



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

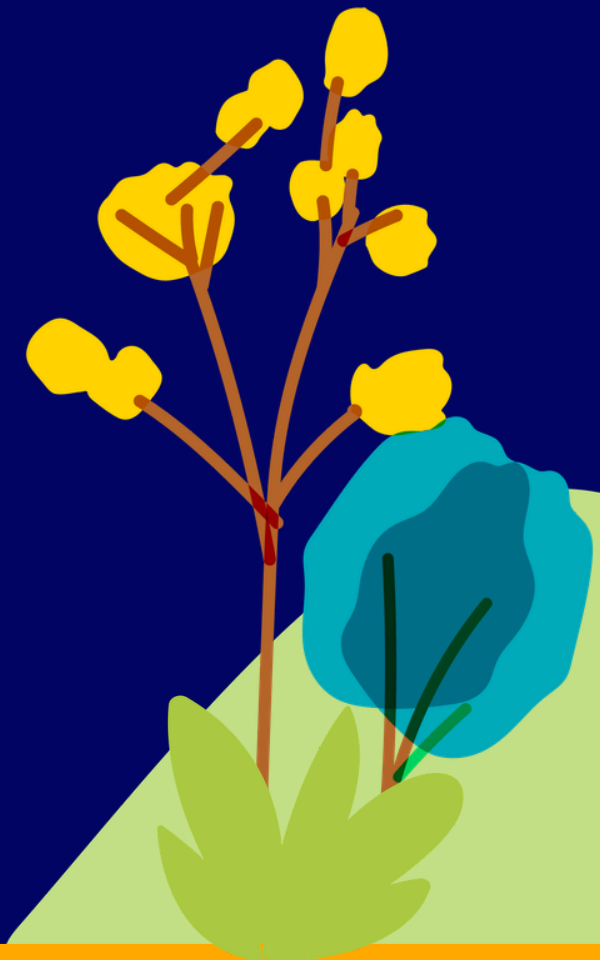
Revisión de Mediano Plazo,
Plan de Ordenamiento
Territorial de Medellín

**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

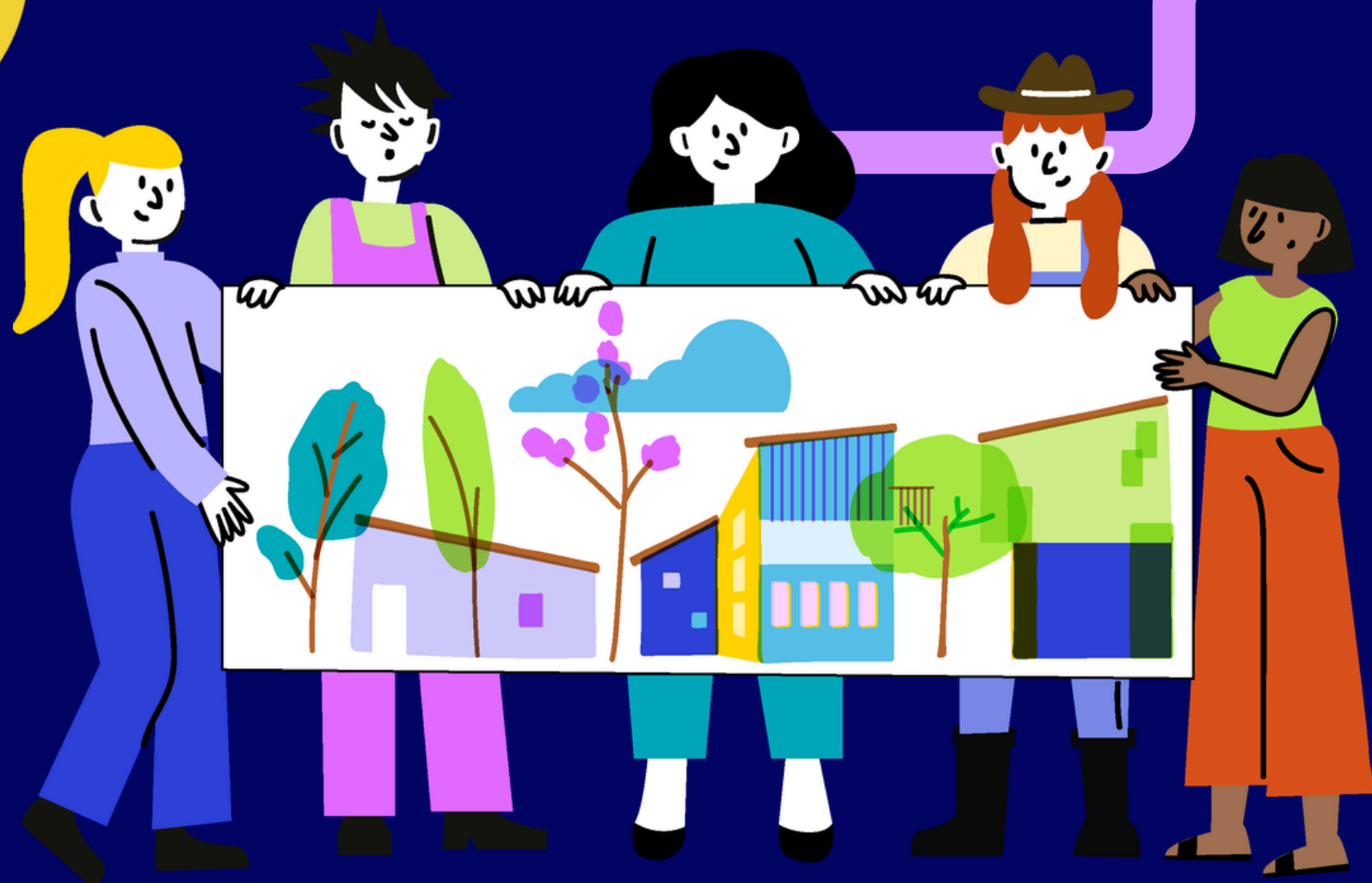
Cierre



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

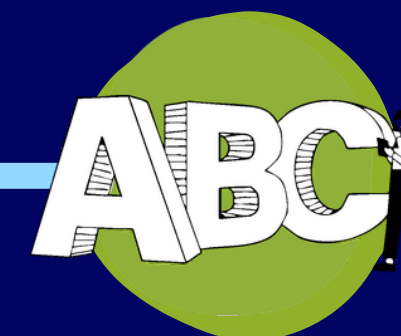
Sus acciones se materializan a través de instrumentos, como por ejemplo:



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.



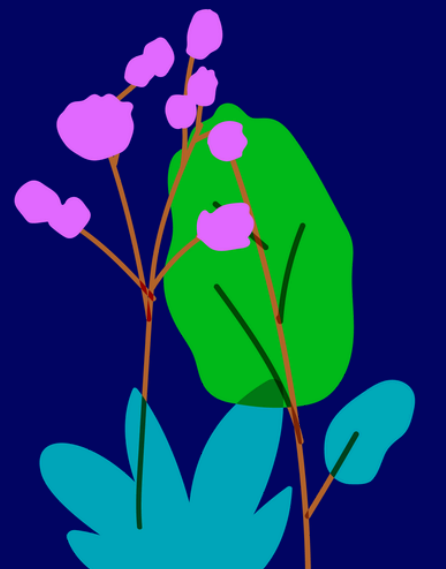
Consolidamos
y viabilizamos

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.



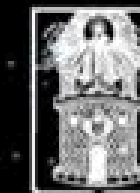
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CUIDAR LA GENTE Y EL ENTORNO PÚBLICO EN LA Comuna 7 - Robledo

5 de Mayo - ITM Robledo



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 el Borde Urbano - Rural**

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

Impactos negativos sobre barrios residenciales, con incidencia de mezclas de usos que no correspondan con las vocaciones territoriales. para fomentar el cuidado, proximidad y la relación con el Metro de la 80

4

Existen retos importantes de proximidad al espacio público en los Barrios Olaya Herrera y Santa Margarita

5

En los barrios Olaya Herrera, Santa Margarita, Montecarlo y Aures 2 se debe **mejorar la proximidad a equipamientos**. Además de la necesidad de mantener y asegurar la sostenibilidad de los elementos del **patrimonio de los barrios**

6

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

7

Se observa **desorden en el territorio** que genera **conflictos territoriales y requiere resaltar la vocaciones**

8

En 2024, la Comuna presentó retos habitacionales, donde **23 de cada 100 hogares no contaban con una vivienda adecuada**. Existe **alta rotación de habitantes en la Comuna** y presión por migración regional, nacional e internacional.

9

Se identifican **áreas de riesgo**, principalmente en Olaya Herrera, Santa Margarita, Nueva Villa de la Iguaná, El Volador, San Germán, Villa Flora y Aures 2

10

Es necesario mejorar la **cobertura de servicios públicos** en el Borde Urbano - Rural, donde además existe **mayor cantidad de viviendas por hectárea que el territorio puede soportar**

11

Se agudizan problemáticas ambientales, con **incidencia de calentamiento - isla de calor urbano** en los barrios Bello Horizonte, El Diamante, Aures 1 y 2.







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



Incorporación de obligación mínima de parqueaderos

Que proponemos? 1

Obligación vivienda Multifamiliar

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

Tratamientos predominantes en la Comuna 13

 AUTOS

MOTOS 

CN3-MI

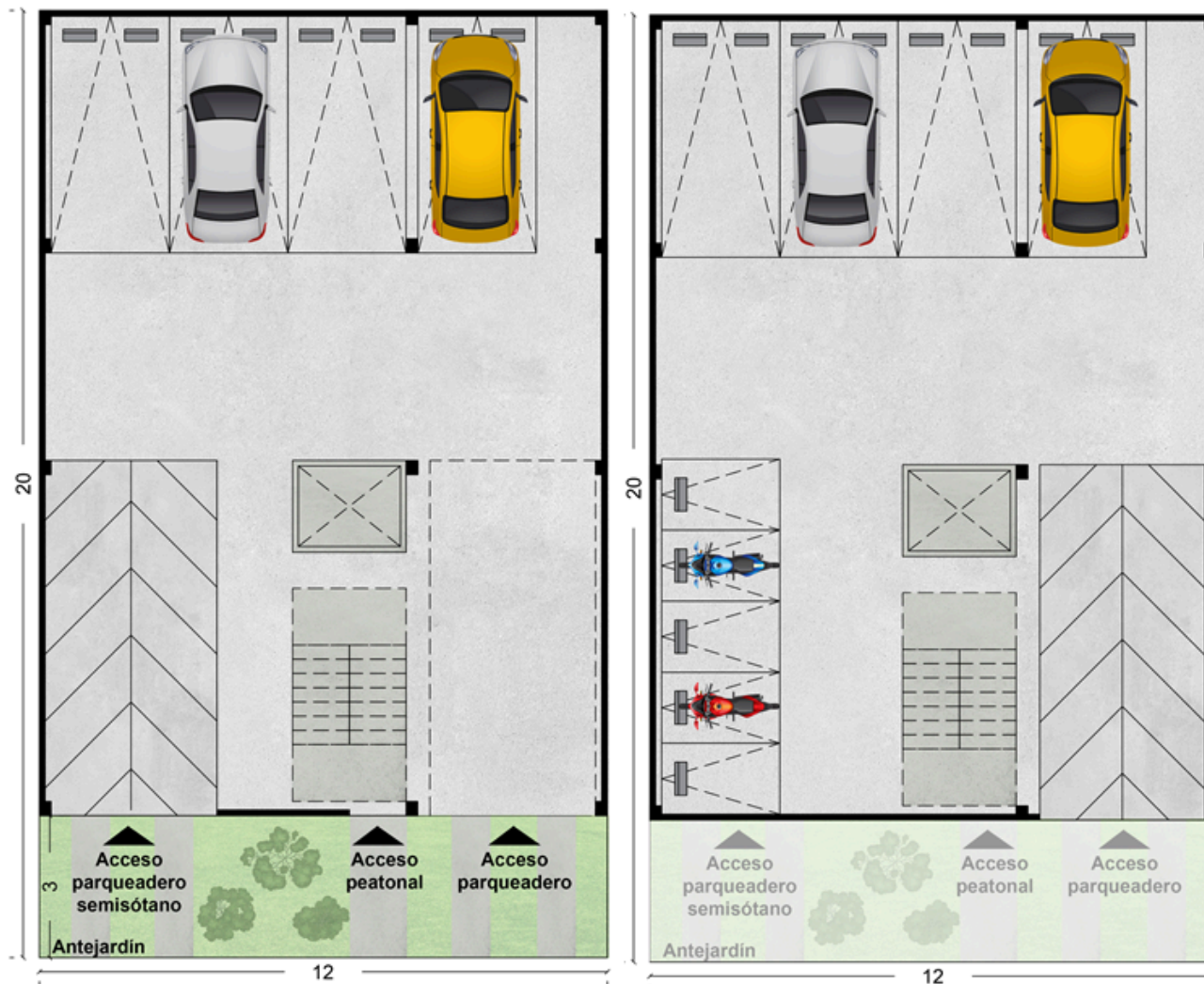
1/4

1/1

CN5

1/1.5

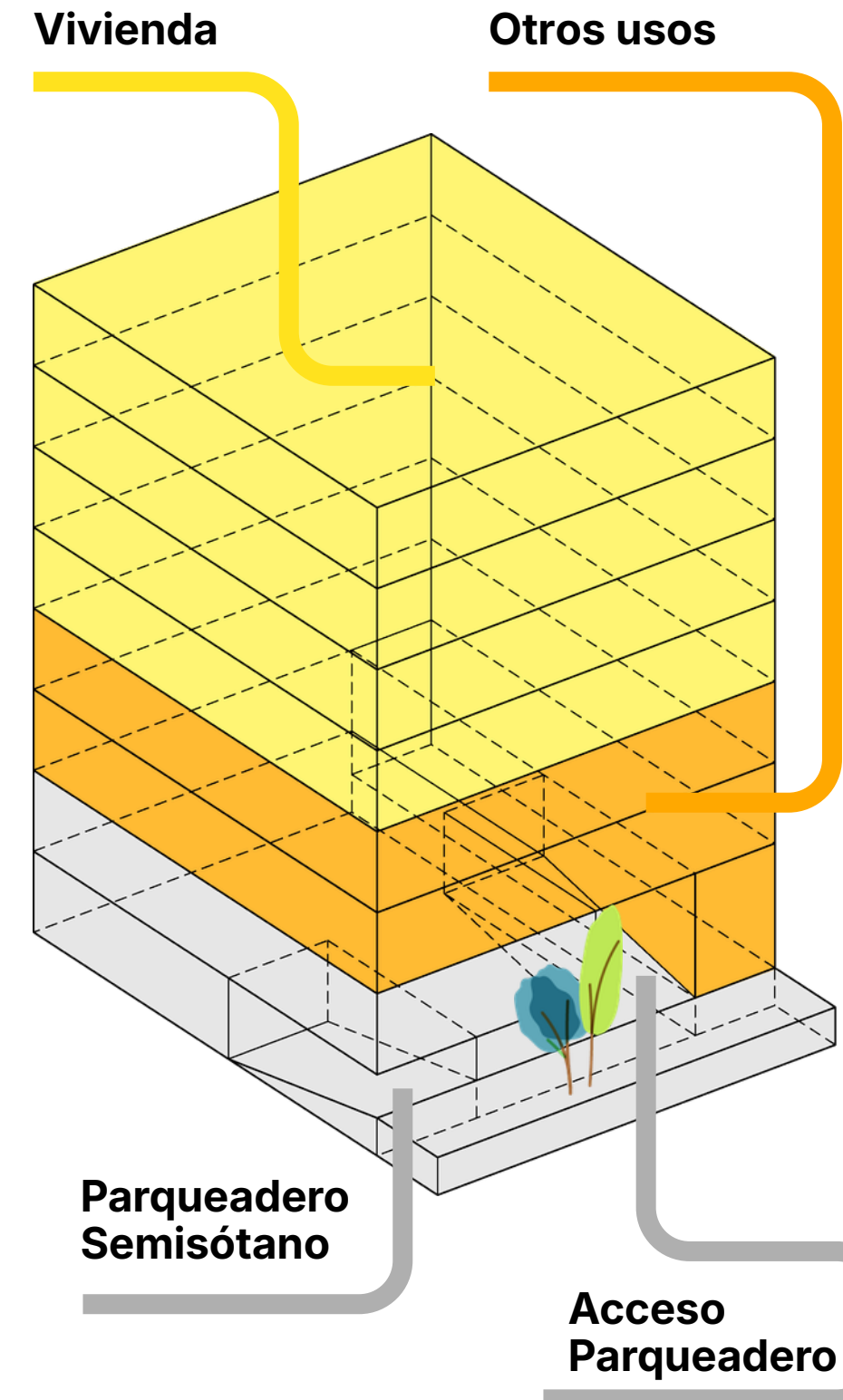
1/2



Primer piso

Segundo piso

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



POT COMUNA 7 - ROBLEDO

Movilidad

Leyenda Mapa Movilidad

Metro

Estaciones

Tipo

- Metro
- Metrocable
- Metroplus
- Tranvia

Líneas Sistema

Tipo -Línea

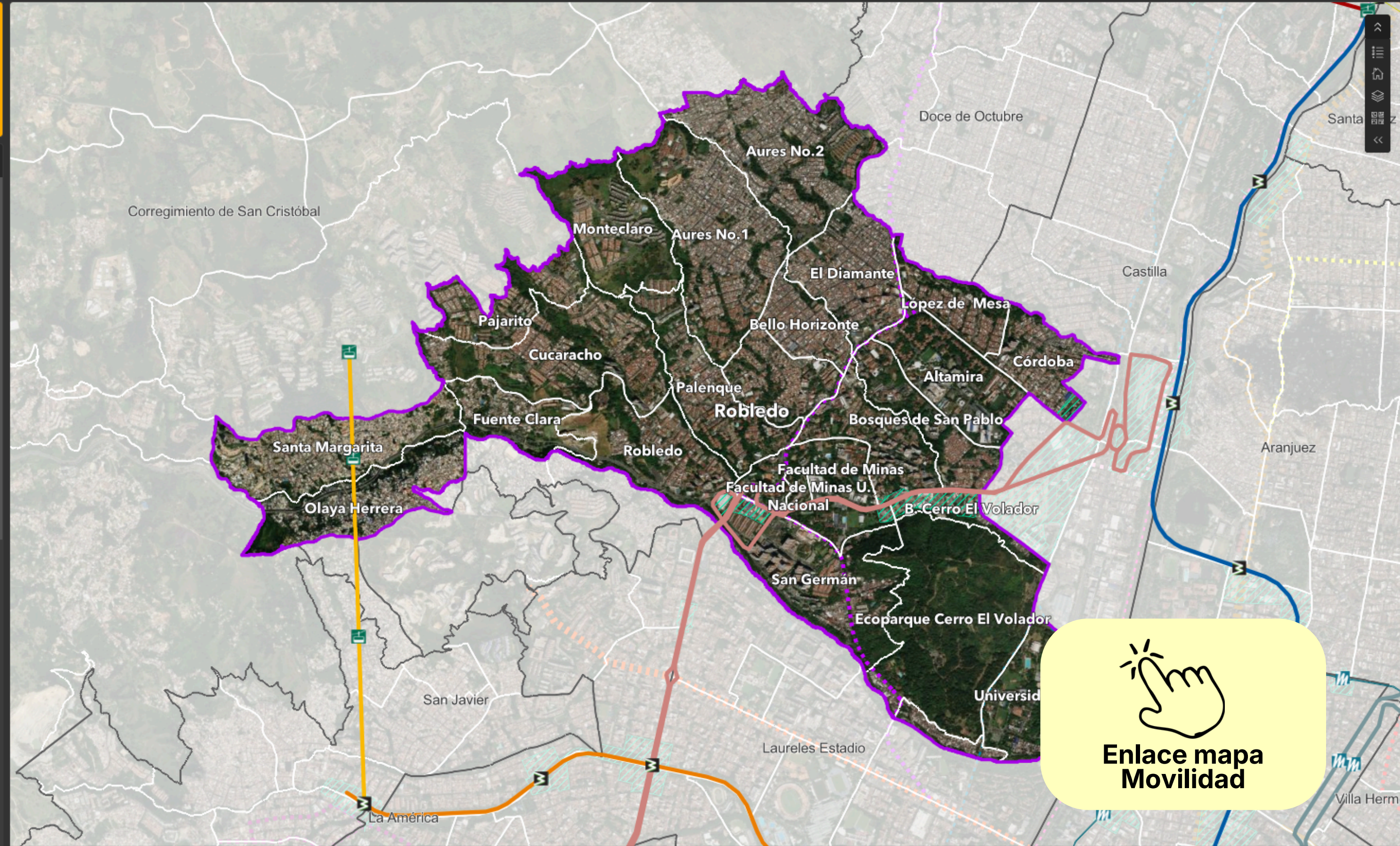
- Metro, Línea A
- Metro, Línea B
- Metrocable, Línea H
- Metrocable, Línea J
- Metrocable, Línea K
- Metrocable, Línea L
- Metrocable, Línea M
- Metrocable, Línea P
- Metrocable, La Aldea
- Tranvia, Línea T
- Metroplus, Línea 1
- Metroplus, Línea 2
- Bus Eléctrico, Línea O

Comuna 7 - Robledo

Comuna

- Robledo

Barrios y Veredas



Enlace mapa Movilidad

¿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

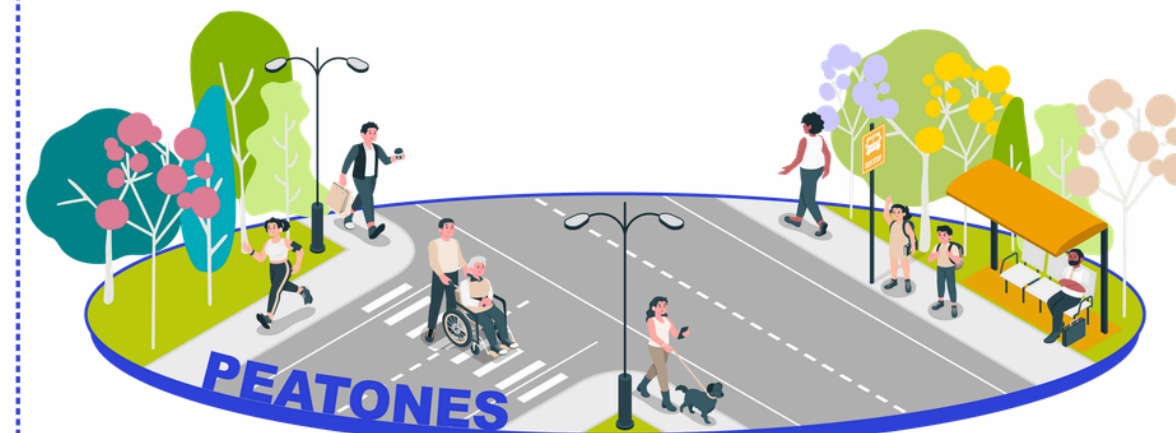
Retorno a mínimos obligatorios por tratamiento urbanístico

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



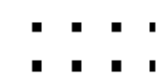
El barrio es la primera red de cuidado del territorio

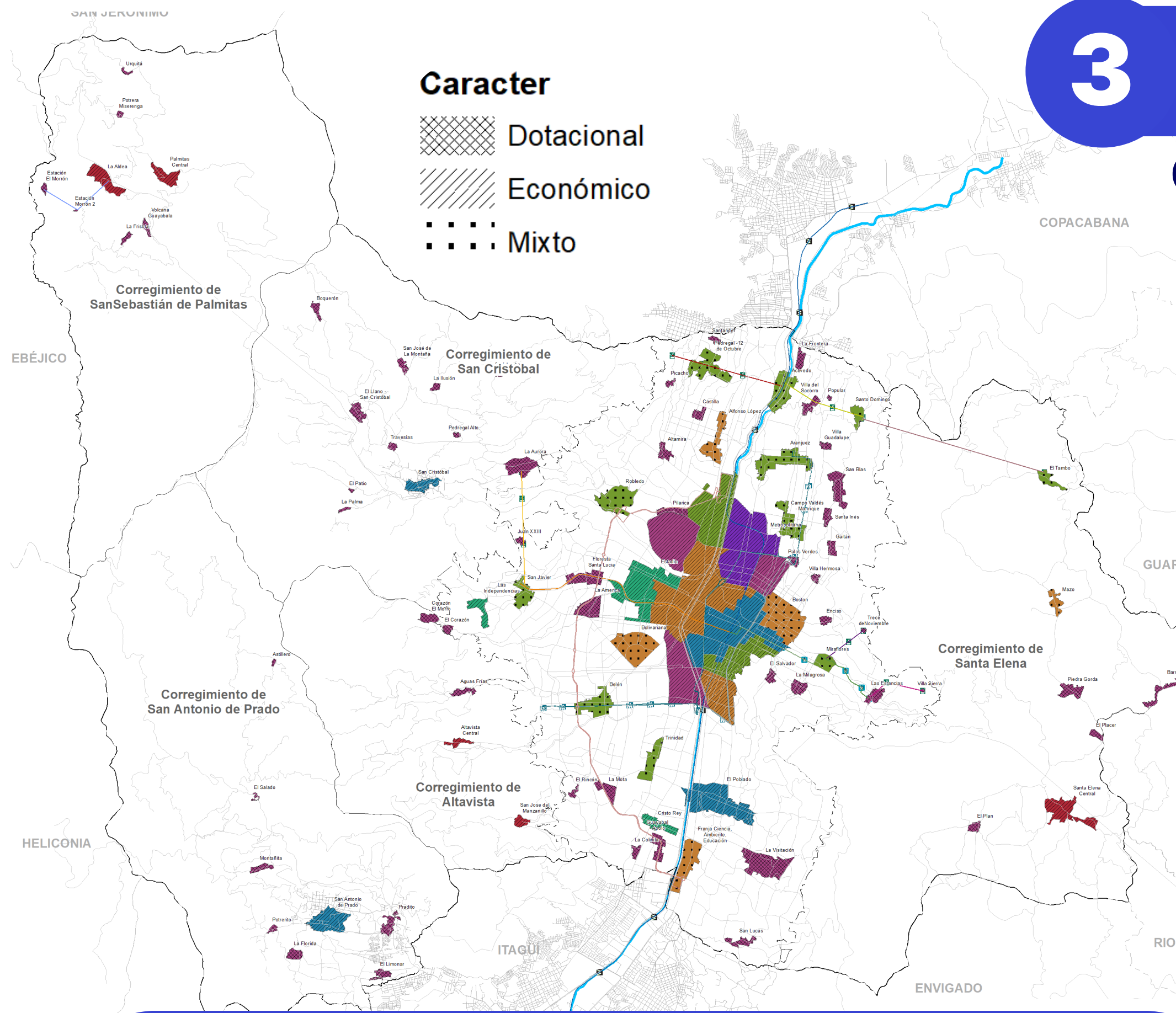
3

¿Qué proponemos?

CENTRALIDADES POR CARÁCTER PREDOMINANTE

Caracter

-  Dotacional
-  Económico
-  Mixto



-  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 7 se identifican 4 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 Altamira

Ajustada
BARRIAL, DOTACIONAL
Con predominancia para para servicios de proximidad y cuidado.

Centralidad Robledo

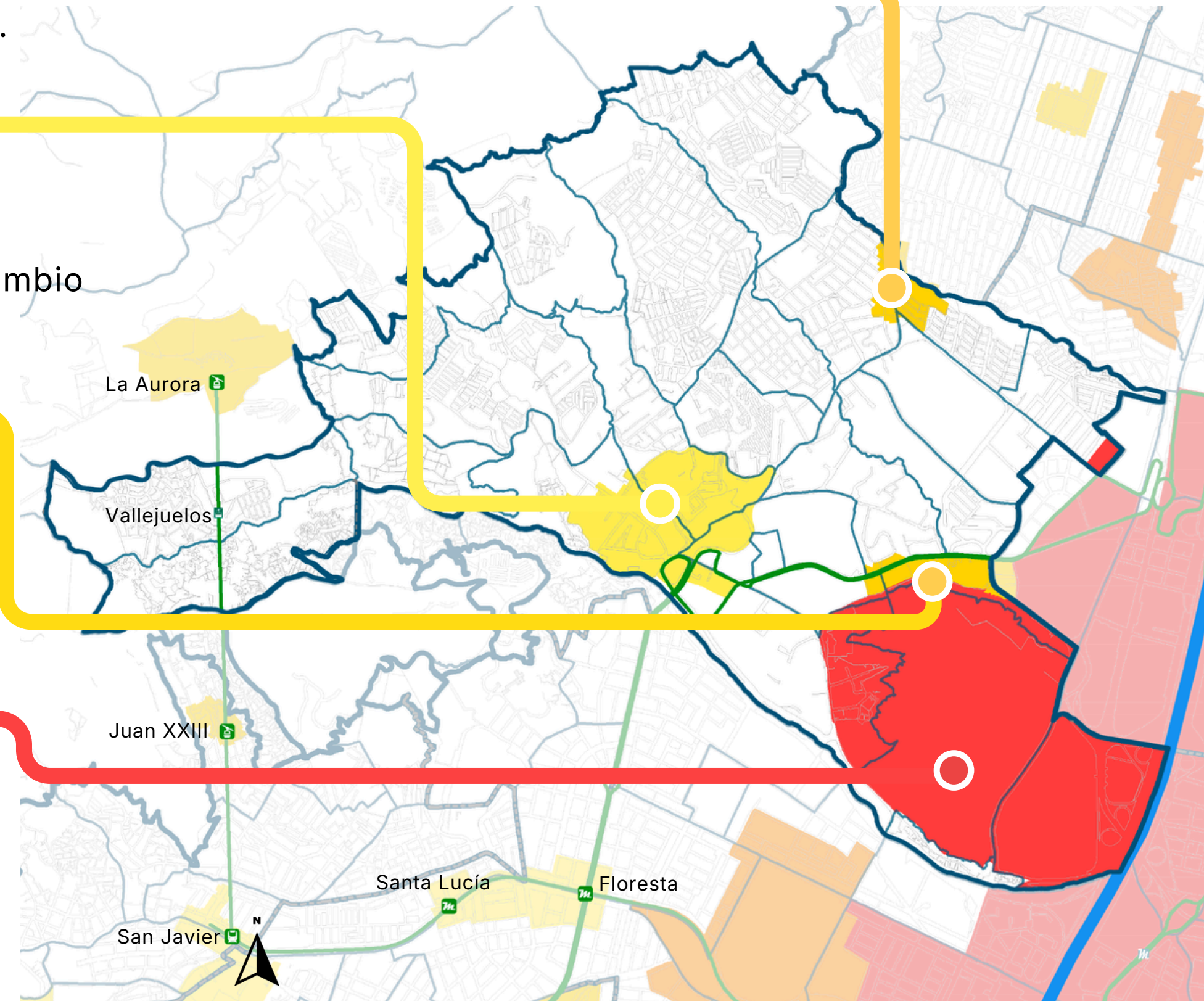
Ajustada
ZONAL, MIXTA
Predominancia para para el Intercambio de servcios y movilidad integrada.

Centralidad Pilarica

Ajustada
BARRIAL, MIXTA
Predominancia para el Intercambio de servcios y movilidad integrada.

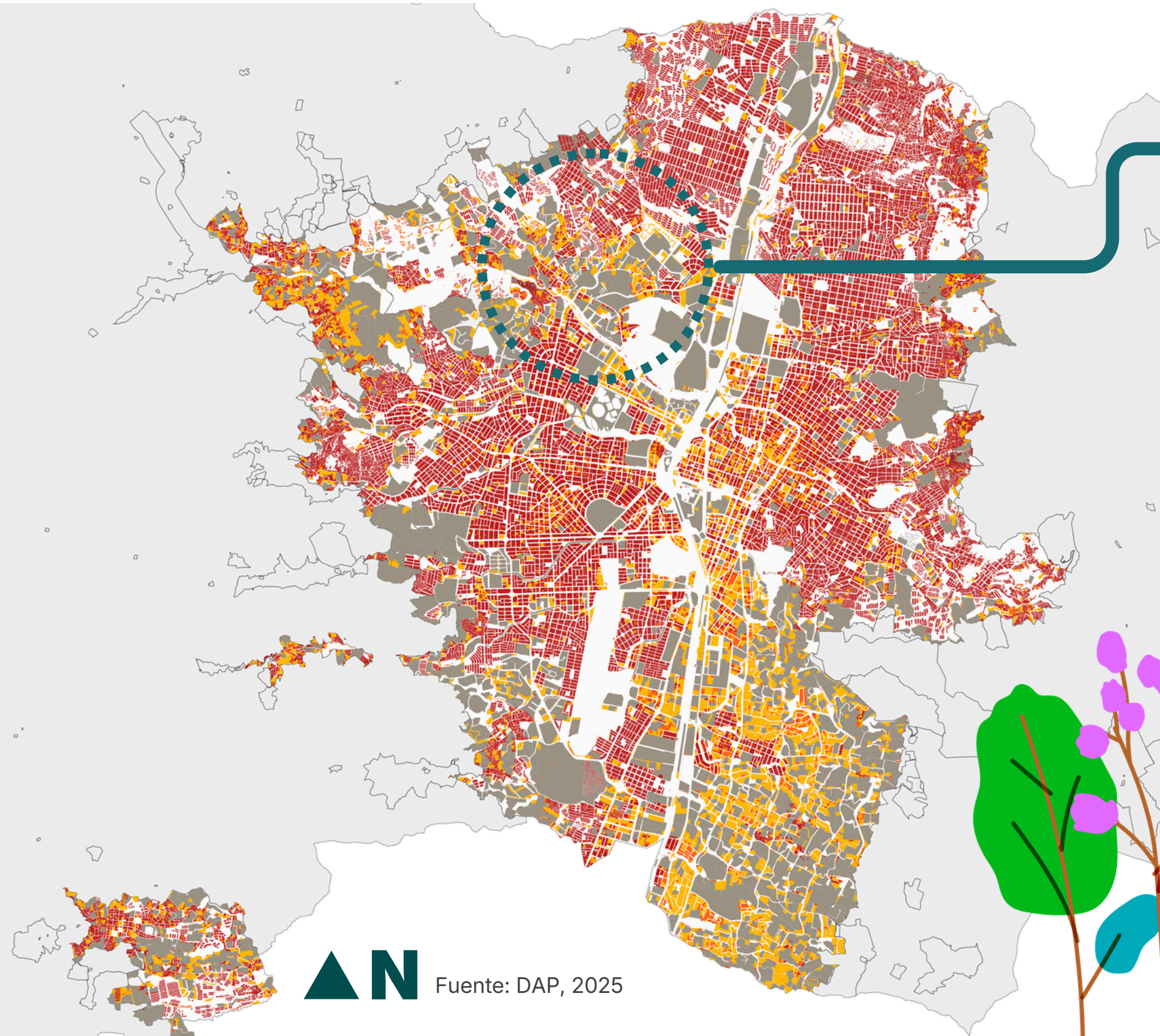
Centralidad Metropolitana

Ajustada
DOTACIONAL MIXTA
Para servicios de proximidad y cuidado - Cerro El Volador.



REALIDAD TERRITORIAL

frente a la generación de **espacio público**



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

4 ¿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

¿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 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

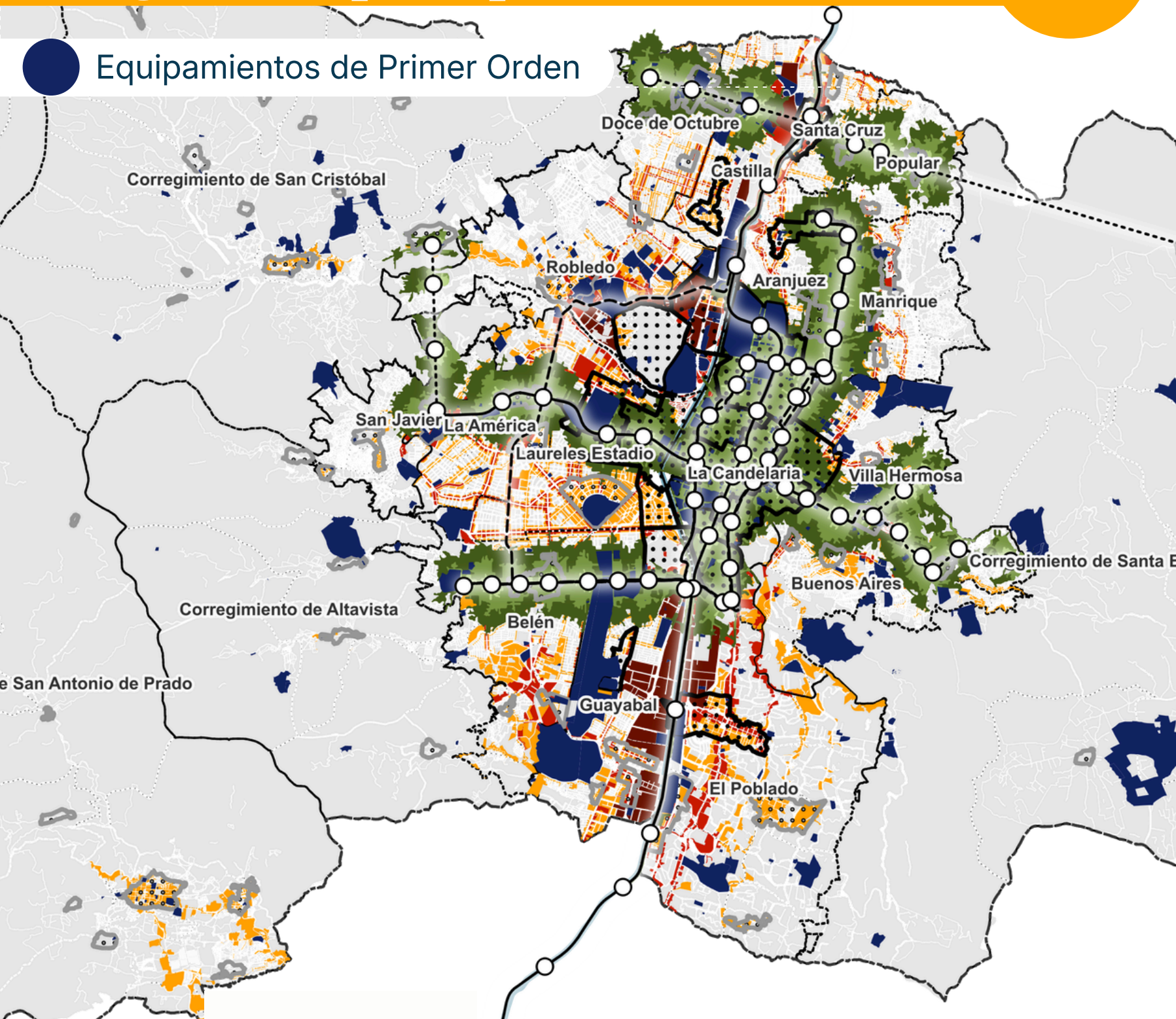
Gestión del subsistema de
equipamientos colectivos



¿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

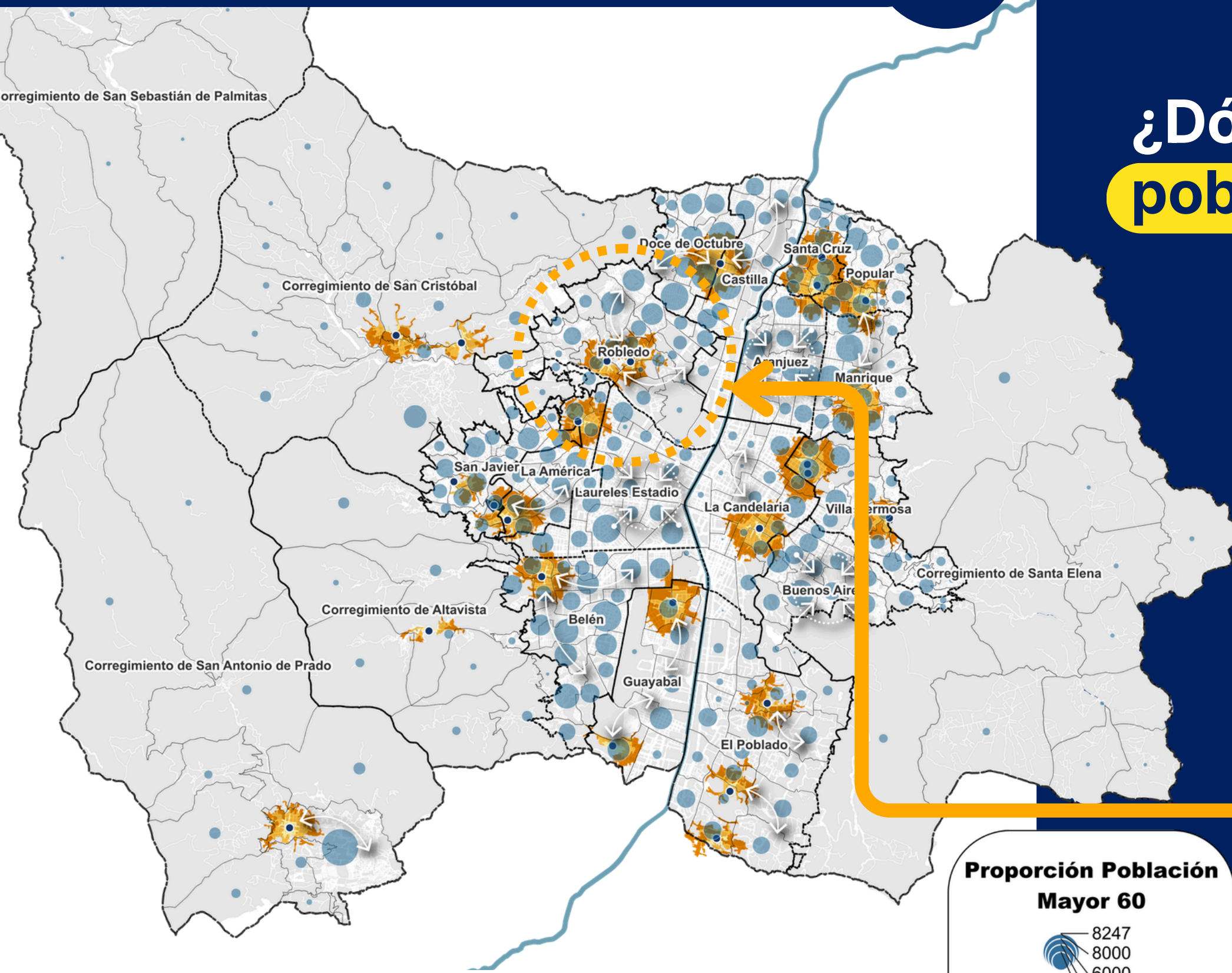
¿Dónde se encuentra la población mayor a 60 años?

Proporción de población mayor a 60 años

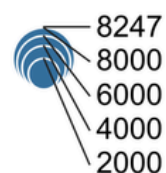
Equipamientos de Asistencia Social con énfasis en la atención al adulto mayor

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



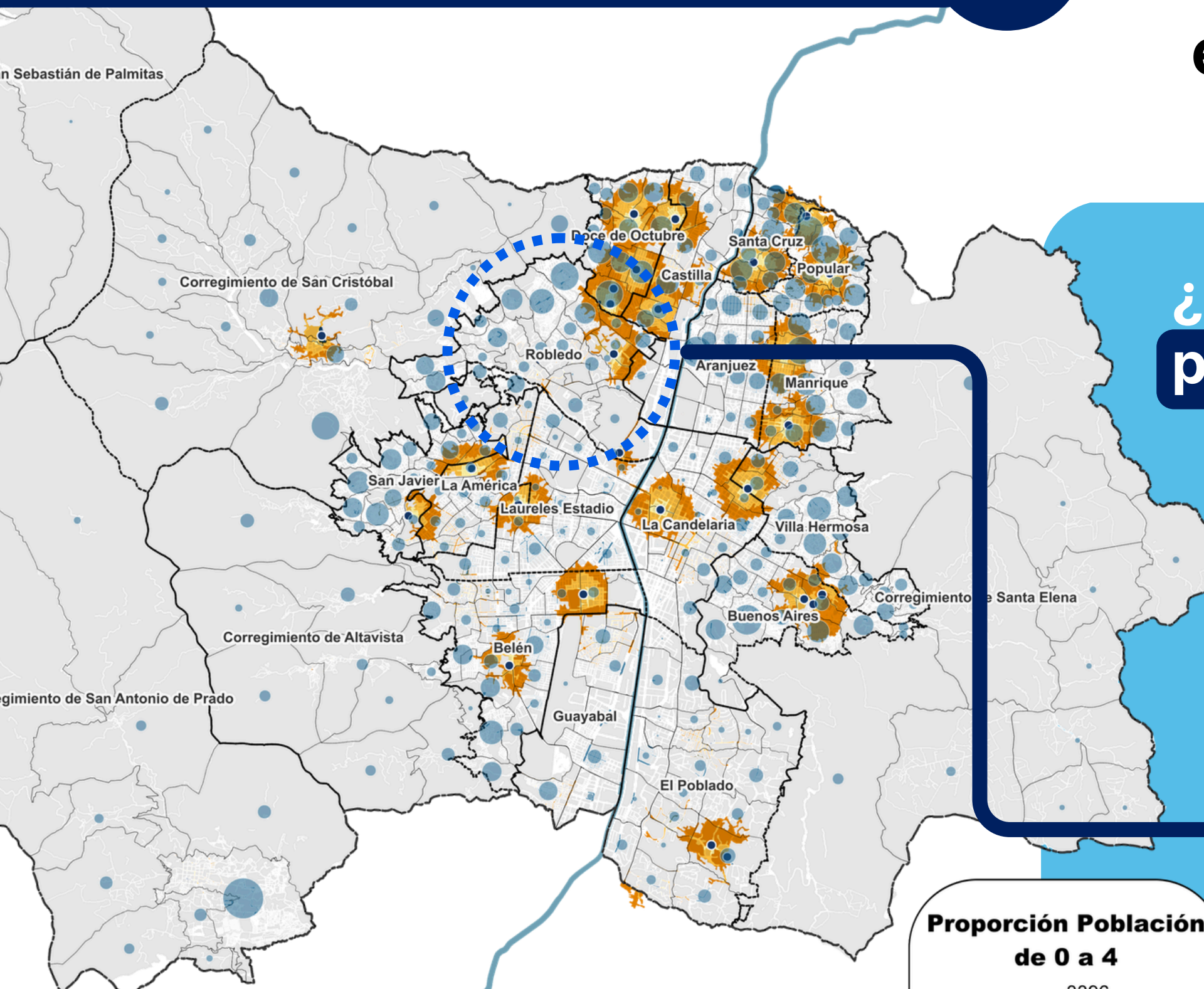
¿Qué queremos lograr?

5



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Localización de los equipamientos cercanos a la población infantil



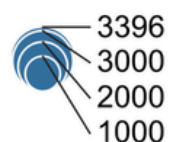
¿Dónde se encuentra la población infantil - (0 a 4 años)?

Proporción de población de 0 a 4 años

Equipamientos de Asistencia Social con énfasis en la atención infantil

Accesibilidad a 5 – 10 – 15 minutos caminando

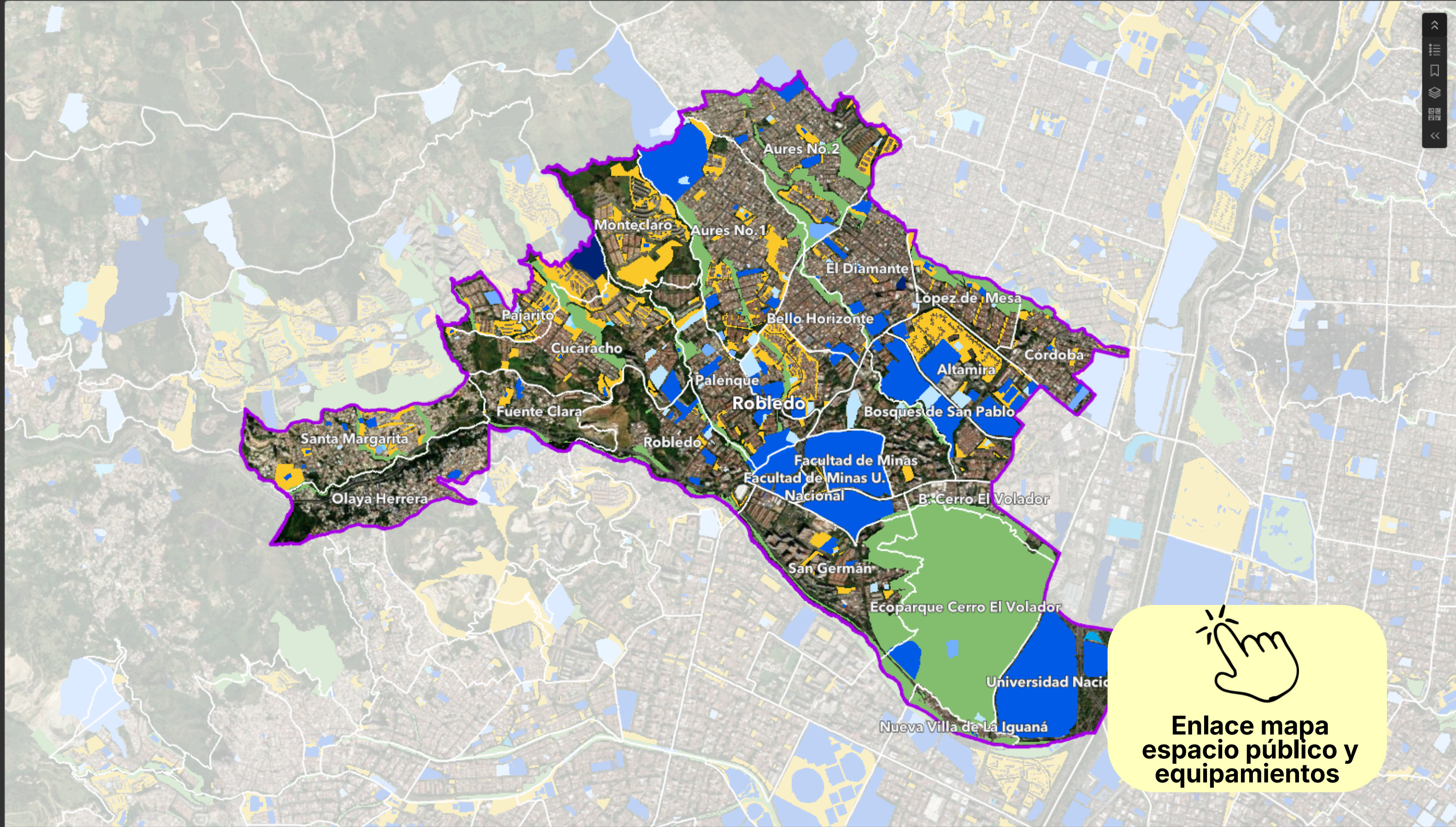
Proporción Población de 0 a 4



POT COMUNA 7 - ROBLEDO Espacio Público y Equipamientos

Leyenda Mapa Espacio Público y Equipa...

- Comuna 7 - Robledo
 - Comuna
 - Robledo
- Comunas y Corregimientos
- Barrios y Veredas
- Espacio Público
 - Espacio Público Existente
 - Natural
 - Artificial
- Equipamientos Actuales
 - Categoría
 - Equipamientos Básicos Comunitarios
 - Equipamientos Básicos Sociales
 - Equipamientos Institucionales
 - Equipamientos de Infraestructuras
 - Equipamientos de Seguridad y Convivencia
 - Uso Dotacional




Enlace mapa espacio público y equipamientos

PATRIMONIO CULTURAL 5



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

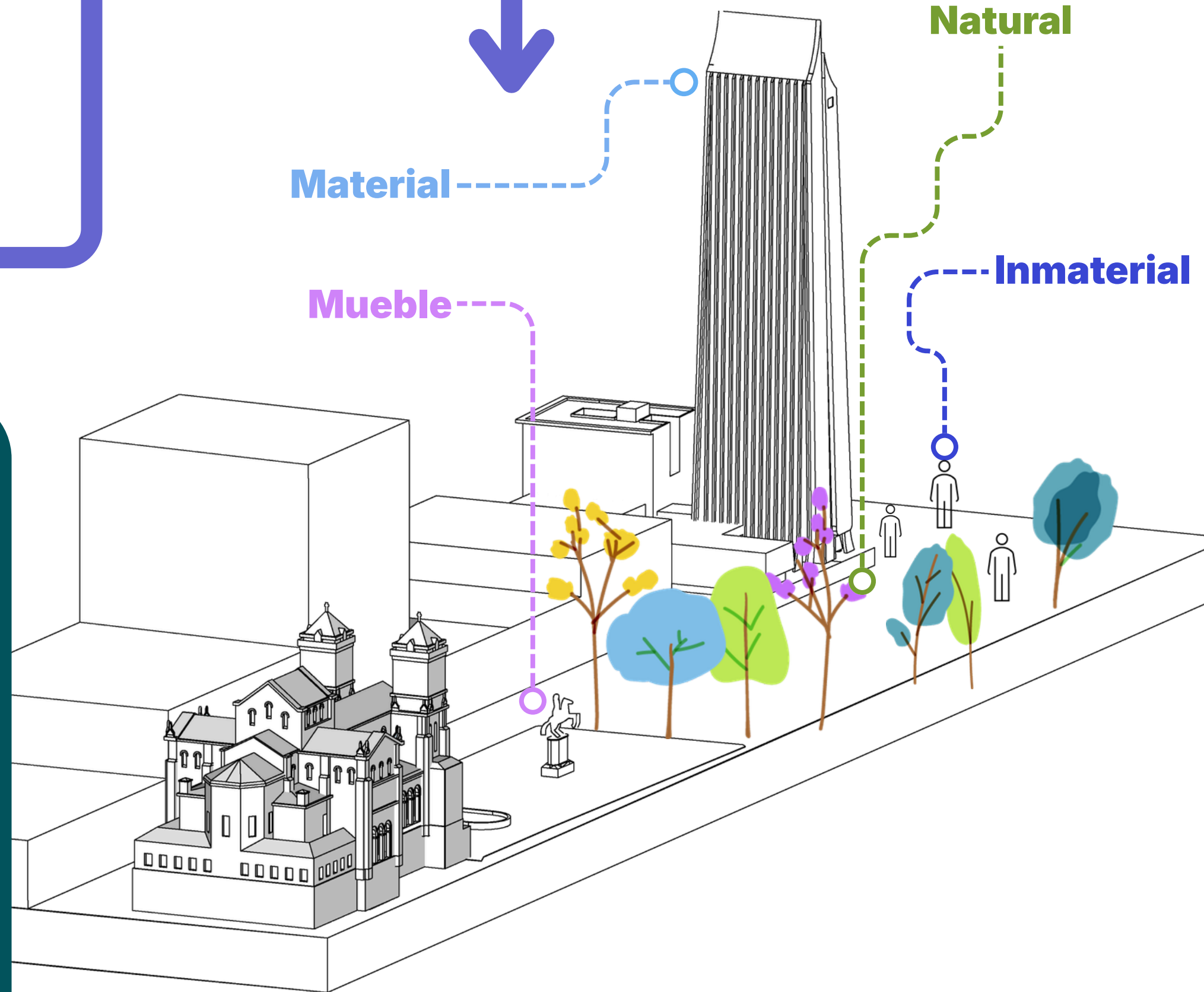
El POT reconoce a la ciudadanía como en la identificación y propuesta de espacios de memoria: **lugares, edificaciones y manifestaciones**, que reconozcan como parte de su patrimonio cultural e identitario.

Material

Mueble

Natural

Inmaterial



¿Qué queremos lograr?

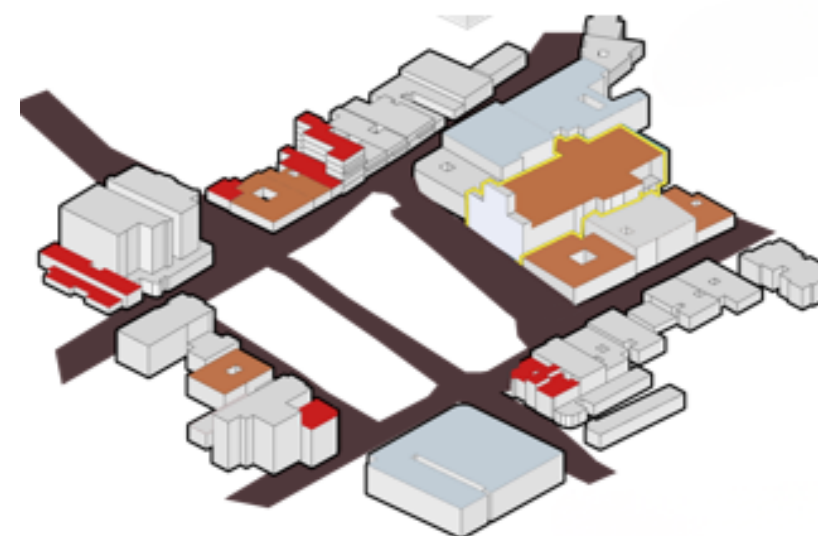
5

Mientras no se determine un riesgo, se aplicará siempre la norma distrital que atienda a las determinaciones de planificación territorial del POT.

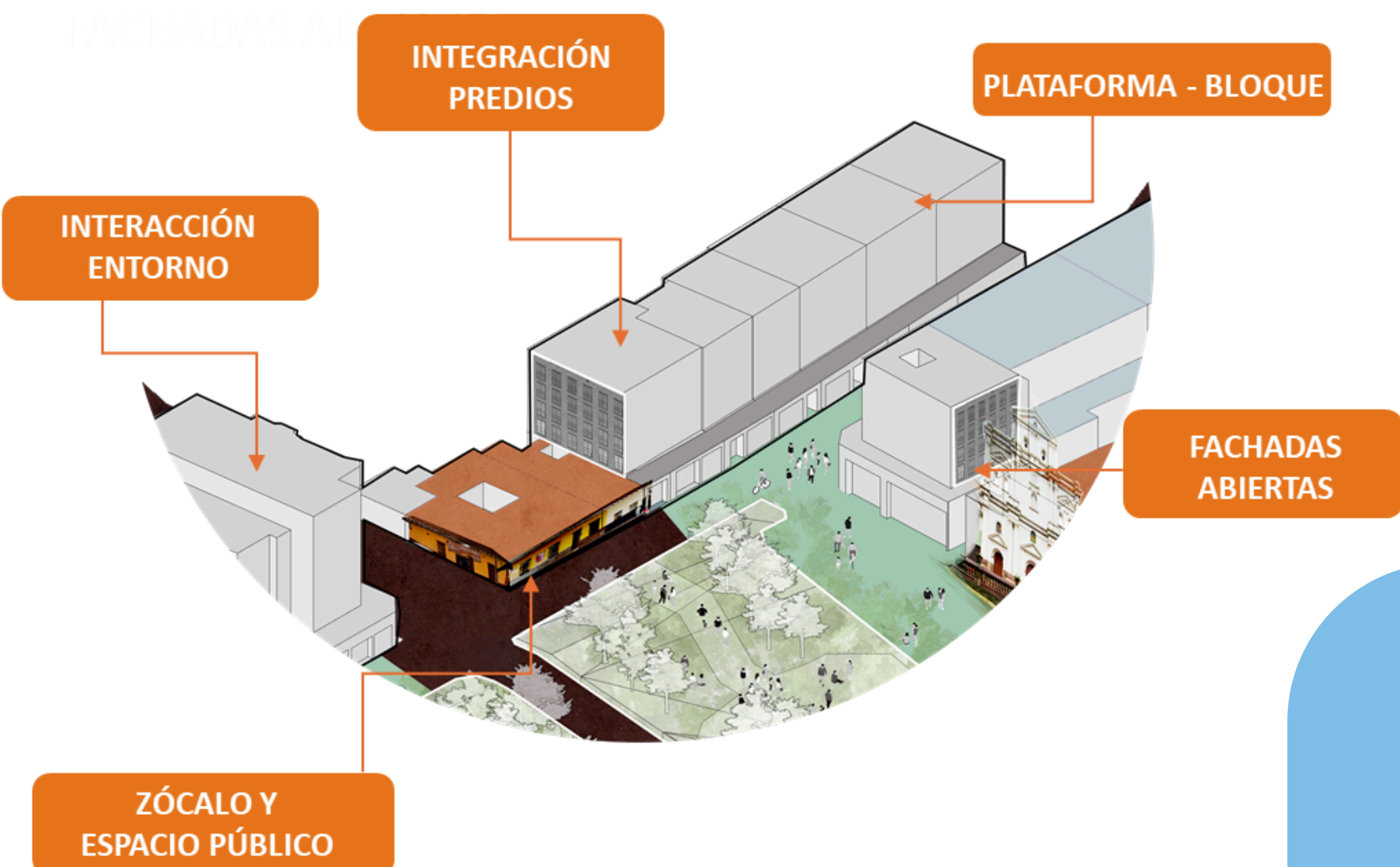
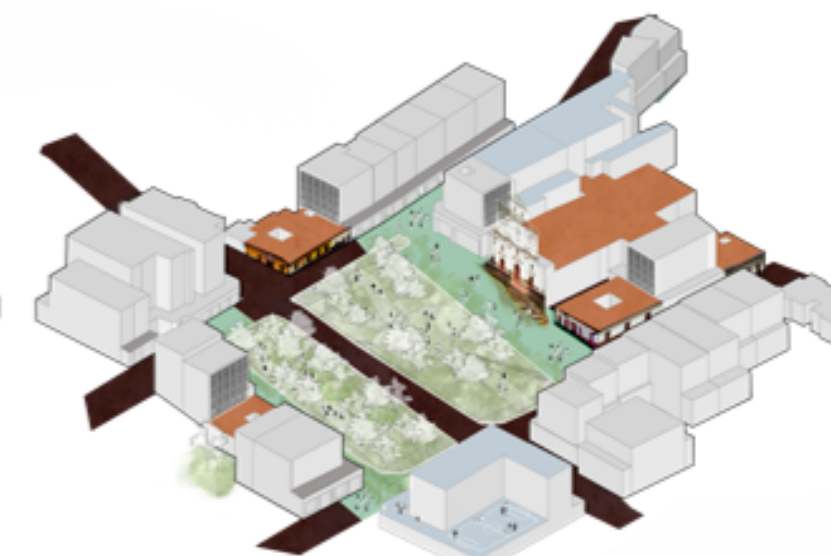


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Estado actual



Propuesta



Autonomía en la planificación, con enfoque en la conservación cultural y en la integración del territorio.

¿Qué queremos lograr?

5


Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

MACROPROYECTO IGUANÁ
 POLÍGONO DE TRATAMIENTO DE
 CONSERVACIÓN C3

Z2-C3-15

ZONA DE INFLUENCIA DEL
 BIEN DE INTERÉS CULTURAL
 DEL ÁMBITO NACIONAL
 DENOMINADO

**IGLESIA DE
 NUESTRA
 SEÑORA DE LOS
 DOLORES**

FICHAS NORMATIVAS POR
 MANZANA

- COBAMA -
| 0717010 |

112

A.1 LOCALIZACIÓN GENERAL | TRATAMIENTOS



- Ubicación Manzana 12
- BIC Nacional
- Zona de influencia BIC Nacional
- Consolidación Nivel 4 (CN4)
- Ubicación Manzana 12
- Conservación 3 (C3)
- Consolidación Nivel 4 (CN4)
- Consolidación Nivel 5 (CN5)

A.2 FOTOGRAFÍA AÉREA



NOTAS:

- Para los inmuebles del NIVEL 1 y 2 de intervención, además de los parámetros y normas aquí definidos, será fundamental la elaboración de una valoración patrimonial en los términos definidos por el Decreto Nacional 1080 de 2015 y las normas que lo complementen, modifique, adicione o sustituyan.
- Requerirán autorización previa del Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes, todas las intervenciones que se pretendan realizar en los inmuebles localizados al interior del polígono de tratamiento C3, correspondiente a la zona de influencia de ámbito nacional delimitada para el BIC Templo de Nuestra Señora de los Dolores, declarado por la Resolución Nacional 1791 /2000.
- Para las demás normas que no estén aquí reglamentadas aplicará lo establecido en la norma general del Macroproyecto o en el Plan de Ordenamiento Territorial.

A.3 FOTOGRAFÍA DE MANZANA



| Fachada Calle 65a |



| Fachada Carrera 86 |

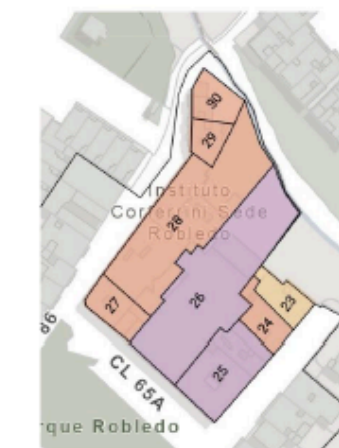


| Fachada Carrera 85 |

A.4 NIVELES DE INTERVENCIÓN



- NIVEL 4
- NIVEL 3
- NIVEL 2
- NIVEL 1



A.5 NIVELES DE INTERVENCIÓN Y CONDICIONES GENERALES

#	CBML	Altura Existente	Altura Normativa	Pisos a compensar	Índice de Ocupación propuesto - Tipología	Niveles de Intervención
1	07170100030	3 pisos	5 pisos	0	80% plataforma (1 nivel) y 60% Bloque (4 niveles).	Nivel 4
2	07170100029	2 pisos	5 pisos	0		Nivel 4
3	07170100028	3 pisos	5 pisos	0	Niveles 1 y 2: 80% ocupación.	Nivel 4
4	07170100027	2 pisos	5 pisos	0		Nivel 4
5	07170100026	7 pisos	Mantiene actual	3	(Porcentajes en relación al área total del predio)	Nivel 1
6	07170100025	1 piso	Mantiene actual	4		Nivel 1
7	07170100024	3 pisos	5 pisos	0		Nivel 4
8	07170100023	1 piso	Mantiene actual	4		Nivel 2

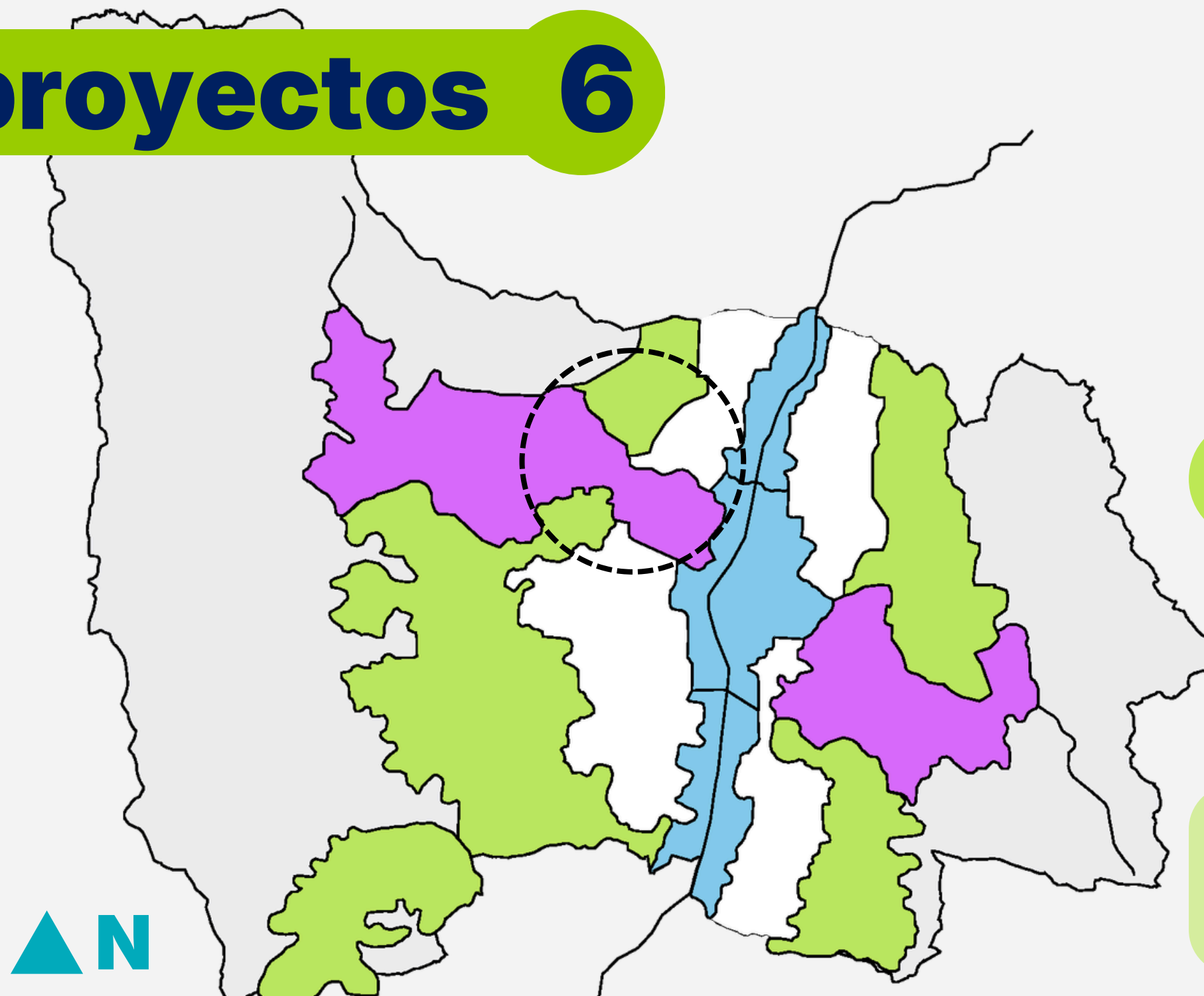


Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:

- * El ajuste de parqueaderos y los corredores de movilidad
- * Las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte y ajuste de centralidades barriales
- * 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



Macroyectos 6



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 Iguaná: Implementación.
- Transversalidad Santa Elena: Implementación.

¿Qué proponemos?

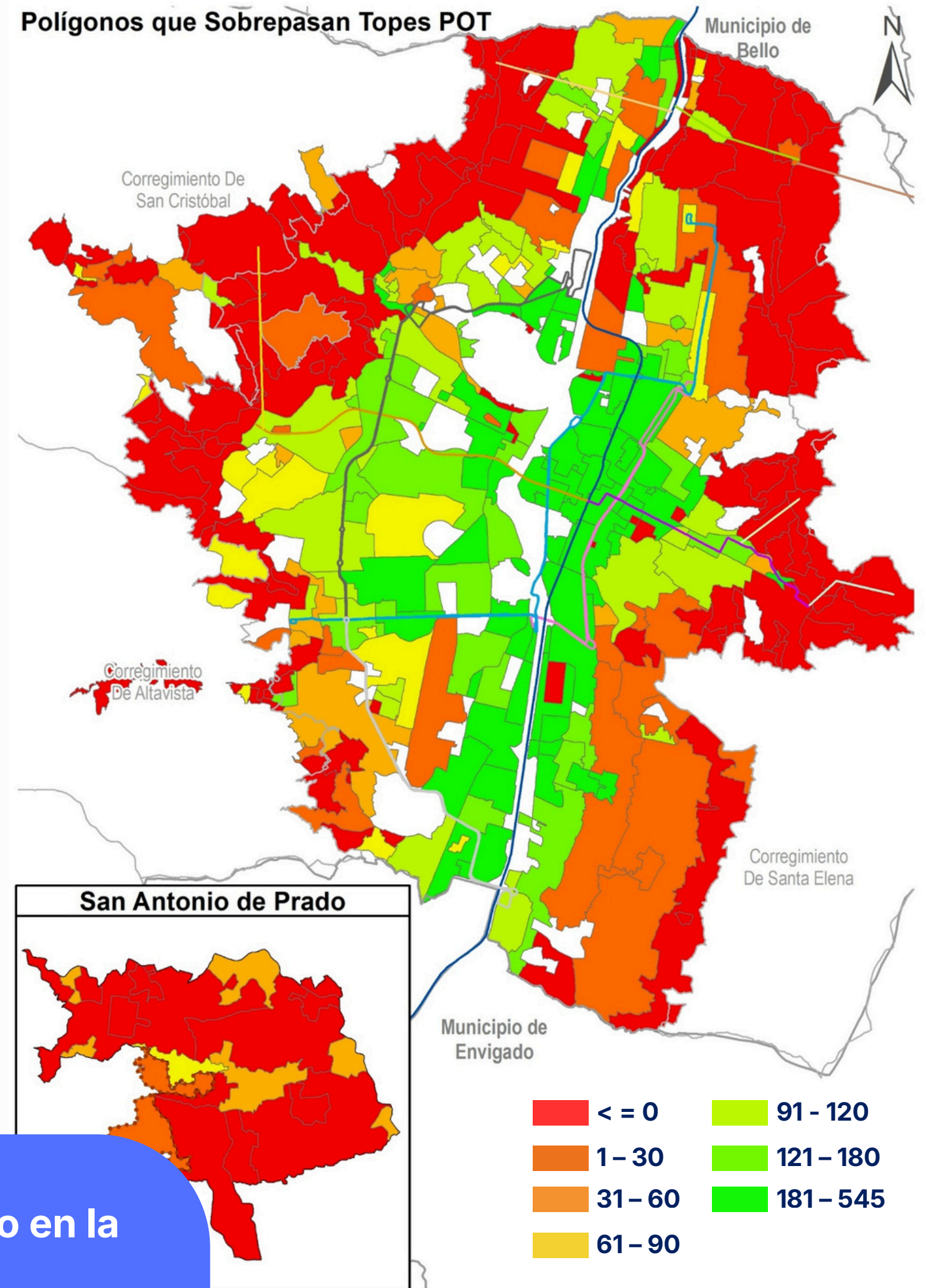
6

- 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 7 - ROBLEDO Densidades

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comuna 7 - Robledo

Comuna

Robledo

Comunas y Corregimientos

Barrios y Veredas

Leyenda Mapa Propuesta

Comuna 7 - Robledo

Comuna

Robledo

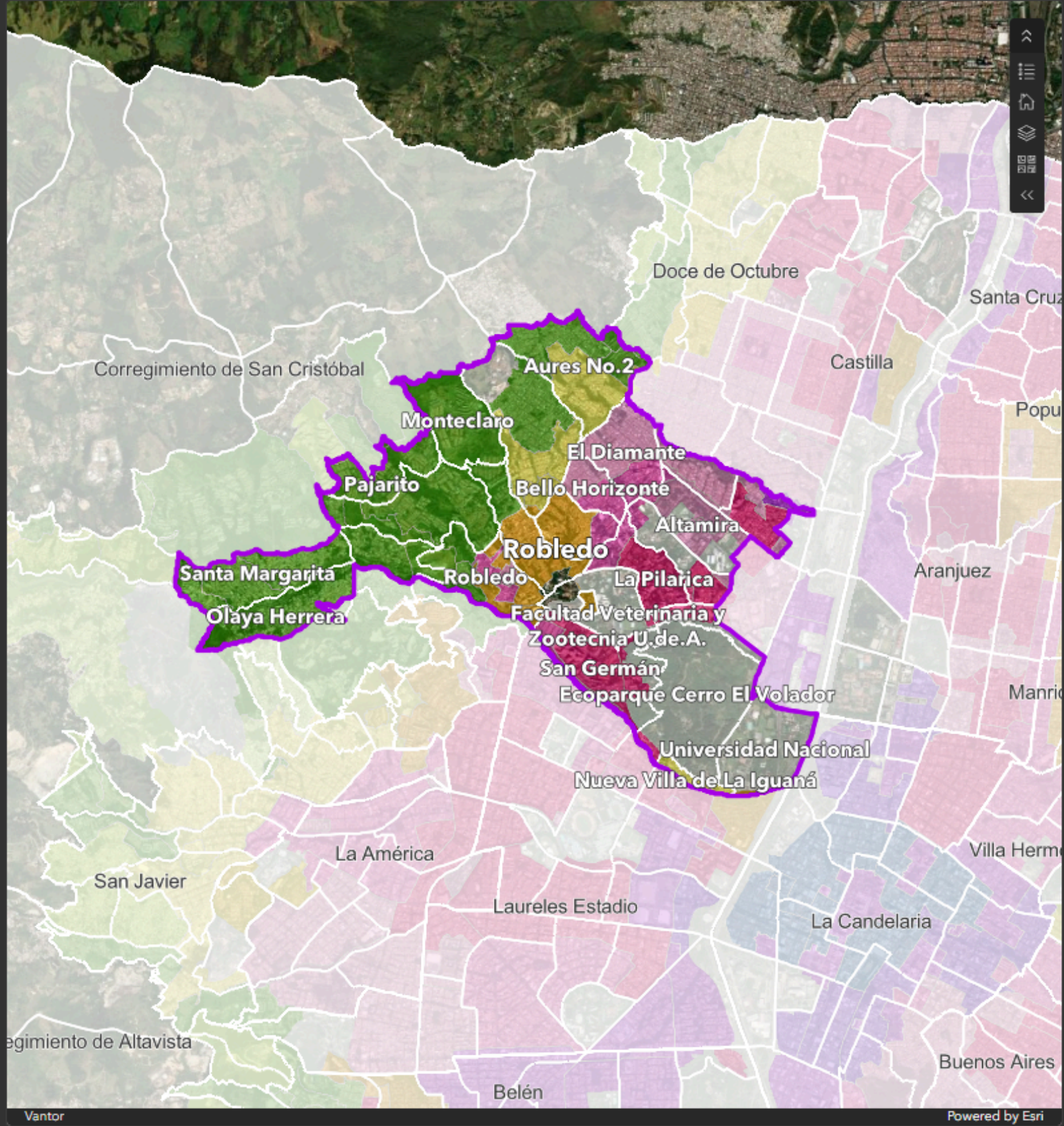
Comunas y Corregimientos

Barrios y Veredas

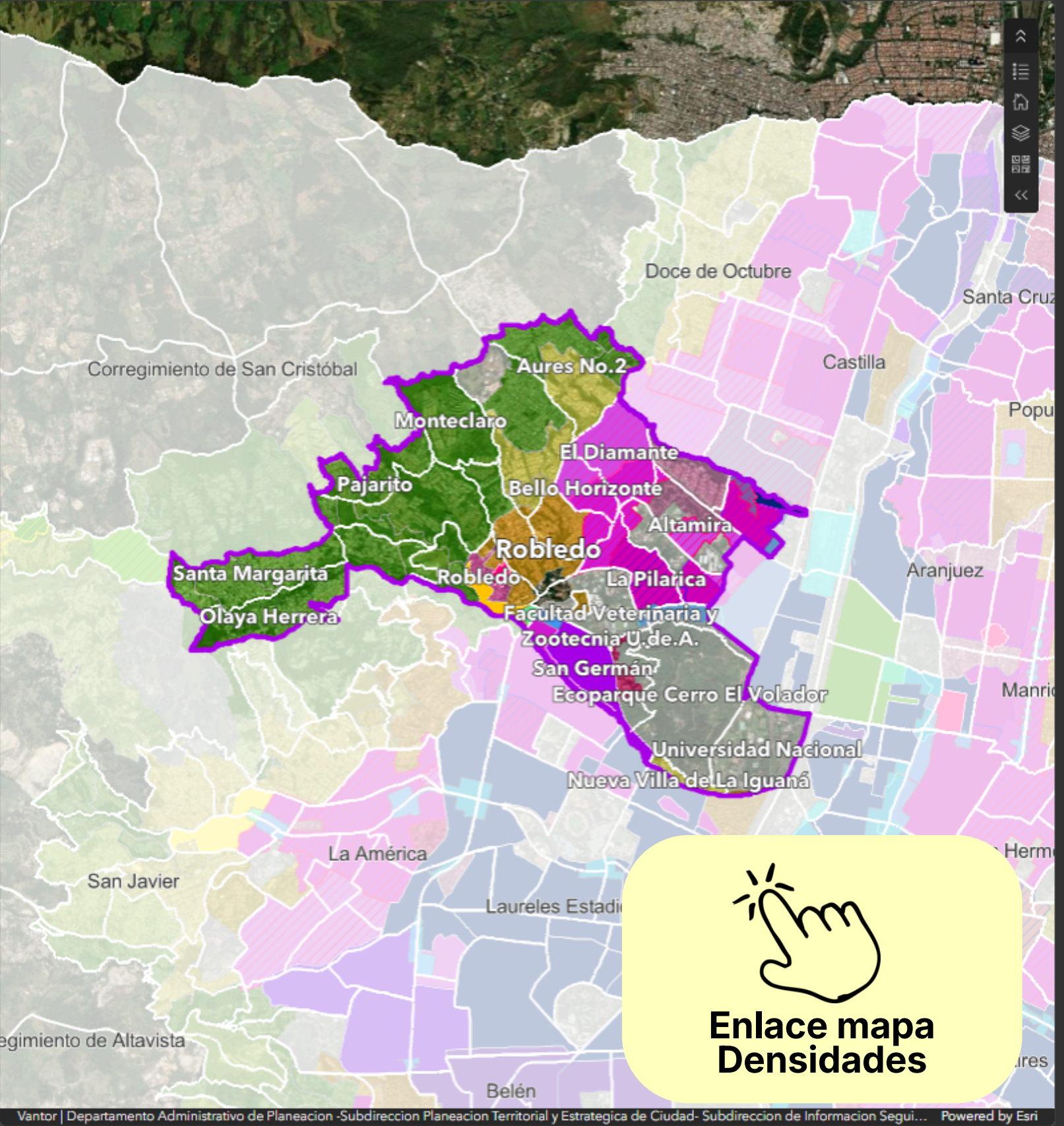
Margen de Densidades Propuestas

Zonas DOT-C

Patrimonio-C



DENSIDADES ACUERDO 048 / 2014



DENSIDADES PROPUESTAS / 2026


Enlace mapa Densidades

¿QUÉ PROPONEMOS?

7

**ACTIVIDAD
ECONÓMICA**



VARIABLES AMBIENTALES

VARIABLES URBANÍSTICAS



BAJO IMPACTO

MEDIANO IMPACTO

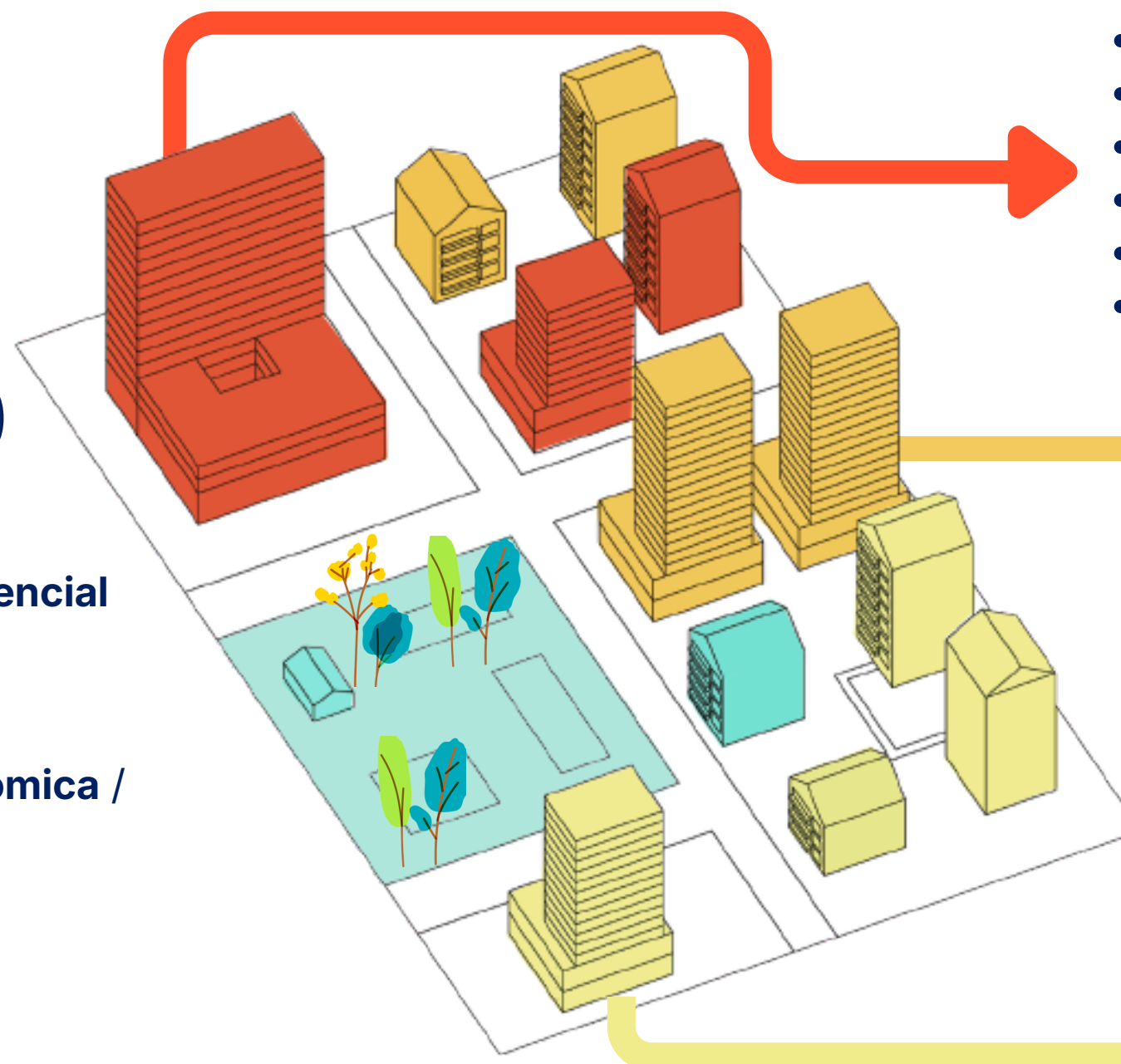
ALTO IMPACTO

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

VOCACIÓN 7



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ÁREAS EN EL DISTRITO



CUIDADO AMBIENTAL

CONDICIONAR

Actividades generadoras de ruido y contaminantes del aire



ZONA PATRIMONIAL NACIONAL

RECONOCER

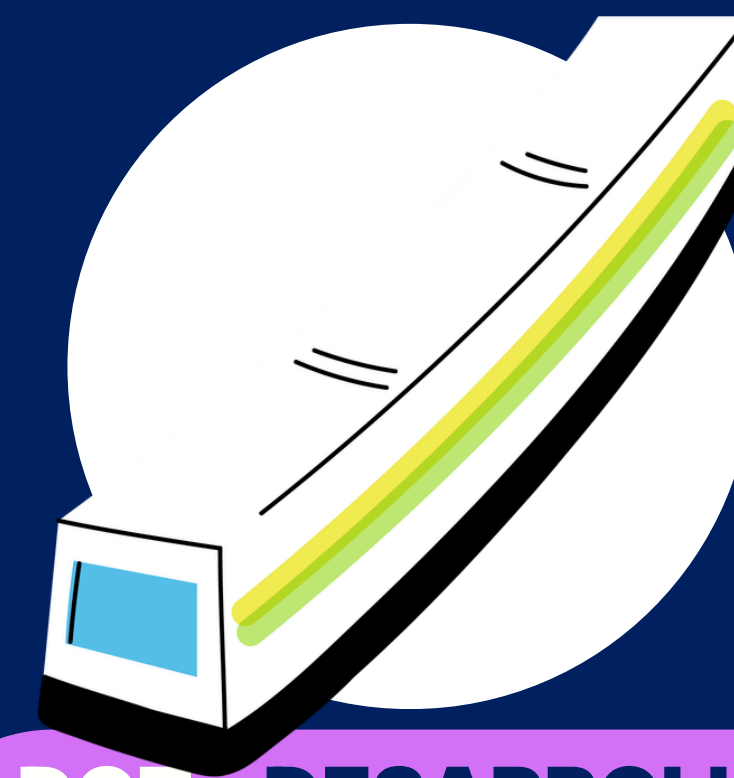
Resoluciones adoptadas a nivel nacional



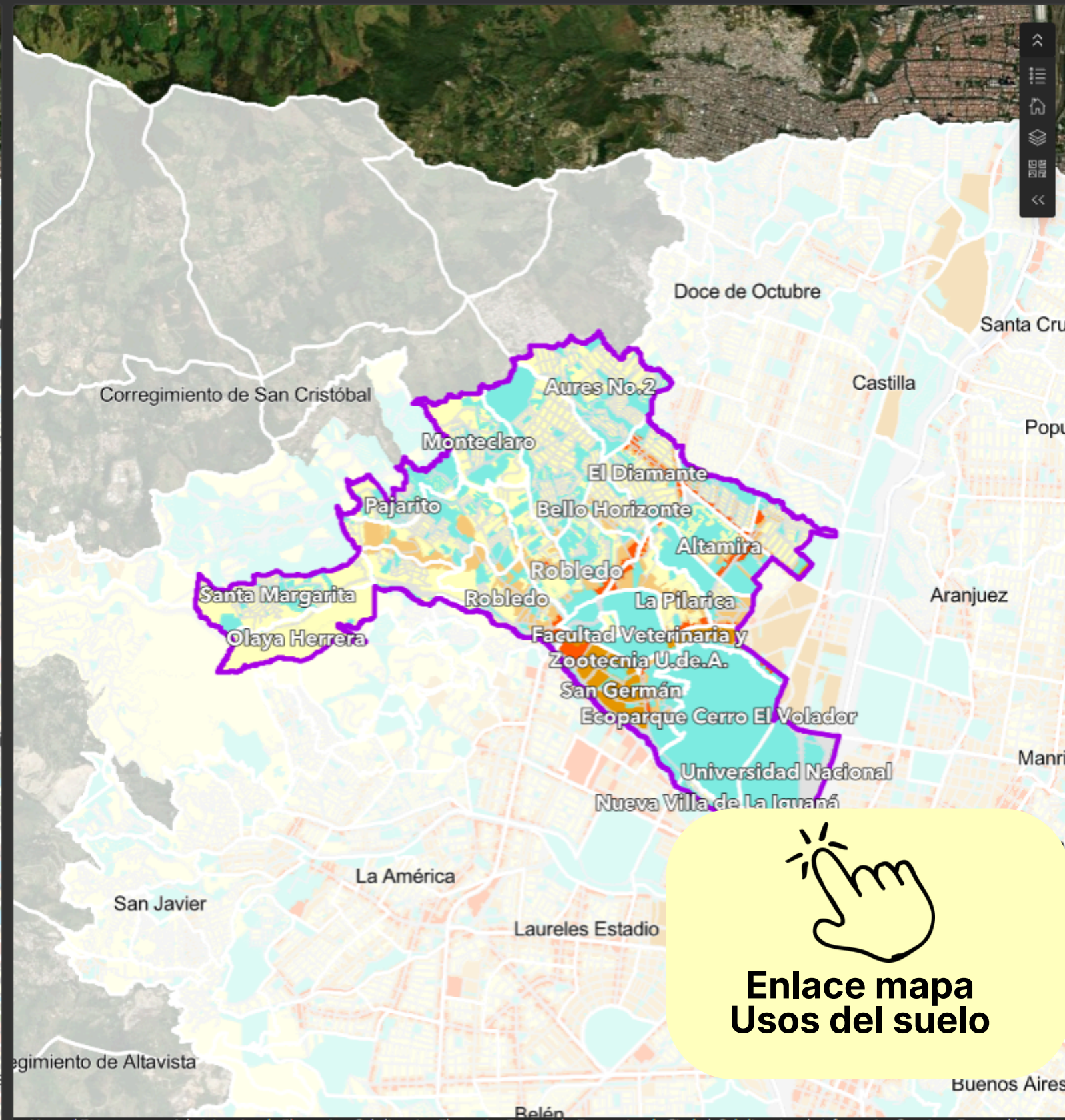
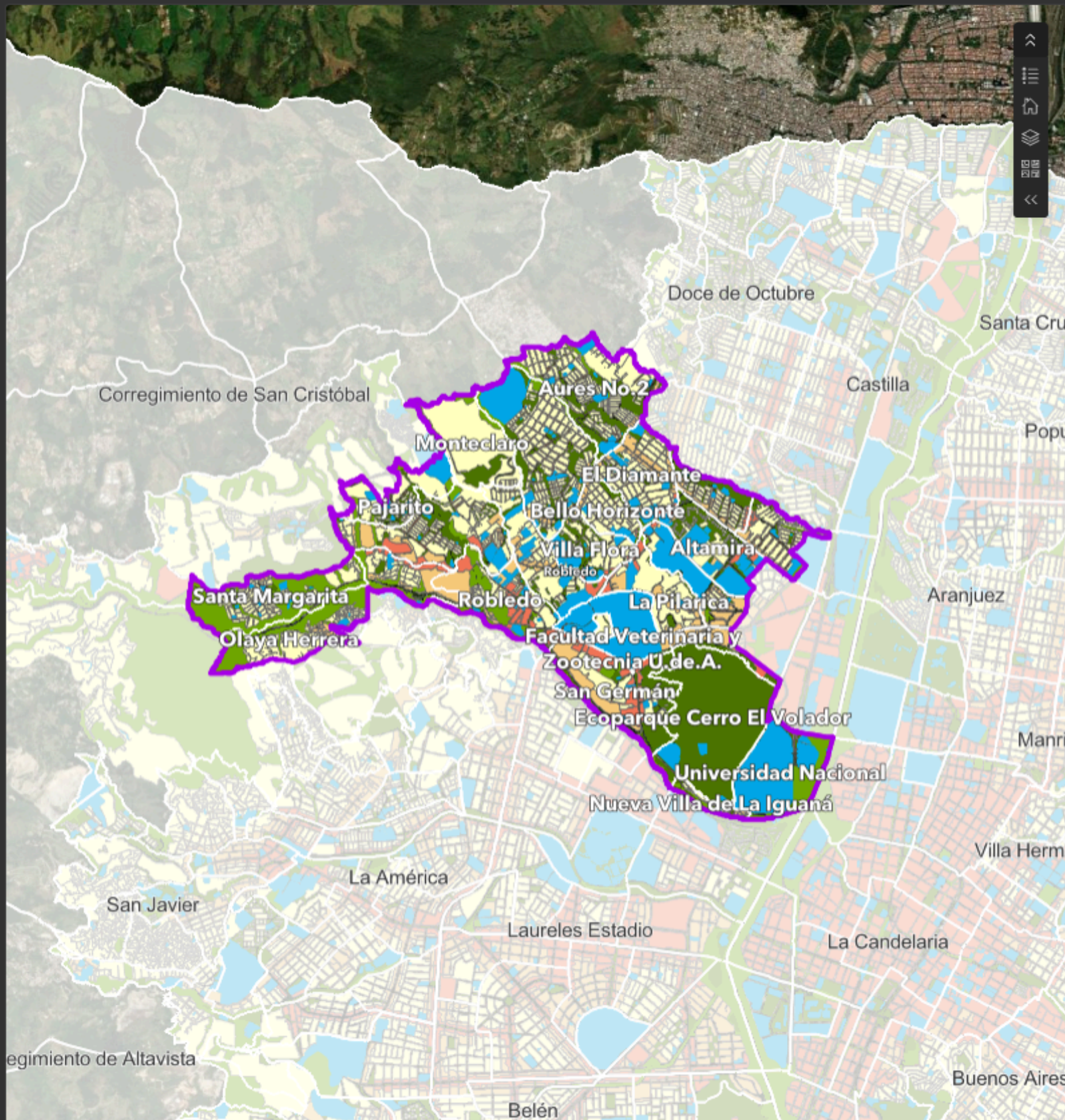
ZTE - ZONAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL

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



Usos Generales del Suelo AC048

Usos Generales del Suelo Propuesta

2. C7 Espacio Público/Equipamientos

3. C7 Densidades

4.1. C7 Gestión del riesgo

4.2. C7 Gestión del riesgo

5. C7 Usos del suelo

• 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



Mejoramiento Integral de Barrios



Permanencia en el territorio, gestión del riesgo y adaptación al clima



Vivienda y hábitat dignos e infraestructura de paz



Lugares y repertorios de la memoria comunitaria y la cultura popular



Participación autónoma e institucional de la comunidad

Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento de Hábitat - PLRMH

Guiar la **intervención en asentamientos informales**, reconociéndolos oficialmente y definiendo acciones para mejorar el hábitat según cada caso

Esto busca integrarlos a la ciudad y reducir los problemas sociales, ambientales y de funcionamiento causados por la ocupación informal del suelo



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



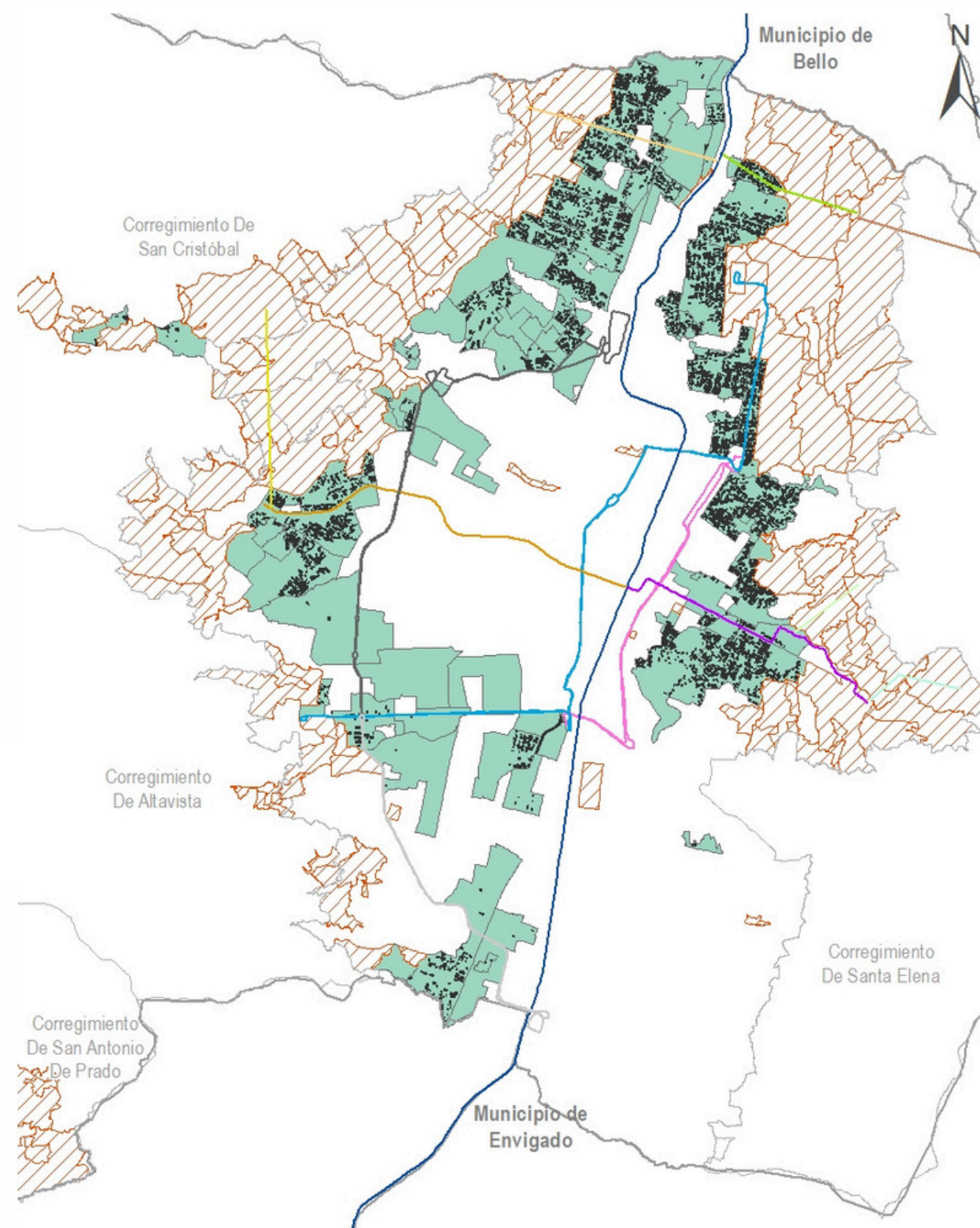
8 ¿Qué proponemos?

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**



¿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

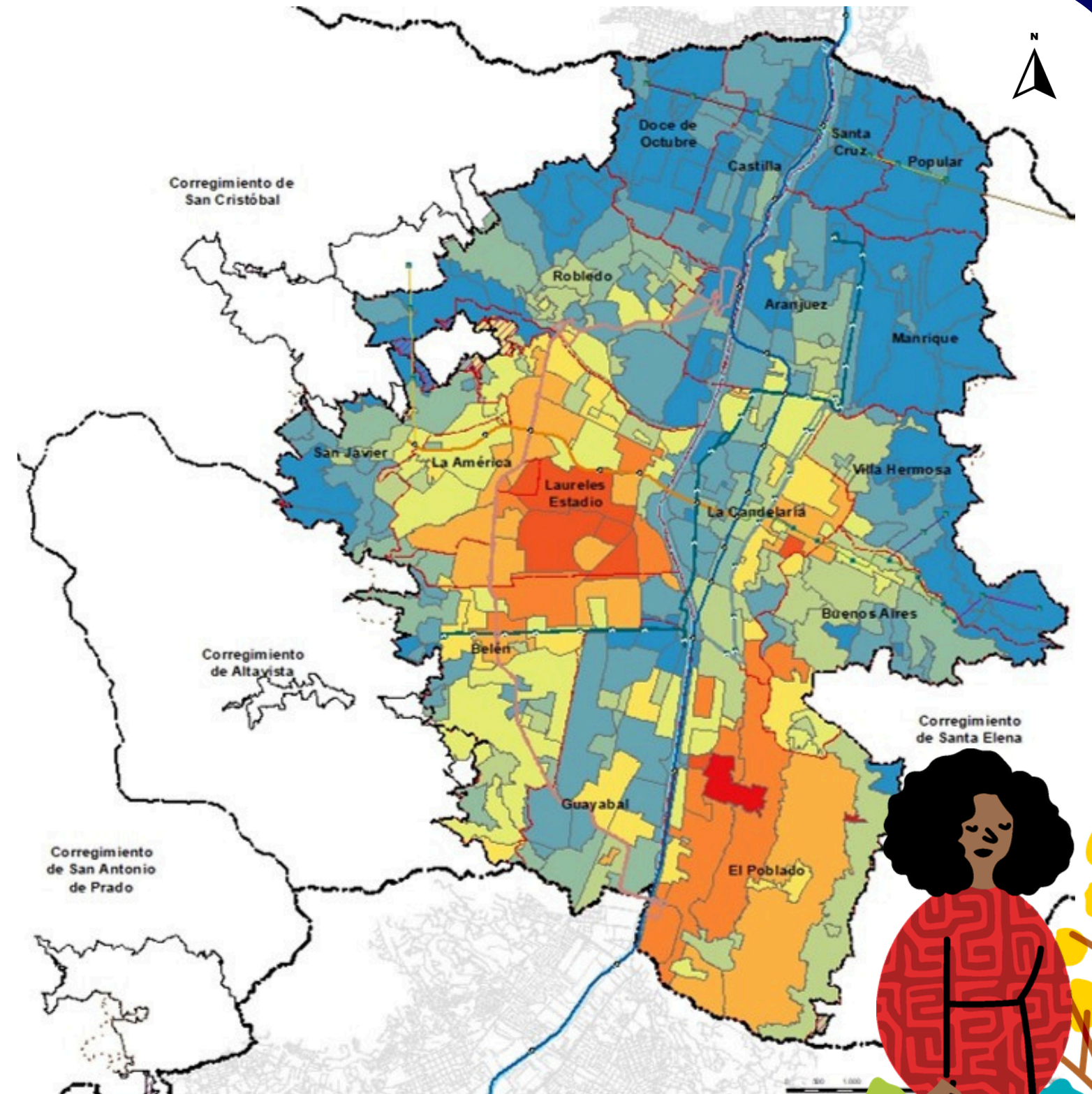
Claridad normativa – Vivienda turística como servicio de hospedaje



- 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

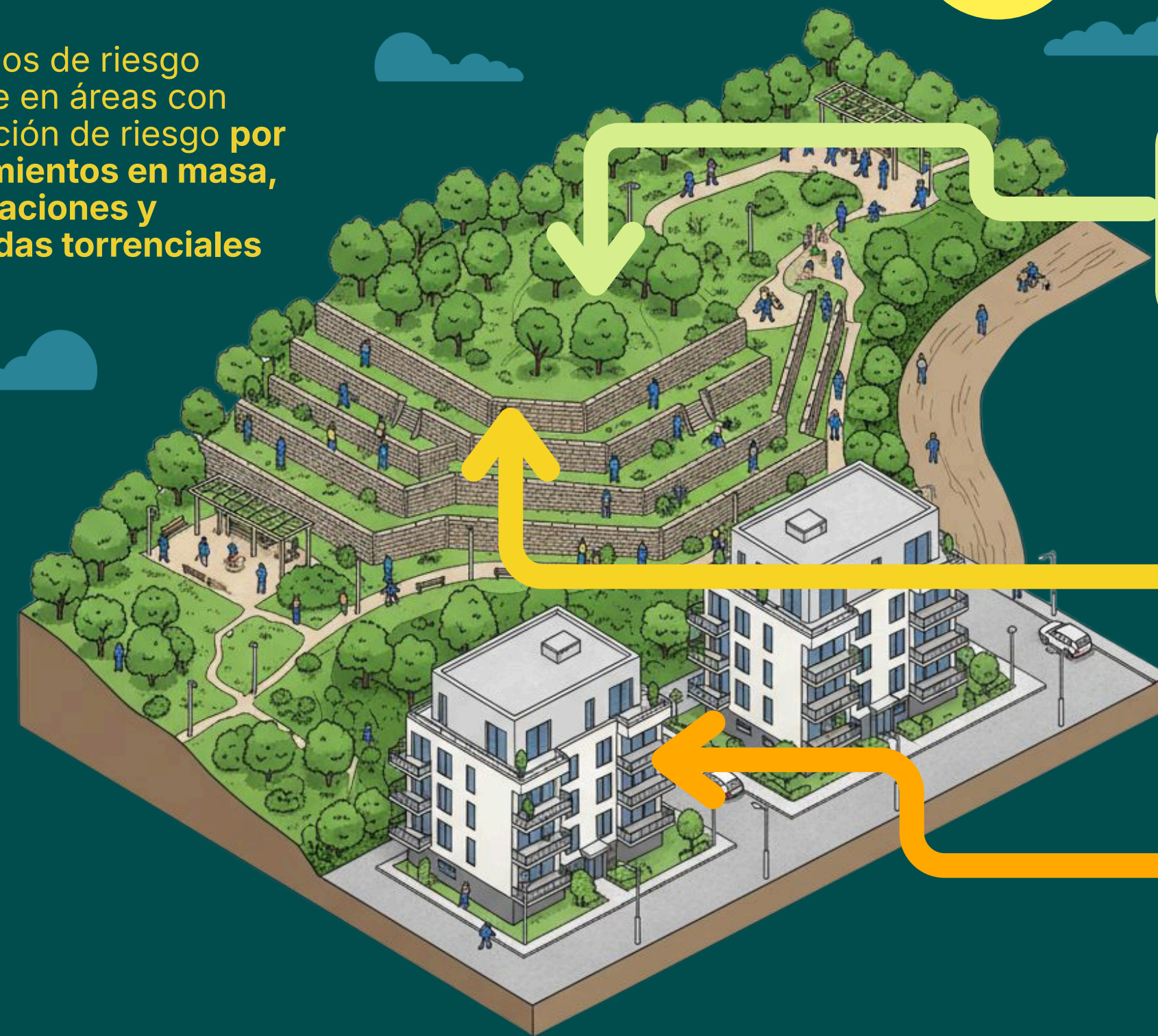
Gestionar los impactos de la turistificación



Gestión del Riesgo para el Mejoramiento Integral de Barrios 9



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 reasentamiento en sitio

POT COMUNA 7 - ROBLEDO Gestión del Riesgo

Leyenda mapa actual

Comuna 7 - Robledo

Comunas

- Robledo

Amenazas y Riesgos Actuales

Red Hídrica

Amenazas y Riesgos Actual

Amenaza Avenida Torrencial

categoria

- Alta
- Media
- Baja

Amenaza Inundación

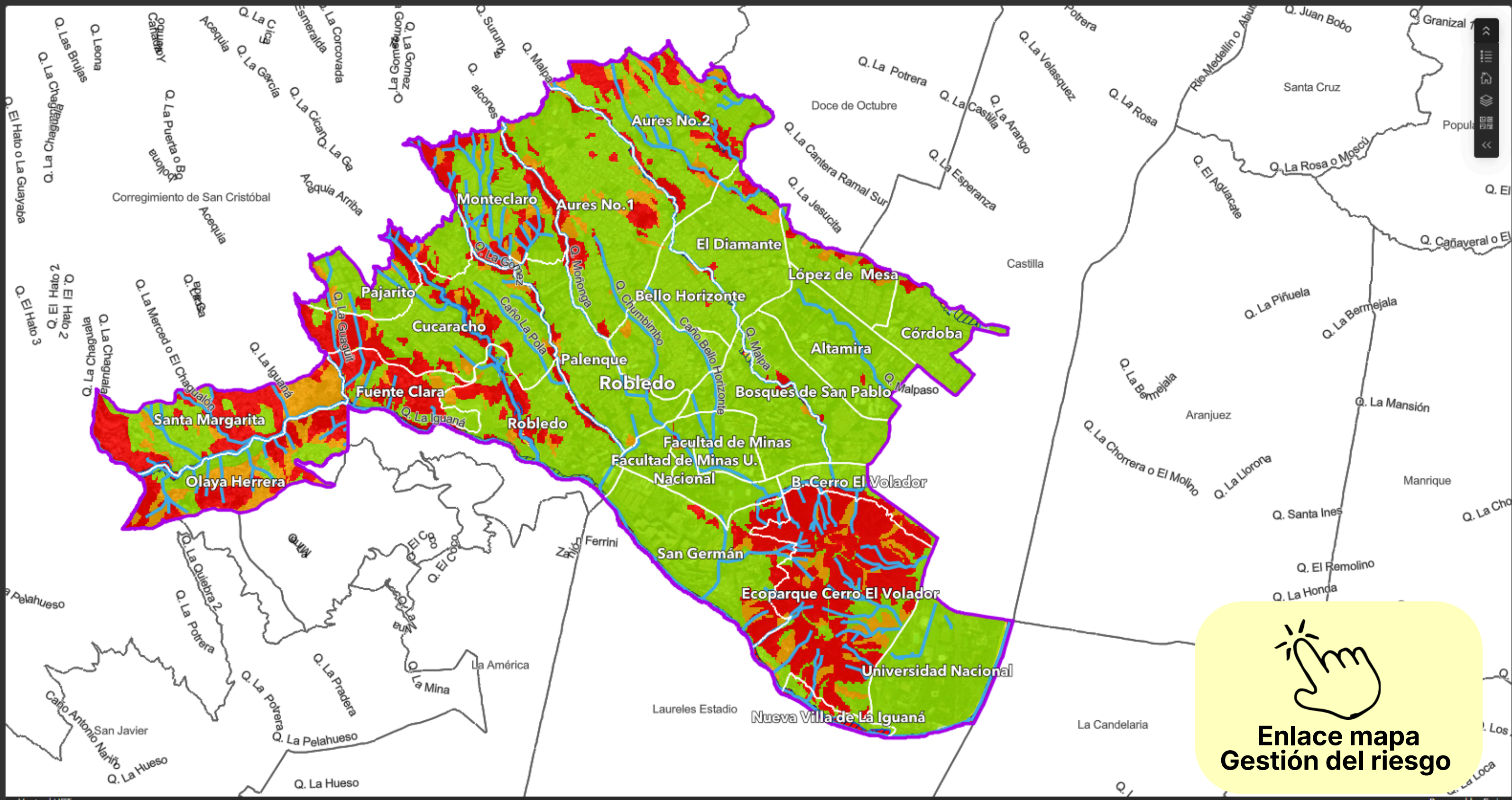
categoria

- Alta
- Media
- Baja

Amenaza Movimiento en Masa

Categoria

- Alta
- Media
- Baja



Propuesta / 2026

POT COMUNA 7 - ROBLEDO Gestión del Riesgo 2

Leyenda mapa actual

Comuna 7 - Robledo

Comunas

Robledo

Riesgos y amenazas actuales

Red Hidrica

ZCR - Zonas en condición de riesgo

Riesgo mov masa

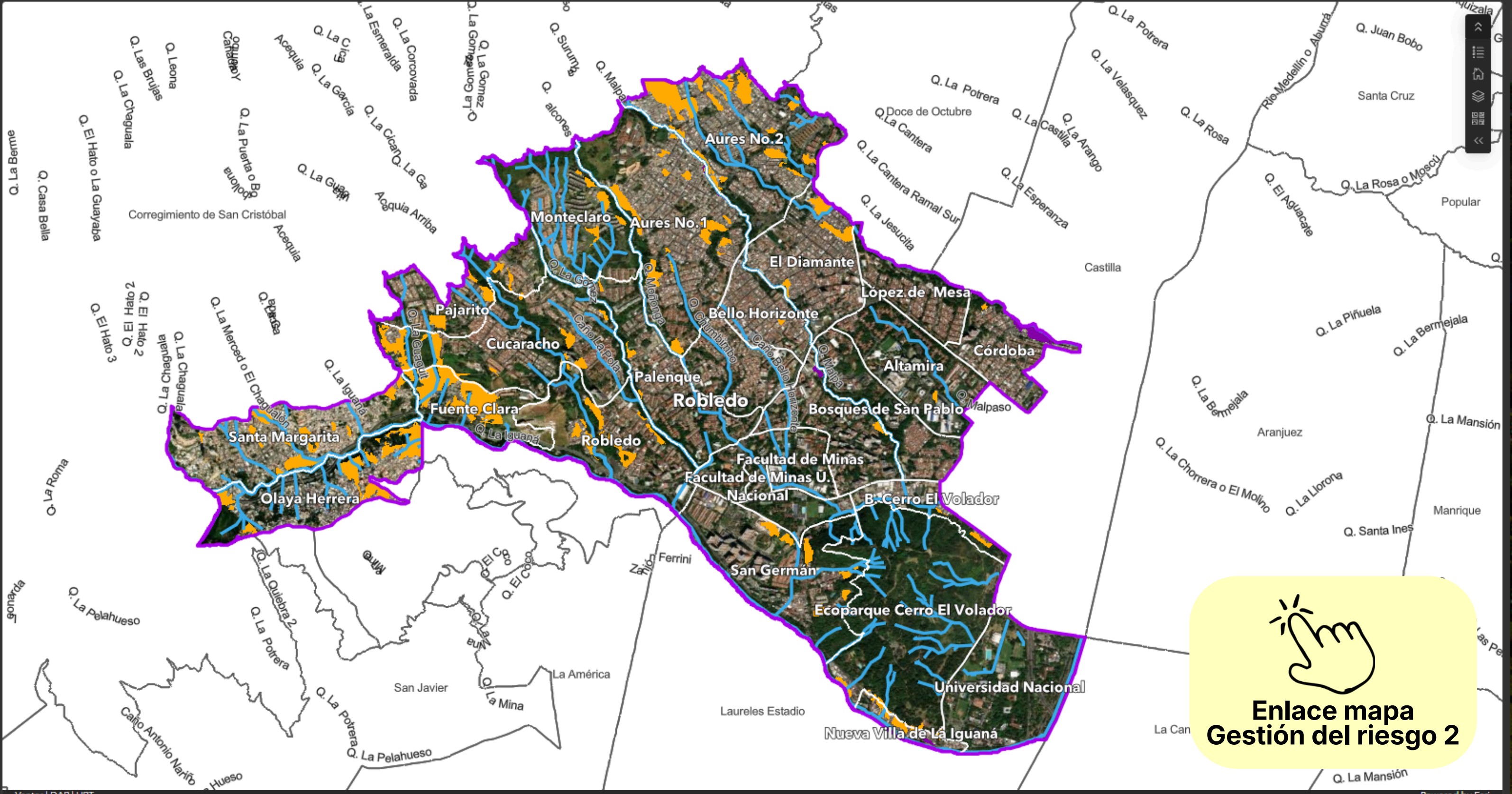
Riesgo

Zona en condición de riesgo - mov masa

Riesgo Avenidas Torrenciales

Riesgo

Zona en condición de riesgo - av torr



Vantor | DAP | UPT

Powered by Esri

Propuesta / 2026

1. C7 Movilidad

2. C7 Espacio Público/Equipamientos

3. C7 Densidades

4.1. C7 Gestión del riesgo

4.2. C7 Gestión del riesgo

5. C7 Usos del suelo

¿QUÉ PROPONEMOS?

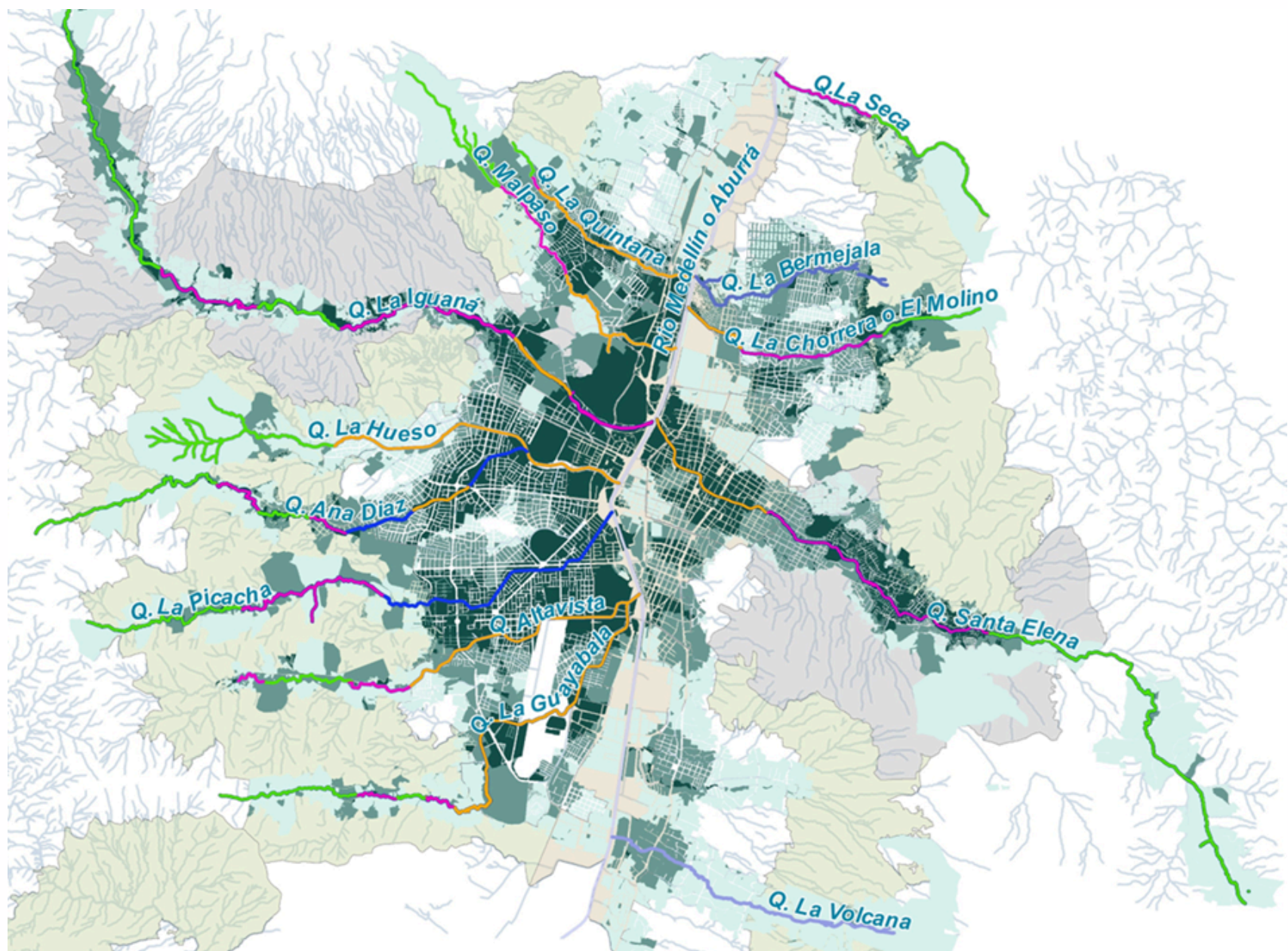
Un Plan de Ordenamiento Territorial que promueve más espacios naturales

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

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



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



Fuente: Imagen generada por IA con chat GPT a partir de prompt del autor, 2025

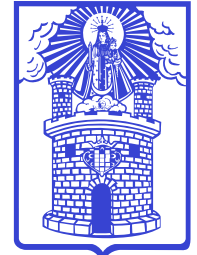


Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:

- * El ajuste de, densidades, 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, la estrategia de vivienda social y mezcla sana de usos
- * La prestación diferenciada de servicios públicos
- * Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión



Escanea este código QR y consulta los documentos de la revisión



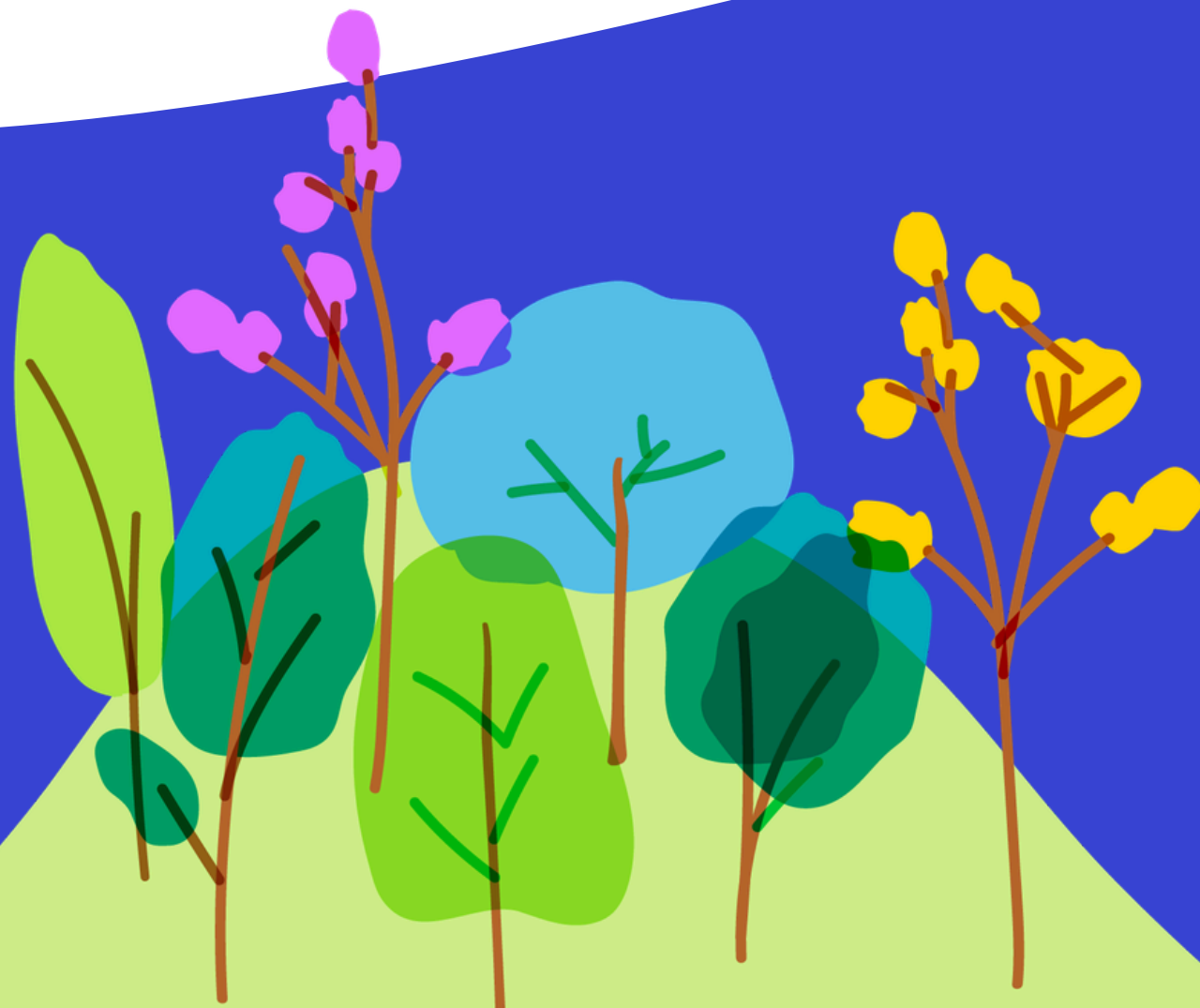
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



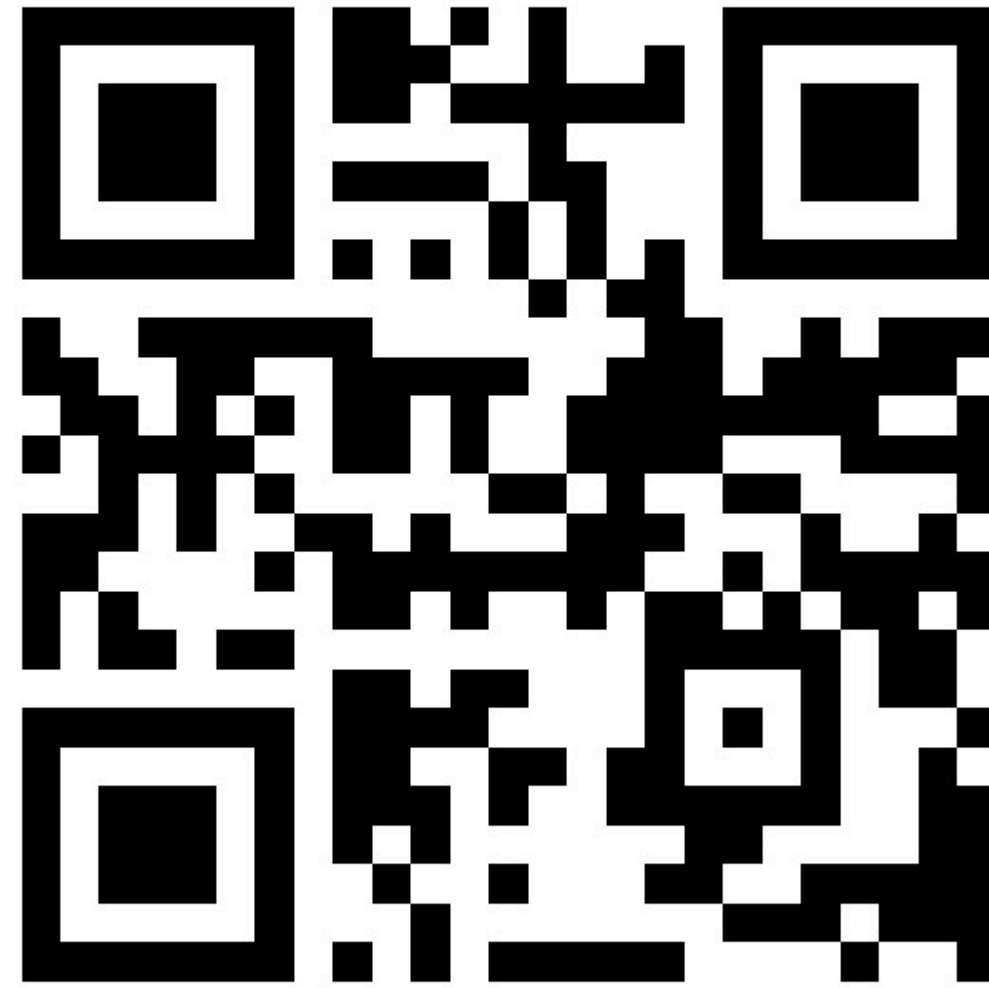
Consulta sobre la revisión
revisionpot@medellin.gov.co

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