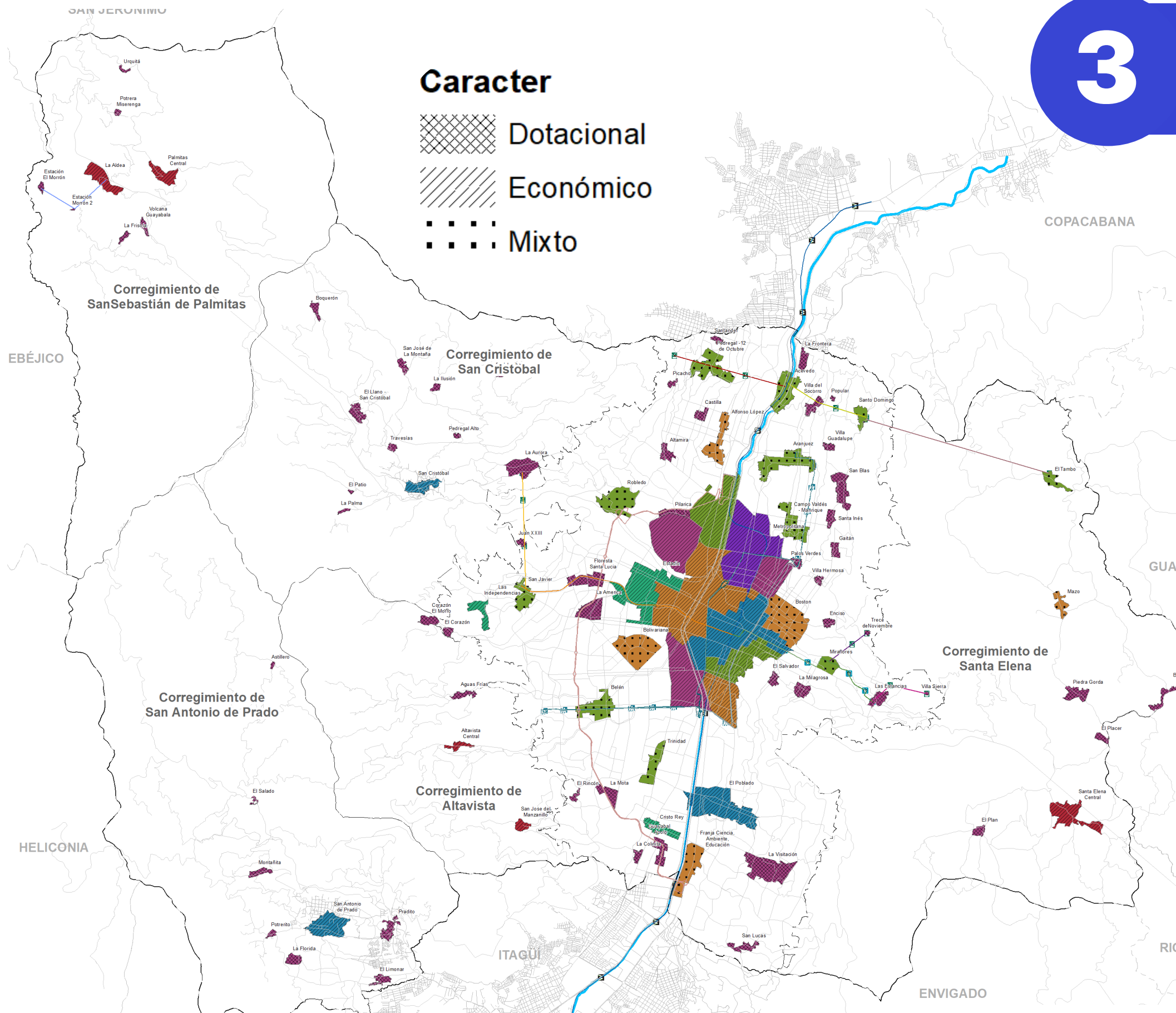
- Permanencia de **comercio en pequeña escala** y promover el **intercambio de servicios, movilidad integrada; ciencia, tecnología e innovación y la cultura**
- **Red de cuidado para grupos poblacionales** y articular equipamientos, espacio público y movilidad
- Priorizar **camminabilidad y accesibilidad universal**
- **Edificabilidad diferencial** según el tipo de centralidad

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

# 3

## ¿Qué proponemos?

### CENTRALIDADES POR CARÁCTER PREDOMINANTE



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

**Un territorio policéntrico que distribuye servicios y oportunidades en múltiples centralidades**



3

## ¿QUÉ PROPONEMOS?

- Medellín pasa de 74 a 81 centralidades urbanas y rurales.
- En la Comuna 12 se pasa de tener 1 a 3 centralidades, mejorando el equilibrio y la dinamización y respondiendo a las nuevas dinámicas que generarán proyectos como el Metro de La 80.

## CENTRALIDADES POR CARÁCTER PREDOMINANTE

### Centralidad San Javier

*Ajustada*

**ZONAL, MIXTA**

Con predominancia para el Intercambio de servicios y movilidad integrada.

### Centralidad Floresta - Santa Lucía

*Nueva*

**ZONAL, MIXTA**

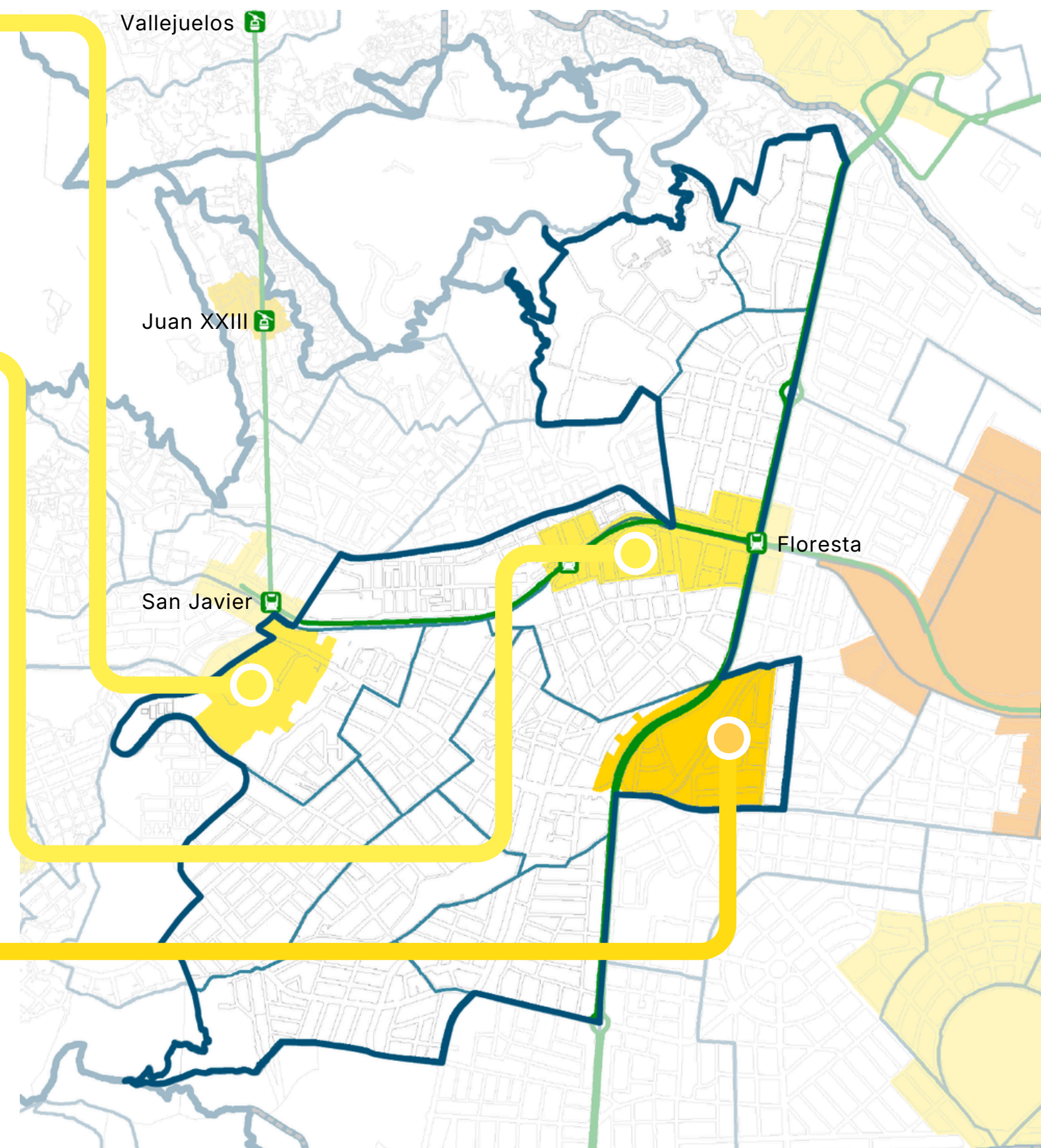
Predominancia para el Intercambio de servicios y movilidad integrada.

### Centralidad La América

*Nueva*

**BARRIAL, DOTACIONAL**

Predominancia para para servicios de proximidad y cuidado.



# ¿Qué queremos lograr?

4



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

Reverdeamiento de las ciudades



Espacio público para la intergeneracionalidad, del cuidado y de proximidad

**ESPACIO PUBLICO DE CALIDAD Y CON FUNCIONALIDAD AMBIENTAL DE ESPARCIMIENTO Y DE ENCUENTRO**

Soluciones basadas en la Naturaleza

Adaptación al cambio climático y la gestión del riesgo

4

Criterios de manejo para el Espacio público existente y proyectado

5

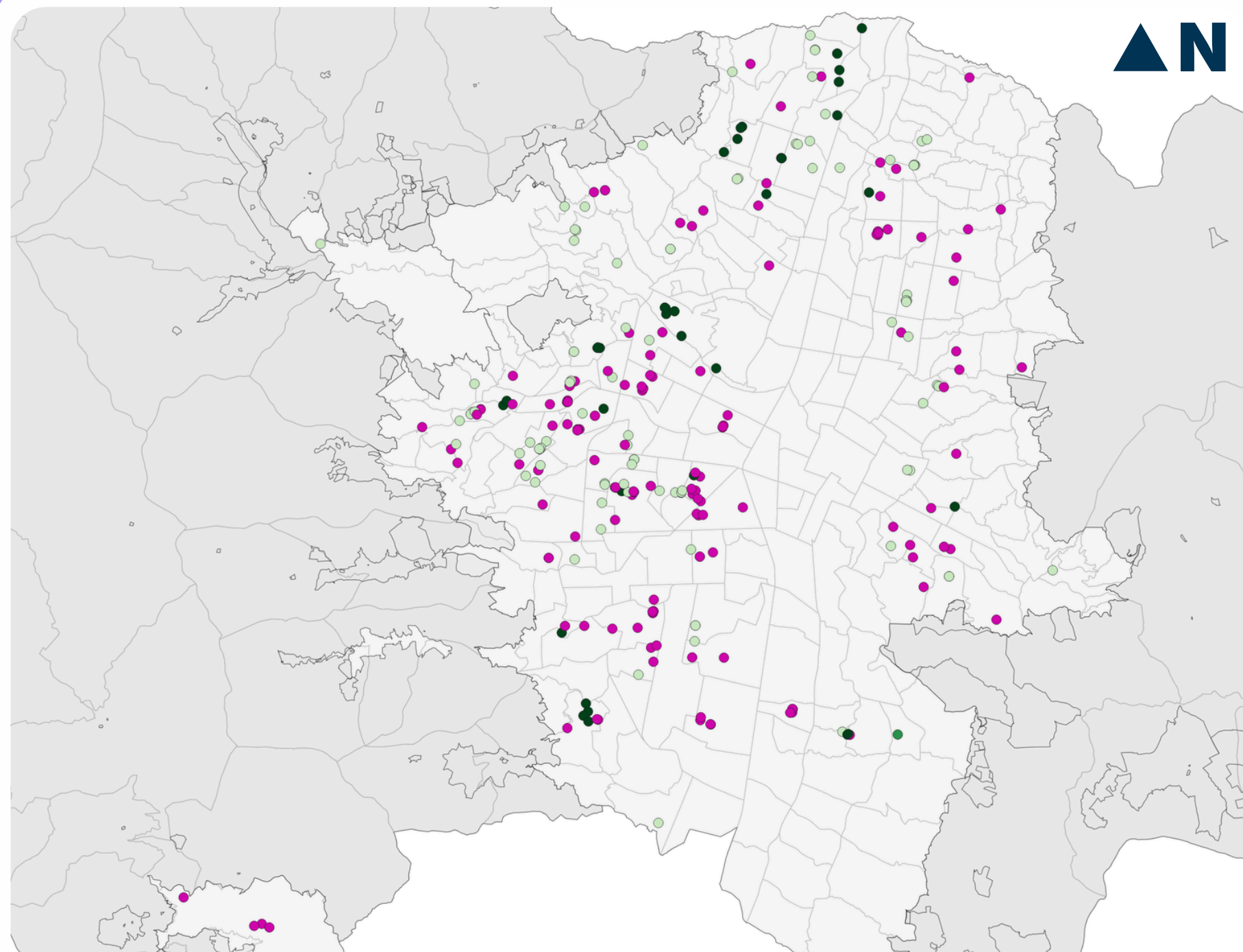


# ¿Qué proponemos?

4

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

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



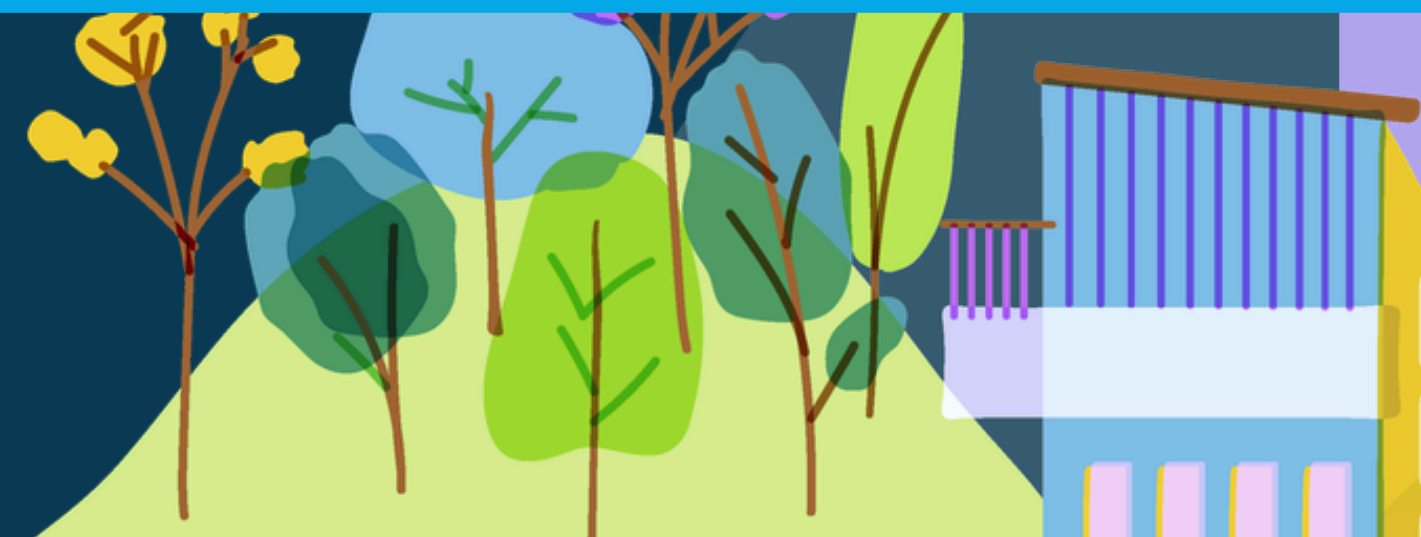
Fuente: información gráfica Aportada por APP

## Aprovechamiento Económico del Espacio Público

### Número de solicitudes

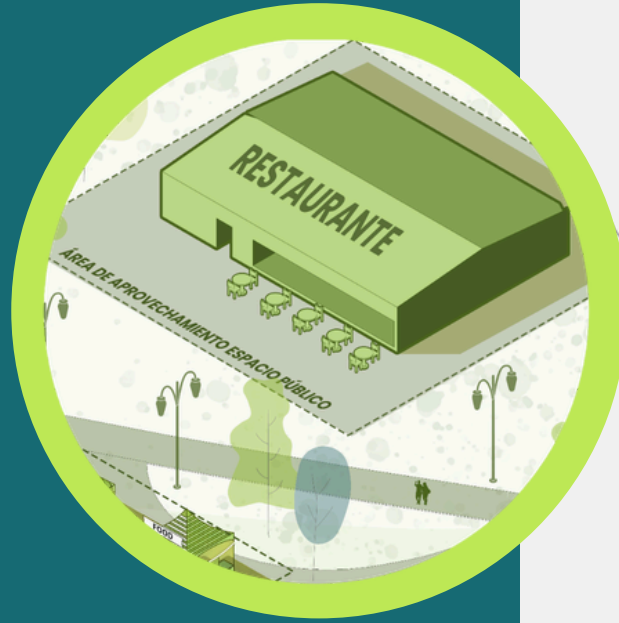
Zona de mixtura	Cantidad
Baja mixtura	159
Media mixtura	94
Alta mixtura	40
Alta mixtura en transformación	1

**Total: 135 Candidatos a aprobar**



# ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO

## 4 PROPUESTA



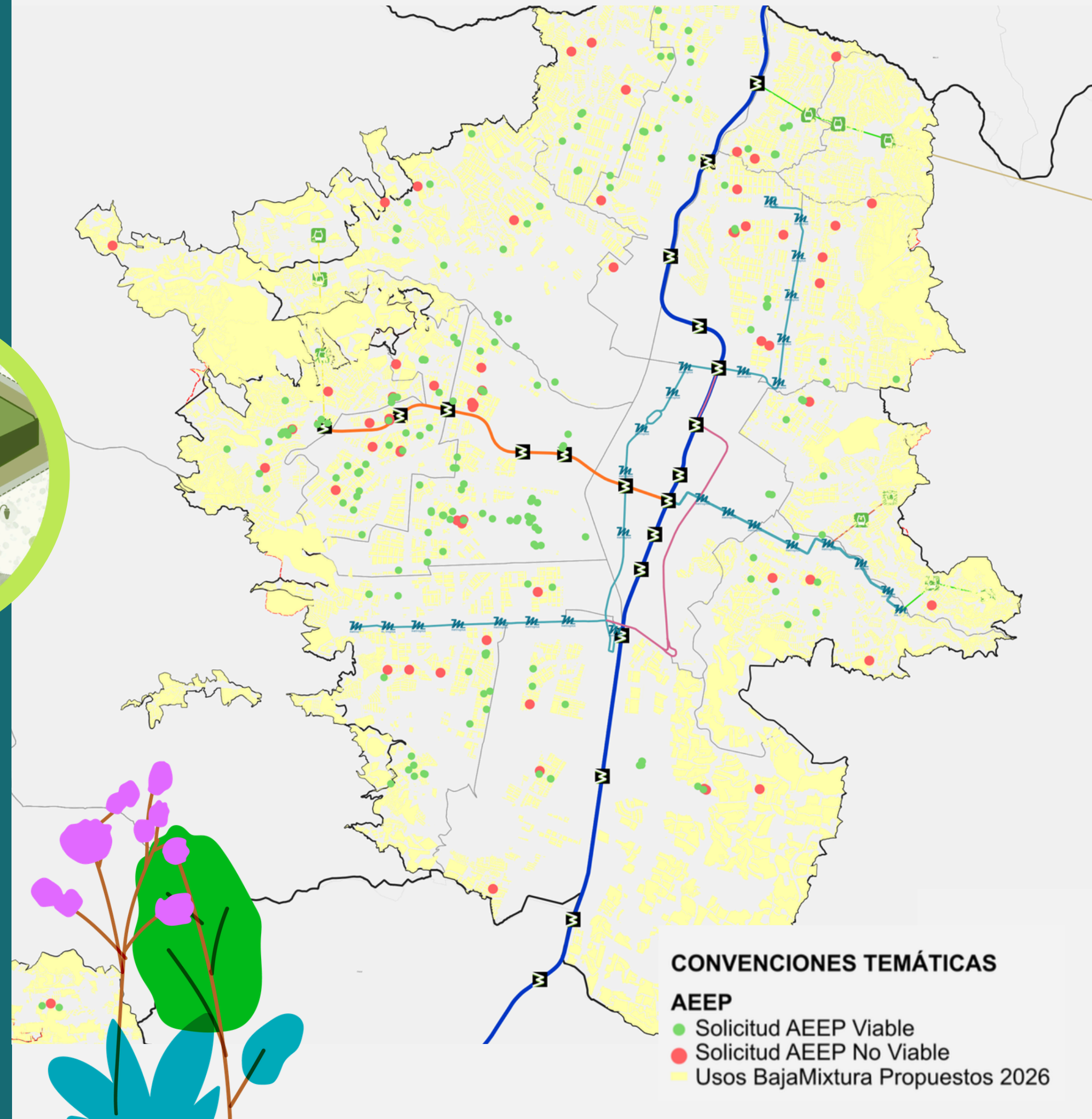
### INCLUIR NUEVAS MODALIDADES

Miradores panorámicos  
Máquinas vending  
Corredores turísticos

ACTUALIZAR TIPOS DE CONTRATO

AMPLIAR ÁMBITO DE APLICACIÓN

ORIENTAR SOSTENIMIENTO, MANTENIMIENTO Y CUALIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO



# ÁREAS DE REVITALIZACIÓN ECONÓMICA

4

PROPUESTA

**SAN CRISTÓBAL**

**ALFONSO LÓPEZ - CASTILLA**

**ESTADIO**

**LAURELES AVENIDA JARDÍN**

**SANTA LUCIA**

**PARQUE DE LA FLORESTA**

**SAN JAVIER**

**ÁREAS POTENCIALES DE  
REVITALIZACIÓN ECONÓMICA**  
(No excluyentes)

**SAN ANTONIO DE PRADO**

**SANTO DOMINGO**

**SANTA ELENA**

**PARQUE BOLÍVAR**

**MANRIQUE LA 45**

**SAN IGNACIO**

**BARRIO PRADO**

**PERPETUO SOCORRO**

**PARQUE LLERAS**

**PARQUE PRESIDENTA**

Corregimiento De  
San Cristóbal

Corregimiento  
De Santa Elena

Corregimiento  
De Altavista

Corregimiento  
San Antonio  
Prado

# ¿Qué queremos lograr?

5



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



1

Proximidad espacial  
acercar los servicios fundamentales  
considerando grupos poblacionales

2

Multifuncionalidad y  
sostenibilidad de la  
infraestructura dotacional  
en el tiempo

## SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

3

Criterios de manejo de los  
equipamientos colectivos

4

Equipamientos Colectivos  
para la **Resiliencia Territorial**

5

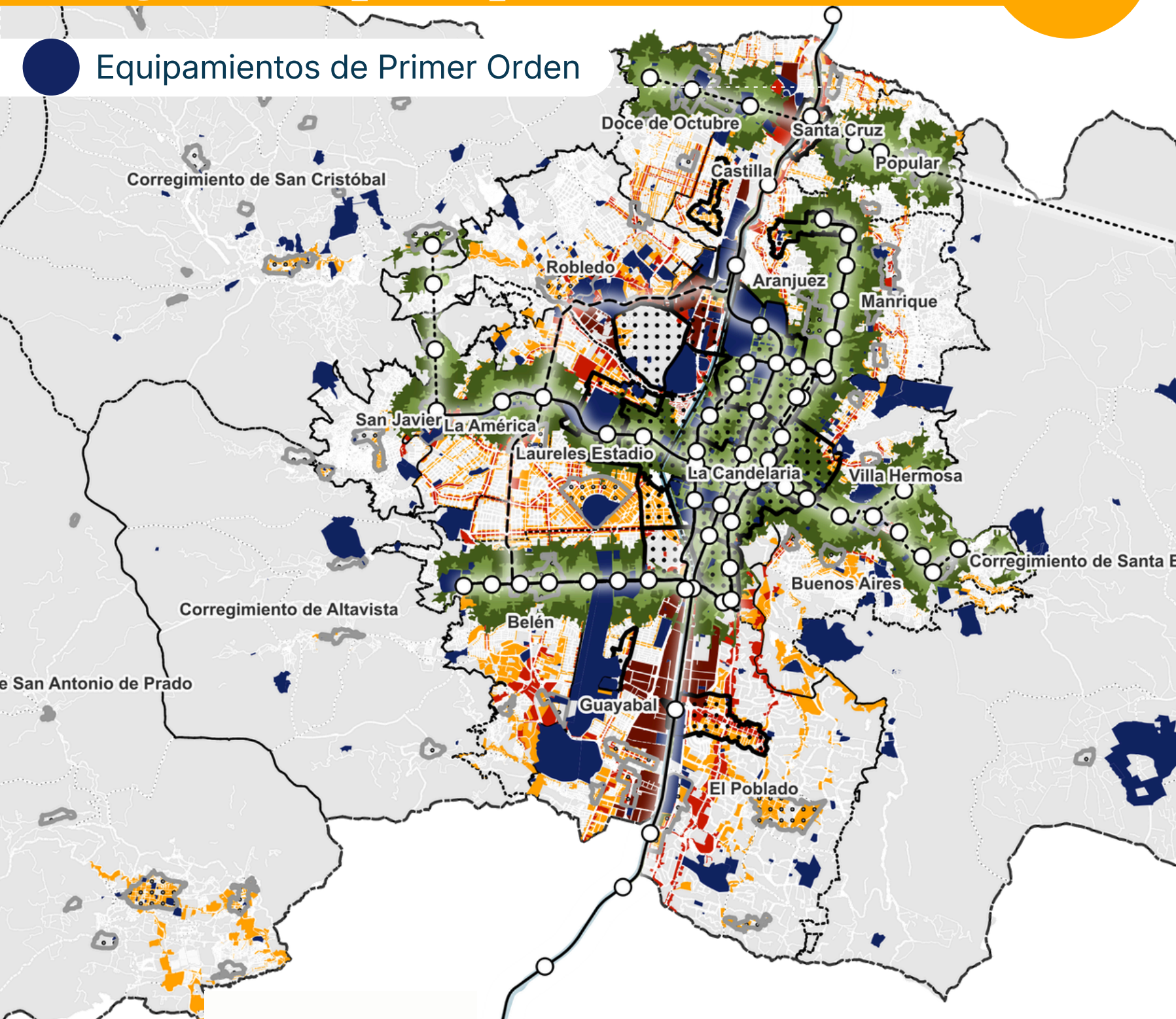
Gestión del subsistema de  
equipamientos colectivos



# ¿Qué proponemos?

5

Equipamientos de Primer Orden



## Para los equipamientos de primer orden



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

Proximidad a estaciones del SITVA



Centralidades



Áreas de Actividad de alta mixtura

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

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



# ¿Qué queremos lograr?

# 5



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

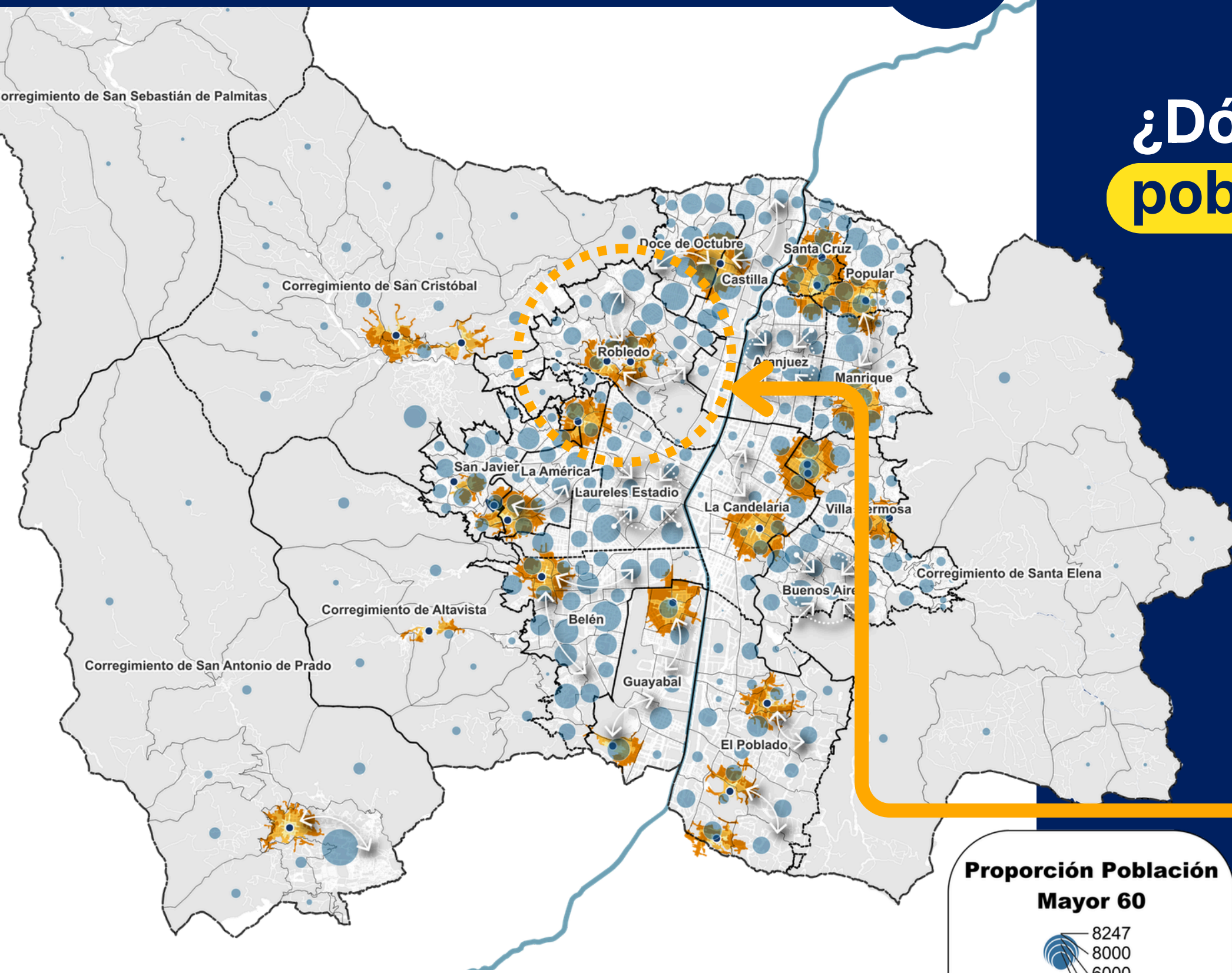
## ¿Dónde se encuentra la población mayor a 60 años?

Proporción de población mayor a 60 años

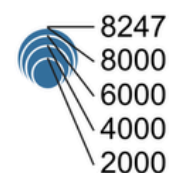
Equipamientos de Asistencia Social con énfasis en la atención al adulto mayor

Accesibilidad a

5 – 10 – 15 minutos caminando



Proporción Población Mayor 60



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



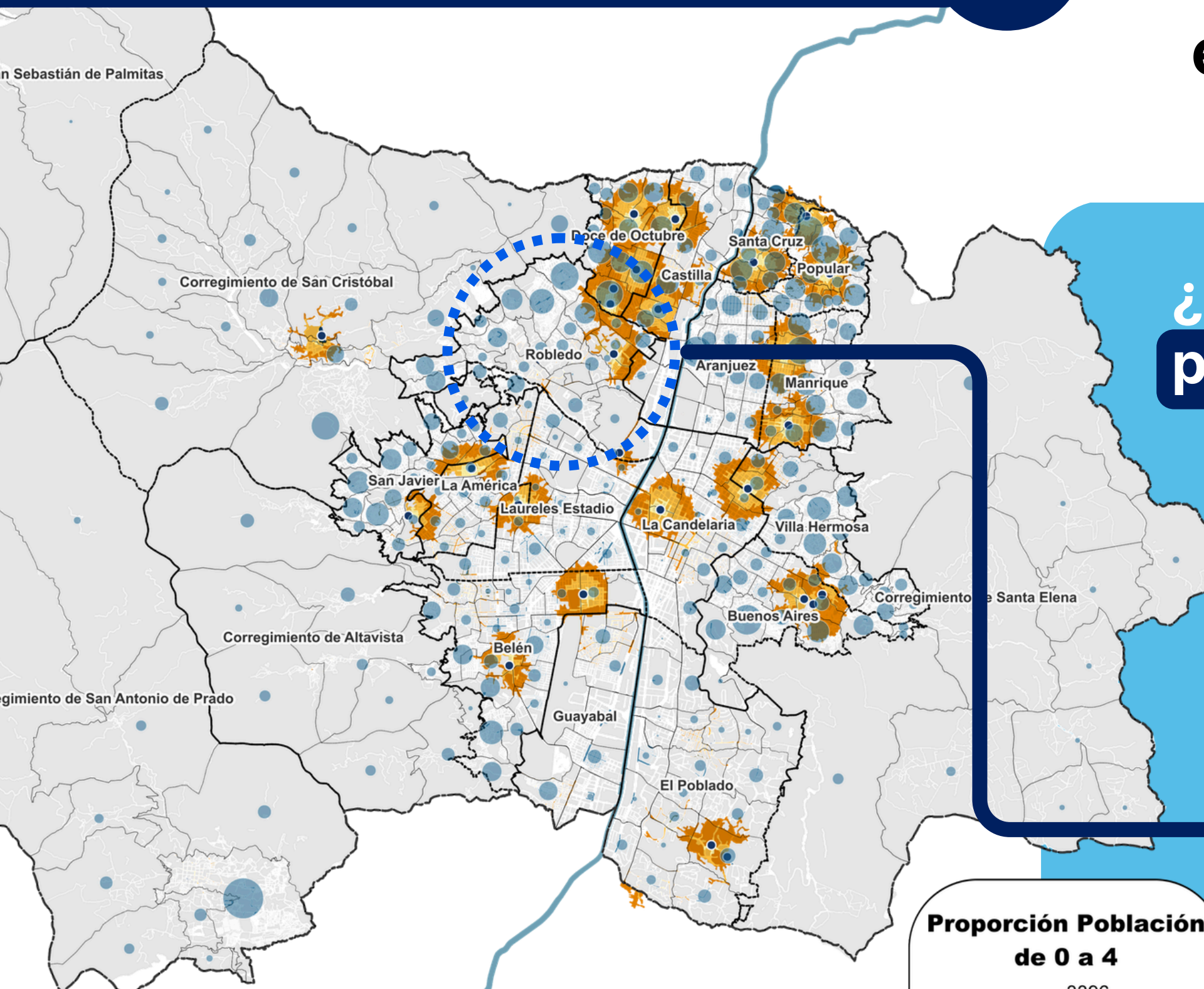
# ¿Qué queremos lograr?

# 5

## Localización de los equipamientos cercanos a la población infantil



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



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

Proporción de población de 0 a 4 años

Equipamientos de Asistencia Social con énfasis en la atención infantil

Accesibilidad a 5 – 10 – 15 minutos caminando



# Multifuncionalidad y Sostenibilidad

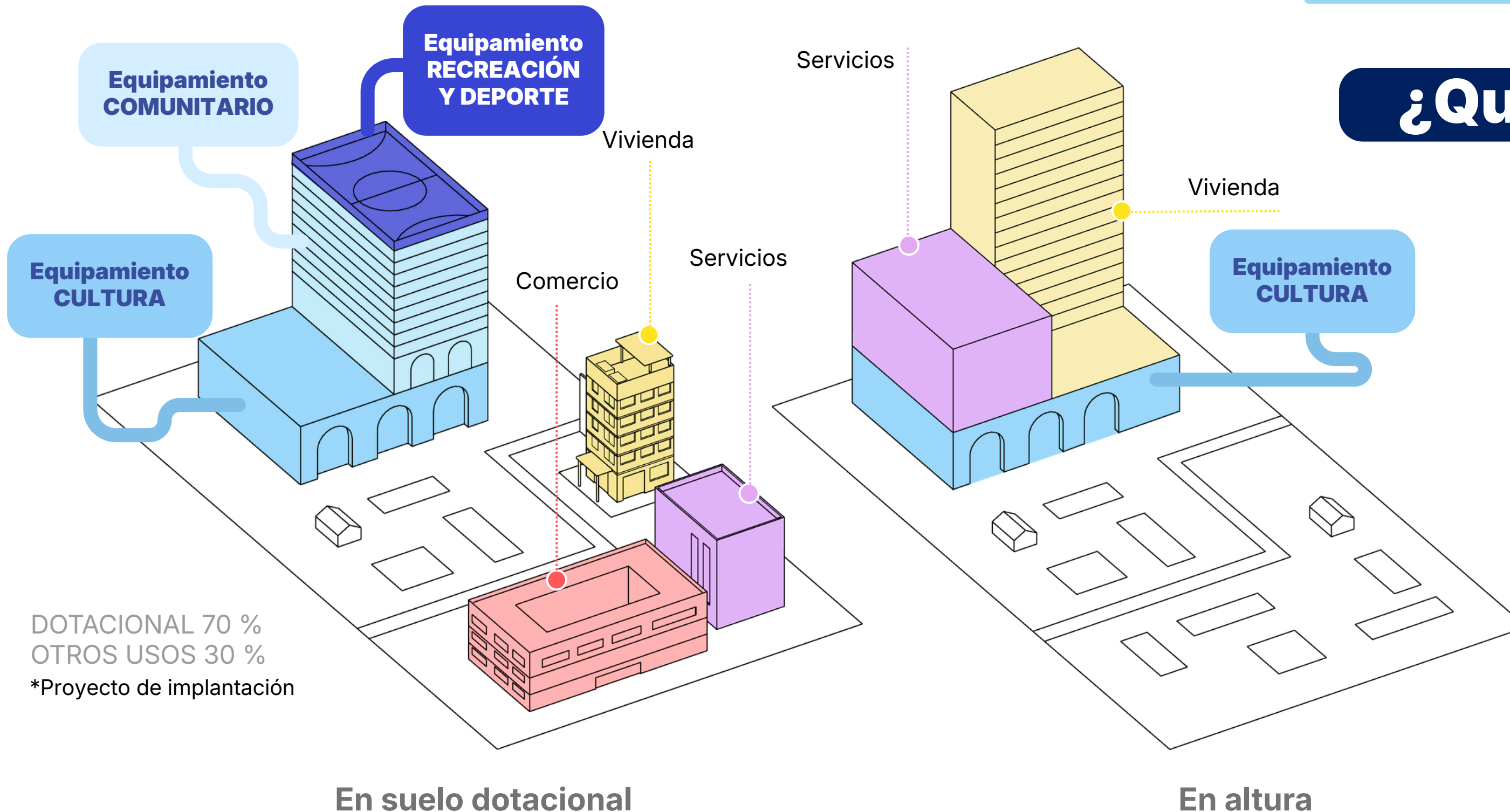
# 5

## de la infraestructura dotacional en el tiempo

### EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS + OTROS USOS



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



DOTACIONAL 70 %  
OTROS USOS 30 %  
\*Proyecto de implantación

## ¿Qué proponemos?

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

# POT COMUNA 12 - LA AMÉRICA

## Espacio Público y Equipamientos

### Leyenda Mapa Espacio Público y Equipamientos

#### Comuna 12 - La América

- Comuna
- La América

#### Comunas y Corregimientos



#### Barrios y Veredas



#### Espacio Público

##### Espacio Público Existente

- Natural

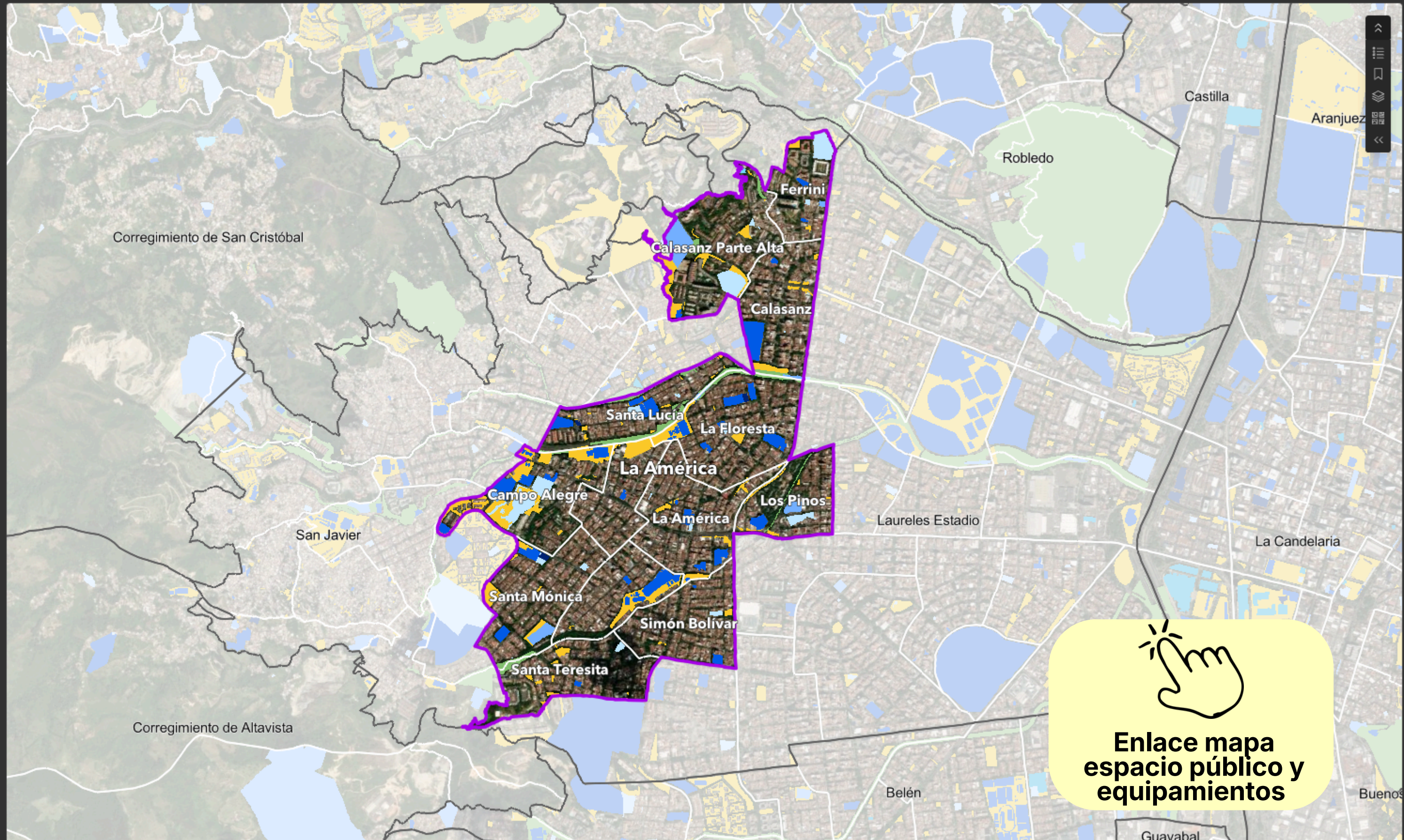
##### Espacio Público Existente-Art

- Artificial

#### Equipamientos Actuales

##### Categoría

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



# PATRIMONIO CULTURAL

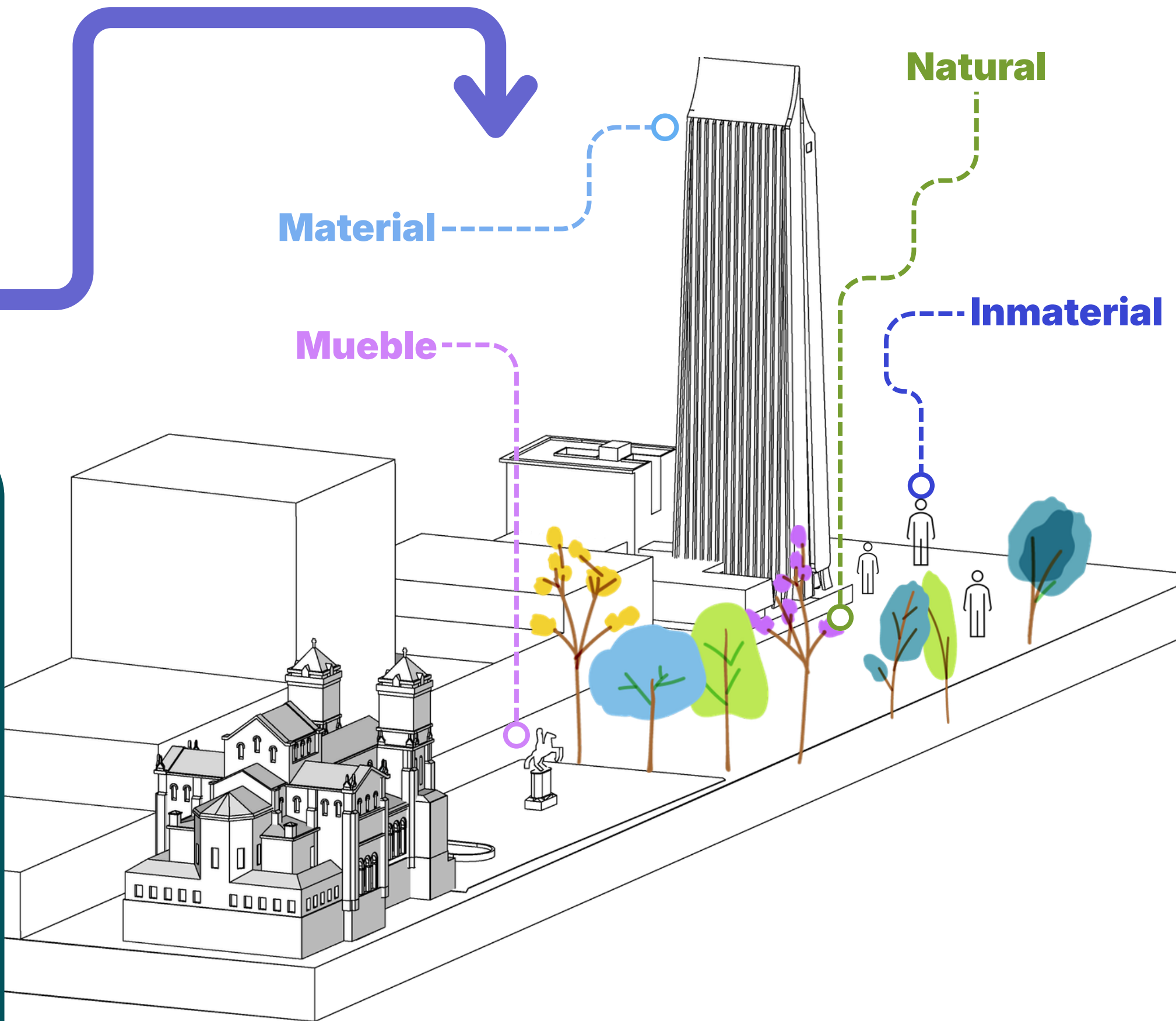
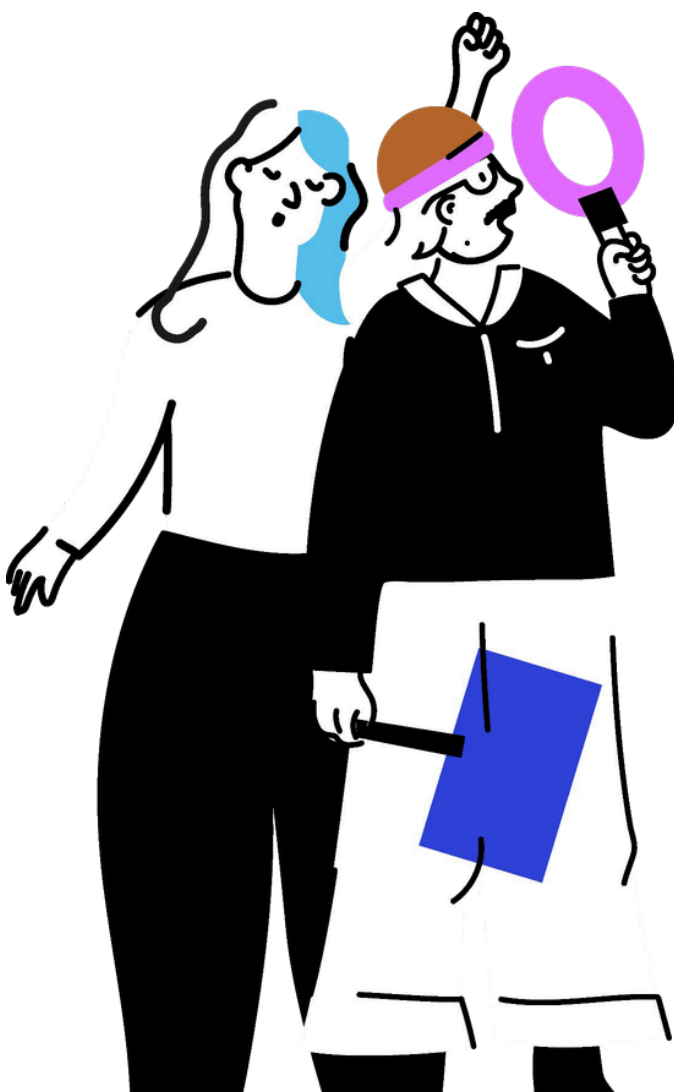


Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Actualización Normativa
- Paisaje Histórico
- Vocaciones del territorio
- **Patrimonios Integrados**

## El patrimonio cultural es la memoria de todos

El POT invita a la ciudadanía a identificar y proponer sus espacios de memoria: **lugares, edificaciones y manifestaciones**, que reconozcan como parte de su patrimonio cultural e identitario.



# PATRIMONIO CULTURAL

## Comuna 12 - La América



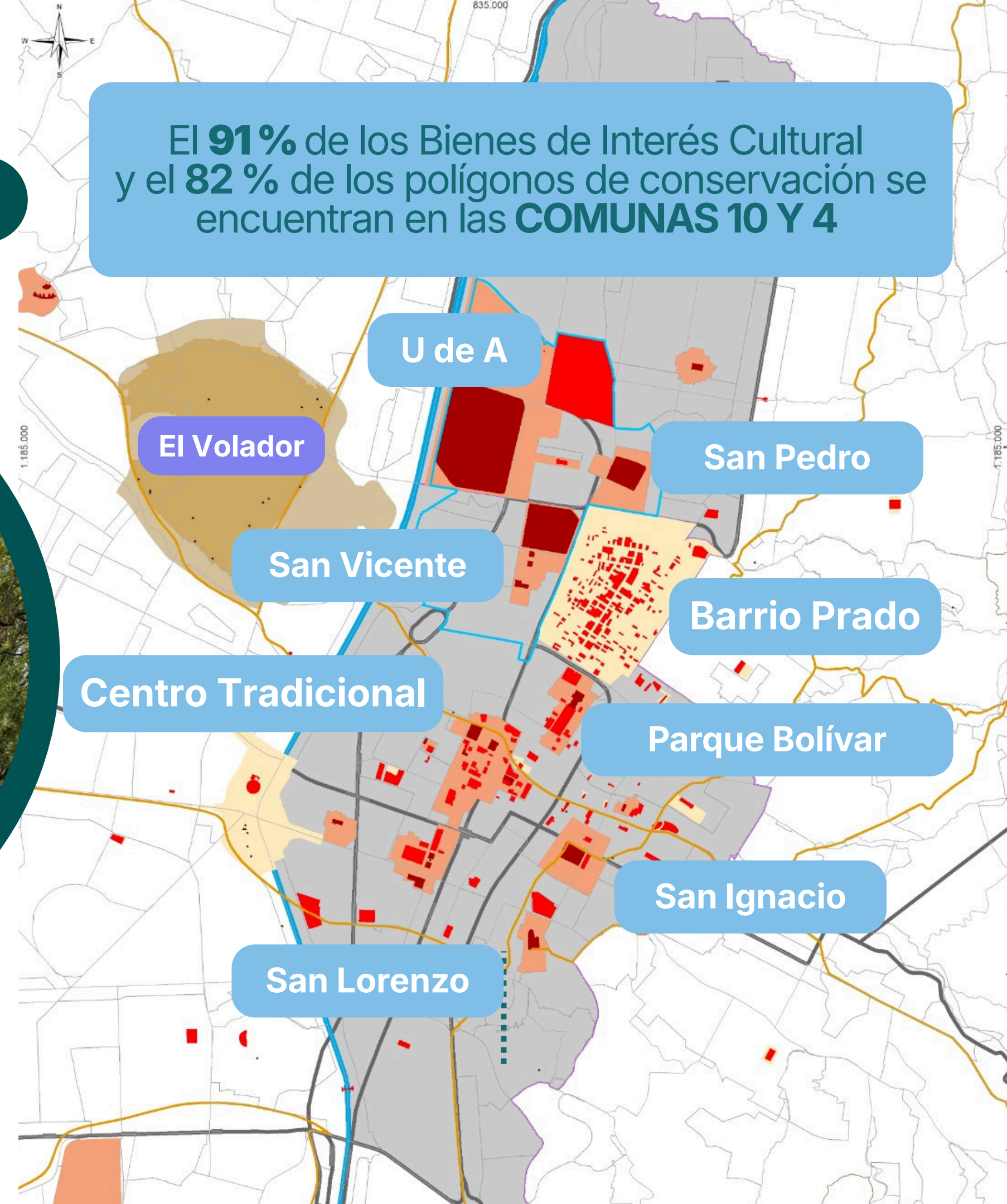
La Floresta



Urb. Los Pinos



Templo de Nuestra Señora de los Dolores





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

- \* El ajuste de parqueaderos y los corredores de movilidad
- \* Las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte y las Centralidades
- \* Los criterios de manejo de espacio público y equipamientos y las estrategias de cuidado del patrimonio
- \* Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión



# ¿Qué proponemos?

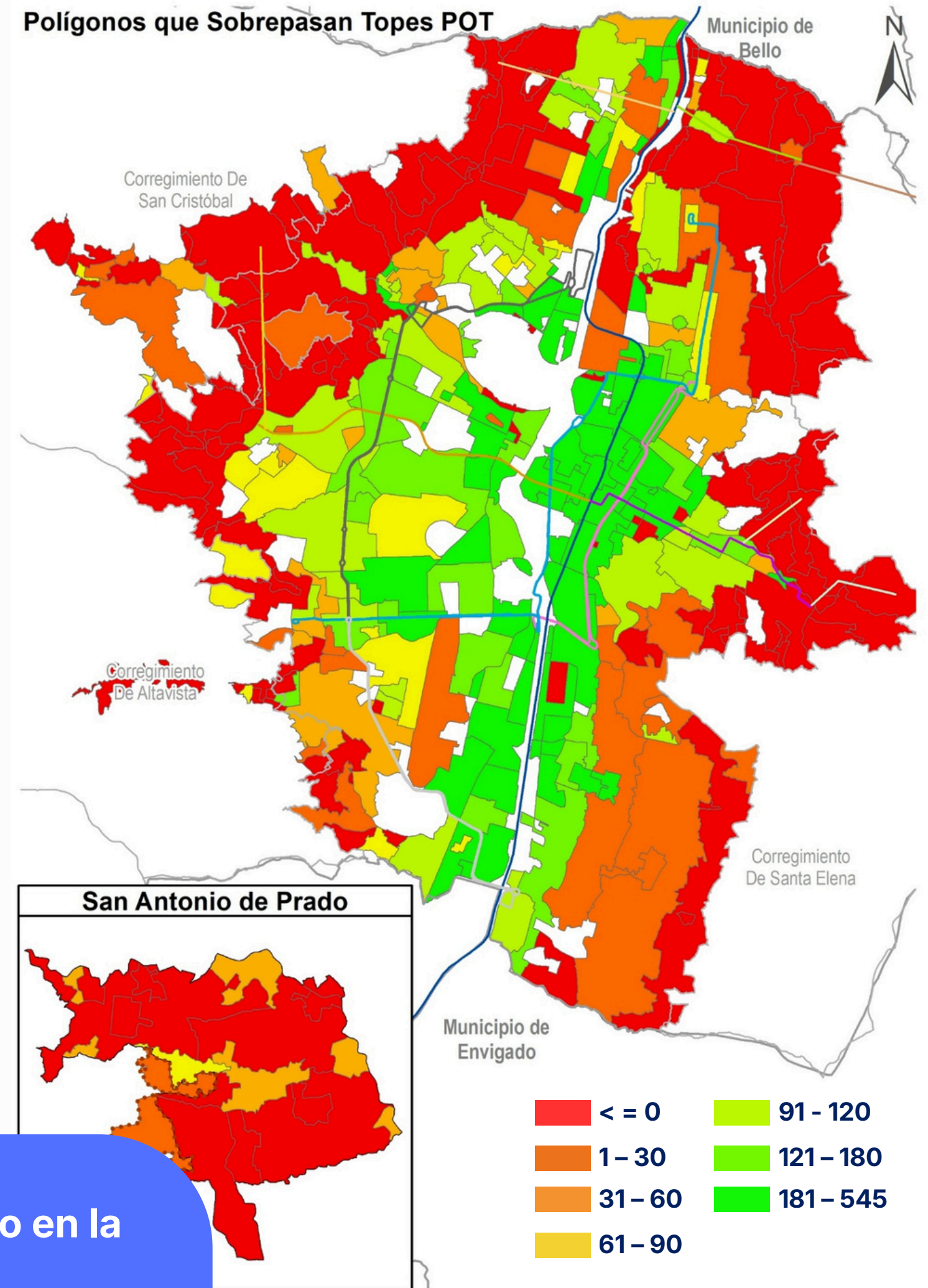
# 6

- Revisar las densidades de acuerdo con las **Directrices Metropolitanas**
- Se prioriza la **compra de derechos de construcción** en zonas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), polígonos de patrimonio, Conservación nivel 3, Renovación Urbana, y las áreas receptores desde el Acuerdo 48 de 2014
- **Incentivo para la construcción de vivienda VIS/VIP en asocio con el ISVIMED**

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



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



### POT COMUNA 12 - LA AMÉRICA Densidades

#### Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comuna 12 - La América

Comuna  
La América

Comunas y Corregimientos

Barrios y Veredas

#### Leyenda Mapa Propuesta

Comuna 12 - La América

Comuna  
La América

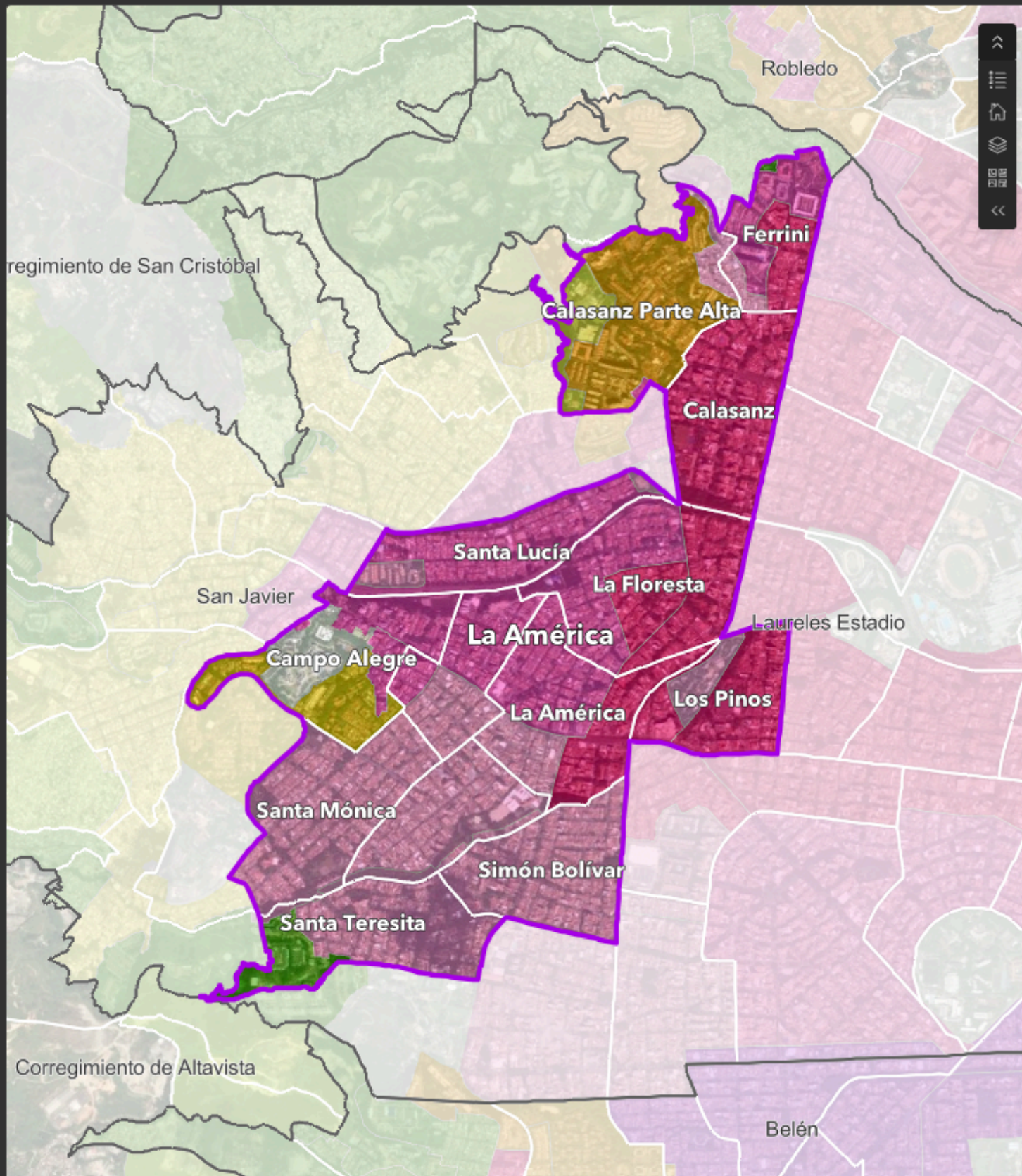
Comunas y Corregimientos

Barrios y Veredas

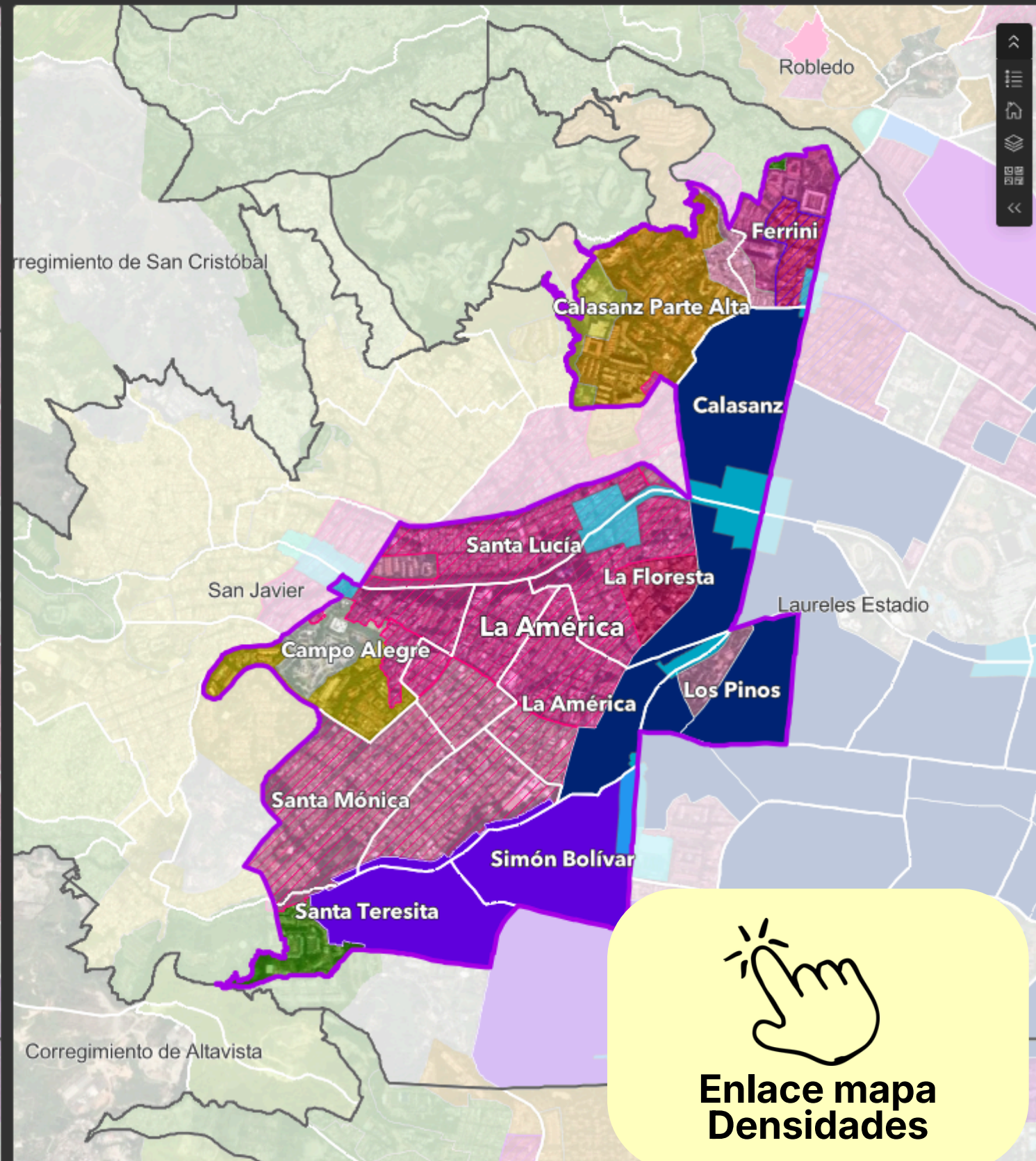
Margen de Densidades Propuestas

Zonas DOT -C

Patrimonio-C



DENSIDADES ACUERDO 048 / 2014



DENSIDADES PROPUESTAS / 2026

# ¿QUÉ PROPONEMOS? 7

**ACTIVIDAD  
ECONÓMICA**



**VARIABLES AMBIENTALES**

**VARIABLES URBANÍSTICAS**



**BAJO IMPACTO**

**MEDIANO IMPACTO**

**ALTO IMPACTO**

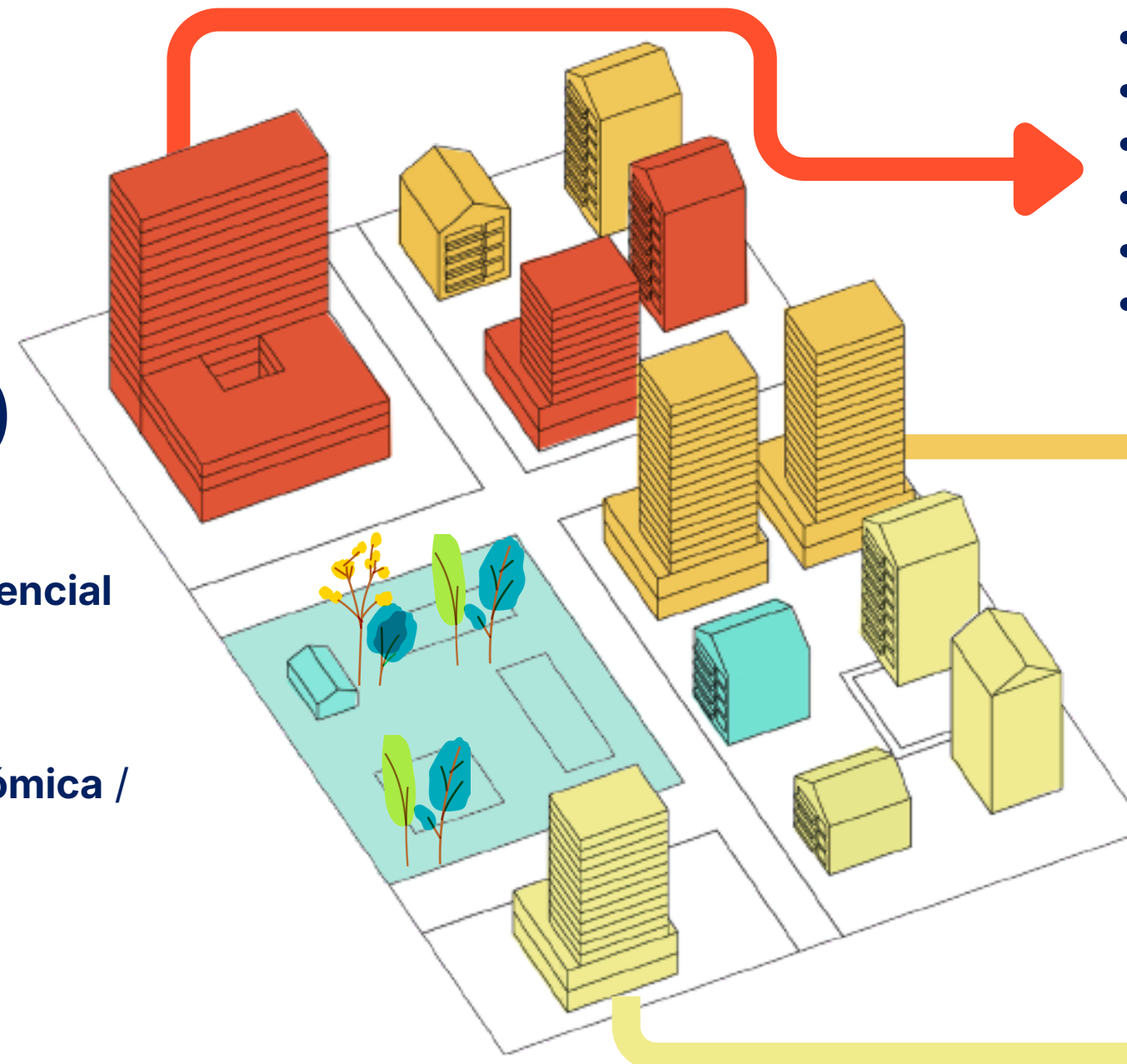
**MUY ALTO IMPACTO**

**Sana mezcla de usos para la tranquilidad barrial y bienestar económico**

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

## ÁREAS DE ACTIVIDAD

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



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

- Hoteles
- Colegios
- Academias de baile
- Banquetes, salas de celebraciones
- Mueblerías

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

# VOCACIÓN 7



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## ÁREAS EN EL DISTRITO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO



**CUIDADO  
AMBIENTAL**

**CONDICIONAR**

Actividades generadoras  
de ruido y contaminantes  
del aire



**ZONA  
PATRIMONIAL  
NACIONAL**

**RECONOCER**

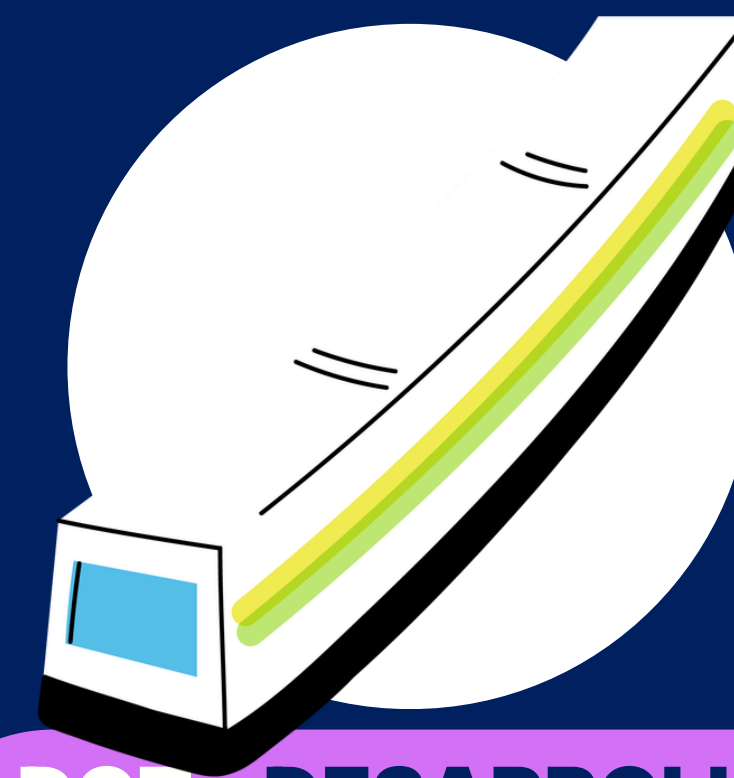
Resoluciones  
adoptadas a nivel  
nacional



**ZTE - ZONAS DE  
TRATAMIENTO  
ESPECIAL**

**PROMOVER**

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



**DOT - DESARROLLO  
ORIENTADO AL  
TRANSPORTE**

### POT COMUNA 12 - LA AMÉRICA

Usos generales del suelo

#### Leyenda Mapa Acuerdo 048

##### Comuna 12 - La América

- Comuna
- La América

##### Comunas y Corregimientos



##### Barrios y Veredas

#### Leyenda Mapa Propuesta

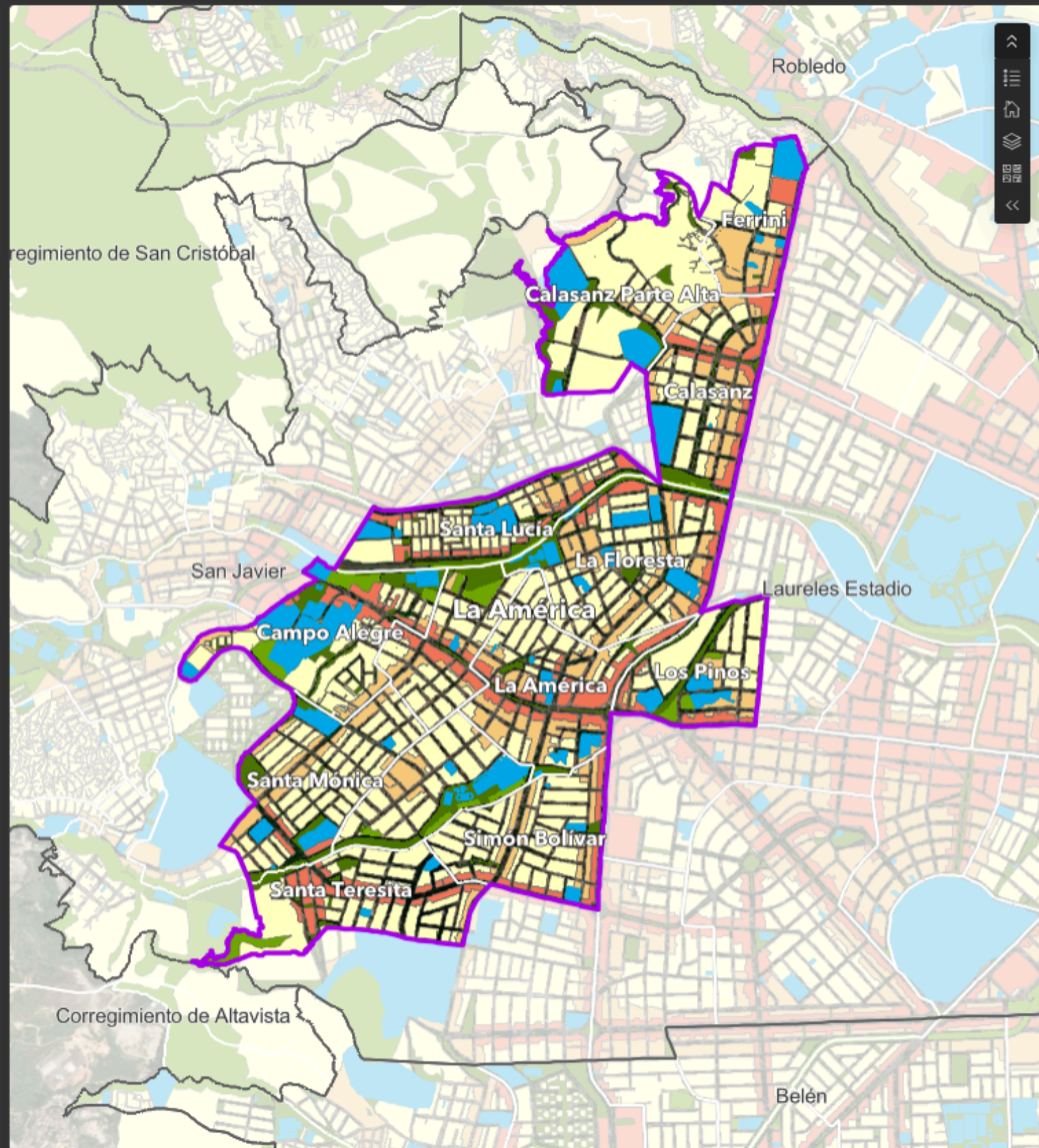
##### Usos

##### Áreas con Vocación

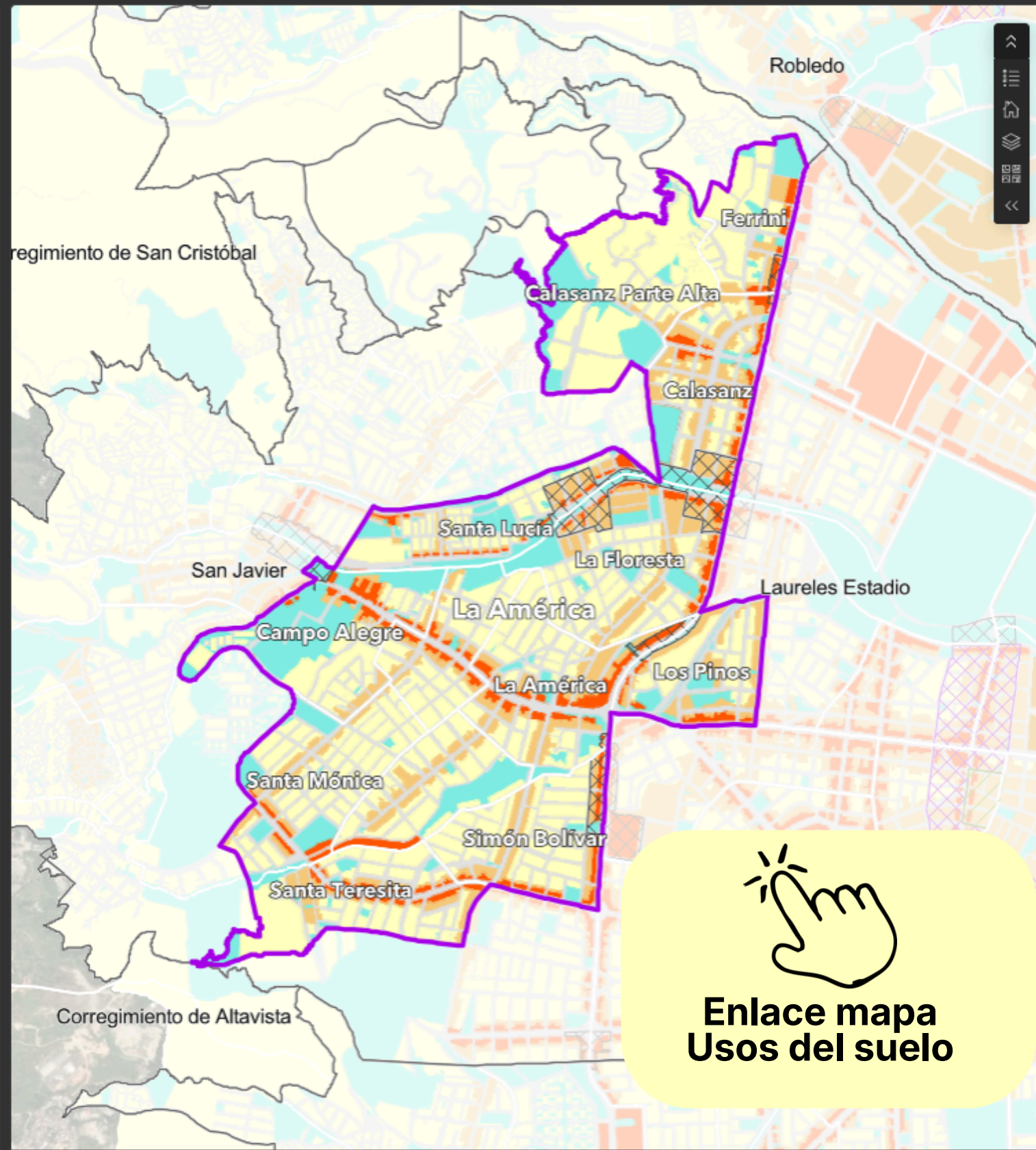
- tipo
- Zona de Tratamiento Especial - ZTE
- Zonas DOT
- Áreas Patrimoniales Nacionales
- Cuidado ambiental

##### Áreas de Actividad

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



Usos generales del suelo AC048



Áreas de actividad propuesta

• AJUSTE A LOS **Protocolos Ambientales y Urbanísticos**  
**PAU** Mecanismo de Gestión para la sana mezcla de usos

7



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

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



**1** **Direccionamiento estratégico**

- Planificación y operación en la gestión de usos del suelo
- Acoge acciones de mejora

Aclaración en el paso a paso para la creación y control de los USOS



**2** **Planificación de la gestión**

- Define condiciones de localización de actividades
- Seguimiento y evaluación

Normas claras y plataforma digital para integrar acciones de entidades



**3** **Gestión operativa**

- Cumplimiento de norma
- Motivan **corresponsabilidad** ciudadana

Control y mitigación de impactos

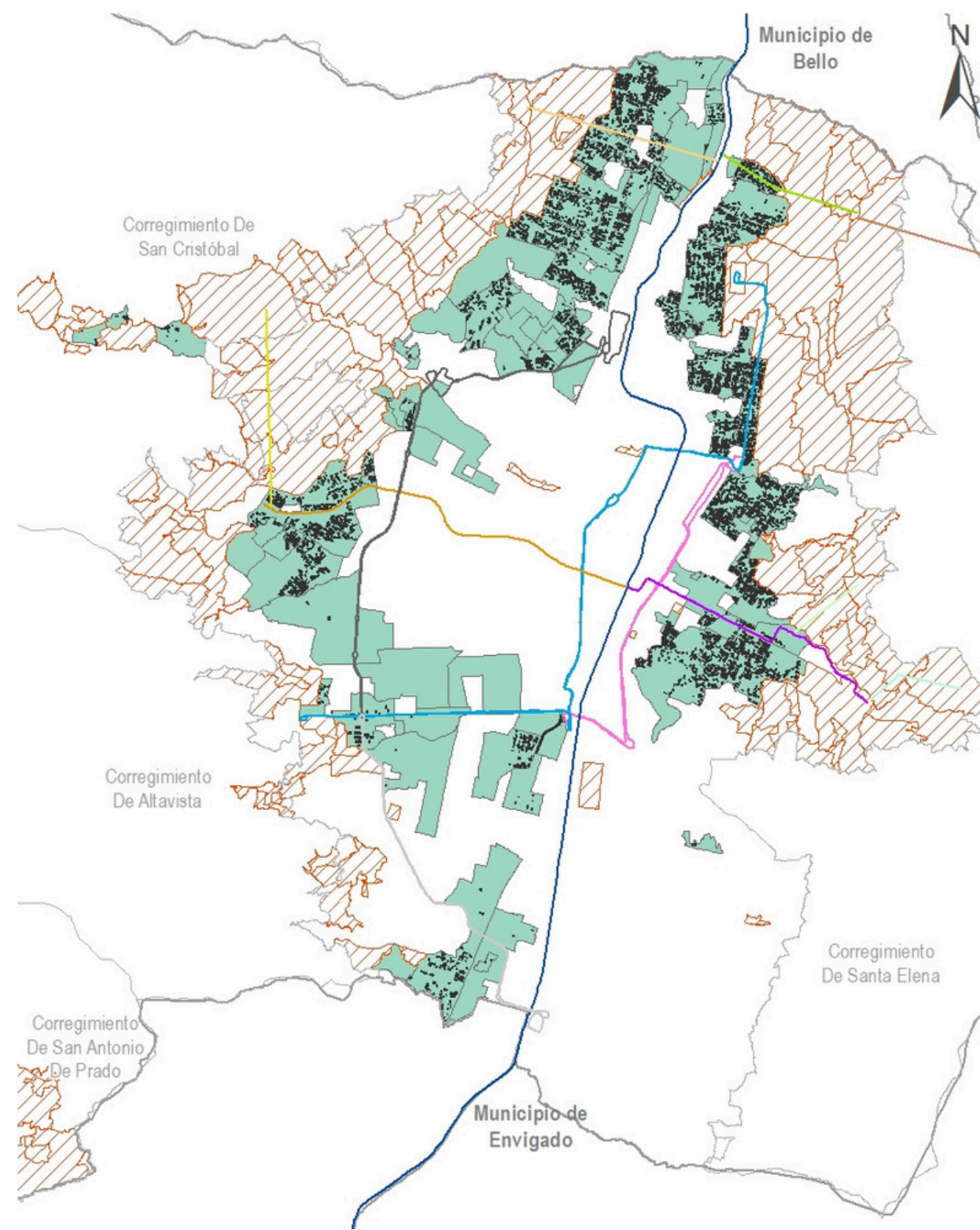
# 8 ¿Qué proponemos?

## Mayor oferta y acceso a Vivienda de Interés Social / Prioritario

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

1 ► Hasta el **40 %** adicional en número de viviendas

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



Polígonos que sobrepasa densidades del AMVA

Lotes potenciales para VIS en ladera

Polígonos Tratamiento con Lotes Potenciales VIS

\*Datos (Lotes Potenciales) sujetos a concertación con el AMVA y Disponibilidad de servicios públicos EPM -

POT  
COMUNA 12 - LA AMÉRICA  
Habitacional

Leyenda Mapa Lotes ISVIMED

Comuna 12 - La América

Comuna

La América

Comunas y Corregimientos

Barrios y Veredas

LotesISVIMED

  
**Enlace mapa Habitacional**

# ¿QUÉ ENCONTRAMOS?

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



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

8

## ¿QUÉ PROPONEMOS?

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

## ¿PARA QUÉ LO HICIMOS?

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

Residencias estudiantiles



Residencias para profesionales



Seniors club



Homeoffice



Coliving



Multifamily



Diversificación vivienda social



Inquilinatos



# ¿Qué proponemos?

# 8

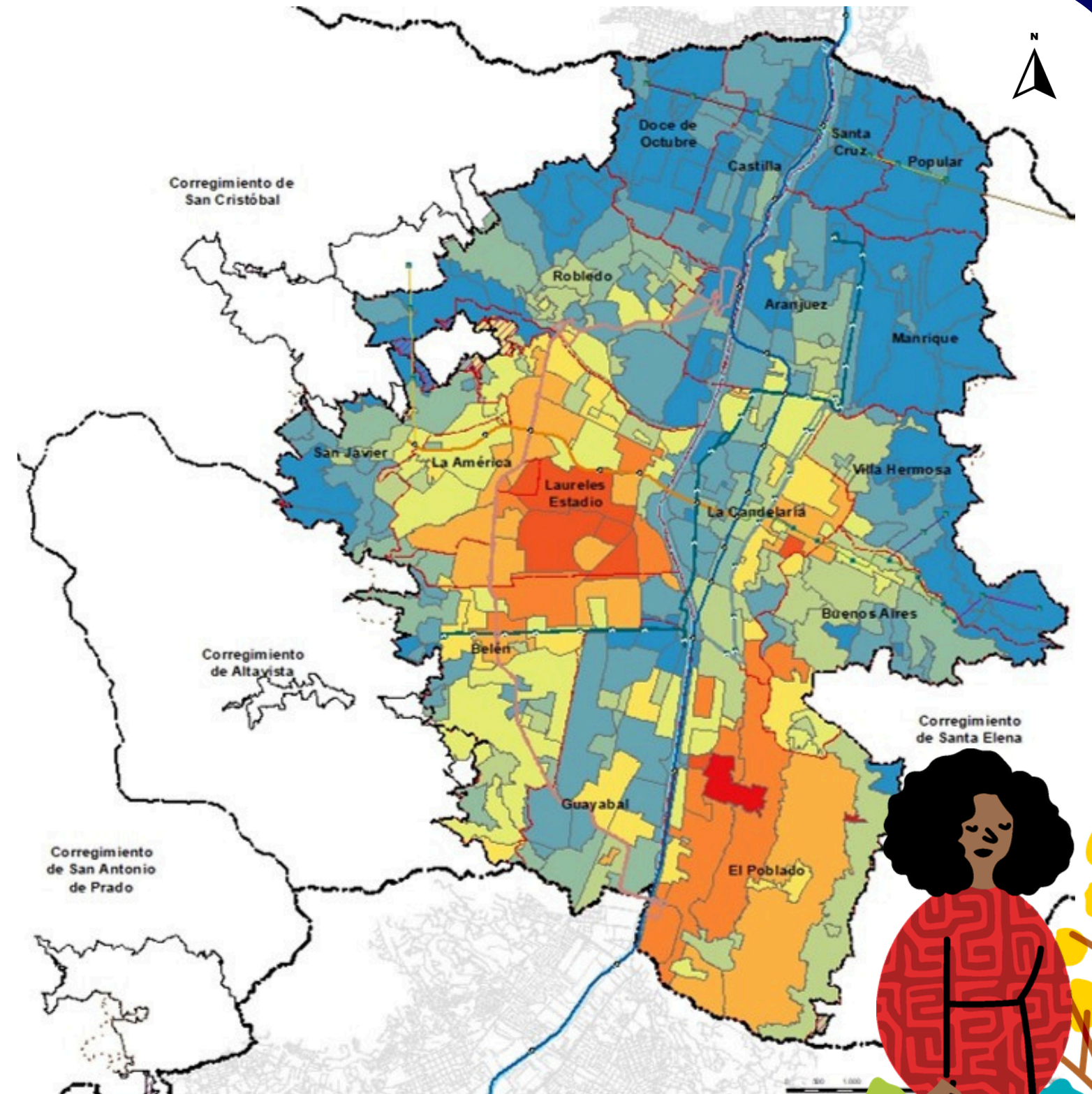
## Claridad normativa – Vivienda turística como servicio de hospedaje



- Reglamentada por el Decreto Nacional 2119 de 2018
- Requiere Registro Nacional de Turismo
- Estancia menor a 30 días
- **Localización** específica en altas mixturas y en media mixtura en **Zonas de Tratamiento Especial y Desarrollo Orientado al transporte**
- Requiere licencias de **ADECUACIÓN** para cambio de uso
- Para su localización, el servicio de hospedaje se agrupa según su impacto

## ¿POR QUÉ LO HICIMOS?

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



Densidad de rentas cortas – Estudio socioeconómico y social – UNAL

## Gestionar los impactos de la turistificación





## ¿Qué encontramos?

### Acuerdo 48 de 2014

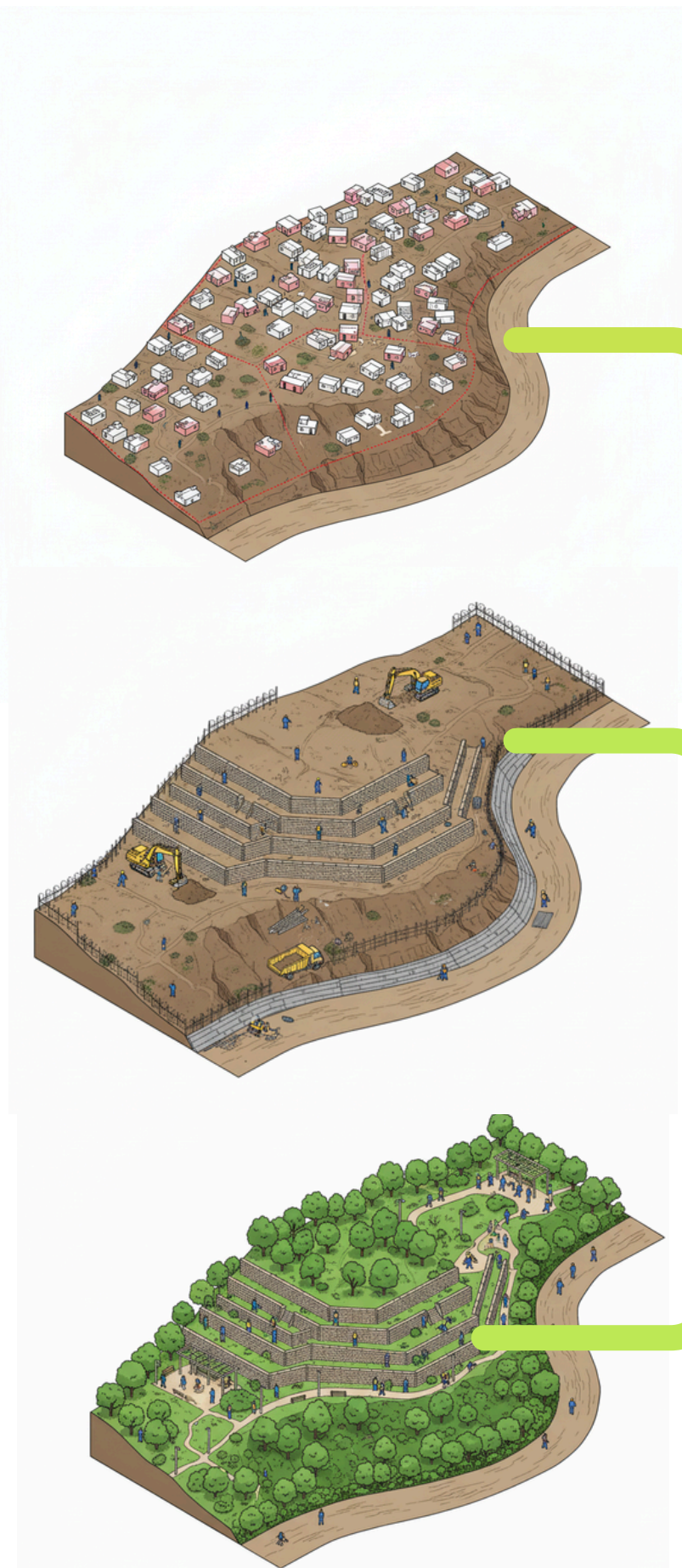
- \* Escenarios de riesgo y cambio climático desactualizados y mal gestionados
- \* Naturaleza desprotegida por criterios de manejo inadecuados

## ¿Qué hicimos? 9

- \* Actualización de estudios, normatividad, metodologías para la gestión ambiental y del riesgo
- \* Actualización de cartografía



# ¿CÓMO SE GESTIONA?



9

## CONTRIBUCIÓN A LA SEGURIDAD TERRITORIAL DESDE LA GESTIÓN DEL RIESGO

PROCESO DE CONOCIMIENTO

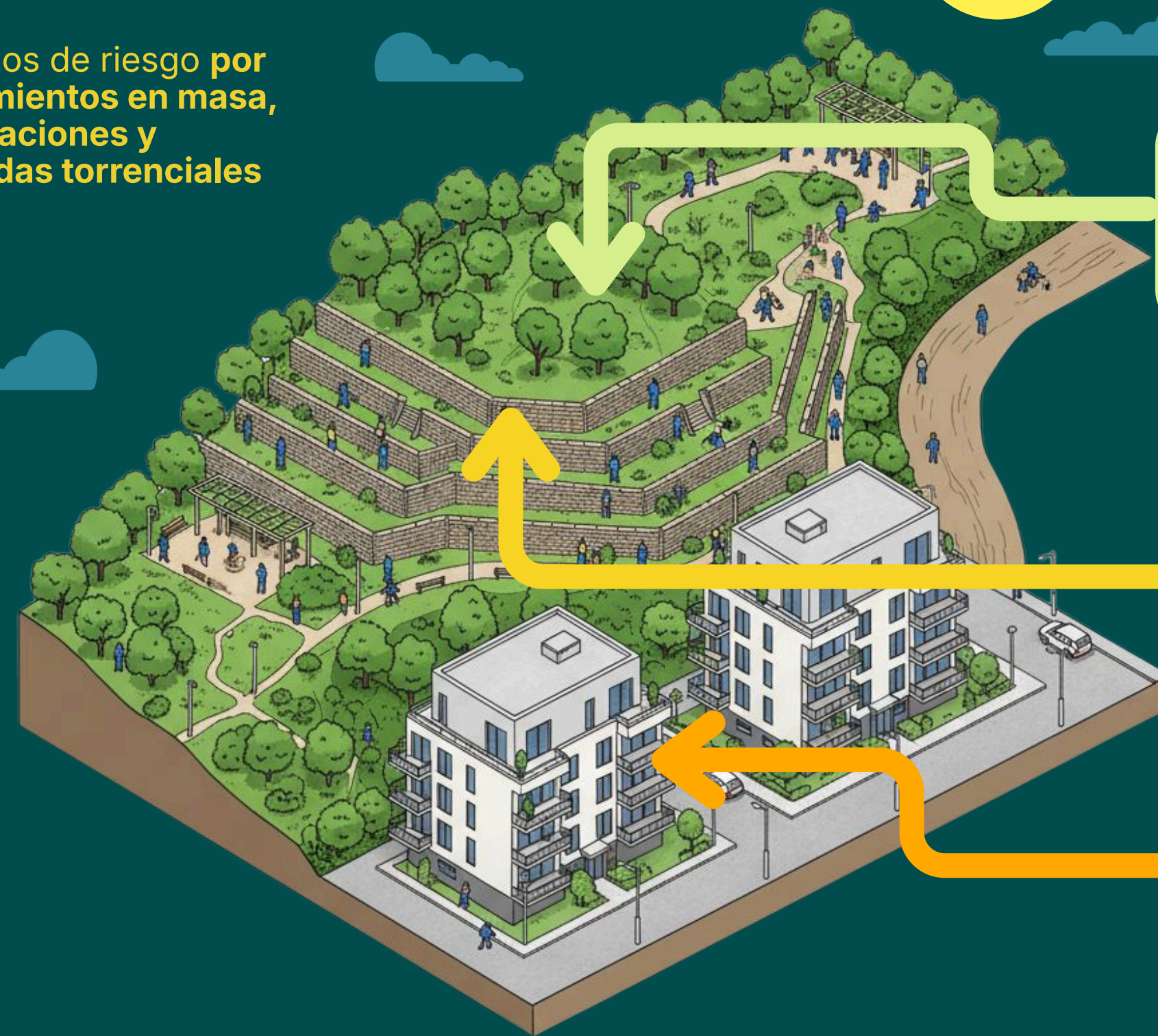
PROCESO DE REDUCCIÓN

PROCESO DE MANEJO

# Gestión del Riesgo para el Mejoramiento Integral de Barrios 9



Estudios de riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales



Habilitación de suelo para la ejecución de proyectos como parques

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

Habilitación de suelo para reasentamiento en sitio

9

# Acuerdo 48 de 2014

# Qué proponemos



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## AMENAZA

Alta, media y baja por movimientos en masa

Alta, media, baja y muy baja por inundaciones

Alta por avenidas torrenciales

Alta, media y baja por movimientos en masa

Alta, media y baja por inundaciones

Alta, media y baja por avenidas torrenciales

Con condición de amenaza

## RIESGO

Con condición de riesgo

Alto riesgo no mitigable

Con condición de riesgo

Alto riesgo no mitigable

Alto riesgo mitigable

Riesgo medio

Riesgo bajo



POT COMUNA 12 - LA AMÉRICA  
Gestión del riesgo

Leyenda mapa actual

Comuna 12 - La América

Comunas

- La América

Amenazas y Riesgos Actuales

Red Hídrica

Amenazas y Riesgos Actual

Amenaza Avenida Torrencial

categoria

- Alta
- Media
- Baja

Amenaza Inundación

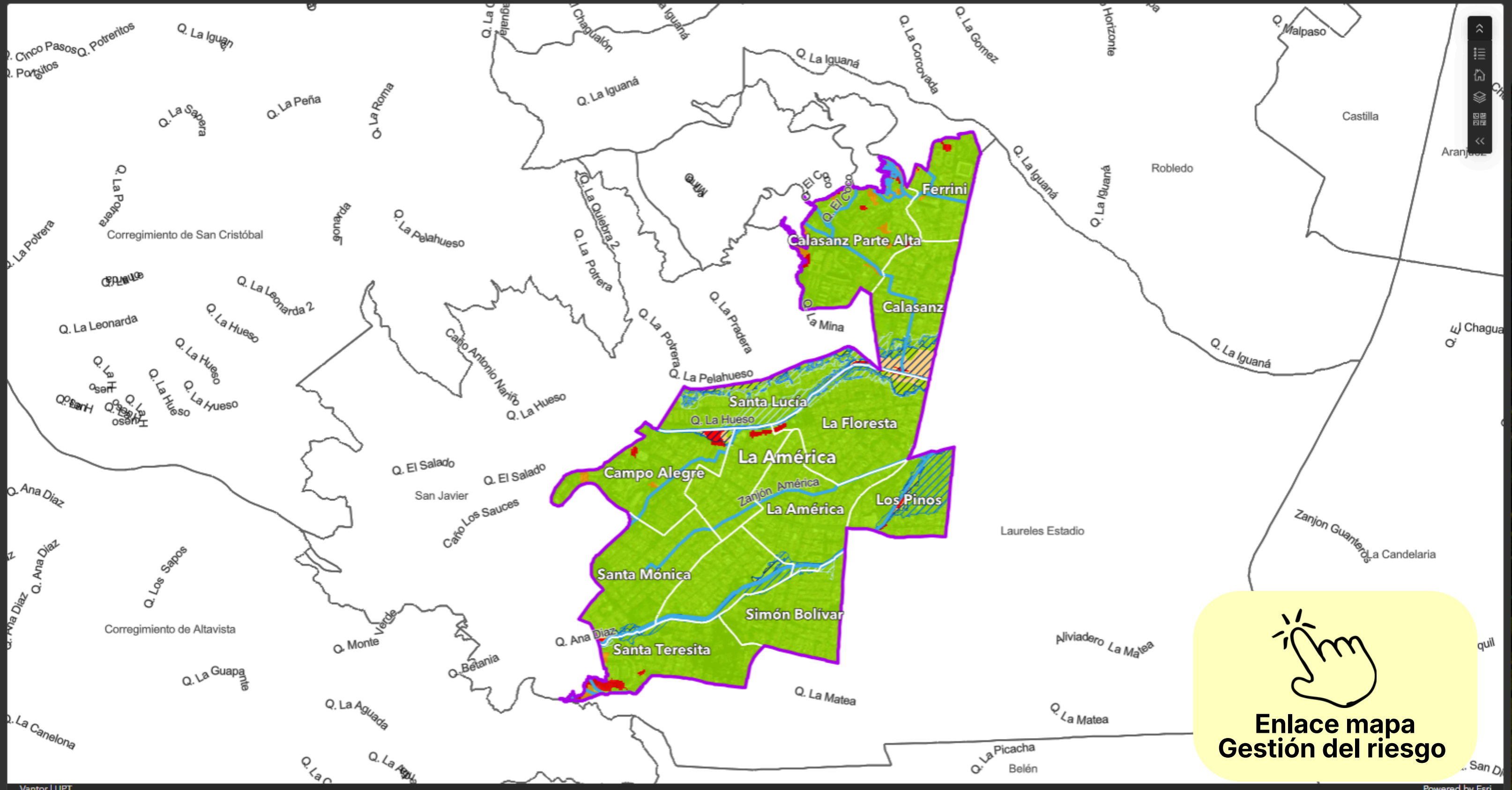
categoria

- Alta
- Media
- Baja

Amenaza Movimiento en Masa

Categoria

- Alta
- Media

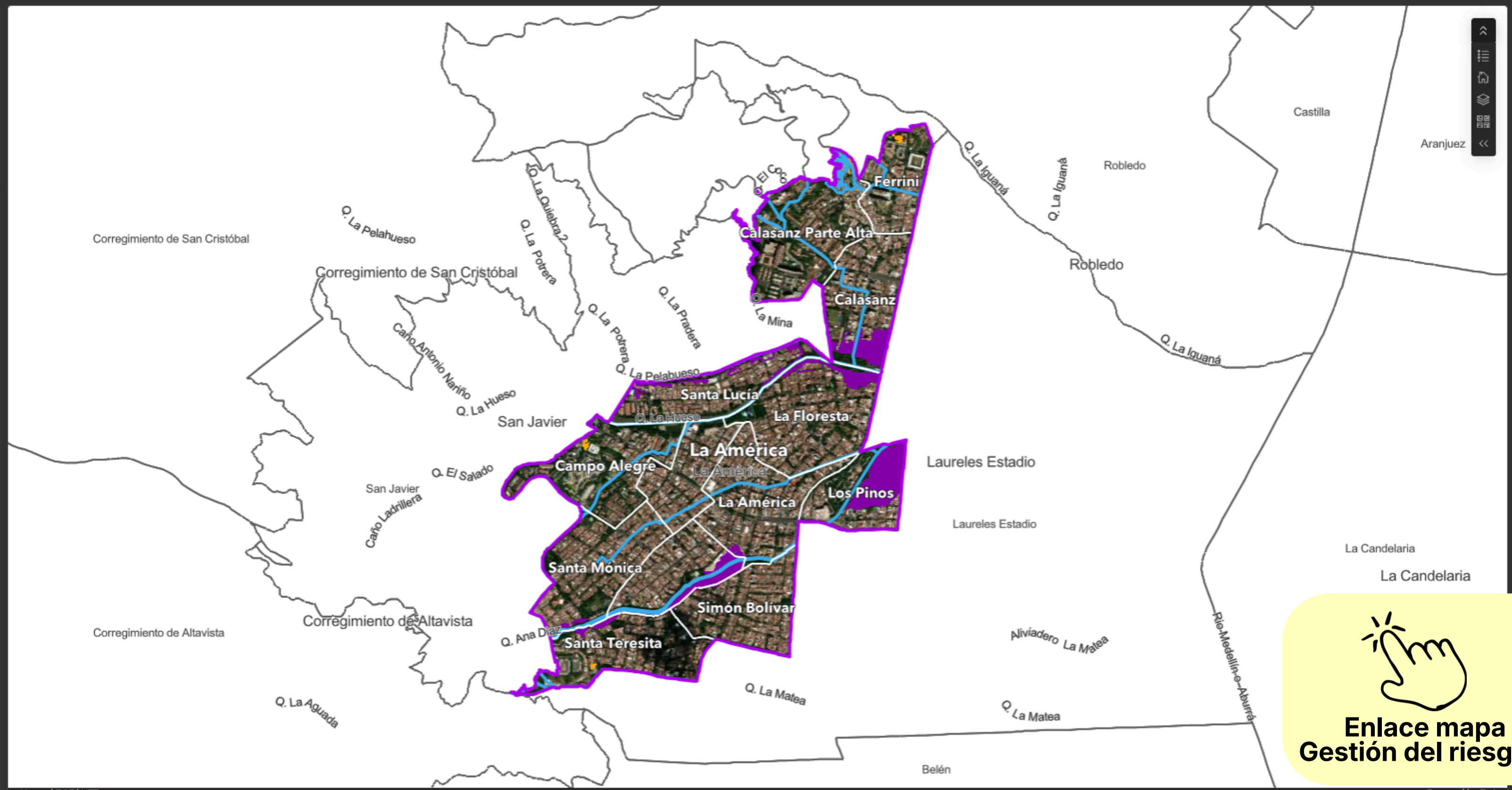


Enlace mapa  
Gestión del riesgo

Propuesta / 2026

POT  
COMUNA 12 - LA  
AMÉRICA  
Gestión del Riesgo 2

- La mapa actual
- Comuna 12 - La América
- Zonas
- La América
- Riesgos y amenazas actuales
- Hídrica
- Zonas en condición de riesgo
- Riesgo mov masa
- Riesgo
- Zona en condición de riesgo - mov masa
- Riesgo Avenidas Torrenciales
- Riesgo
- Zona en condición de riesgo - av torr





**Enlace mapa  
Gestión del riesgo 2**

Vantor | DAP | UPT Powered by Esri

Propuesta / 2026

1. C12 Movilidad

2. C12 Espacio Público/Equipamientos

3. C12 Densidades

4. C12 Usos del suelo

5. C12 Habitacional

6.1. C12 Gestión del riesgo

6.2. C12 Gestión del riesgo

# ¿QUÉ PROPONEMOS?

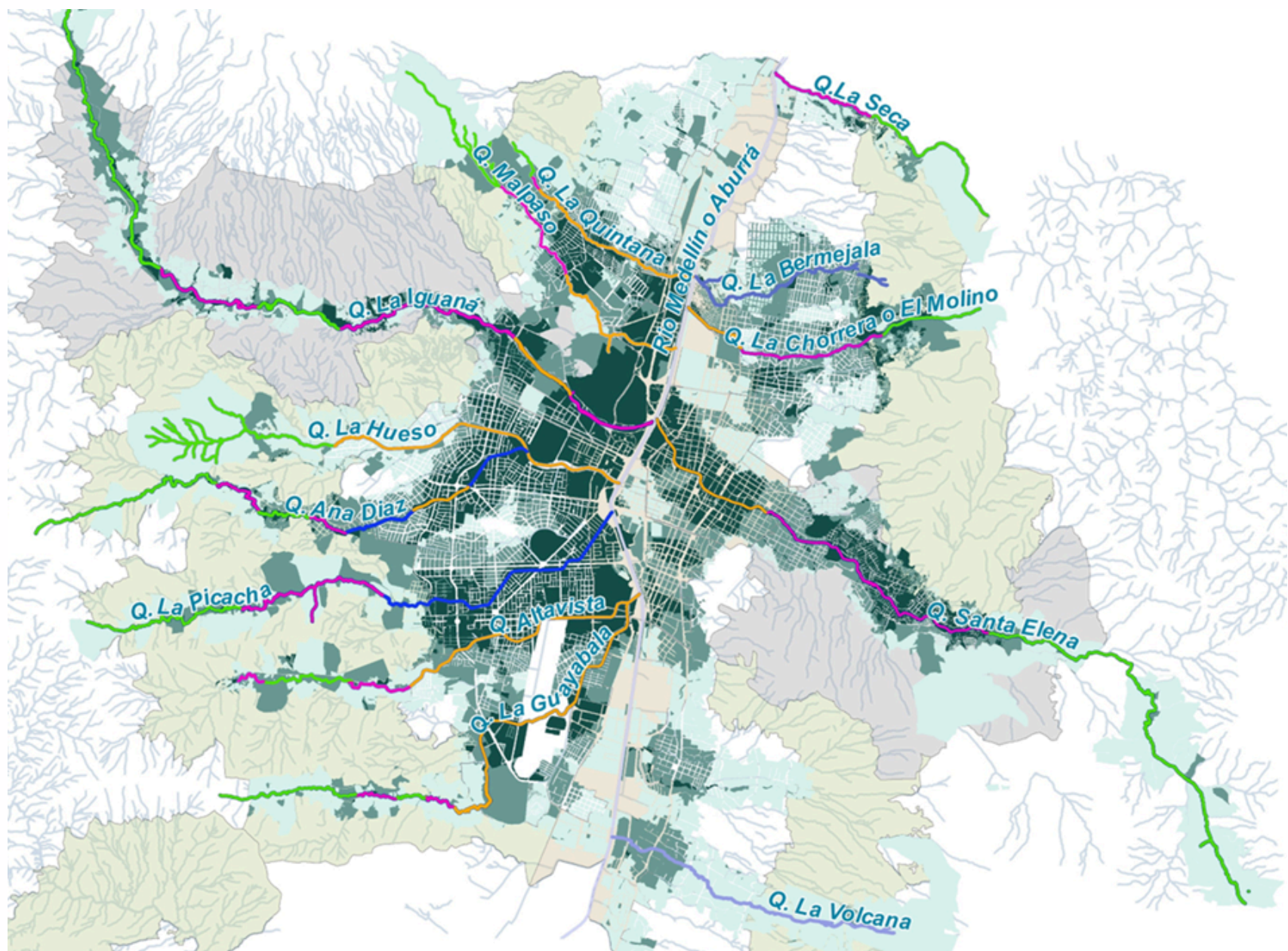
Un Plan de Ordenamiento Territorial que promueve más espacios naturales

10



Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## Cuidado de mi río, mis quebradas Corredores Azules y verdes ▲ N



Un hábitat sostenible para animales, vegetación y seres humanos

Una ciudad para cuidar lo que nos sostiene, para adaptarnos a lo que viene y proteger a quienes más lo necesitan.



# ¿QUÉ PROPONEMOS?

10

## Sistemas de Drenaje Sostenible

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



Techo Verde

Pavimento permeable

Infiltra y filtra el agua lluvia y al almacena temporalmente en una sub-base drenante

Parque inundable

Techo Verde

Retiene el agua lluvia y controla su escorrentía

Pavimento permeable

Infiltra y filtra el agua lluvia y la almacena temporalmente en una sub-base drenante

Jardín de lluvia

Captura, filtra y retarda el flujo de agua antes de la red

Cuneta verde

Reduce la velocidad del flujo y mejora su calidad a lo largo del borde vial

Cuneta verde

Reduce la velocidad del flujo y mejora su calidad a lo largo del borde vial.

- 1 Disminución de la amenaza x lluvia
- 2 Gestión del agua superficial
- 3 Disminución de la velocidad del agua
- 4 El agua puede llegar al acuífero mejorando su calidad
- 5 Disponibilidad de agua para consumo futuro





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

- \* El ajuste de densidades conforme a las directrices metropolitanas
- \* Las propuestas de vivienda turística, vivienda colectiva, la estrategia de vivienda social y mezcla sana de usos
- \* Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible y corredores verdes y azules
- \* Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión



Escanea este código QR y consulta los documentos de la revisión



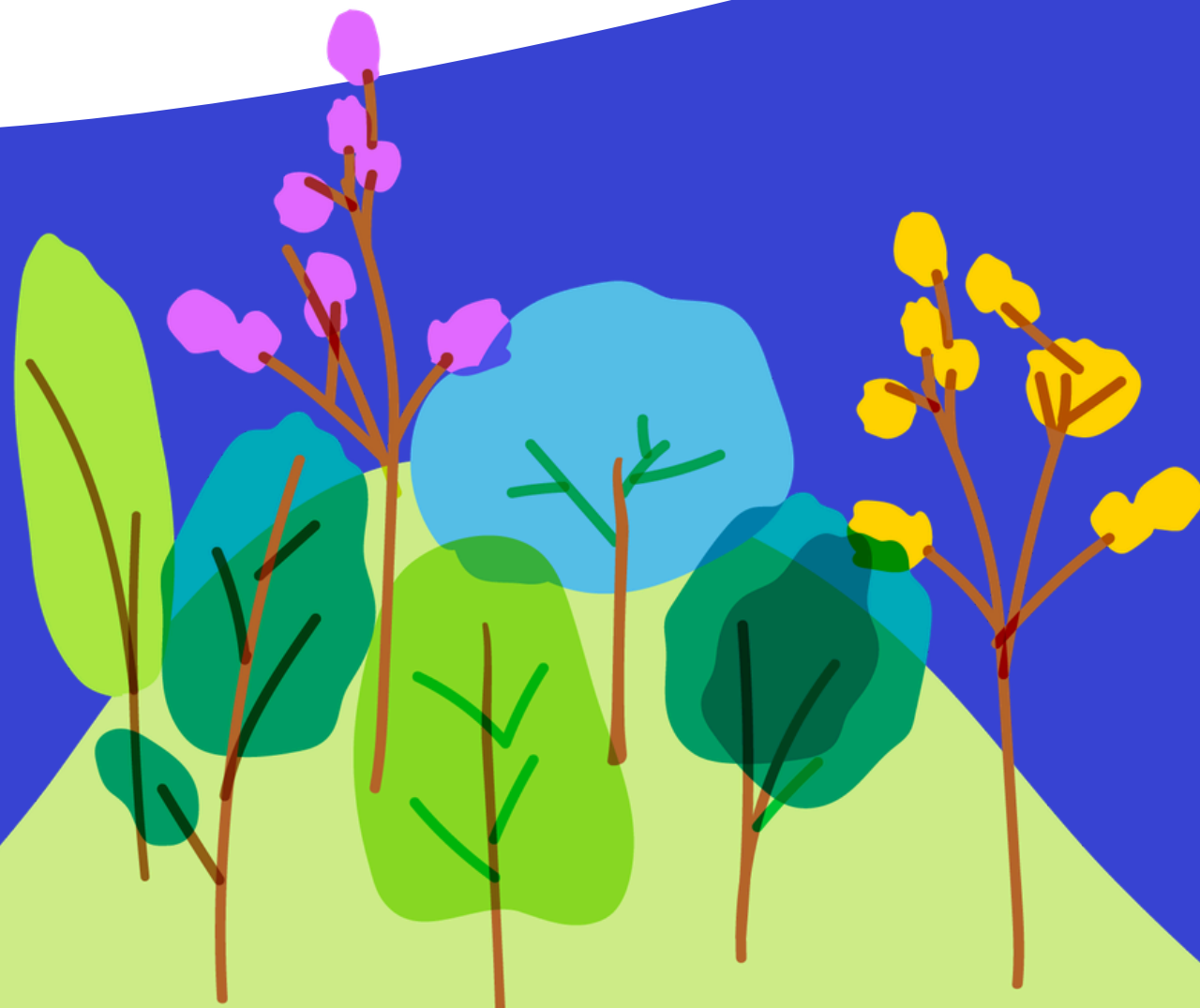
Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación



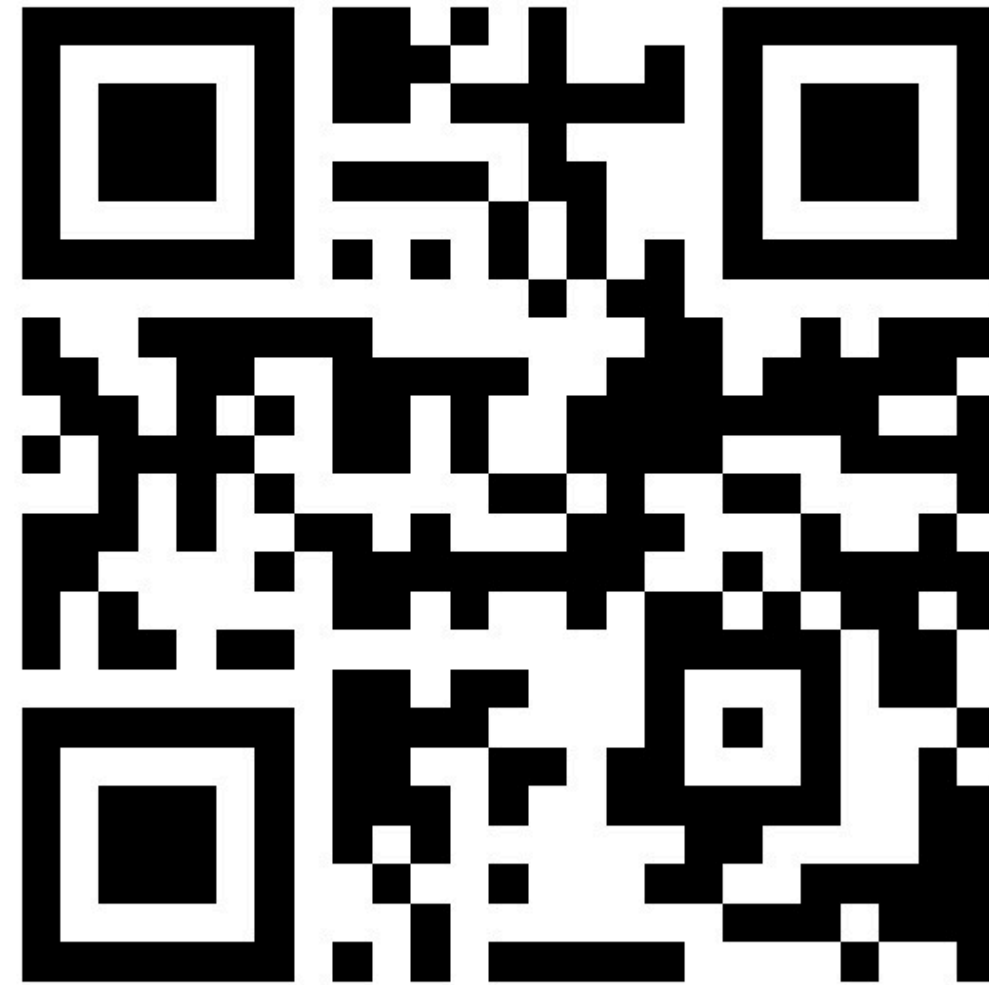
Consulta sobre la revisión  
[revisionpot@medellin.gov.co](mailto:revisionpot@medellin.gov.co)

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

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



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



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



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

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

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



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