



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

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

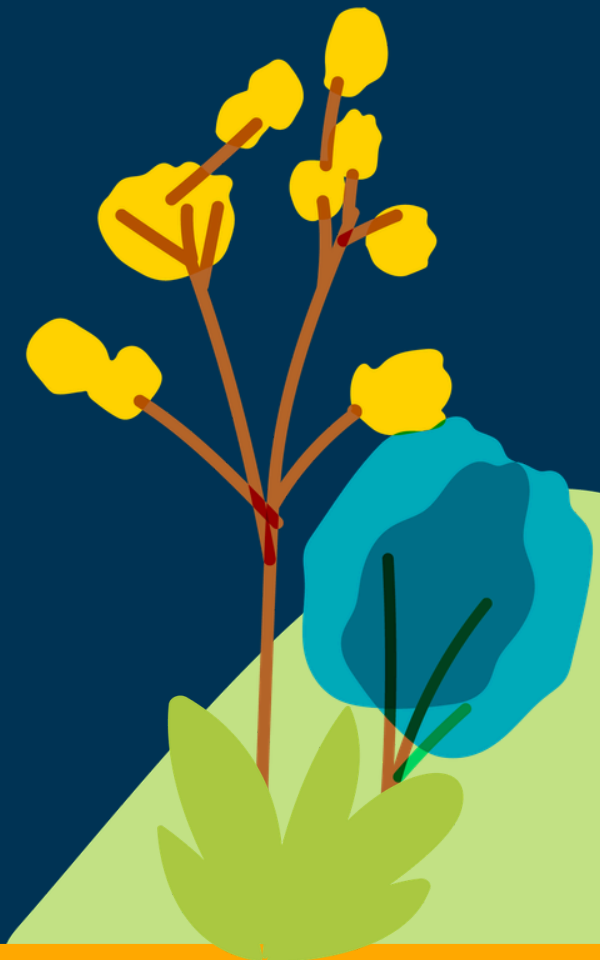
**Revisión de Mediano Plazo,
Plan de Ordenamiento
Territorial de Medellín**

**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

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

para escucharnos y dialogar



1

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

2

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

3

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



¿QUÉ ES EL POT?

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

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

Decreto 1077 de 2015



ORIENTA

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

REGULA

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

DIRECCIONA

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

DEFINE

Cómo se debe transformar el territorio.



POT: un acuerdo de ciudad

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

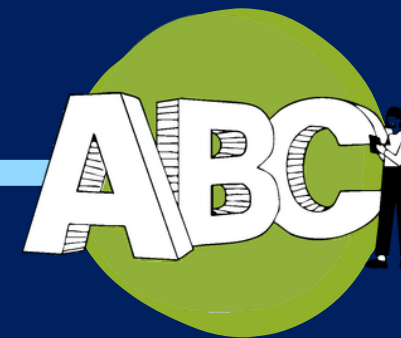
Sus actuaciones se materializan a través de instrumentos, como por ejemplo:



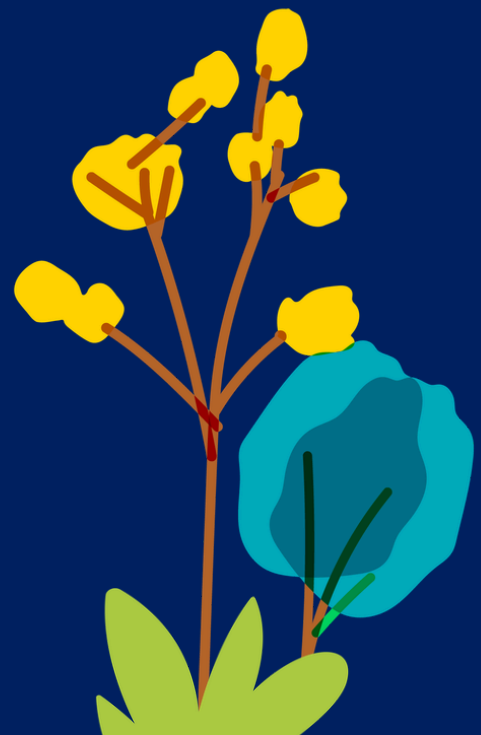
Plan de
Desarrollo
Distrital



Plan de
Desarrollo
Local



Políticas o
programas
sectoriales



ASUNTOS QUE:

Sí se revisan en el mediano plazo

el **78%** de los artículos del POT

Normas para las Infraestructuras Públicas

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

Normas para el Uso y Aprovechamiento del Suelo Privado

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

Normas para la Gestión del POT y sus Instrumentos

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

Proyectos

15. Programa de Ejecución

No se revisan en el mediano plazo, pero se discute

el **22%** de los artículos del POT

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

BARRIOS PARA EL CUIDADO Y ENTORNOS PÚBLICOS DE CALIDAD EN LA Comuna 13 - San Javier

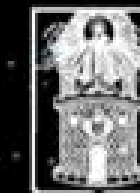
28 de Abril - UVA Huellas de Vida



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

Se supera la **cantidad normativa de viviendas por territorio** de manera generalizada en la Comuna, especialmente en los barrios del Borde Urbano - Rural

2

Preocupación sobre el **estado de avance de los instrumentos de planificación complementaria** que aplican en el territorio e inciden sobre el mejoramiento del hábitat, la gestión del riesgo y la permanencia de los habitantes en la zona.

3

Según la Encuesta de Calidad de Vida de 2024, se presenta un **alto déficit cualitativo** (22,4%)

4

Se presentan zonas de **difícil acceso a servicios públicos** en el Borde Urbano- Rural

5

Se encuentran **áreas de riesgo** en Las Independencias, Nuevos Conquistadores, El Salado y el Pesebre

6

Saturación de actividades turísticas, ruido y retos en la seguridad, especialmente en el Barrio las Independencias

7

Déficit de parqueaderos: -40.929 viajes de la mañana hacia San Javier no encuentran zonas de parqueo y presenta **retos importantes de movilidad en los barrios de Borde Urbano - Rural**

8

En 2023, **San Javier contaba con 4,46 m2 de espacio público por habitante**, cifra lejana a la meta de largo plazo del POT (7 m2/hab.) y el mínimo recomendado por la norma nacional (15 m2/ hab.).

9

Baja proximidad de espacio público y equipamientos en el Borde Urbano Rural

10

Falta de **mantenimiento y sostenibilidad** de los equipamientos colectivos.

11

Zonas con **presión por la ocupación informal** del espacio público en áreas de baja y media mixtura. Necesidad de mejorar la **disponibilidad de instrumentos de financiación**.

12

En la Comuna se presenta un **alto estrés térmico** en general, especialmente en La Pradera, Antonio Nariño, El Socorro, Veinte de Julio y Las Independencias



¿QUÉ SE PROPONE REVISAR Y AJUSTAR?

Queremos escuchar sus observaciones, opiniones, recomendaciones sobre:



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Barrios para el cuidado en San Javier

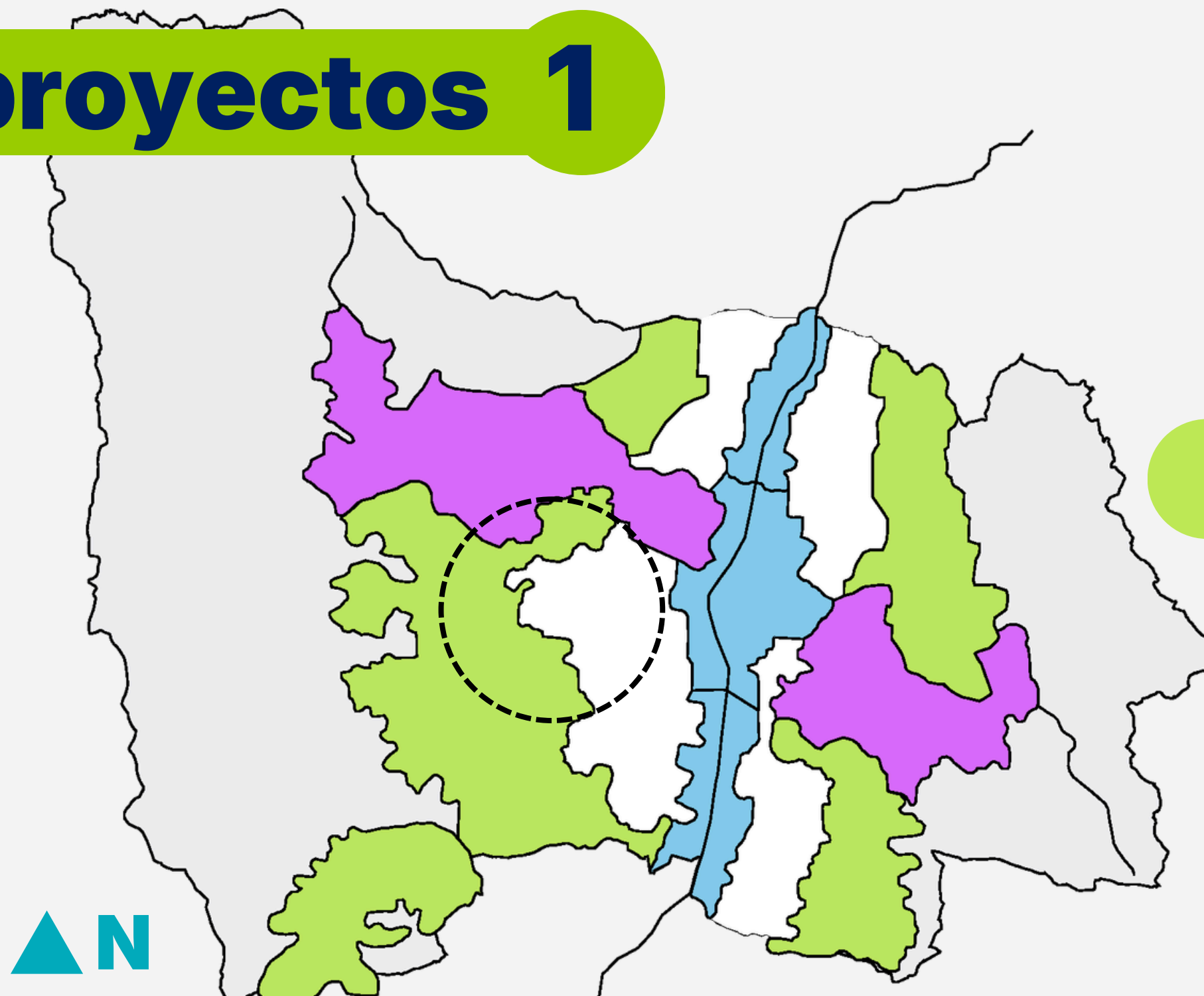
- 1 Agilizar la formulación del **Macroproyecto de Borde** con proyectos estratégicos para el Mejoramiento integral y la gestión del riesgo
- 2 Los Planes de Legalización y Regularización Urbanística incorporan con **mayor énfasis asuntos de mejoramiento de hábitat, barrios de paz y gestión del riesgo.**
- 3 Se plantea la **estrategia de promoción de vivienda social con ISVIMED**, incorporación de tipologías de **vivienda colectiva** y se define la **vivienda turística** como servicio de hospedaje
- 4 Se define la **prestación diferenciada de servicios públicos**, de acuerdo con las condiciones técnicas y las opciones desde la norma nacional
- 5 **Se realizan estudios básicos** para contribuir a la seguridad territorial desde la **gestión del riesgo**, complementando con estrategias de **Soluciones Basadas en la Naturaleza**
- 6 **Se regulan las áreas de actividad y centralidades** (Juan XXIII, San Javier, La independencias y El corazón) considerando vocaciones y la mitigación de conflictos territoriales

Entorno público de calidad y suficiente para los habitantes de la Comuna

- 7 Se determina la incorporación de **norma mínima de parqueaderos** en los proyectos constructivos, se ajustan exigencias y se incorpora el **corredor de movilidad de San Juan**
- 8 **Espacios públicos permitidos en áreas desde 500 m2 según localización**, consideración de criterios ambientales y poblacionales y ajuste de criterios en los parques, ecoparques, zonas verdes, plazas, plazoletas.
- 9 **Equipamientos multifuncionales con proximidad espacial** que acerca los servicios fundamentales a la población.
- 10 Fomento del **aprovechamiento económico del espacio público, infraestructura de aseo e instrumentos de financiación e intervención del suelo** para la gestión de la infraestructura pública
- 11 Se definen los **Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible y los corredores verdes y azules**



Macroyectos 1



Borde urbano-rural

Mejoramiento integral y gestión del riesgo

- Mejoramiento Integral
- Consolidación

Acuerdo 48 de 2014



Formulación de instrumento de planificación de segundo nivel en las Áreas de Intervención Estratégica.

Procesos actuales

- BUR –Nororiental: Diagnóstico.
- BUR –Noroccidental: Diagnóstico.
- Transversalidad La Iguaá: Implementación.
- Transversalidad Santa Elena: Implementación.

Mejoramiento Integral de Barrios con enfoques de paz

2



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

PRINCIPIOS

1

Permanencia en el territorio, gestión del riesgo y justicia climática



2

Vivienda y hábitat dignos e infraestructura de paz



3

Lugares y repertorios de la memoria comunitaria y la cultura popular



4

Participación autónoma e institucional de la comunidad



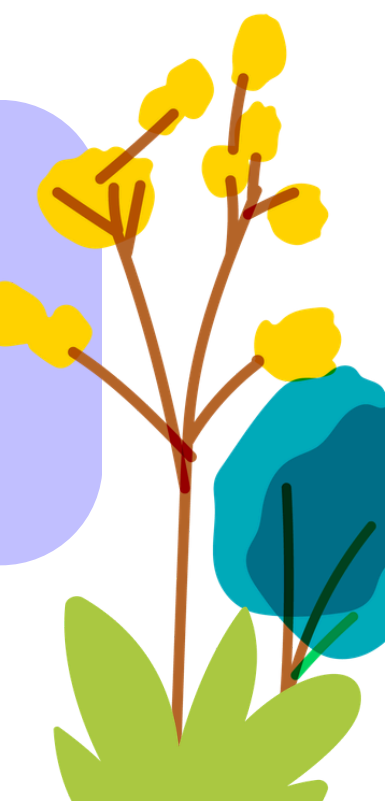
ACCIONES

- Defensa de la **permanencia en el territorio**
- **Gestión, mitigación del riesgo** y adaptación al cambio climático

- Reconocimiento del **derecho al hábitat digno, vivienda y permanencia en el territorio**
- **Articulación** de la planeación territorial comunitaria con el MIB
- Mejoramiento integral para la **reparación del daño territorial**, comunitario y colectivo

- **Reconocimiento de la cultura popular viva** y cambiante
- **Reconocimiento de la memoria e identidad** como centralidades barriales
- **Protección y activación de lugares**, escenarios culturales y de memoria

- **Participación** de la comunidad
- **Fortalecimiento** de la organización comunitaria



Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento de Hábitat - PLRMH

Instrumentos de Planificación Territorial | De Tercer Nivel

OBJETIVO

Orientar la planificación urbana, la gestión e intervenciones a realizar en los asentamientos y urbanizaciones informales, mediante su reconocimiento oficial y la definición de acciones para el mejoramiento integral del hábitat y su posterior incorporación a la estructura urbana, con el fin de superar los desequilibrios sociales, ambientales y funcionales generados por la ocupación informal del suelo.

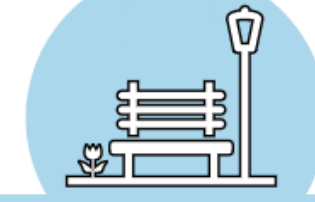
ALCANCE



Garantía y Seguridad jurídica de la tenencia
Acceso al proceso de regularización catastral



Integración Urbana, Reconocimiento del asentamiento informal



Mejoramiento del Hábitat
Acceso a infraestructura pública

LO QUE HABILITA

Titulación de propiedad

Escrituras y Catastro

Reconocimiento de vivienda

Derechos y Normatividad

Mejoramiento de vivienda

Acceso al Programa
Acceso a servicios públicos

Aprovechamiento económico del inmueble

Acceso a mercado de suelo y vivienda – Venta, créditos, etc.

PROPUESTA 2

Enfoque de Paz

Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Productivas
Participación ciudadana

Como programa

Mejoramiento Integral de Barrios

MIB

El programa MIB debe **cumplir con indicadores**, y las entidades misionales son las responsables de velar por este cumplimiento.

Como instrumento de planificación complementaria

Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento de Hábitat

PLRMH

Constituyen el conjunto de decisiones territoriales que permiten tener una

batería de estrategias de gestión

para atender las condiciones de los asentamientos en el Distrito

Hábitat digno para la equidad territorial

Precario

Consolidado

Obras de mitigación

Adecuar y mejorar

Legalizar

Regularizar

Recuperar para reasentar

Recuperar para espacio público

El instrumento integra los diferentes subsistemas

Con el fin de

Ambiental/Riesgo

Proteger los ecosistemas, **promover** la gestión integral del riesgo, **consolidar** la prevención del desastre y **orientar** el ordenamiento hacia el cuidado de la vida.

Espacio público

Proyectar encuentro, **garantizar** accesibilidad, fortalecer mejoramiento barrial y **cuidar** la memoria y el arraigo

Equipamiento

Priorizar la localización en zonas con déficit, **proyectar** multifuncionalidad, **fortalecer** cobertura y **orientar** a cohesión

Patrimonio Cultural

Ajustar las normas para **fortalecer** la protección del patrimonio cultural e **incorporar** todas sus formas en el POT.

Movilidad

Fortalecer conectividad, **garantizar** accesibilidad, **propiciar** movilidad sostenible y **orientar** a equidad.

Servicios públicos

Habilitar la conexión conforme las condiciones de los asentamientos

Ocupación

Promover la seguridad en la tenencia, el acceso a vivienda digna y **orientar** el aprovechamiento para la economía popular

¿QUÉ ENCONTRAMOS?

- Se permitían las siguientes viviendas por hectárea (Densidad):

- Franja alta: 400- 420
- Franja Media alta: 300
- Franja Media baja: 220
- Franja baja: 1 -100

¿QUÉ PROPONEMOS? 2

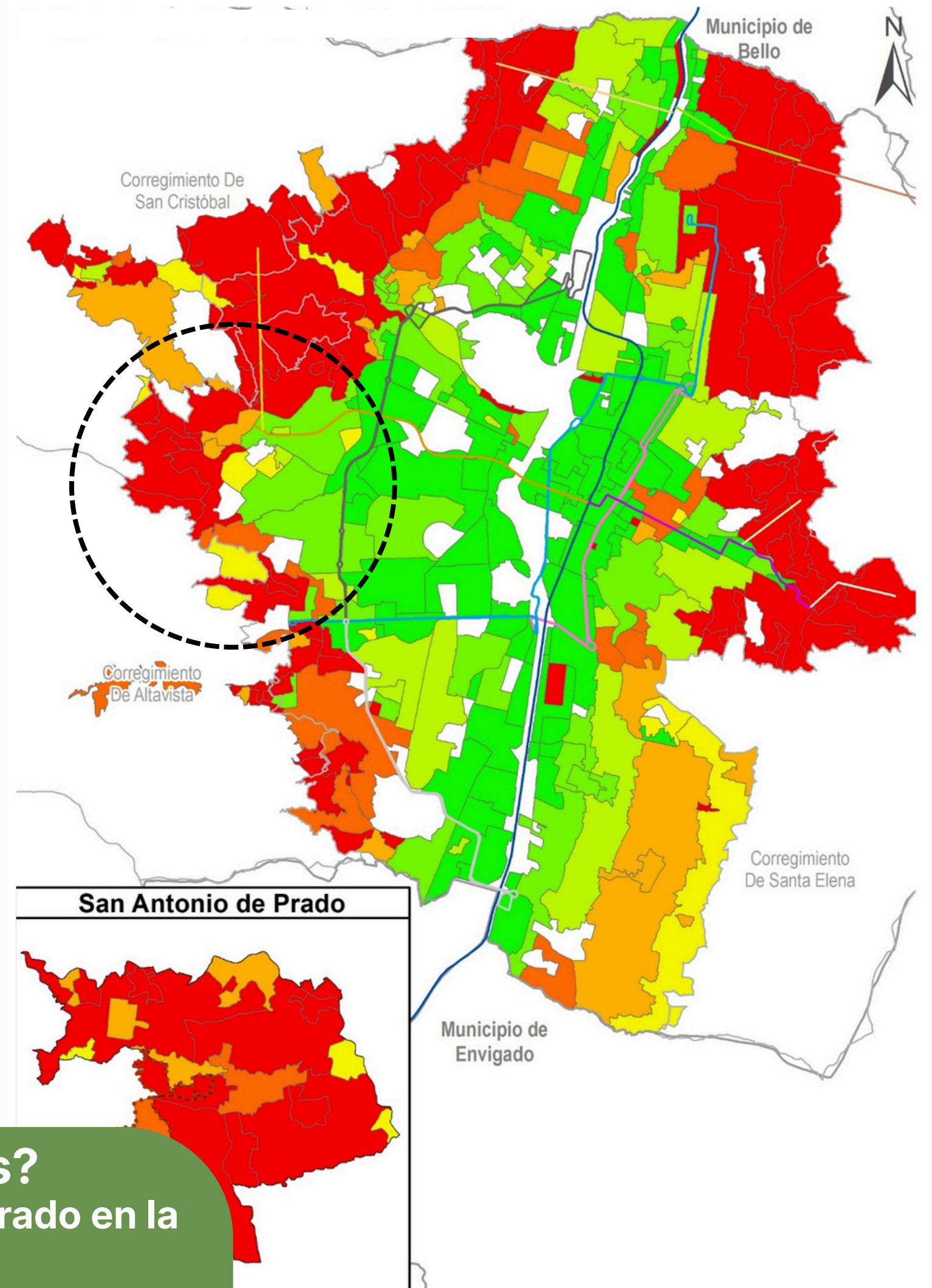
- Revisar las densidades de acuerdo con las Directrices Metropolitanas
- Se prioriza la compra de derechos de construcción en zonas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), polígonos de patrimonio Conservación nivel 3, Renovación Urbana, y las áreas receptores desde el Acuerdo 48 de 2014
- Incentivo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

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

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



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



¿Qué proponemos?

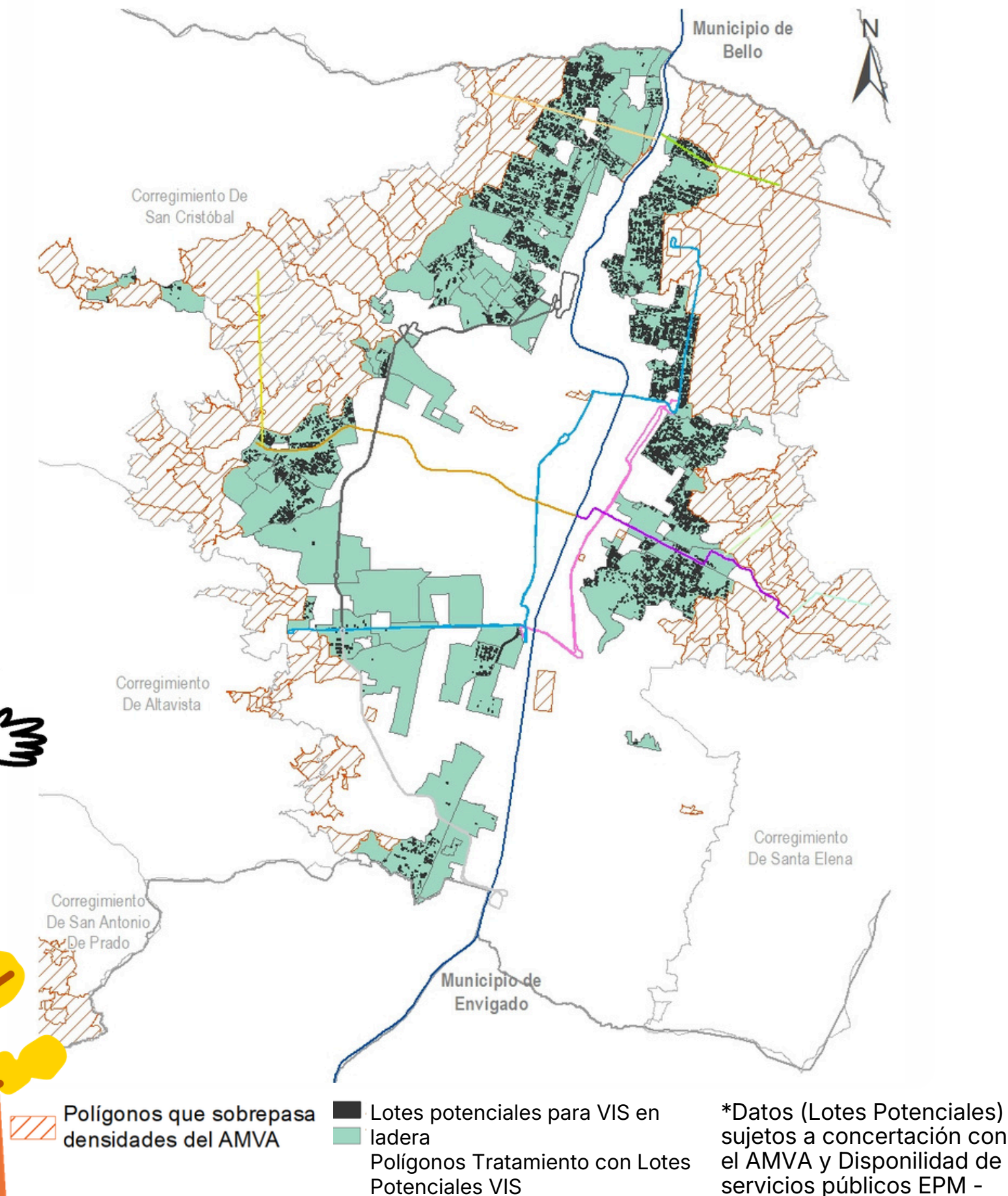
3

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



POT
COMUNA 13 - SAN JAVIER
Habitacional

Leyenda Mapa Densidades Reales

Comuna 13 - San Javier

nombre

San Javier

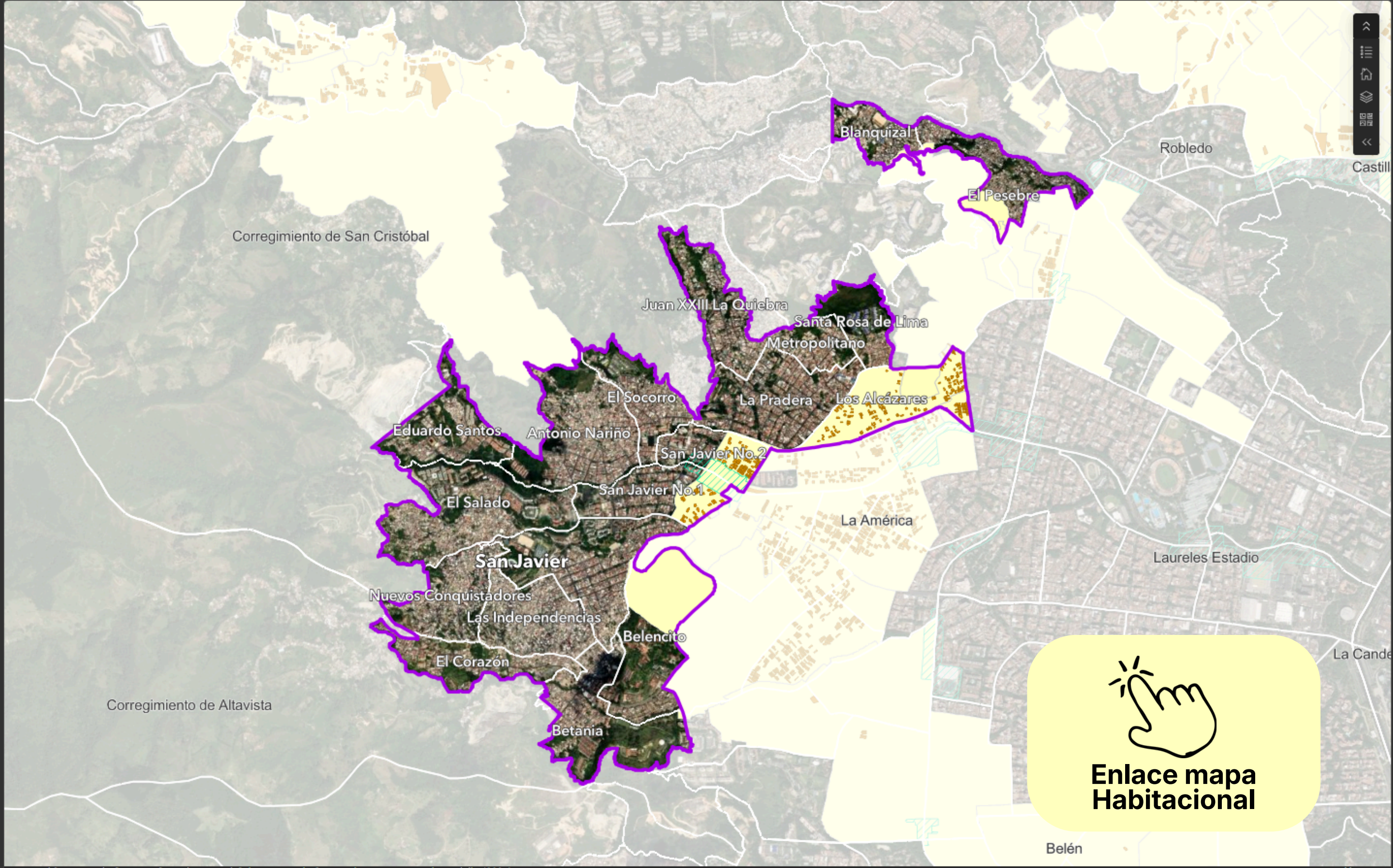
Barríos y Veredas

Receptoras Patrimonio

Zonas DOT

Lotes ISVIMED

Tratamientos ISVIMED



Vantor | Secretaría de Gestión y Control Territorial, Subsecretaría de Catastro. | Empresa Metro de Medellín (2025)

Powered by Esri

3 ¿QUÉ ENCONTRAMOS?

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



¿QUÉ PROPONEMOS?

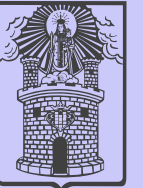
- Incorporar la **vivienda colectiva** como tipología con claridad normativa, que incluye los inquilinatos.
- La vivienda colectiva es la que **comparte componentes como zona de ropas y el salón comedor.**

¿PARA QUÉ LO HICIMOS?

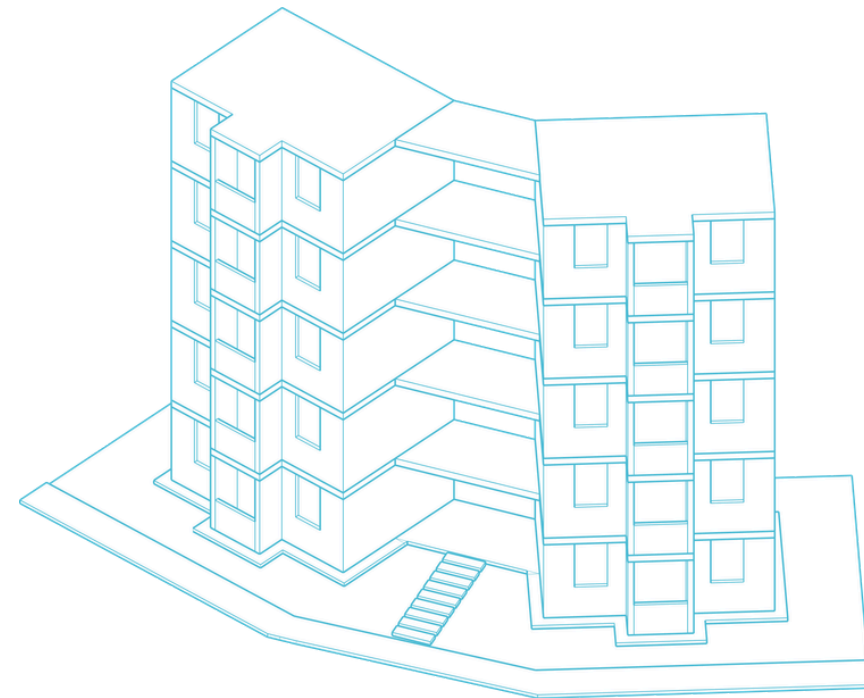
- Para reconocer los cambios en la población, los hogares, los ingresos y asignar norma clara a cada tipología.



PROPUESTA 3



TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA



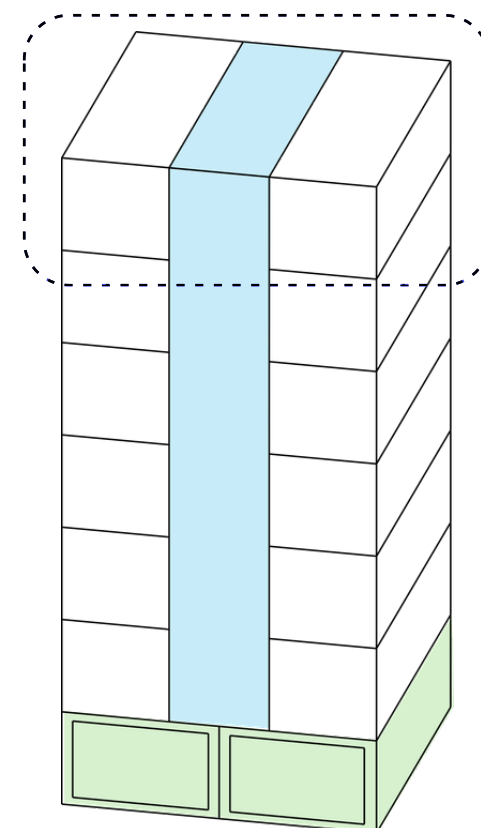
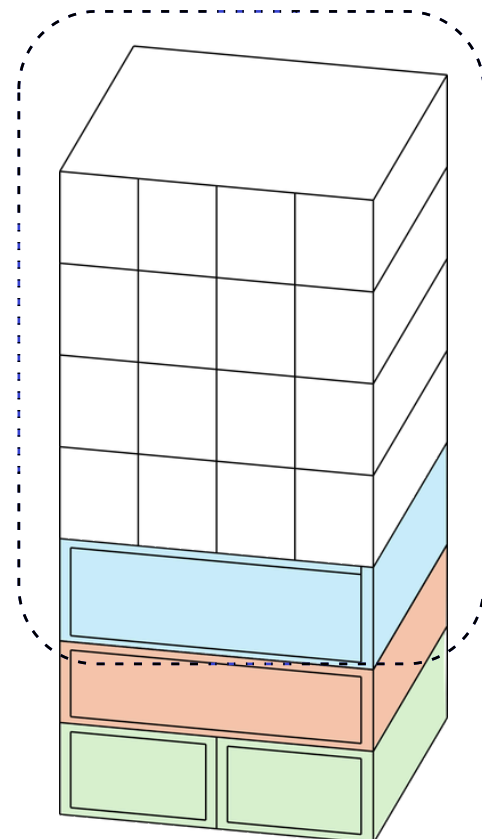
Tipología que recoge las nuevas formas de habitar la vivienda.

Se caracteriza por tener **uno o varios de los componentes de la vivienda de uso colectivo** entre varios hogares.

Actúa como un conjunto, para garantizar su correcto funcionamiento y la presencia de todos los componentes.

No podrá localizarse en **suelo rural**

No podrá considerarse para **cumplimiento de obligaciones**



Área privada

Servicios colectivos

Zonas comunes

Usos diferente a vivienda

COMPONENTES DE LA VIVIENDA

- Zona de ropas
 - Área social – Salón Comedor
 - Preparación de alimentos
 - Higiene
 - Área privada – Habitación
- Art. 369

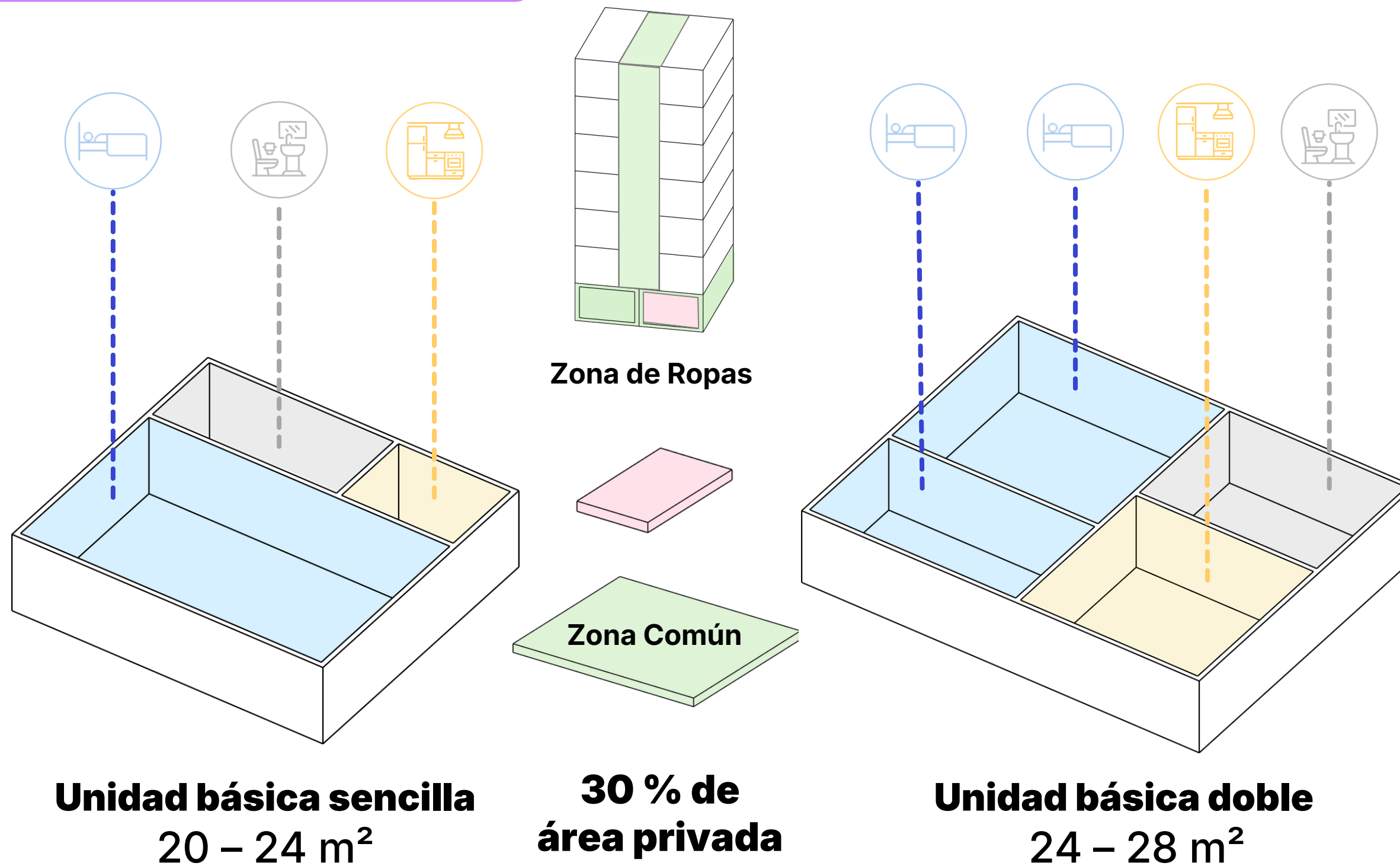


PROPUESTA 3



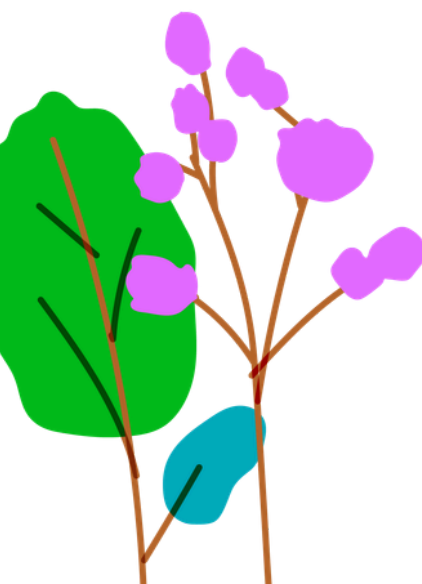
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Vivienda colectiva



COMPONENTES DE LA VIVIENDA

- Baño (WC)
3 – 3,5 m²
- Zona de Ropas
2 – 2,5 m²
- Cocina
3 – 3,5 m²
- Habitación
7 – 8 m²
- Zona Común:
12 – 13 m²



¿QUÉ PROPONEMOS? 3

**Claridad normativa –
Vivienda turística como
servicio de hospedaje**

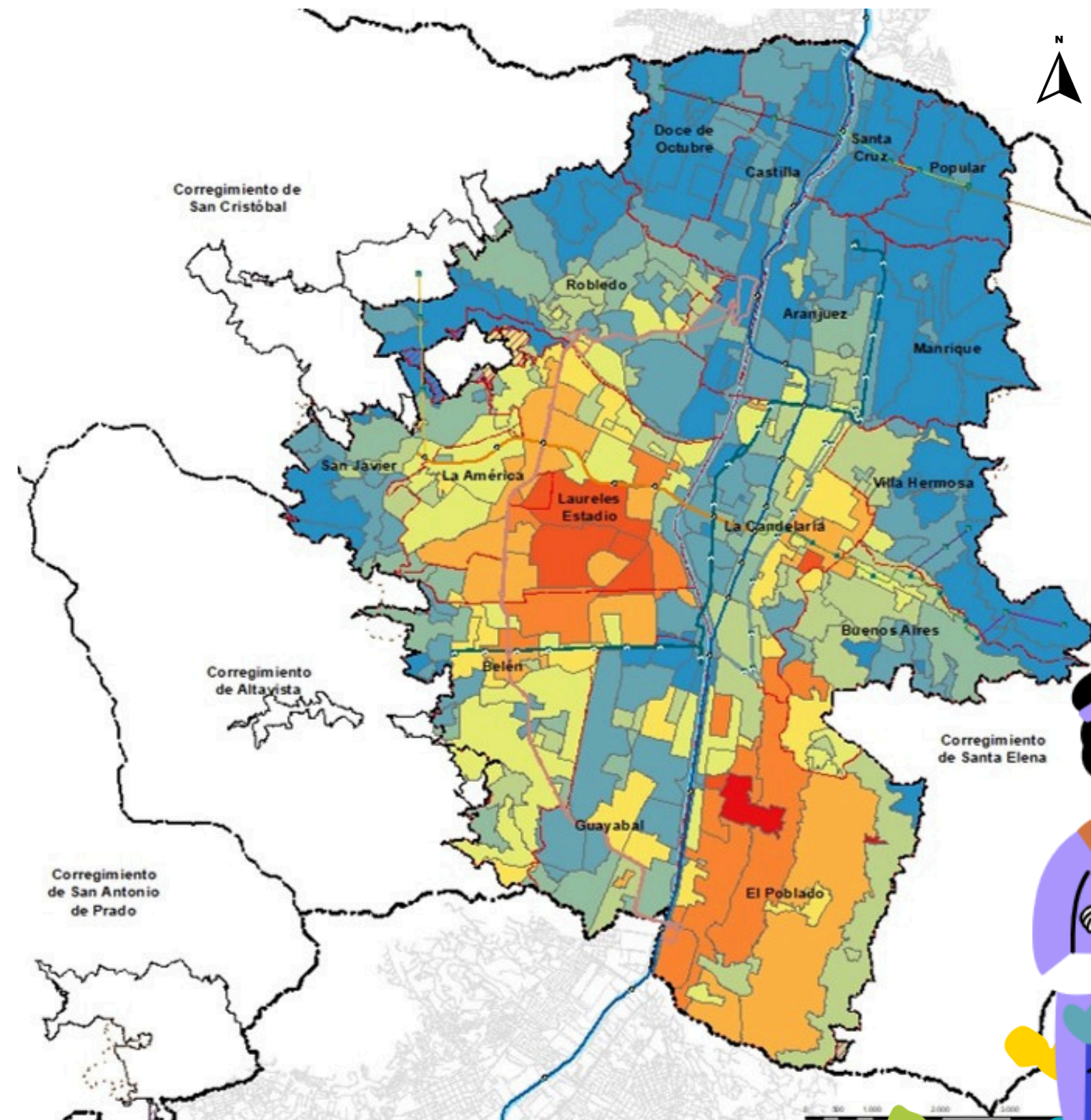


**Vivienda
Turística**

- Reglamentada por el Decreto Nacional 2119 de 2018
- Requiere Registro nacional de turismo
- Estancia menor a 30 días
- **Localización** específica en zonas altas mixtas y desde media mixtura en **Zonas de tratamientos especiales 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 en la Comuna**



¿Qué proponemos?

Prestación diferenciada de servicios públicos

4



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Áreas de Difícil Gestión

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

Zonas de Difícil Acceso

Geografía compleja

Condiciones Particulares

Áreas con restricciones específicas.

ABASTECIMIENTO TRANSITORIO

Piletas públicas, tanques o carrotanques (provisionalidad).

MÍNIMO VITAL

Implementación del programa según Decreto 776 de 2025 para población vulnerable

META FINAL: FORMALIZACIÓN

Progresividad hacia la regularización y estándares normales.

La Estrategia:

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

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



CONTRIBUCIÓN A LA SEGURIDAD TERRITORIAL DESDE LA GESTIÓN DEL RIESGO.



Resultado estudios básicos de amenaza

La seguridad territorial implica armonizar la dinámica natural y social mediante la planificación del territorio. Esto permite orientar el modelo de ocupación de forma coherente con el bienestar ciudadano, integrando la gestión del riesgo a través del conocimiento, la reducción y el manejo de desastres.



5

Acuerdo 48 de 2014

Qué proponemos



AMENAZA

Alta, media y baja por movimientos en masa

Alta, media, baja y muy baja por inundaciones

Alta por avenidas torrenciales

Alta, media y baja por movimientos en masa

Alta, media y baja por inundaciones

Alta, media y baja por avenidas torrenciales

Con condición de amenaza

RIESGO

Con condición de riesgo

Alto riesgo no mitigable

Con condición de riesgo

Alto riesgo no mitigable

Alto riesgo mitigable

Riesgo medio

Riesgo bajo



POT COMUNA 13 - SAN JAVIER Gestión del riesgo

Leyenda mapa actual

Comuna 13 - San Javier

Comunas

- San Javier

Amenazas y Riesgos Actuales

Red Hídrica

Amenazas y Riesgos Actual

Amenaza Avenida Torrencial

categoria

- Alta
- Media
- Baja

Amenaza Inundación

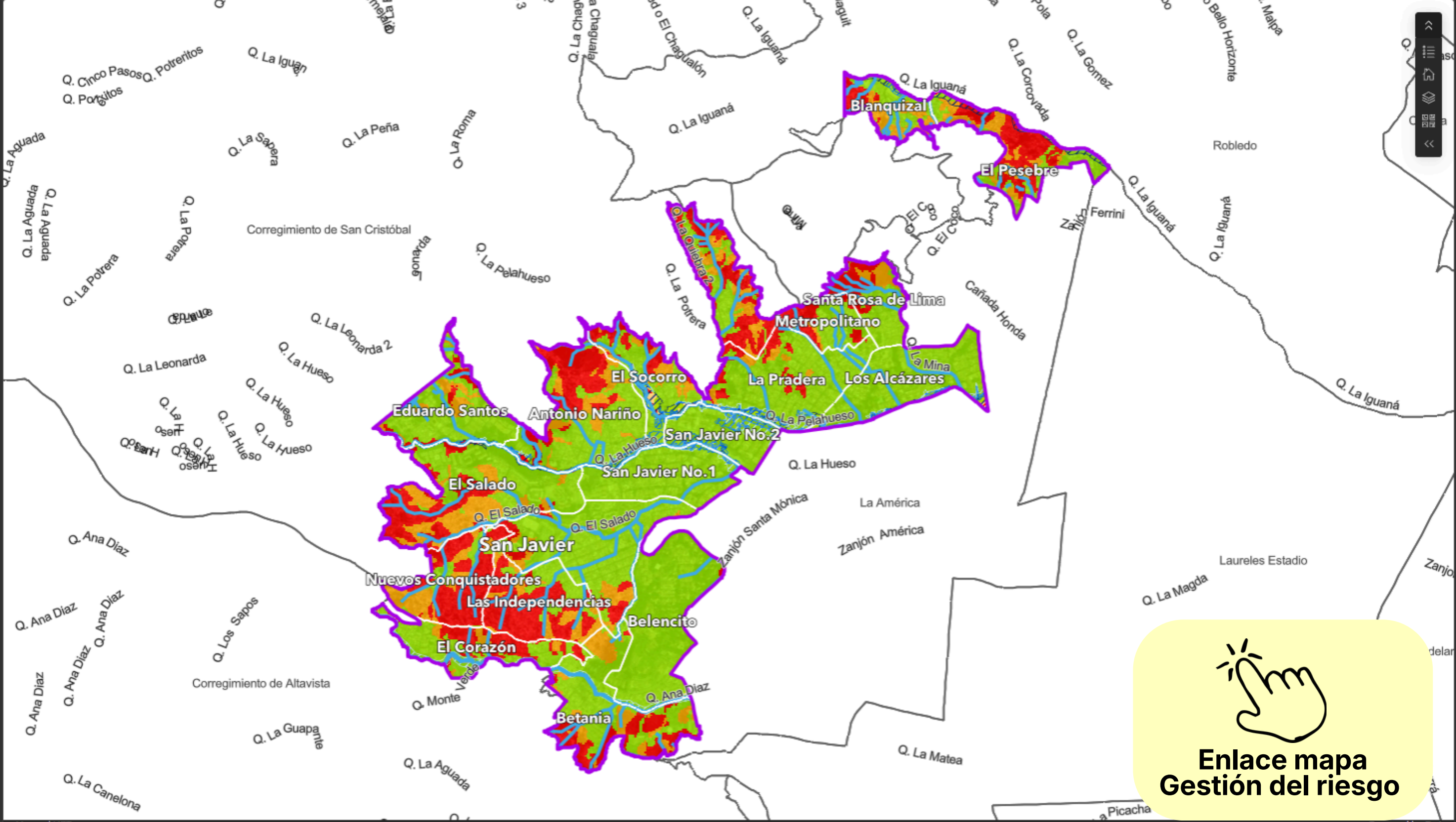
categoria

- Alta
- Media
- Baja

Amenaza Movimiento en Masa

Categoria

- Alta
- Media



POT
COMUNA 13 - SAN JAVIER
Gestión del Riesgo 2

Leyenda mapa actual

Comuna 13 - San Javier

Comunas

San Javier

Riesgos y amenazas actuales

Red Hídrica

ZCR - 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

Ruta de intervención 5



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



**Personas, Viviendas e
infraestructuras en riesgo**
Necesidades de Intervención



**Atención de la población
a Reasentar**

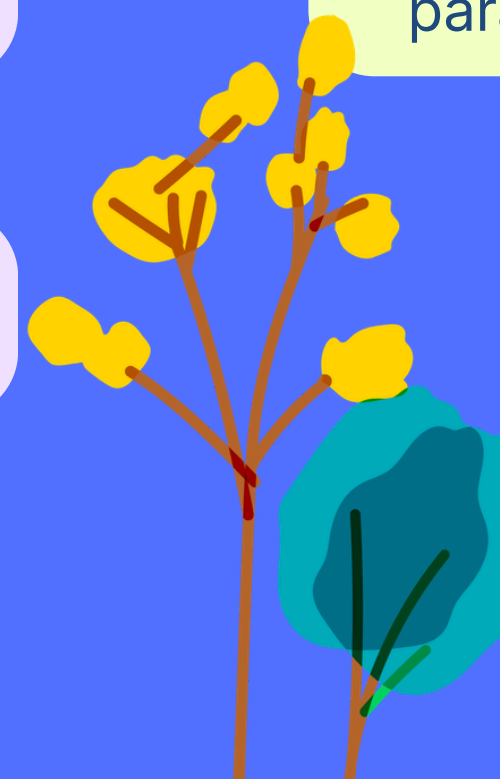
Solución transitoria
Arrendamiento Temporal

Solución definitiva
Acceso a la oferta de vivienda



**Mantenimiento de las
condiciones del área
"liberada"**

Generación de Espacio Público
para la mitigación del riesgo



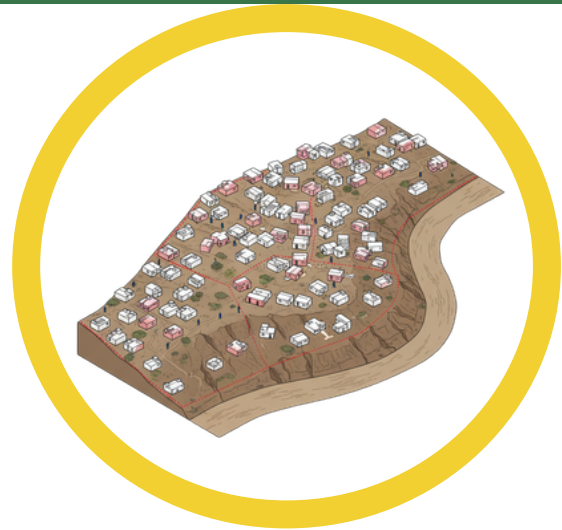
Gestión del Riesgo

para el Mejoramiento Integral de Barrios

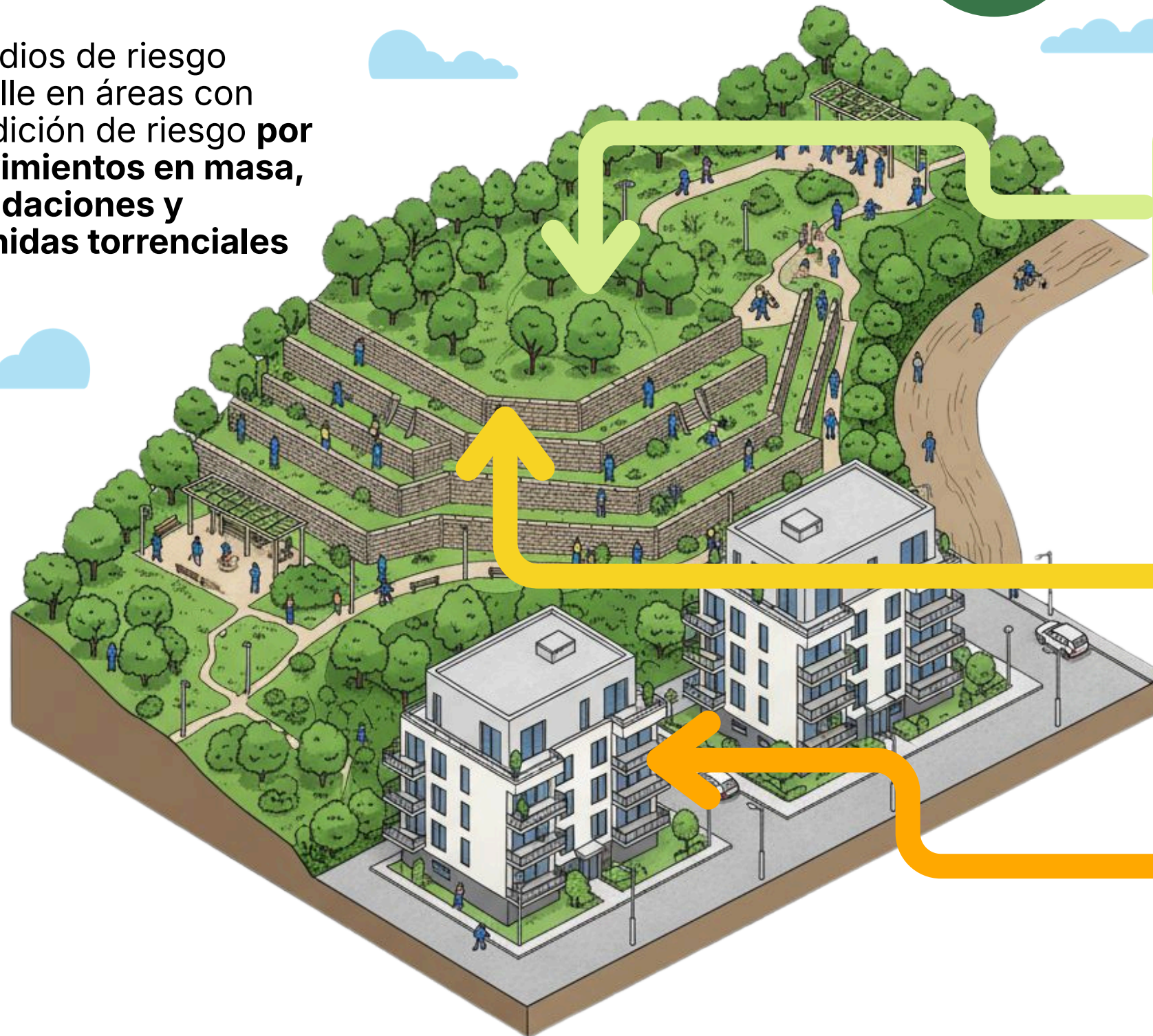
5



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Estudios de riesgo
detalle en áreas con
condición de riesgo **por
movimientos en masa,
inundaciones y
avenidas torrenciales**



Habilitación de suelo para la
ejecución de proyectos como
parques

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

**Habilitación de suelo para
reasantamiento en sitio**

Revisión y ajuste del Mediano Plazo POT



Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:

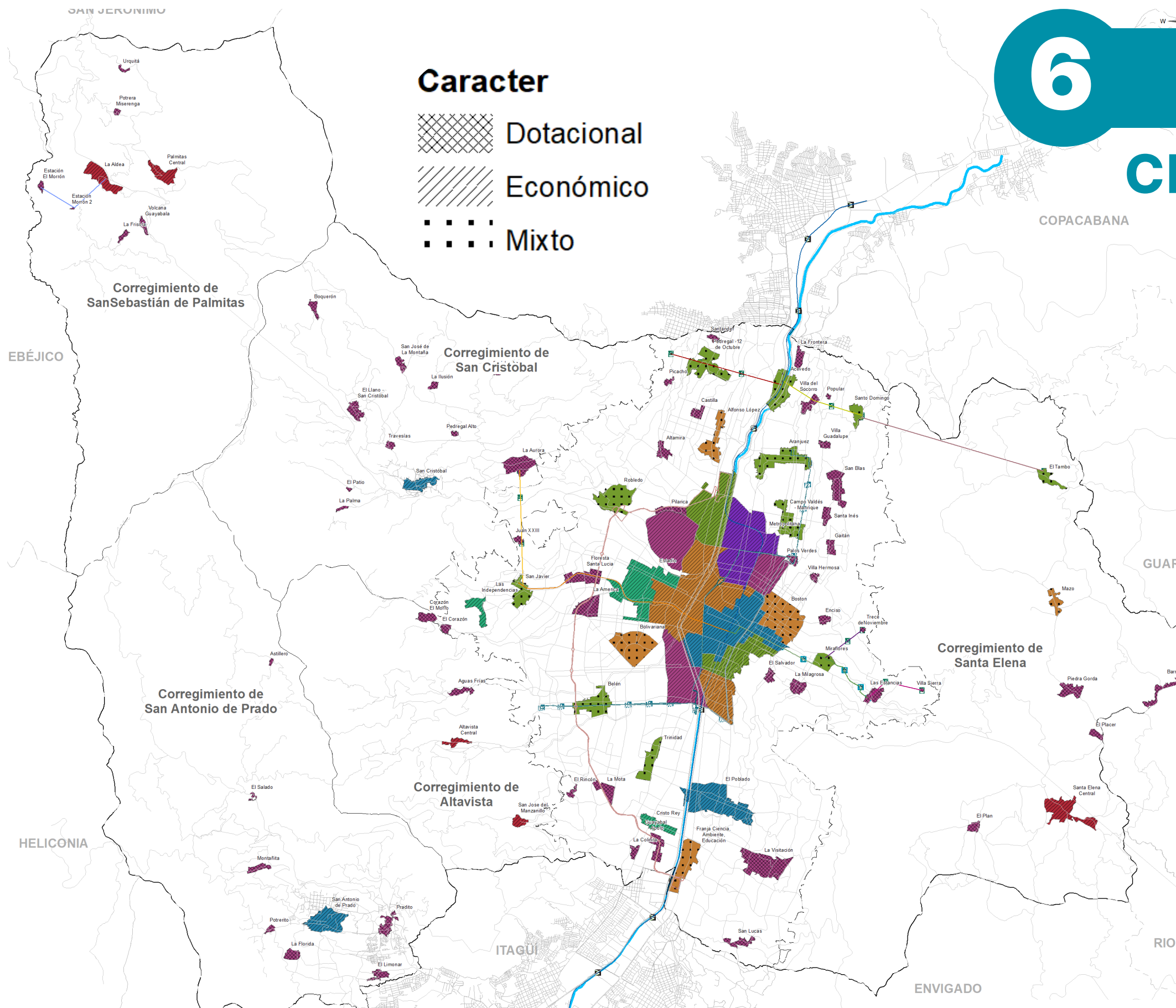
- * El ajuste de los Planes de Legalización y Regularización Urbanística con **mayor enfoque al hábitat, barrios de paz y gestión del riesgo**
- * Las propuestas de vivienda turística, vivienda colectiva y la estrategia de vivienda social
- * La prestación diferenciada de servicios públicos
- * Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión



6

¿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



2

¿QUÉ PROPONEMOS?

- Medellín pasa de 74 a 81 centralidades urbanas y rurales.
- En la Comuna 13 se mantienen 4 centralidades, que se redelimitan y fortalecen para mejorar el equilibrio y la dinamización de la zona.

Centralidad Juan XXIII

REDELIMITADA Y RECLASIFICADA BARRIAL, DOTACIONAL
Predominancia para Servicios de proximidad y cuidado.

Centralidad San Javier

REDELIMITADA Y RECLASIFICADA ZONAL, MIXTA
Intercambio de servicios y movilidad integrada.

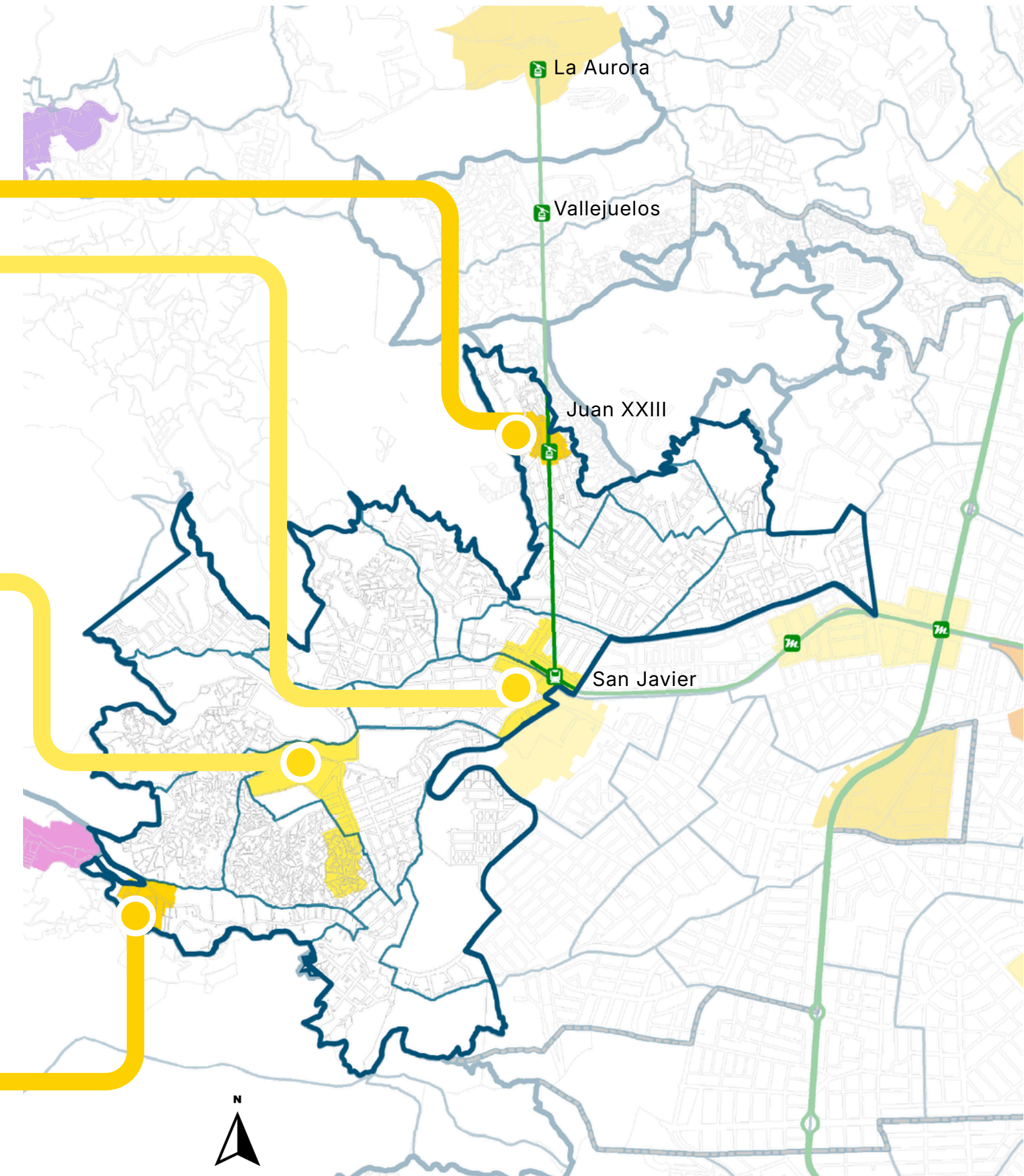
Centralidad Las Independencias

REDELIMITADA Y RECLASIFICADA ZONAL, ECONÓMICA
Innovación y diversificación del turismo urbano.

Centralidad El Corazón

RREDELIMITADA Y RECLASIFICADA BARRIAL, DOTACIONAL
Predominancia para Servicios de proximidad y cuidado. Conexión con Centralidad Rural Corazón El Morro.

CENTRALIDADES POR CARÁCTER PREDOMINANTE

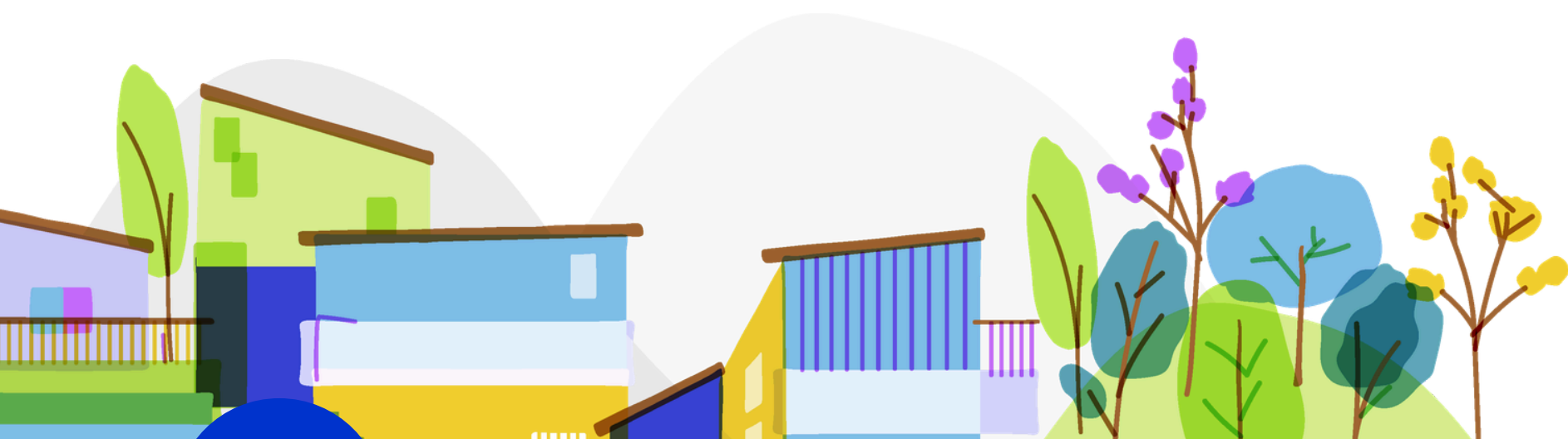


Las Centralidades de los barrios funcionan como **núcleos de proximidad y cuidado**

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

Estrategias para **consolidarlos** como **centralidades de cuidado**

- Permanencia de **comercio en pequeña escala** y promover el **intercambio de servicios y la movilidad integrada; la ciencia, tecnología e innovación y la cultura**
- **Red de cuidado** para personas cuidadoras, población vulnerable mayor e infantil: articular jardines, centros de salud, equipamientos comunitarios, espacio público y movilidad
- Priorizar **caminabilidad y accesibilidad universal**
- **Edificabilidad diferencial** según el tipo de centralidad.



6

¿QUÉ PROPONEMOS?

El barrio es la primera red de cuidado del territorio

POT
COMUNA 13 - SAN JAVIER
Centralidades

Leyenda Mapa Actual

Comuna 13 - San Javier

- Comuna
- San Javier

Comunas y Corregimientos

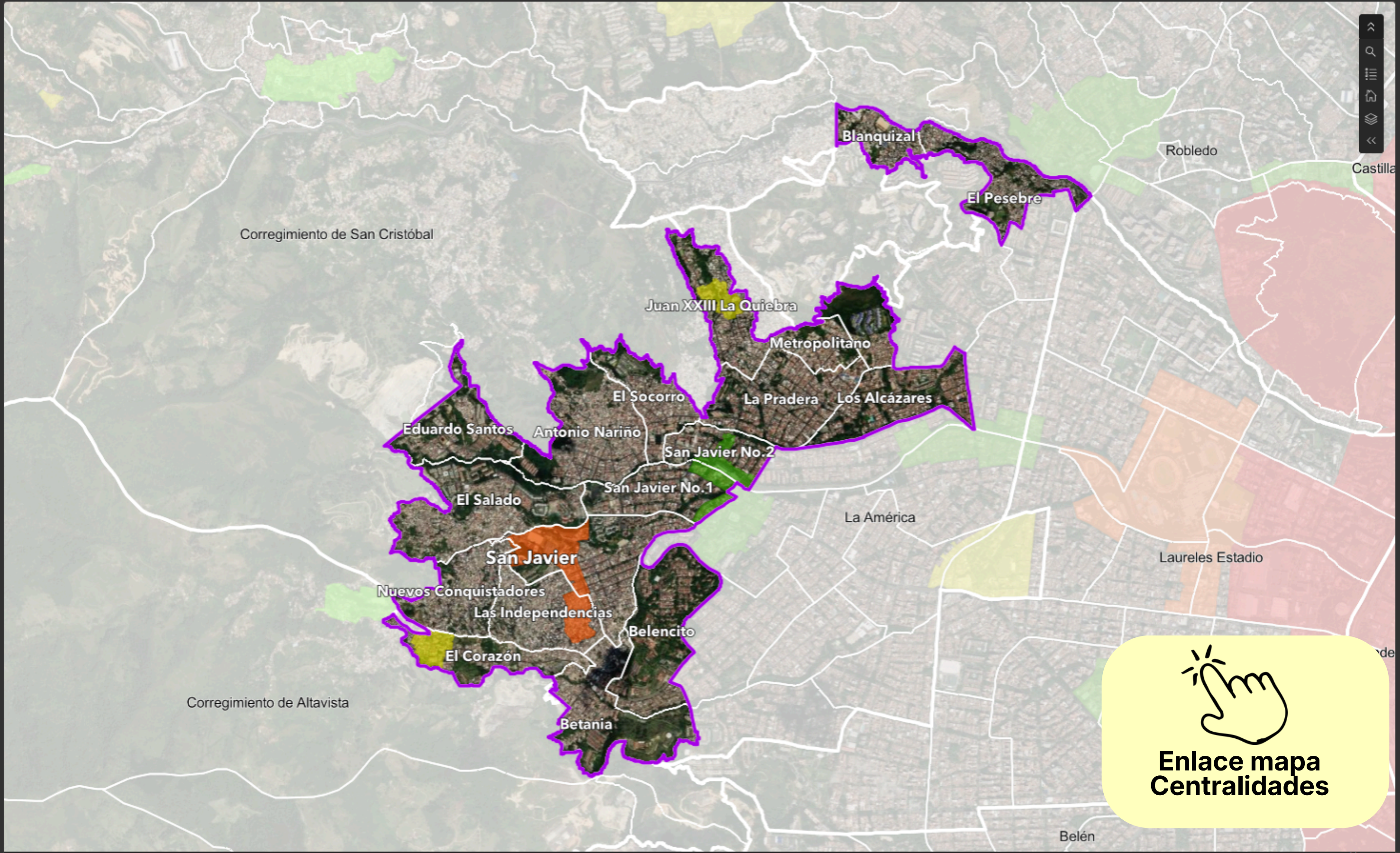
- nombre
- Comunas y Corregimientos

Barrios y Veredas



Centralidades Predominancia

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




Enlace mapa Centralidades

6

¿QUÉ PROPONEMOS?

Actualización de actividades



Residencial

- Vivienda individual
- **Vivienda colectiva**

Comercial

- Comercio **básico**
- Comercio **complementario**
- Comercio **especializado**
- Comercio de **alta cobertura**

Servicios

- **Hospedaje**
- Personales y profesionales
- Entretenimiento
- Asociados al vehículo y transporte

Industrial

- Bienes de consumo livianos
- Alimentaria y de bebidas
- Metalmecánica y de equipos
- Transformación química y de materiales

Equipamiento

Subsistema de **equipamientos** colectivos

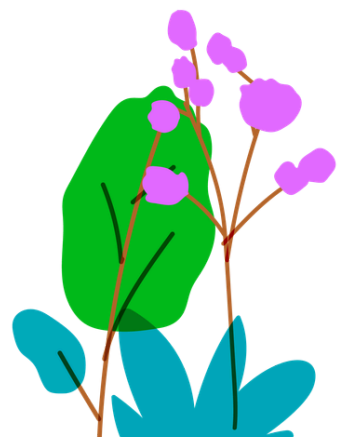
Espacio público

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



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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



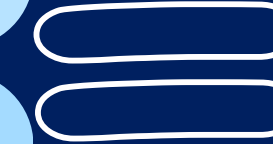
¿QUÉ PROPONEMOS? 6

ACTIVIDAD ECONÓMICA



VARIABLES AMBIENTALES

VARIABLES URBANÍSTICAS



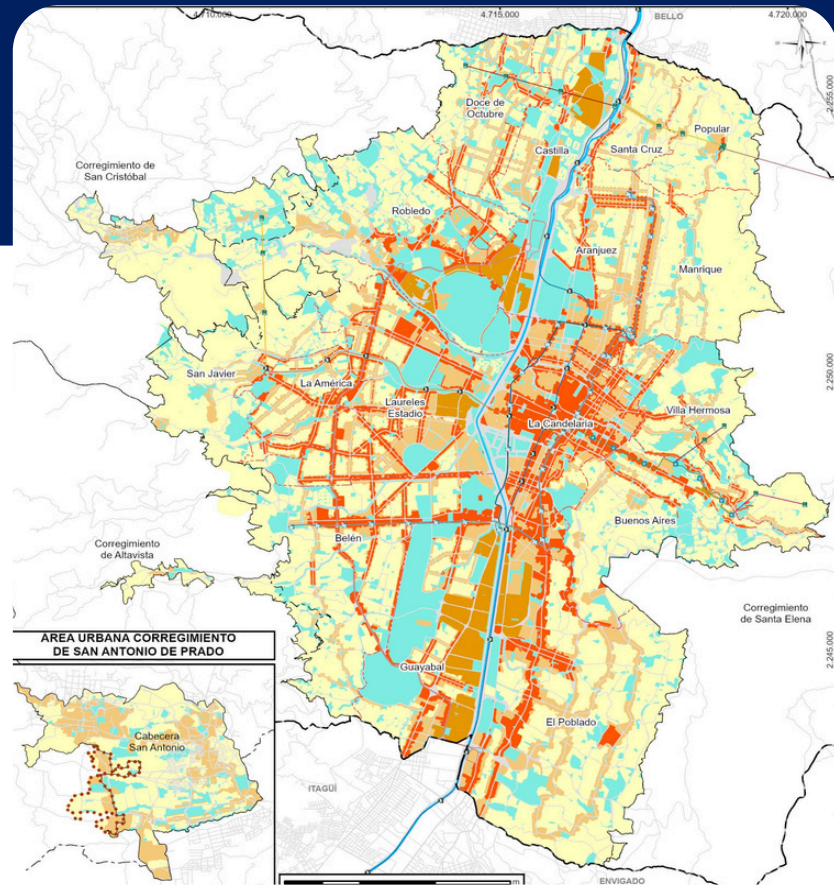
BAJO IMPACTO

MEDIANO IMPACTO

ALTO IMPACTO

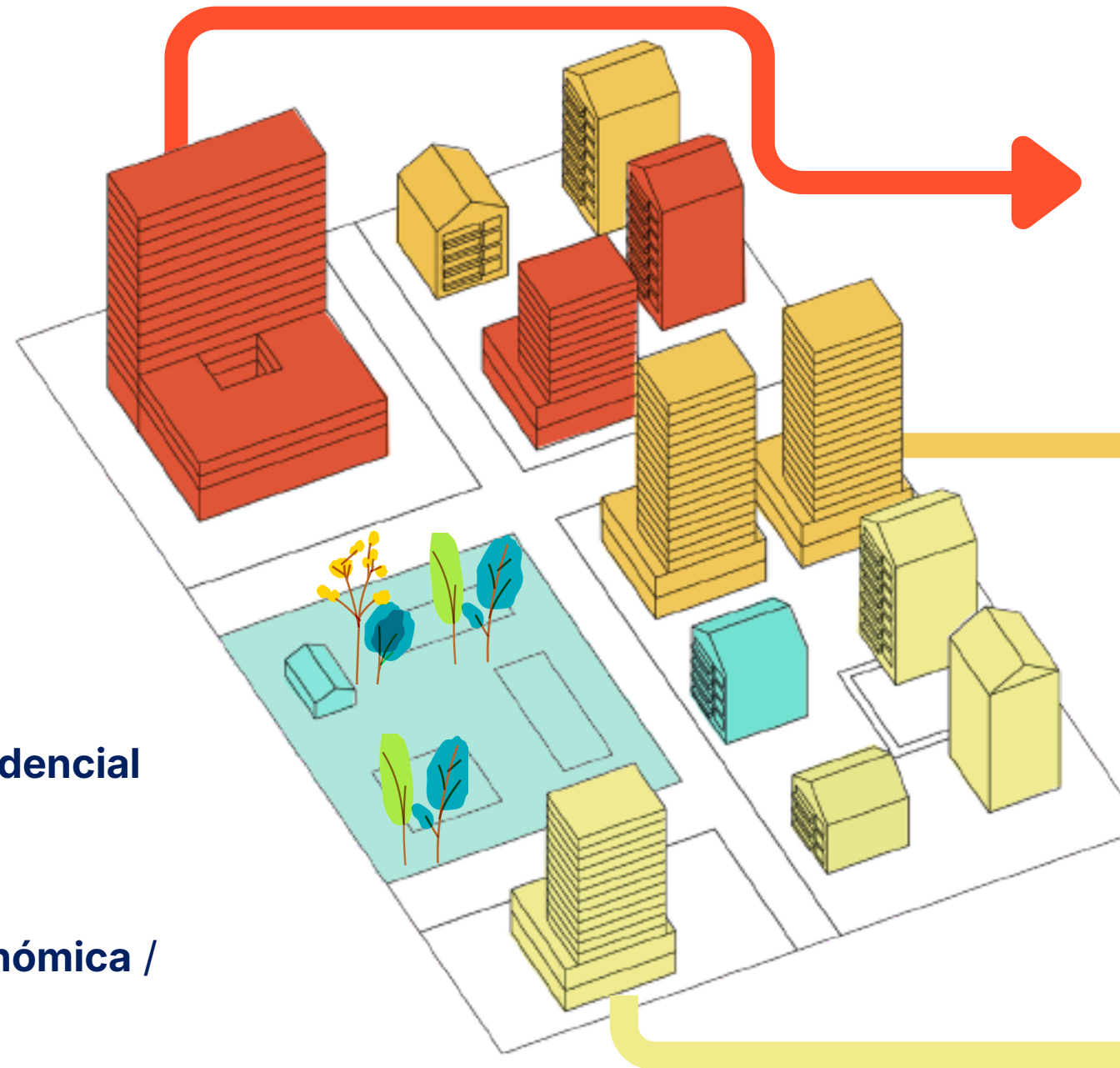
MUY ALTO IMPACTO

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



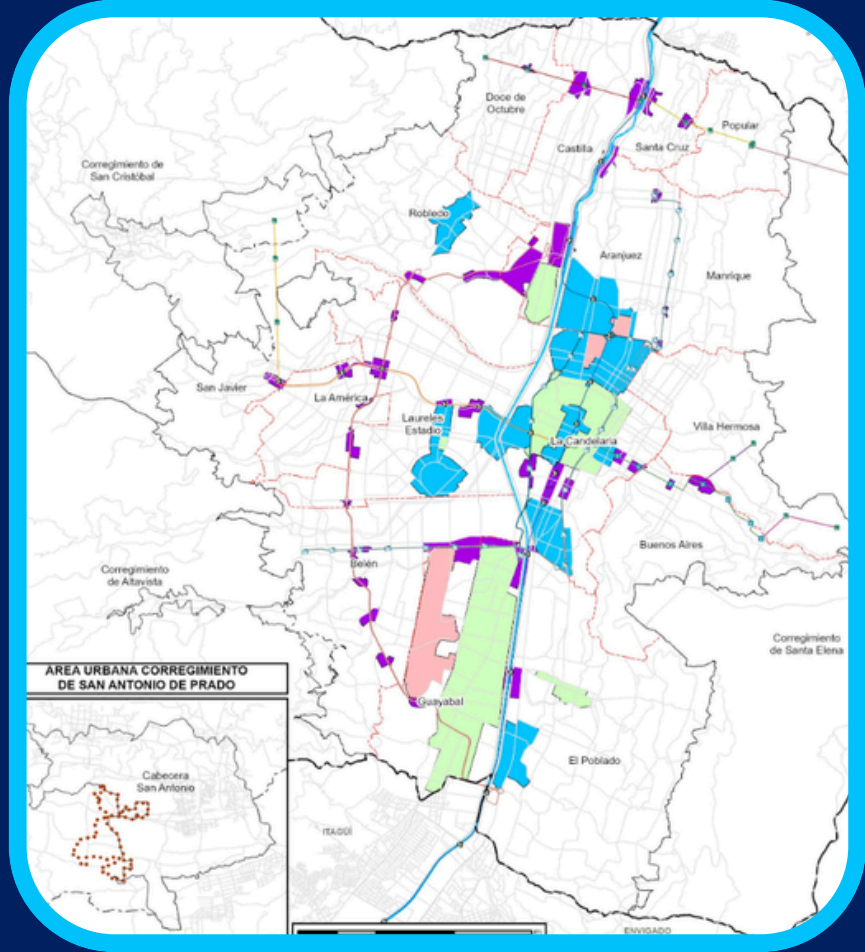
- Vivienda Turística
- Bares
- Discotecas
- Centros logísticos de transporte
- Guardería de Mascotas
- Vivienda Colectiva

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

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

¿QUÉ PROPONEMOS?

6



ÁREAS CON VOCACIÓN

- ZTE - ZONAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL
- CUIDADO AMBIENTAL
- DOT - DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE
- ZONAS PATRIMONIALES DEL ÁMBITO NACIONAL

CUIDADO



CONDICIONAR

- Actividades generadoras:
- Ruido
 - Contaminantes al aire

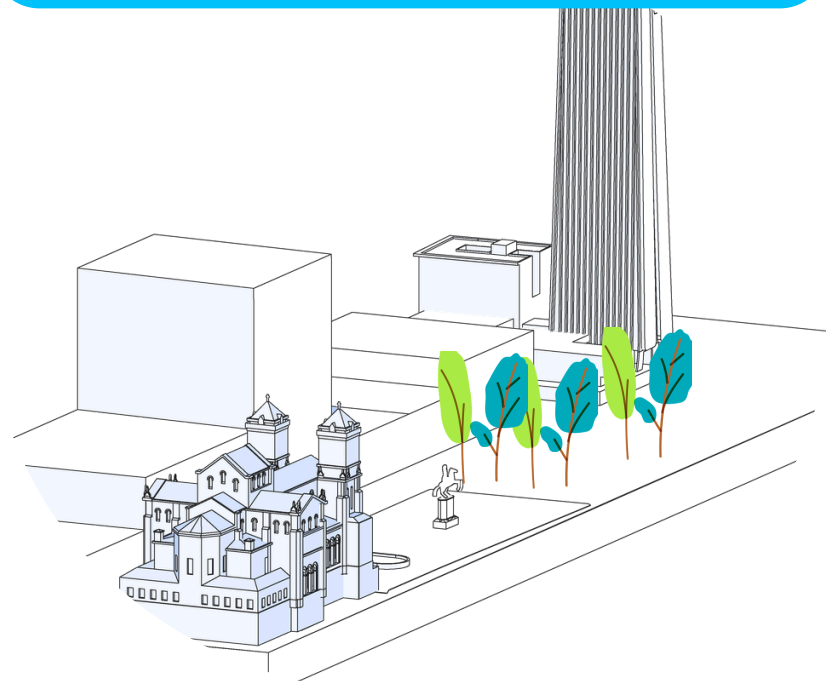
Zona Patrimonial Nacional



RECONOCER

Resoluciones adoptadas a nivel nacional

ZTE



PROMOVER

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

DOT



POT COMUNA 13 - SAN JAVIER Usos generales del suelo

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comuna 13 - San Javier

Comuna

- San Javier

Barrios y Veredas

Leyenda Mapa Propuesta

Áreas con Vocación

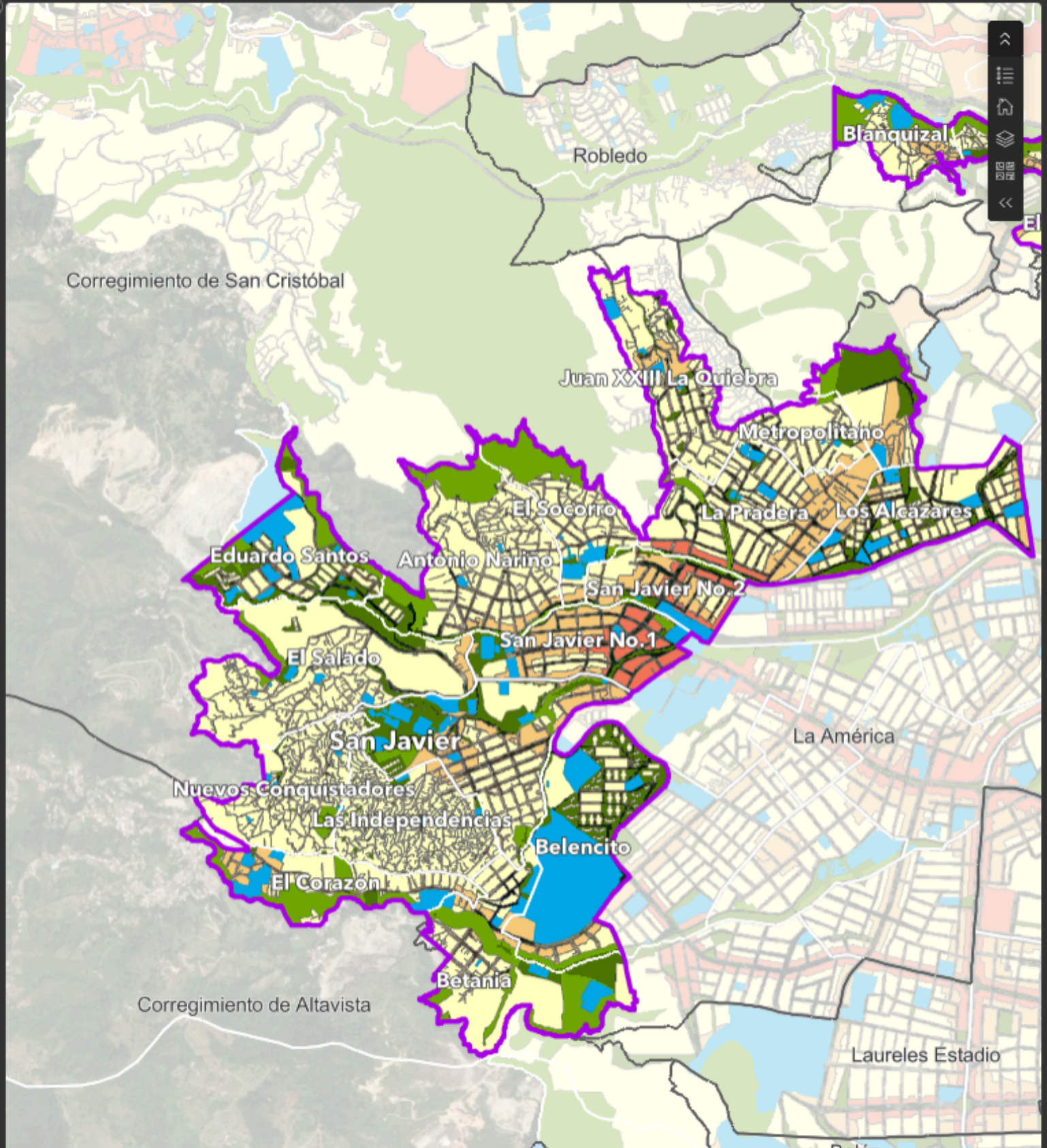
tipo

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

Áreas de Actividad Urbana

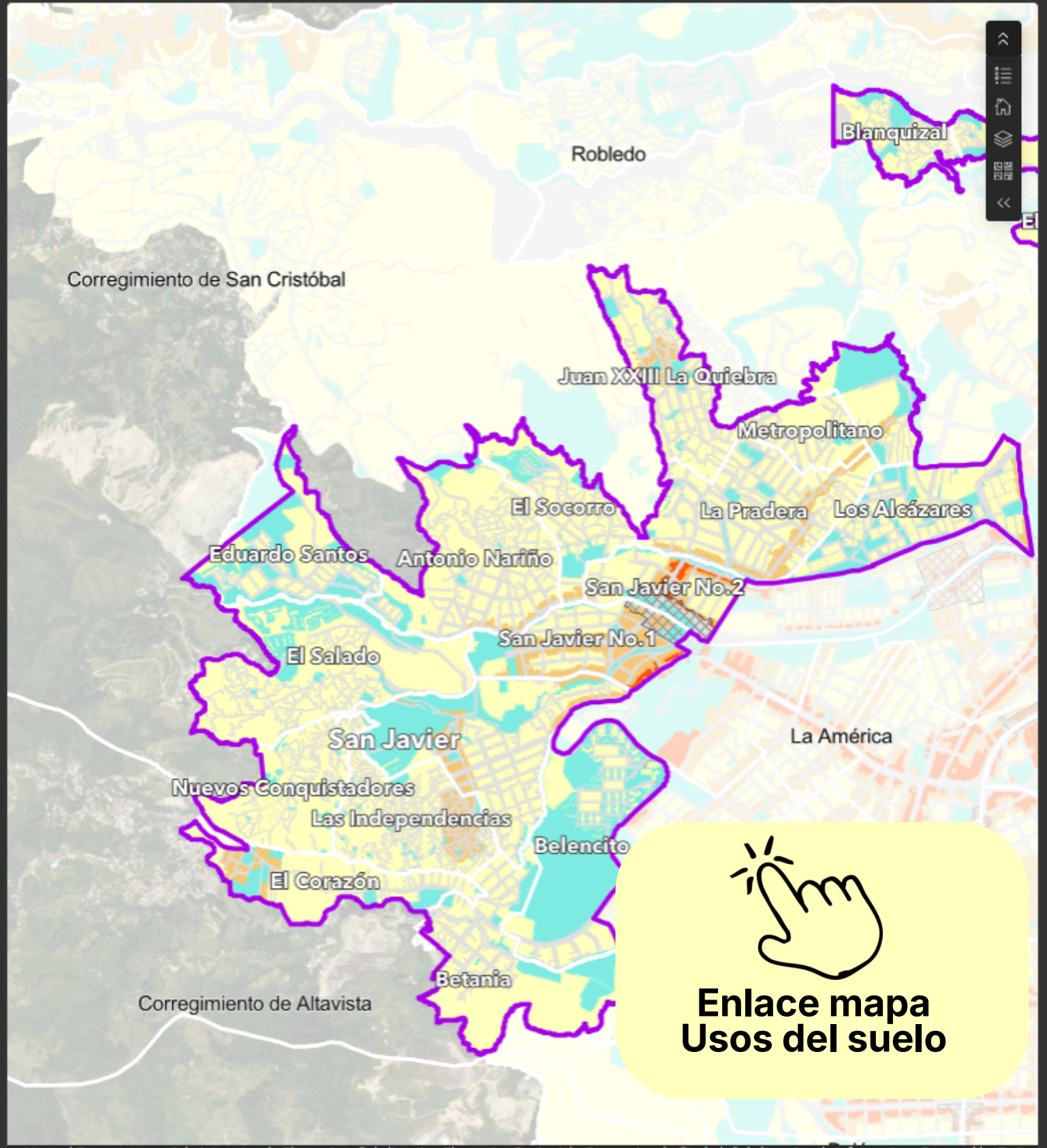
- Área dotacional
- Área dotacional del sistema vial
- Área de baja mixtura de predominancia residencial
- Área de media mixtura de soporte barrial
- Área de alta mixtura económica en transformación
- Área de alta mixtura de predominancia económica

Áreas de Actividad



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

Usos generales del suelo AC048



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

Áreas de actividad propuesta

PAU - Mecanismo de Gestión para los usos del suelo

6

1 DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO



Toma las decisiones para **definir la planificación y operación** en la gestión de los usos del suelo. **Acoge las acciones de mejora** establecidas durante el proceso de gestión.

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

Aclaración en el paso a paso para la **creación, implantación, desarrollo, funcionamiento y operación** de los usos en el territorio

2 PLANIFICACIÓN DE LA GESTIÓN



Define las **condiciones para la localización de las actividades** en el territorio, y se encarga del **Seguimiento y evaluación** del desarrollo económico, rastreando su evolución en el tiempo

Normas **claras y plataforma digital** que permita integrar las acciones de todas las entidades entorno a los usos del suelo

3 GESTIÓN OPERATIVA



Aporta a que se **ejecuten las actividades económicas** en el territorio. Verifica el **cumplimiento de la norma y motivan** la corresponsabilidad ciudadana.

Fortalecer el **desarrollo del hábitat y el desarrollo económico, y los procesos de control y mitigación** para reducir los impactos

7 MEJOR 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

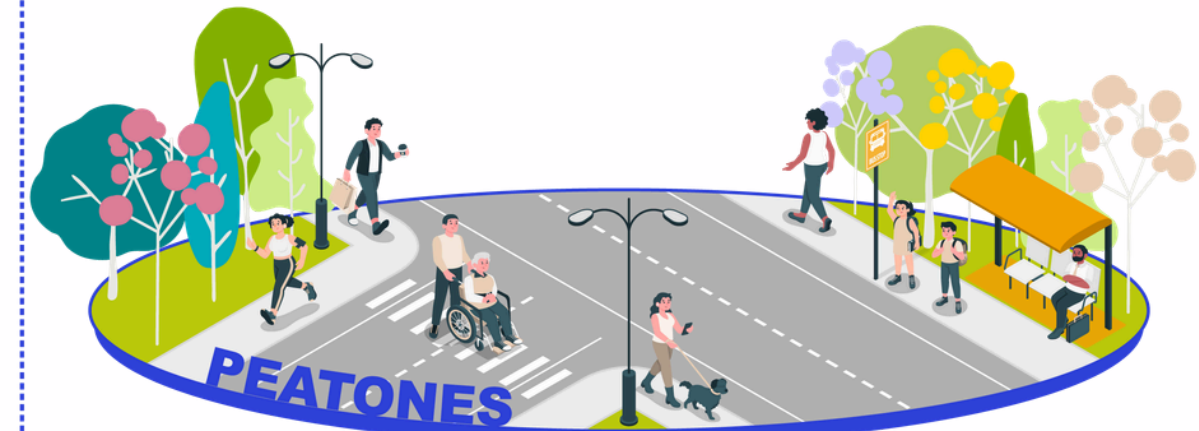
Retorno a mínimos obligatorios por tratamiento urbanístico

Promoción de vías de tráfico calmado

Ajuste de anchos mínimos de carriles, regulación de pasos urbanos

DOT

Desarrollo Orientado al Transporte



7 PROPUESTA

Estrategia DOT

Promoción del Desarrollo Orientado al Transporte con:

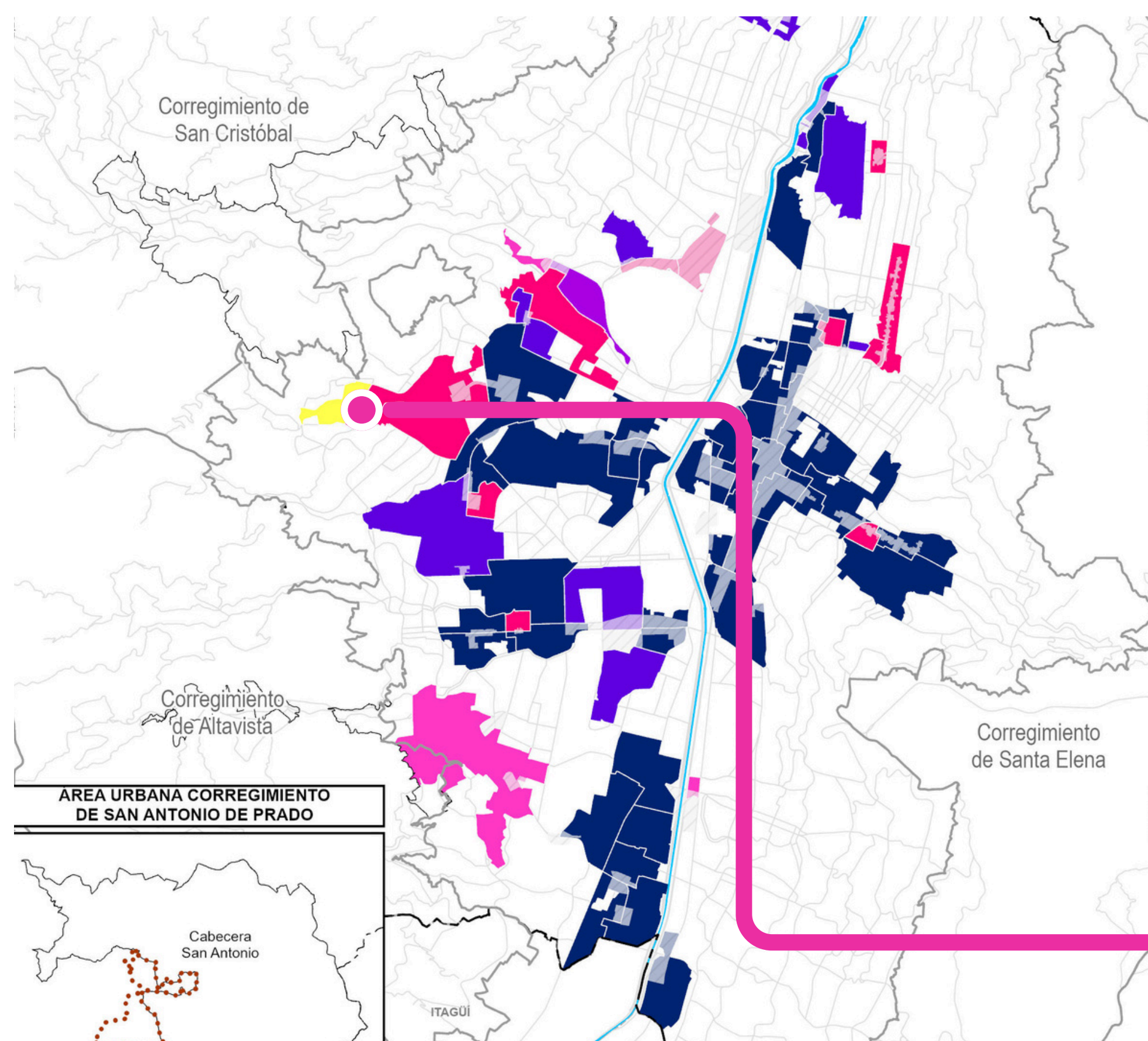
- Densidades adicionales a través de compra de derechos para mayor aprovechamiento de las áreas servidas por el transporte público
- Mayor Intensidades en la mixtura de usos para promover el desarrollo de la economía local

Corredores nivel de peatón y algunas zonas de viaducto.

Áreas de influencia delimitadas alrededor de las estaciones.

55 de las 83
Zonas DOT con incremento hasta del
20% en densidades POT.

Polígonos para la aplicación de la estrategia DOT



Transporte público y Desarrollo Orientado al Transporte

¿Qué proponemos?

7



Equipamientos de transporte mixtos

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



Fuente: Imagen ilustrativa Metro




Exigencias de parqueaderos Uso **residencial**

¿Qué proponemos?

7

- **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



Incorporación de obligación mínima de parqueaderos



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

PROPUESTA 7

Obligación vivienda Multifamiliar

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

Tratamientos predominantes en la Comuna 13

 AUTOS

MOTOS 

CN3-MI

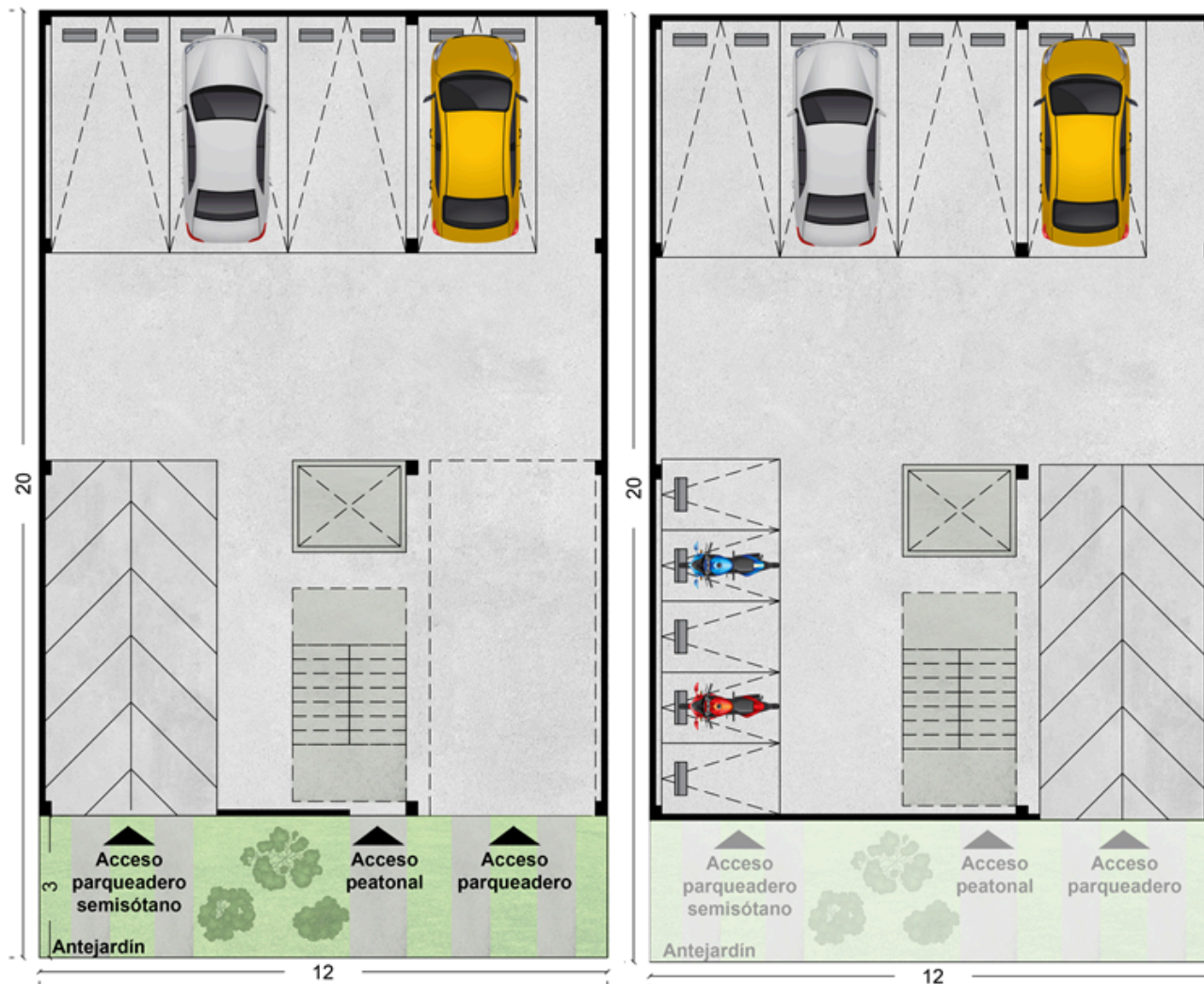
1/4

1/1

CN5

1/1.5

1/2



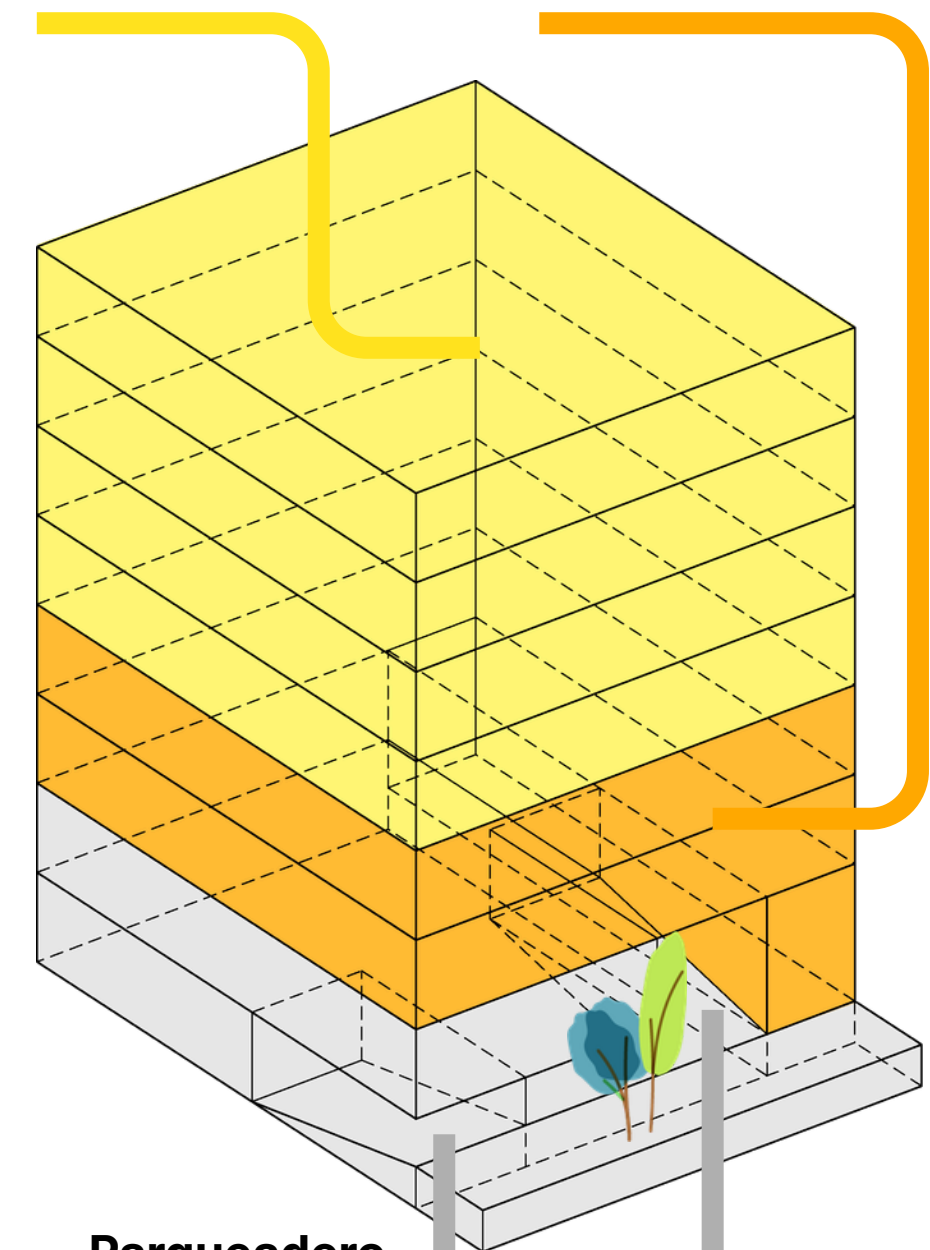
Primer piso

Segundo piso

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

Vivienda

Otros usos



Parqueadero Semisótano

Acceso Parqueadero

POT COMUNA 13 - SAN JAVIER

Movilidad

Leyenda Mapa Movilidad

Metro

Estaciones

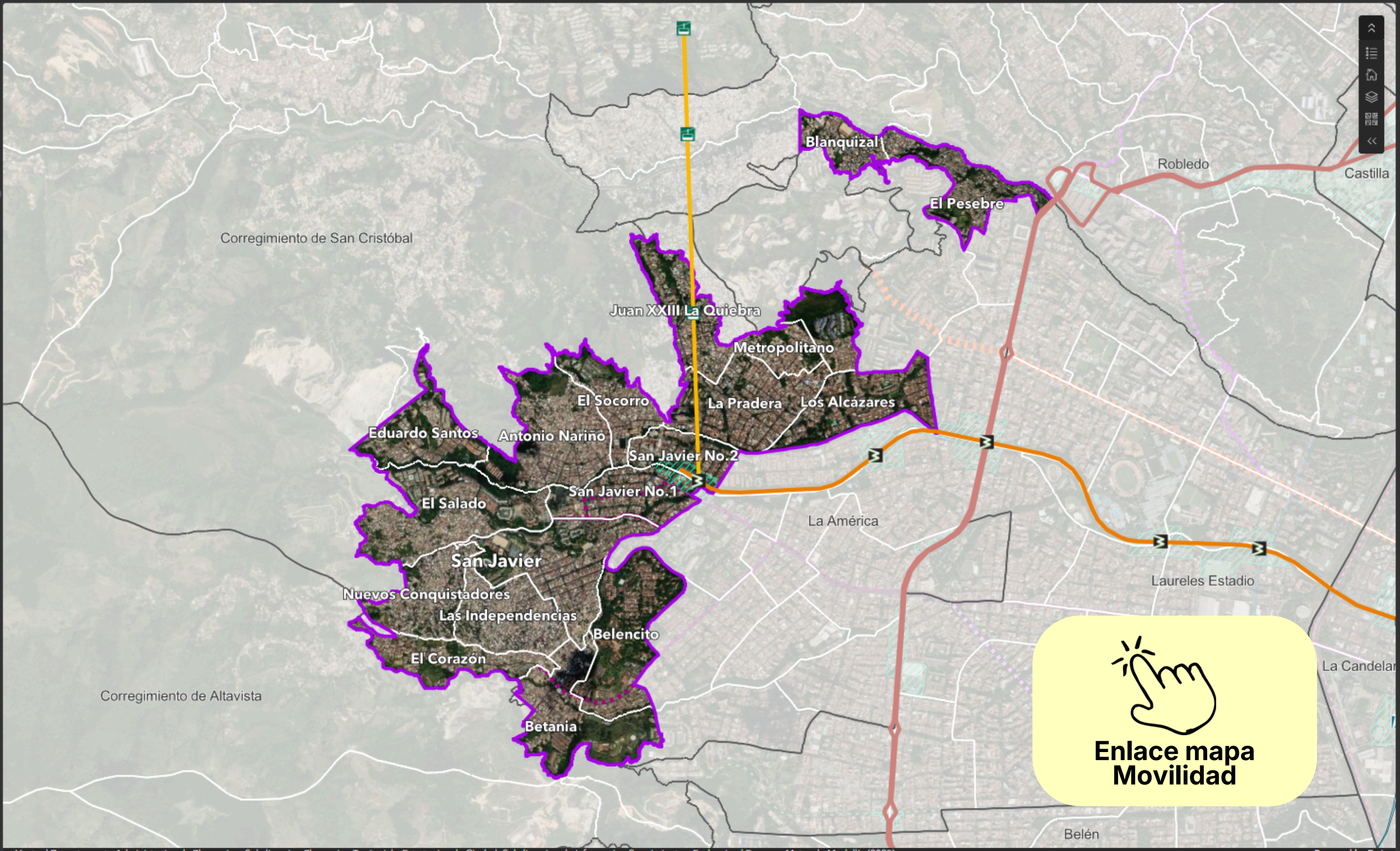
- Tipo
- Metro
 - Metrocable
 - Metroplus
 - Tranvía

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

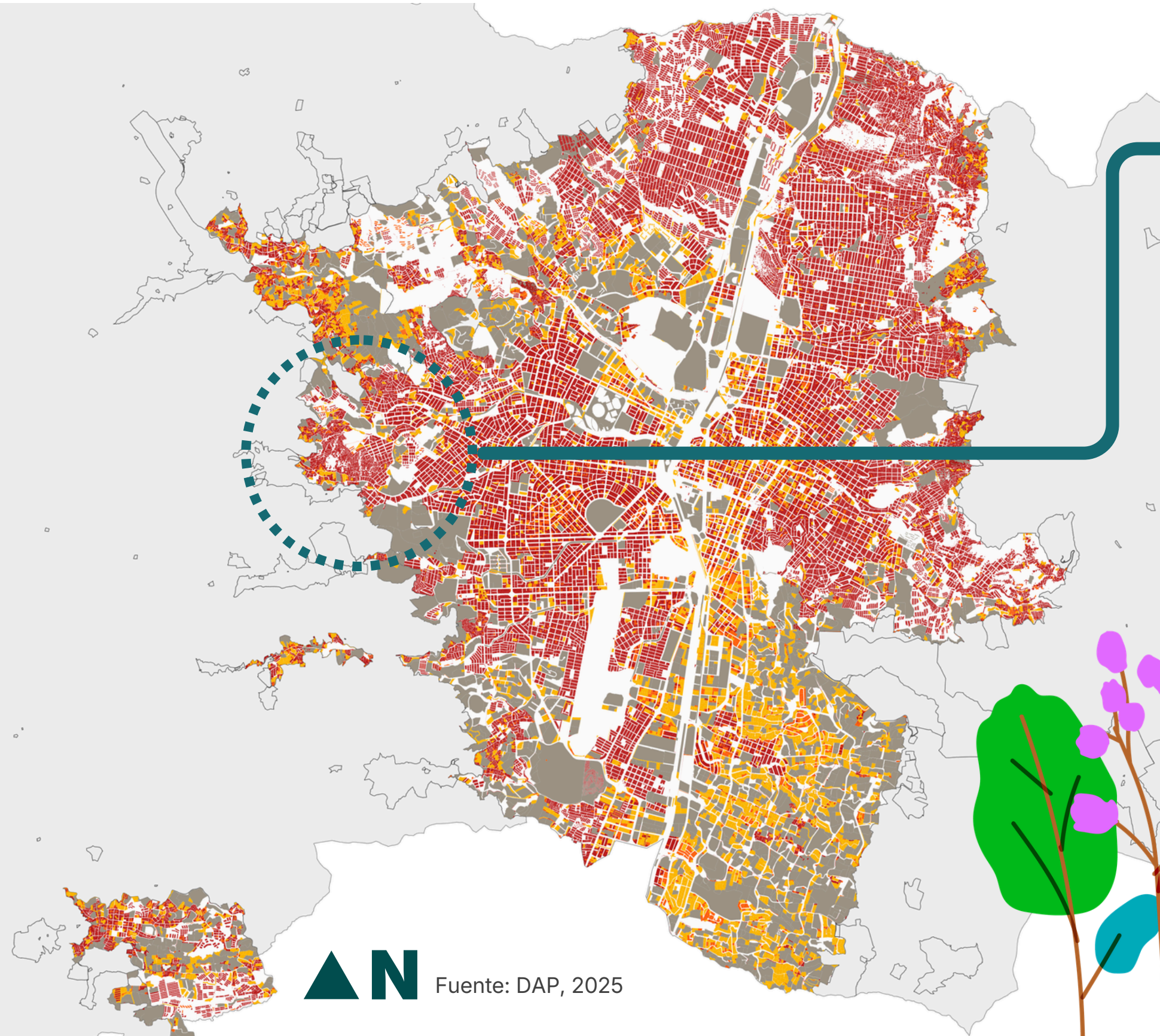
Comuna 13 - San Javier

- Comuna
- San Javier



REALIDAD TERRITORIAL

frente a la generación de **espacio público**



 Fuente: DAP, 2025

Solo el **25% de los lotes de Consolidación** (2,3,4 y 5), Mejoramiento Integral y Renovación se encuentran por encima de los **1000 m²**, la cual es el área mínima para generación de espacio público.

8 ¿QUÉ PROPONEMOS?

En áreas con tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral y Consolidación 3 se podrán realizar ajustes en las áreas mínimas de suelo a ceder para espacio público

Superiores a 500 m²

8 ¿Qué queremos lograr?

Espacio Público con función ambiental, cuidado y proximidad



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Reverdecimiento de las ciudades

Espacio público con función ambiental, del cuidado y de proximidad

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

Soluciones basadas en la Naturaleza

Elementos que cumplen funciones ecosistémicas

Adaptación al cambio climático y la gestión del riesgo

4

Criterios de manejo para el Espacio público existente y proyectado

5



¿Qué proponemos? 8



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ESPACIO PÚBLICO

Proximidad espacial

Cercanía a la vivienda y soporte a las dinámicas cotidianas de cuidado.

INTERGENERACIONAL

ENFOQUE DE CUIDADO



Contacto con la naturaleza y regulación ambiental.

Espacios para respiración urbana y bienestar.

Áreas de respiro

Espacio para la sombra, para la resguardarse de la lluvia

Dotación con servicios básicos



Permanencia, descanso y acompañamiento intergeneracional.

¿Qué proponemos? 8



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ENFOQUE DIFERENCIAL

Niños, niñas, adolescentes, mujeres, jóvenes, adultos mayores y personas en condición de discapacidad para su uso



ESPACIO PÚBLICO

Alta capacidad de encuentro ciudadano, eventos culturales y expresiones colectivas.

Estrategias para mejorar la **seguridad y permanencia** para todas las personas.



Espacio abierto para permanencia, manifestación cultural y apropiación social diversa

GRUPOS POBLACIONALES

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



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

9 ¿Qué queremos lograr?

Apuestas para los Equipamientos Colectivos



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1 Proximidad espacial
acercar los servicios fundamentales a
la población



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

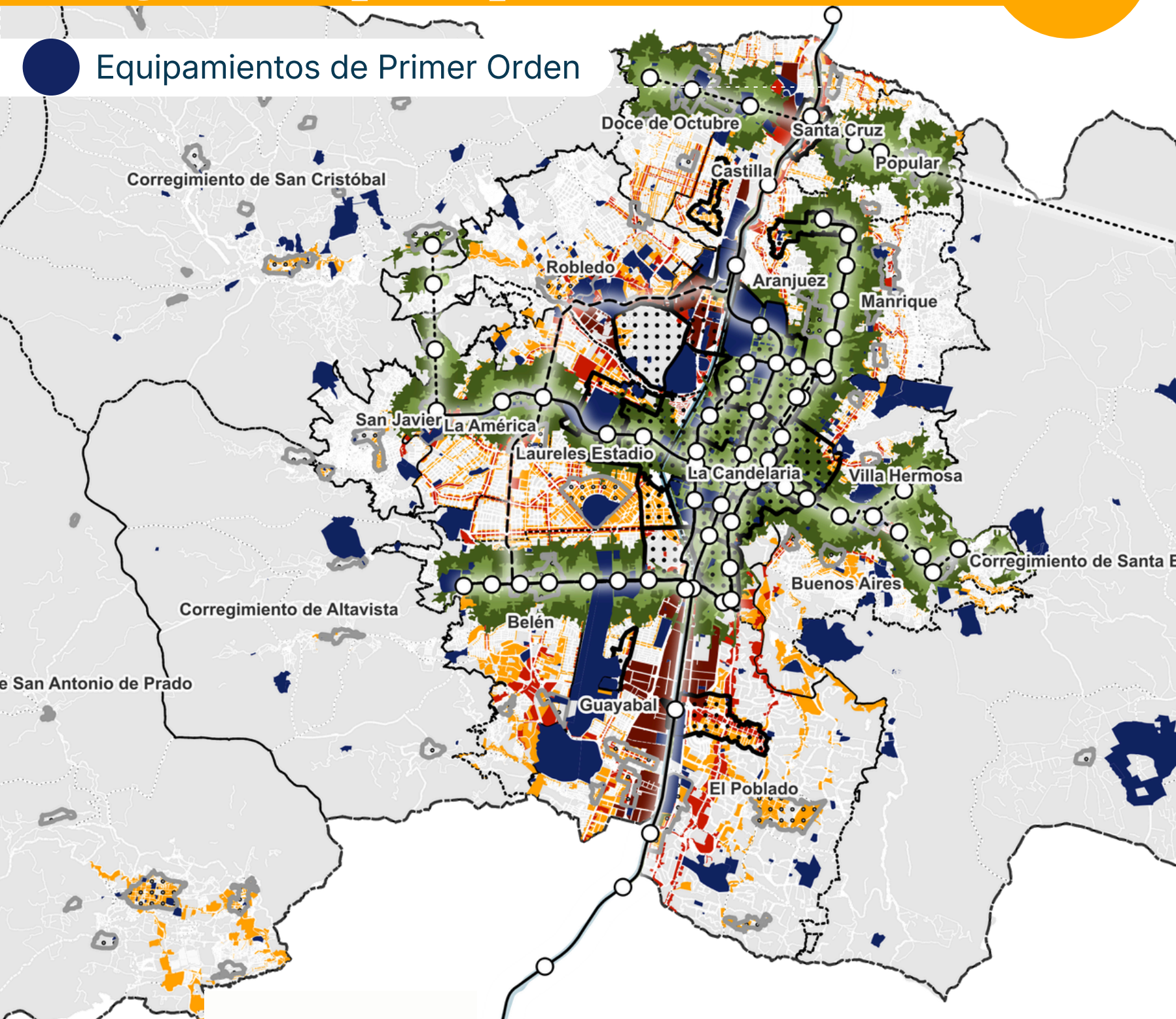
5 Gestión del subsistema de
equipamientos colectivos



¿Qué proponemos?

9

Equipamientos de Primer Orden



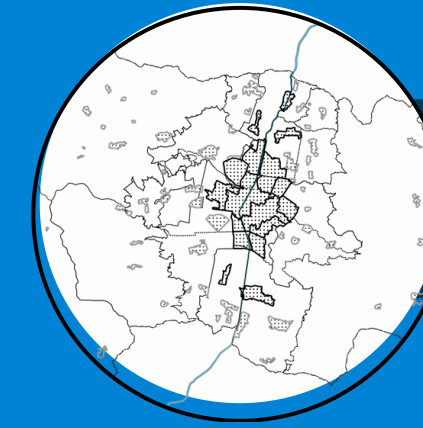
Para los equipamientos de primer orden



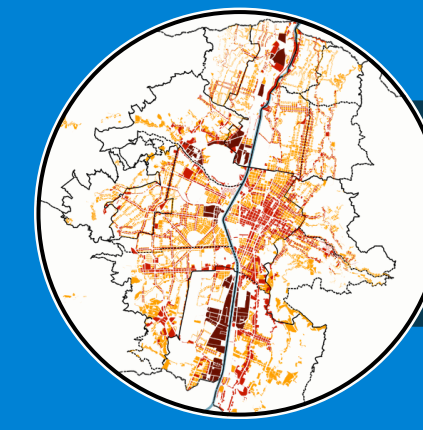
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



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?

9

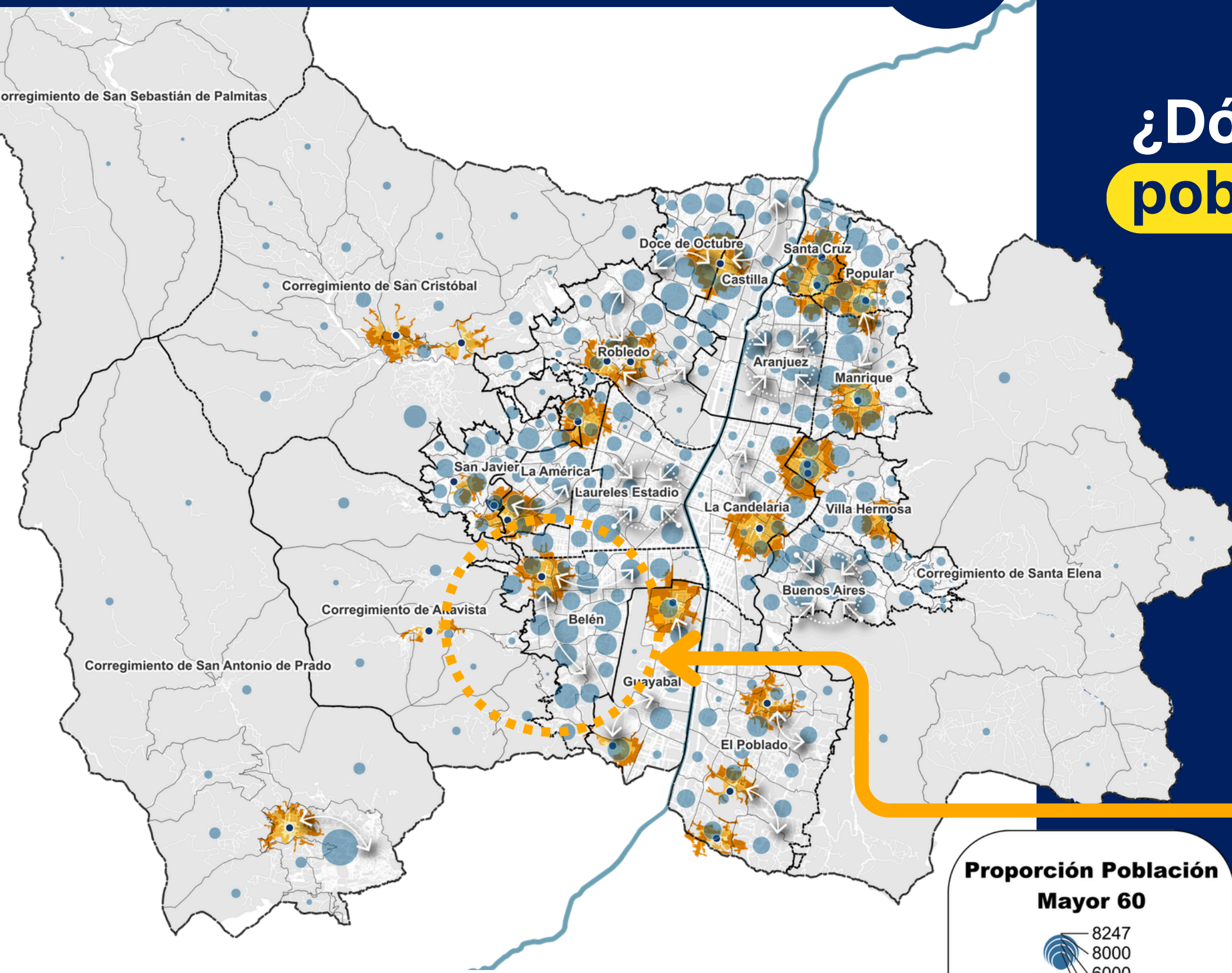


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

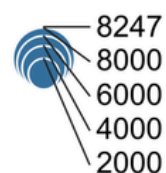
¿Dónde se encuentra la población mayor a 60 años?

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



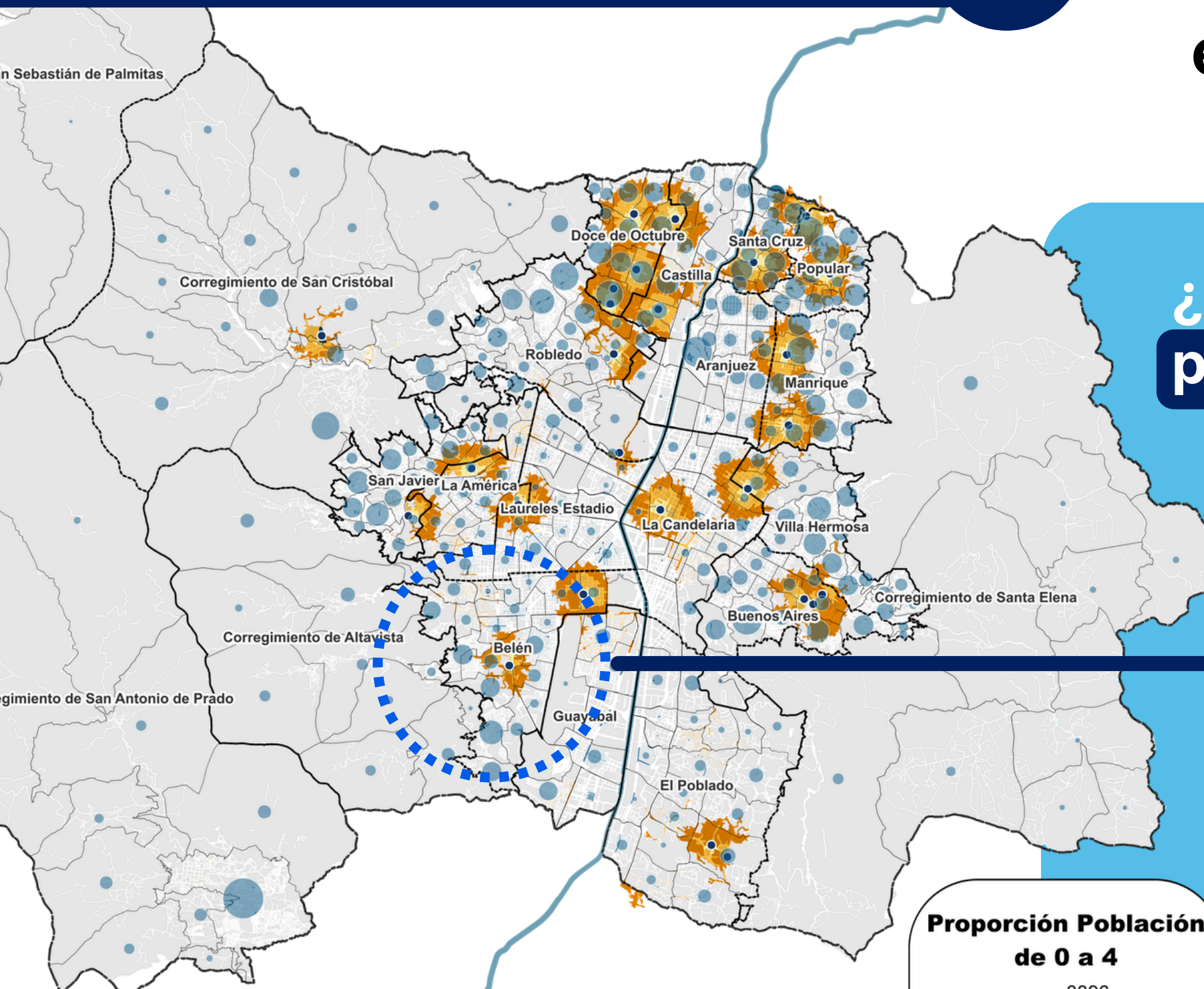
¿Qué queremos lograr?

9



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Localización de los equipamientos cercanos a la población infantil



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

Proporción de población de 0 a 4 años

Equipamientos de Asistencia Social con énfasis en la atención infantil

Accesibilidad a 5 – 10 – 15 minutos caminando



Multifuncionalidad y Sostenibilidad

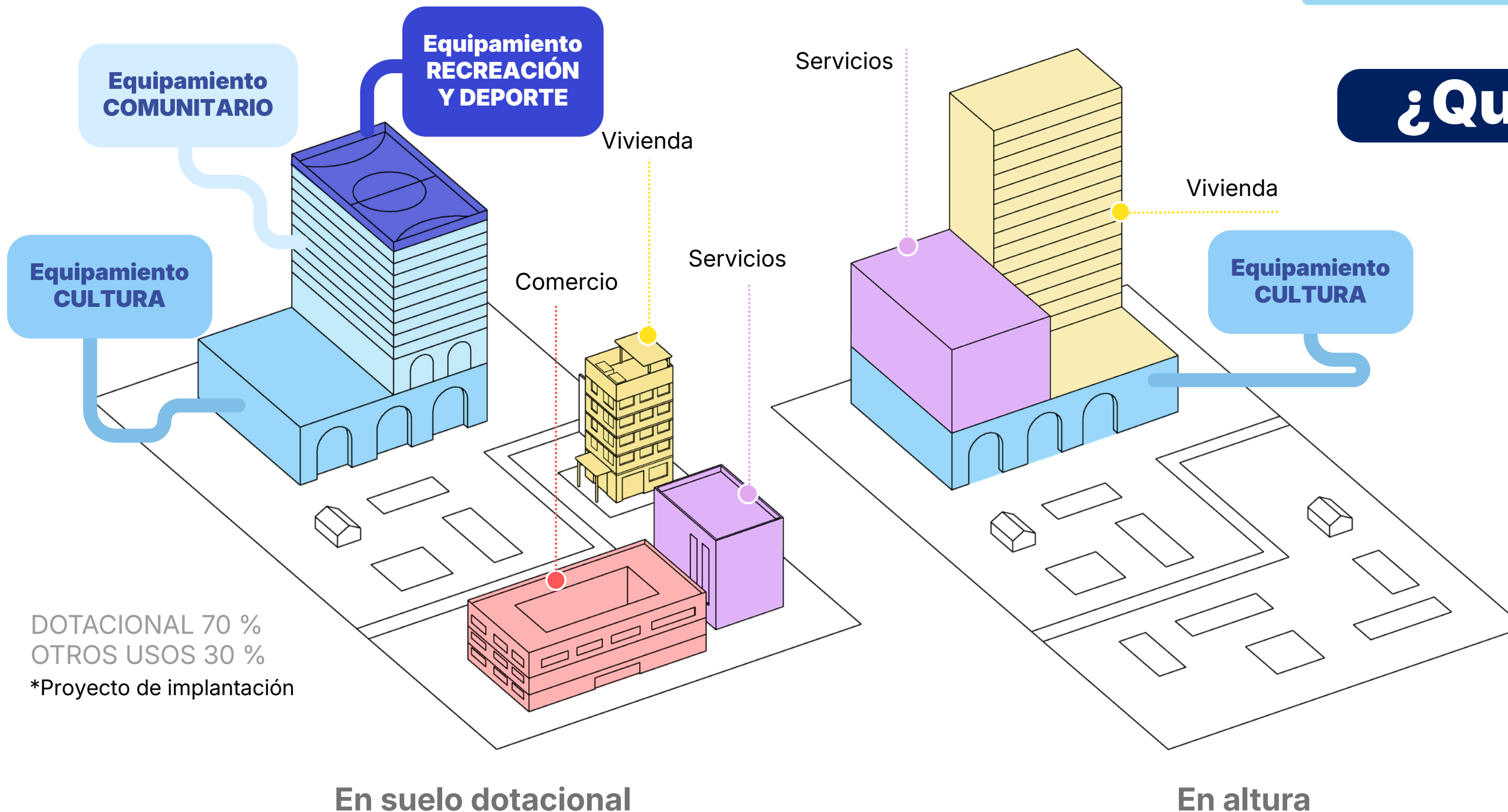
9

de la infraestructura dotacional en el tiempo

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS + OTROS USOS



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



¿Qué proponemos?

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

POT COMUNA 13 - SAN JAVIER

Espacio Público y Equipamientos

Leyenda Mapa Eespacio Público y Equipamientos

Comuna 13 - San Javier

Comuna
San Javier

Comunas y Corregimientos



Barrios y Veredas



Espacio Público

Espacio Público Existente

Natural

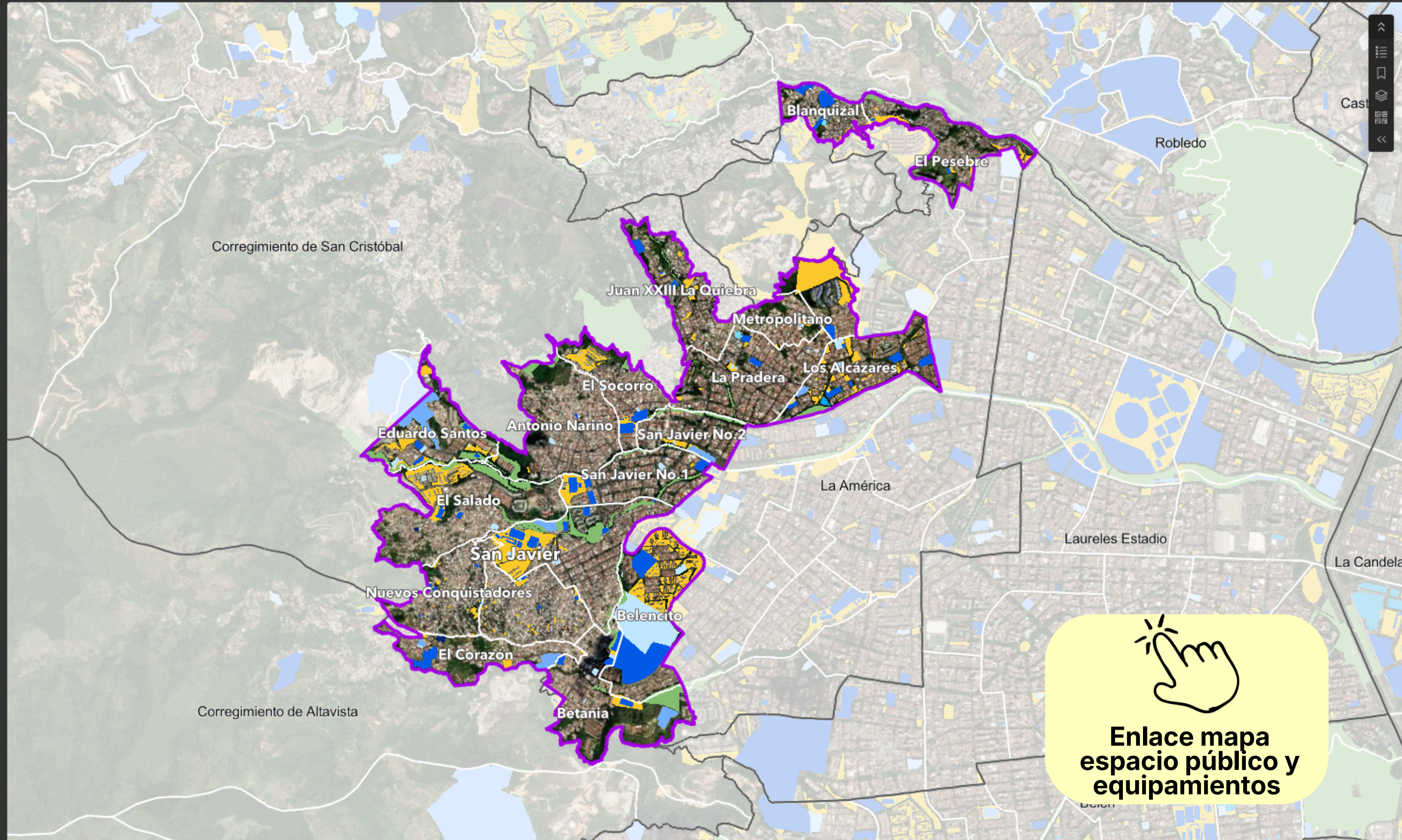
Espacio Público Existente-Art

Artificial

Equipamientos Actuales

Categoría

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

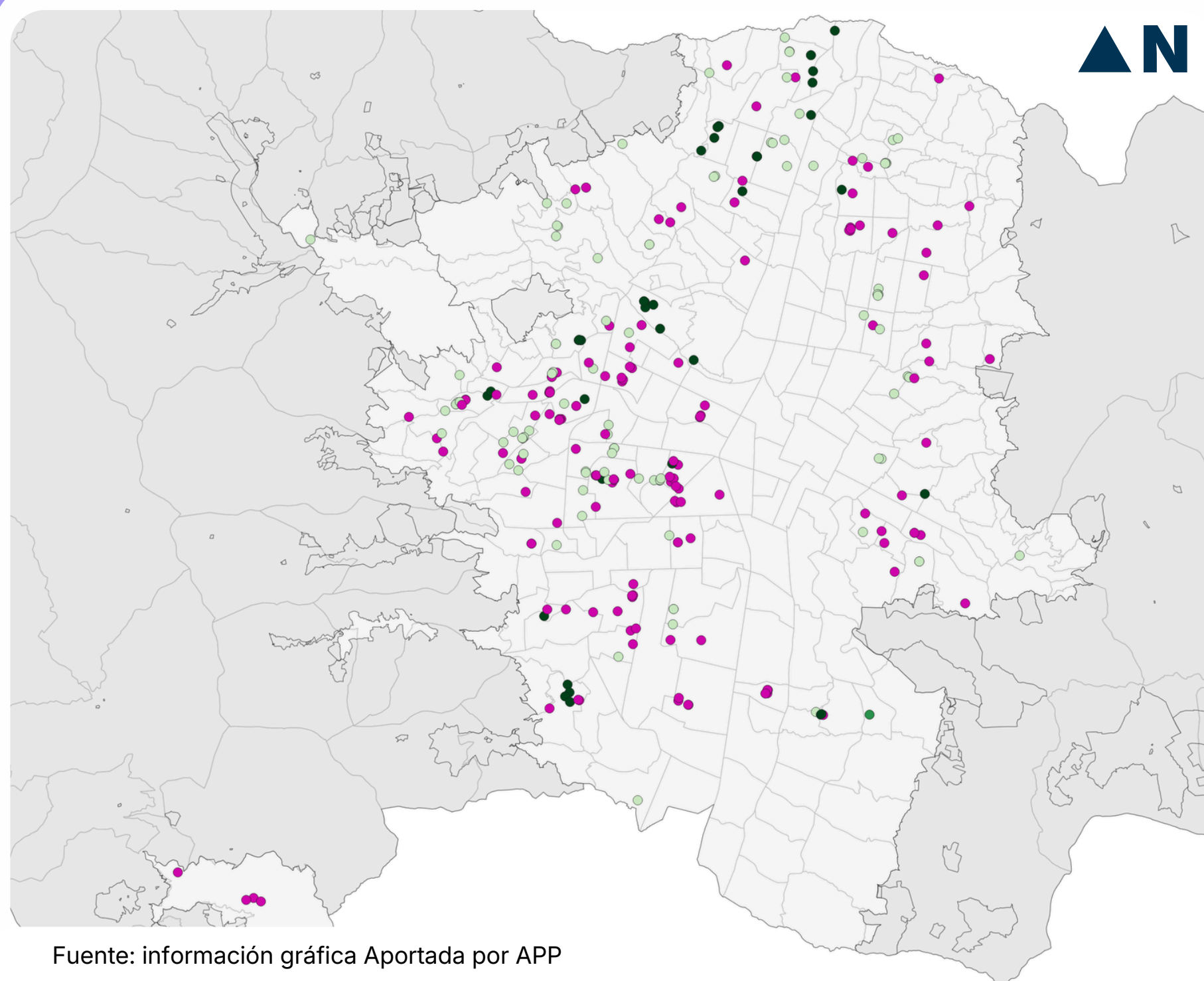


¿Qué proponemos?

10

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).



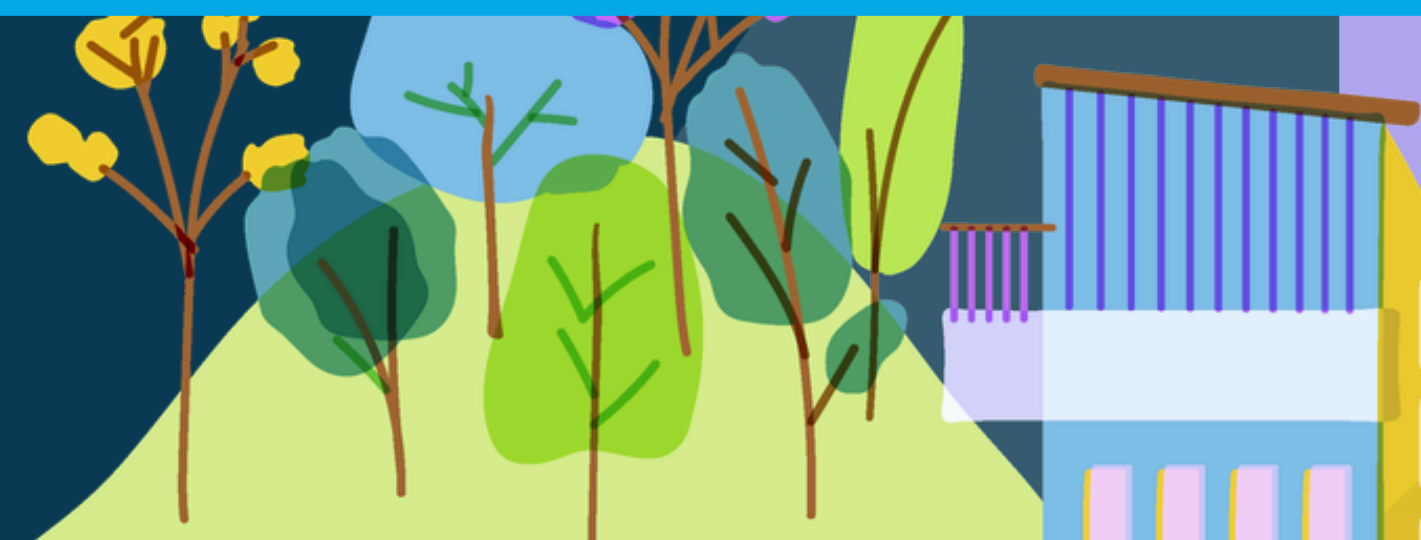
Fuente: información gráfica Aportada por APP

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

10 PROPUESTA



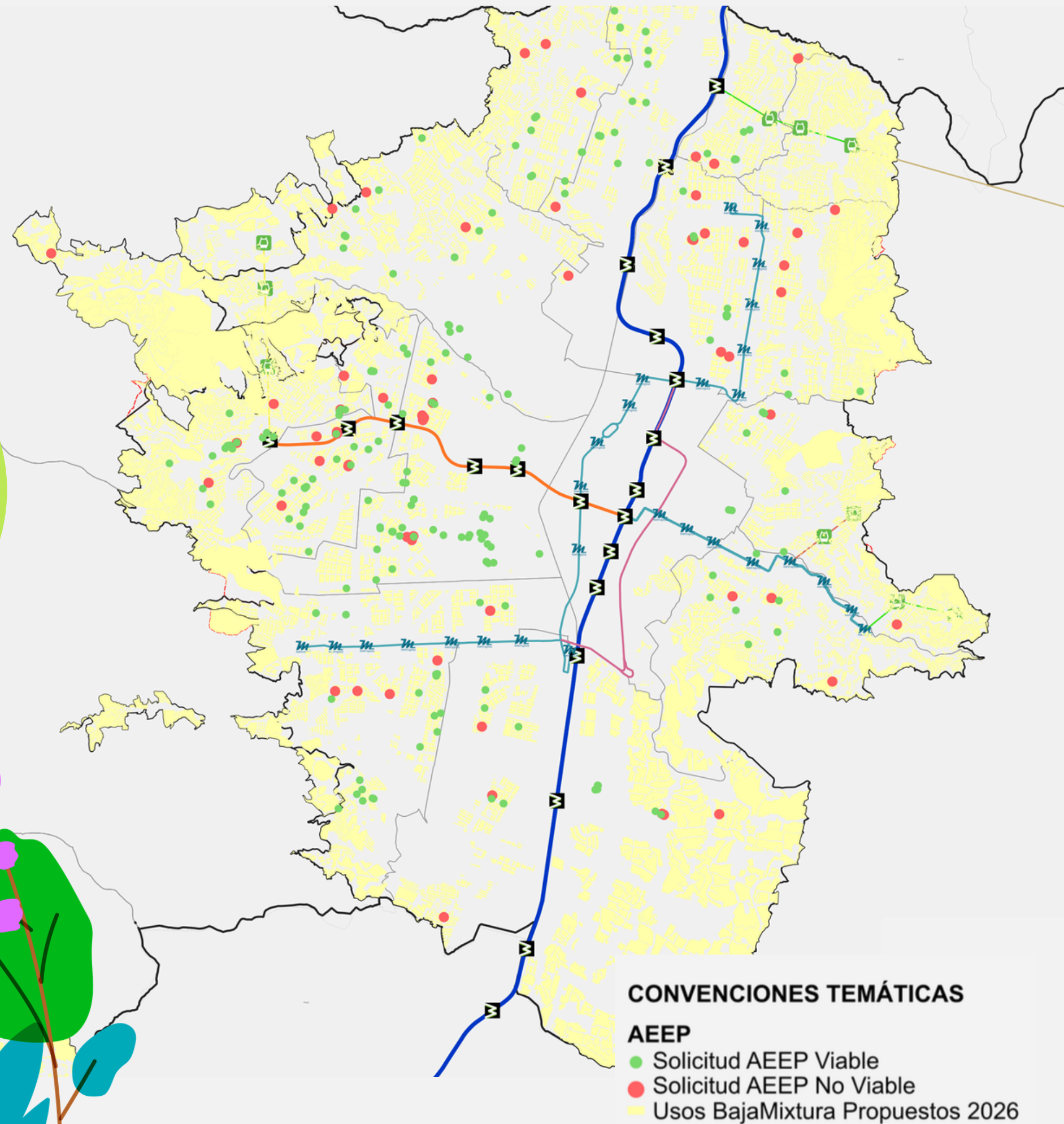
INCLUIR NUEVAS MODALIDADES

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

10 PROPUESTA

SAN CRISTÓBAL

Corregimiento De San Cristóbal

SANTO DOMINGO

ALFONSO LÓPEZ - CASTILLA

SANTA ELENA

ESTADIO

PARQUE BOLÍVAR

LAURELES AVENIDA JARDÍN

Corregimiento De Santa Elena

LA 45

Corregimiento De Altavista

SAN IGNACIO

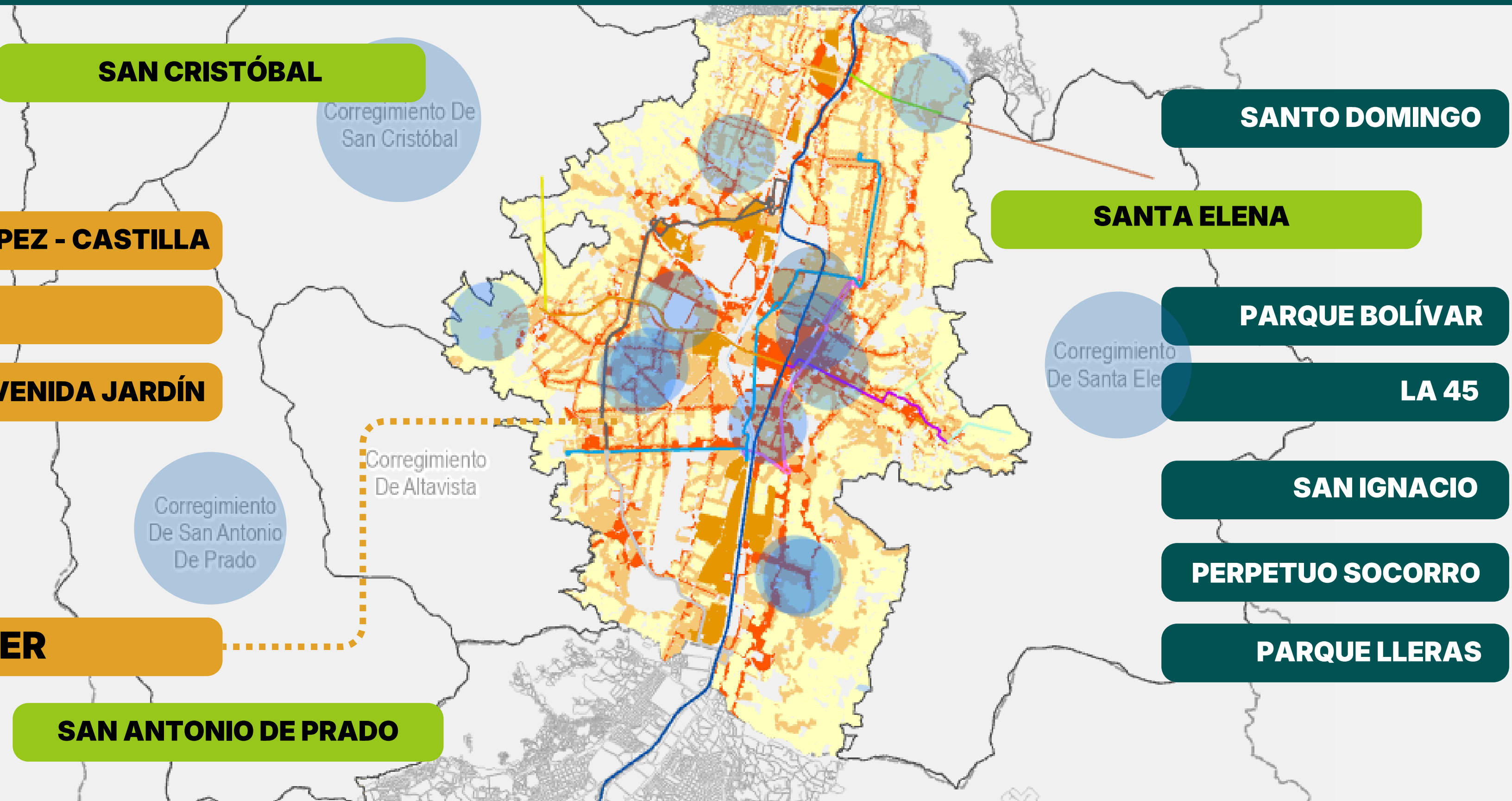
Corregimiento De San Antonio De Prado

PERPETUO SOCORRO

SAN JAVIER

PARQUE LLERAS

SAN ANTONIO DE PRADO



10 QUÉ PROPONEMOS



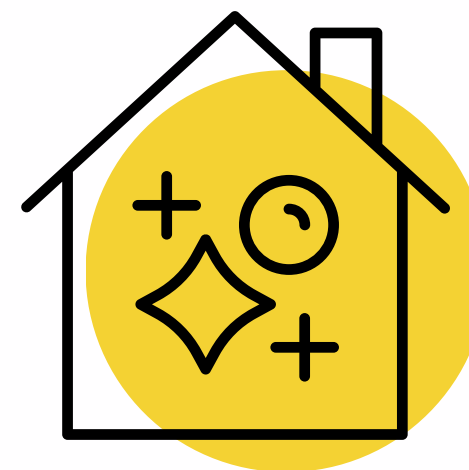
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Criterios de localización de infraestructura de servicios públicos **ASEO - CONTENEDORES – PUNTOS LIMPIOS**



Cajas de Almacenamiento temporal (Contenedores)

- **Ubicación:** Espacio público (andenes) permitiendo paso peatonal/vehicular.
- **Criterios:** Accesibilidad para usuario y camión (cargue lateral/trasero).
- **Requiere análisis de capacidad** (Producción Per Cápita) y permiso de Espacio Público.
- **Restricción:** En zonas de alta densidad, no pueden obstaculizar movilidad.



Puntos Limpios (Residuos Posconsumo /Peligrosos):

- **Estaciones Móviles:** Zonas comerciales/gubernamentales. Visibles y accesibles.
- **Estaciones Fijas("Puntos Naranjas"):** Deben cumplir requisitos de ECA (cubierta, cerramiento).
- **Residuos:** Pilas, luminarias, medicamentos, Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos -RAEE.

¿QUÉ PROPONEMOS?

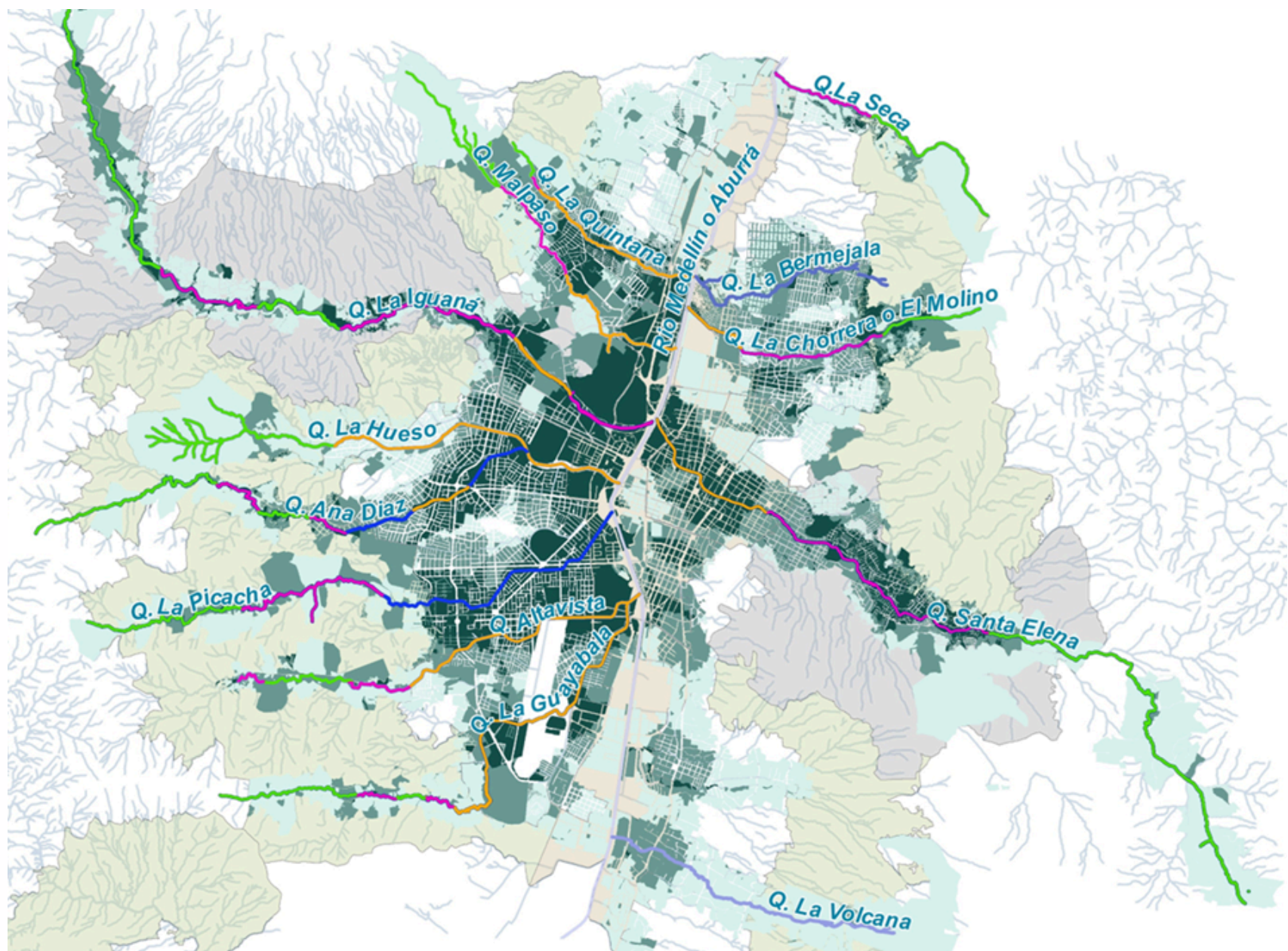
Un Plan de Ordenamiento Territorial que promueve más espacios naturales

11



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?

11

Sistemas de Drenaje Sostenible



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 escorrentia

Pavimento permeable

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

Jardín de lluvia

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

Cuneta verde

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

Cuneta verde

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

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





Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:



- * Los corredores de transporte, las áreas de Desarrollo Orientado al Transporte y los ajustes de parqueaderos
- * La propuesta para la sana, responsable y cuidadosa mezcla de usos del suelo y las centralidades
- * El nuevo concepto de espacio público, las estrategias para la sostenibilidad e integración de equipamientos, los corredores verdes y azules y Sistemas de Drenaje Urbanos sostenibles
- * Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión



Escanea este código QR y consulta los documentos de la revisión



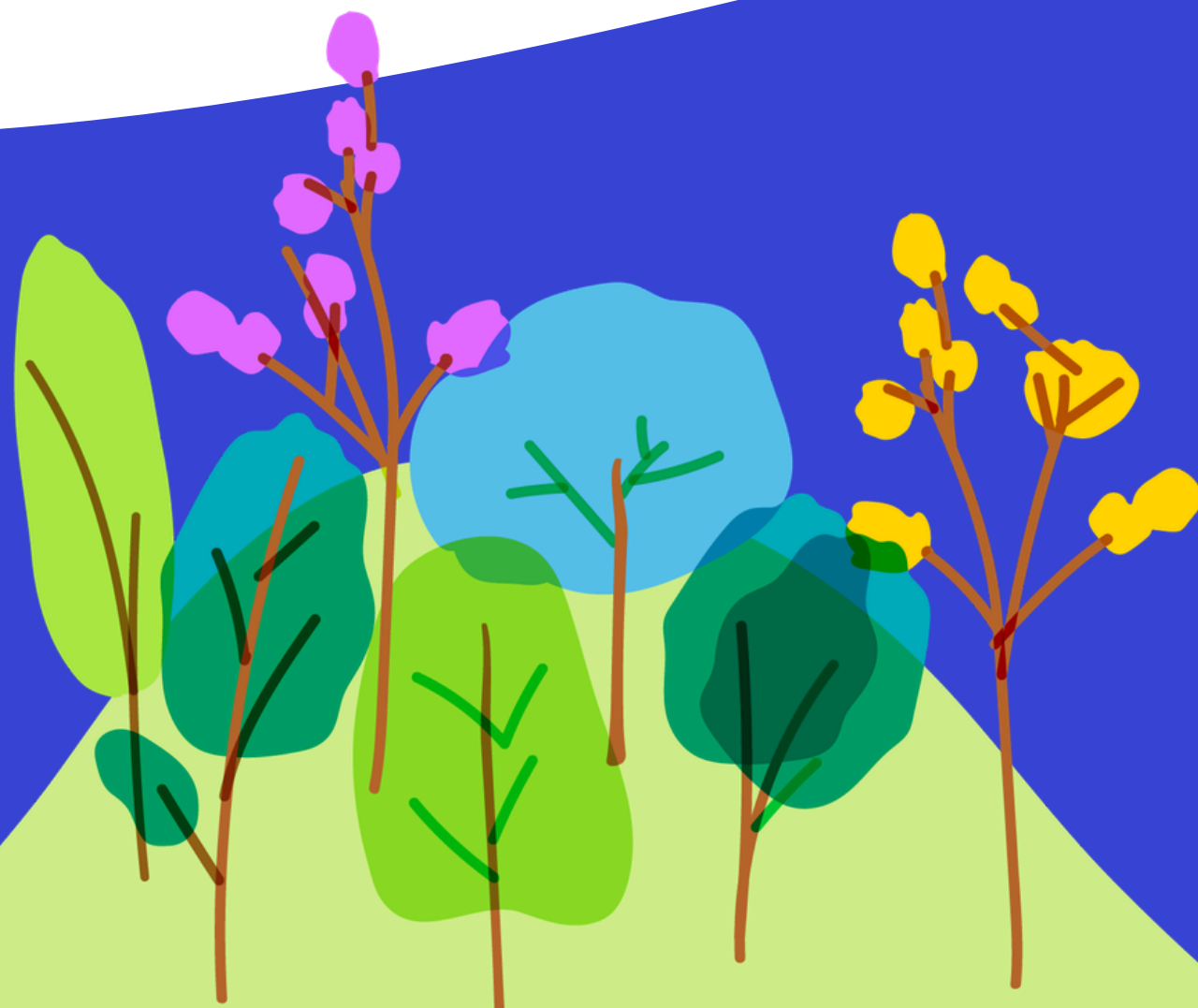
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



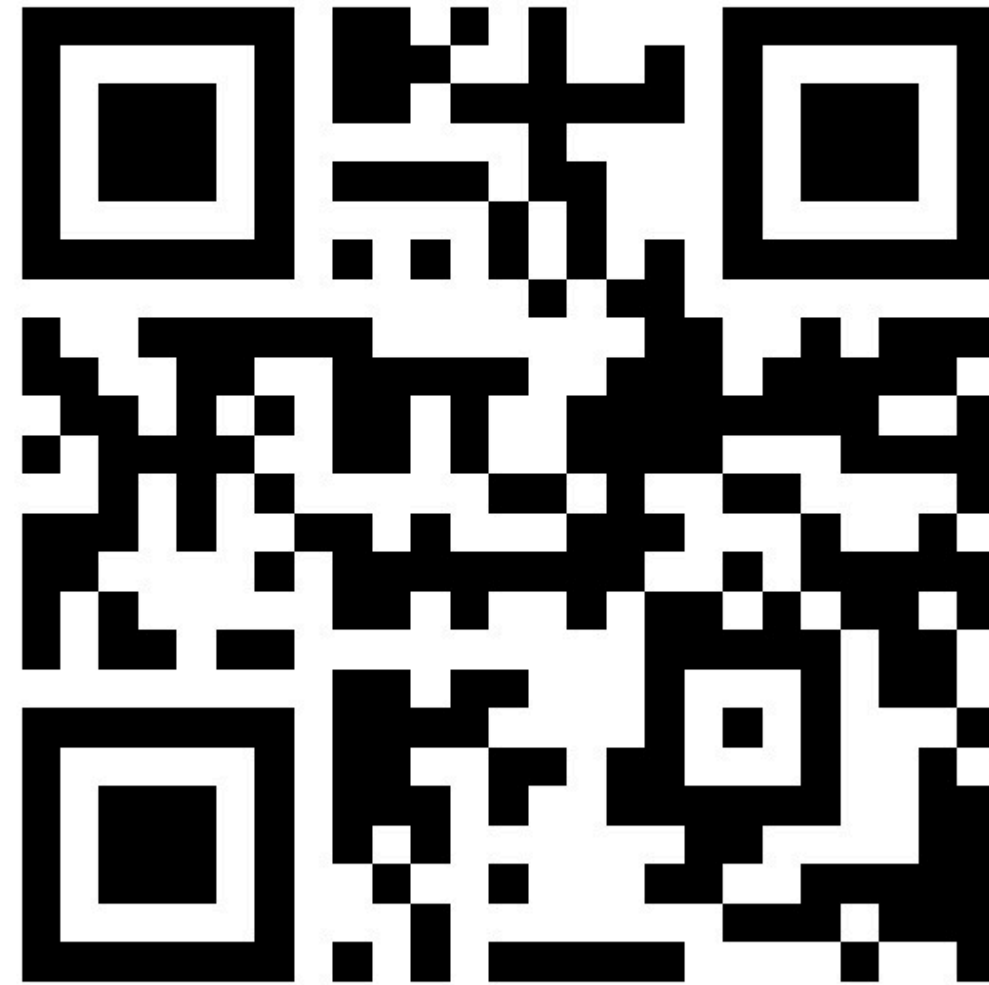
Consulta sobre la revisión
revisionpot@medellin.gov.co

Consulta norma actual
cea@medellin.gov.co

CEA
CENTRO ESPECIALIZADO DE ACOMPAÑAMIENTO
A PROYECTOS URBANÍSTICOS



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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Consulta sobre la revisión
revisionpot@medellin.gov.co

Consulta norma actual
cea@medellin.gov.co

CEA
CENTRO ESPECIALIZADO DE ACOMPAÑAMIENTO
A PROYECTOS URBANÍSTICOS



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