



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ANEXO





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



ANEXO 29

**Análisis de la ocupación de viviendas en las áreas
con condición amenaza en las categorías de
desarrollo restringido.**

**Revisión de mediano plazo
Del Plan de Ordenamiento Territorial del
Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de
Medellín**

Departamento Administrativo de Planeación

2026



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ANEXO 29. Análisis de la ocupación de viviendas en las áreas con condición amenaza en las categorías de desarrollo restringido.

1. Descripción del análisis

A continuación, se presenta el análisis de las áreas con condición de amenaza (ACA) alta y medias localizadas al interior de los polígonos clasificados con categoría de desarrollo restringido (centros poblados, áreas suburbanas propiamente dichas y áreas de parcelación para vivienda campestre), definidas en el Acuerdo 48 de 2014.

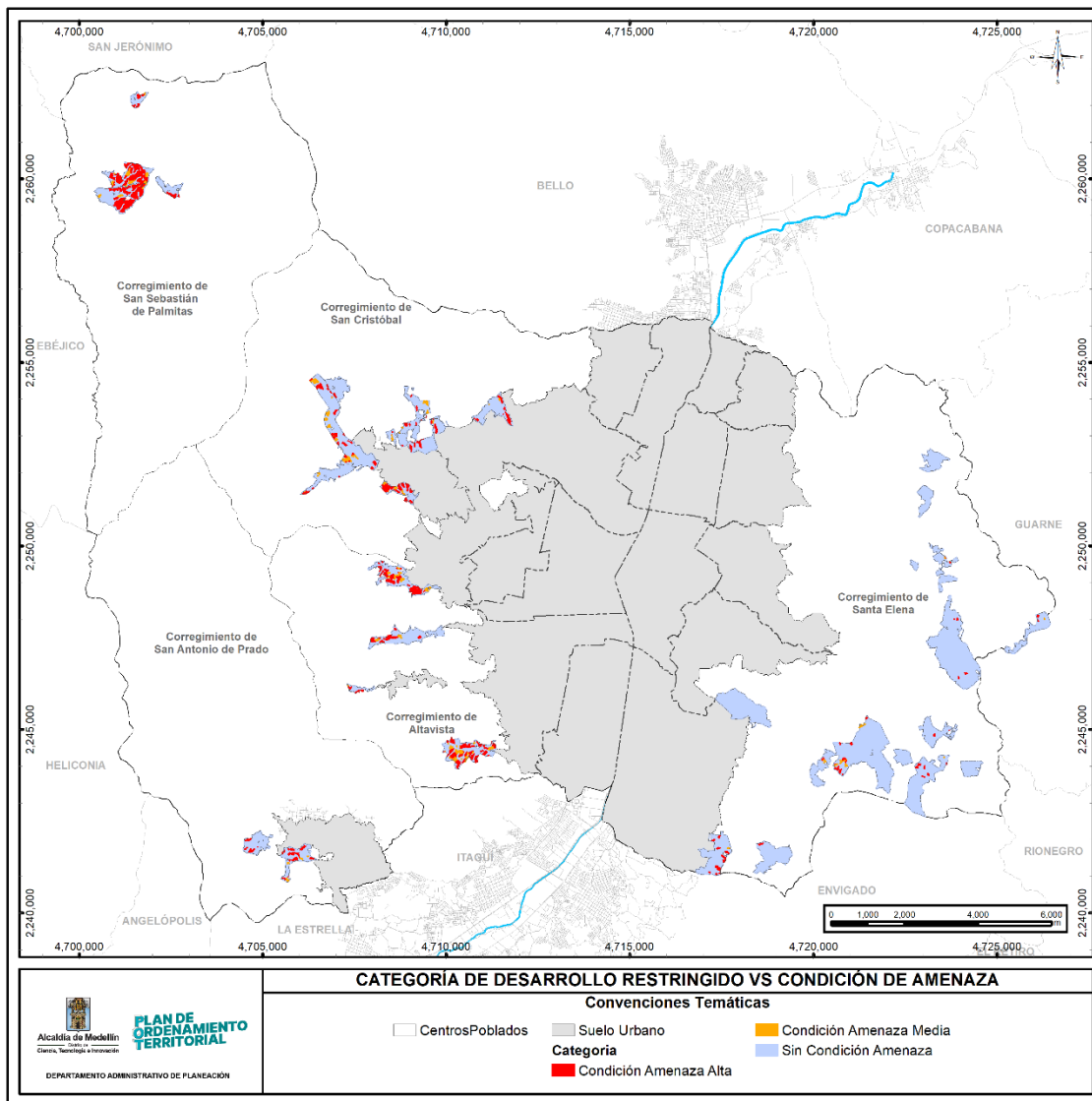
En este análisis no se incluyen las áreas destinadas a la localización de equipamientos, dado que, el ejercicio se enfoca en la ocupación de viviendas en el territorio. Para ello, se utilizó la base de construcciones catastrales de 2026, filtrada por el uso tipo residencial, con el fin de identificar predio a predio las edificaciones localizadas en zonas con condición de amenaza y los lotes potenciales de desarrollo.

La fuente de puntos de prestación de servicios (PPS) de energía residencial suministrada por EPM no se tomó en el análisis de las ACAS, debido a las restricciones de confidencialidad asociadas a los usuarios. En su lugar, se contó únicamente con información agregada del número de puntos por polígono, lo que permitió identificar aquellos polígonos que superan las densidades máximas de vivienda establecidas para los centros poblados y las establecidas en la resolución 9328 de 2007 para los polígonos suburbanos propiamente dichos y las parcelaciones de vivienda campestre. Se precisa que en cinco (5) polígonos ubicados en el corregimiento de Santa Elena (Centro Poblado Mazo-Los Vásquez, Suburbano Piedras Blancas, Suburbano Chorroclarín, Suburbano El Cerro y Parcelación de Vivienda Campestre Mirador del Poblado) no fue necesario realizar el análisis, dado que no registran áreas con condición de amenaza, conforme se observa en la imagen siguiente.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 1. Localización áreas con condición de amenaza (ACA) en categorías de desarrollo restringido



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

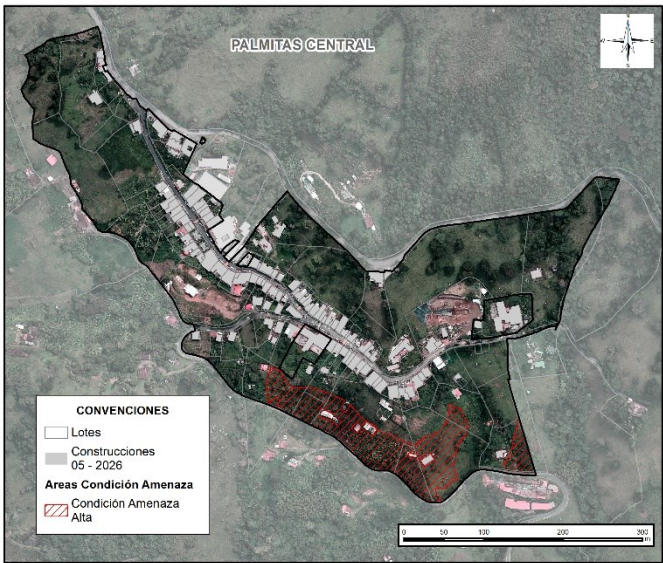


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1.1. Corregimiento de San Sebastián de Palmitas

En el corregimiento de San Sebastián de Palmitas tienen delimitados 4 polígonos en la categoría de desarrollo restringido: dos (2) centros poblados y dos (2) polígonos suburbanos propiamente dichos.

Tabla 1. Análisis de ocupación de vivienda en las áreas con condición de Amenaza en las Categorías de desarrollo restringido.

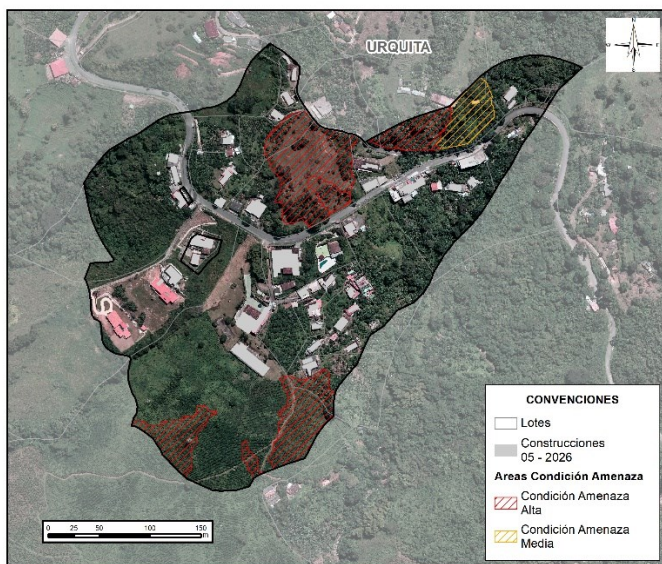
CENTRO POBLADO PALMITAS SECTOR CENTRAL	
Mapa	Análisis
	En el Centro Poblado de Palmitas Central se identifican dos áreas con condición de amenaza alta en las que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas. Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.
Densidad Máxima de vivienda	Densidad actual por polígono: 13,89 viviendas/ha (fuente PPS residencial 2023) Densidad aprobada 2014: 25 viviendas/ha
Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad aprobada en el 2014.	



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CENTRO POBLADO URQUITÁ

Mapa



Análisis

En el Centro Poblado de Urquita se identifican áreas con condición de amenaza alta en su mayoría y un área con condición de amenaza media, en las que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad Máxima de vivienda

Densidad actual por el polígono:
3.77 viviendas/ha (fuente PPS
residencial 2023)
Densidad aprobada 2014:
15 viviendas/ha

Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad aprobada en el 2014

**SUELO SUBURBANO PROPIAMENTE DICHO
ALDEA 1- CENTRALIDAD**

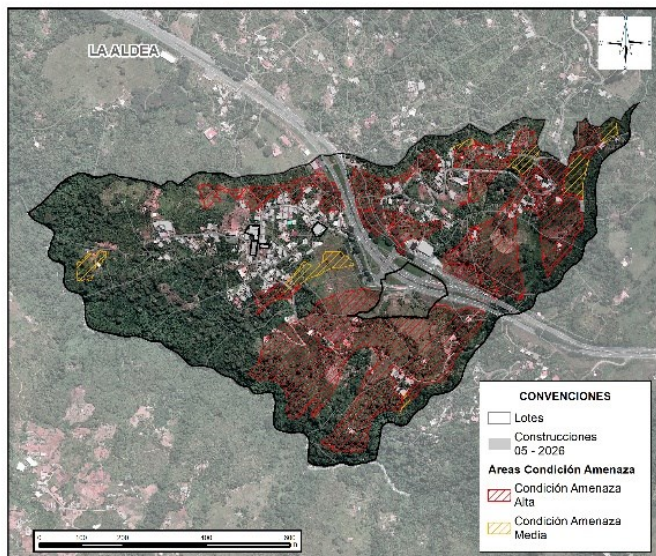
Mapa

Análisis



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



En el polígono suburbano de la Aldea 1, se identifican áreas con condición de amenaza alta y media, en las que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad Máxima de vivienda

Densidad actual por
polígono: 2,54viviendas/ha
Densidad Resolución 9328 de 2007:
5 viviendas/ha

Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad vigente.

SUELO SUBURBANO PROPIAMENTE DICHO ALDEA 2

Mapa

Análisis



www.medellin.gov.co

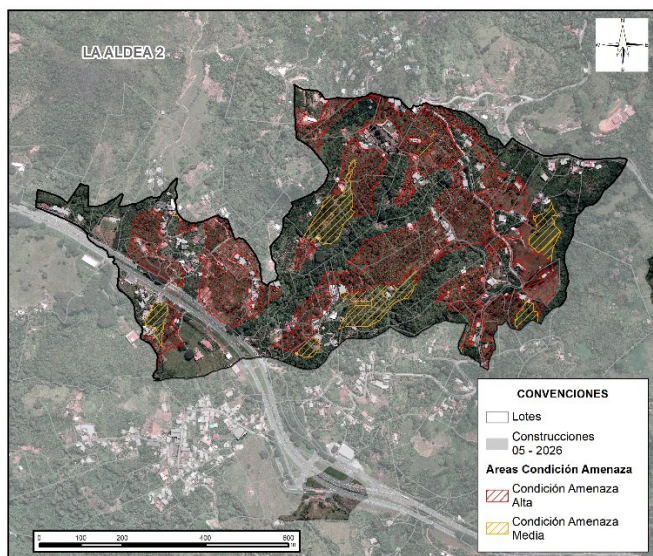
Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Densidad Máxima de vivienda

Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad vigente.

En el polígono suburbano de la Aldea 2, se identifican áreas con condición de amenaza alta y media, en las que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad actual por polígono:
4,8 viviendas/ha
Densidad Resolución 9328 de
2007: 5 viviendas/ha

1.2. Corregimiento de San Cristóbal

En el corregimiento de San Cristóbal se tienen delimitados 7 polígonos con categoría de desarrollo restringido: cinco (5) centros poblados y (2) polígonos suburbanos propiamente dichos.

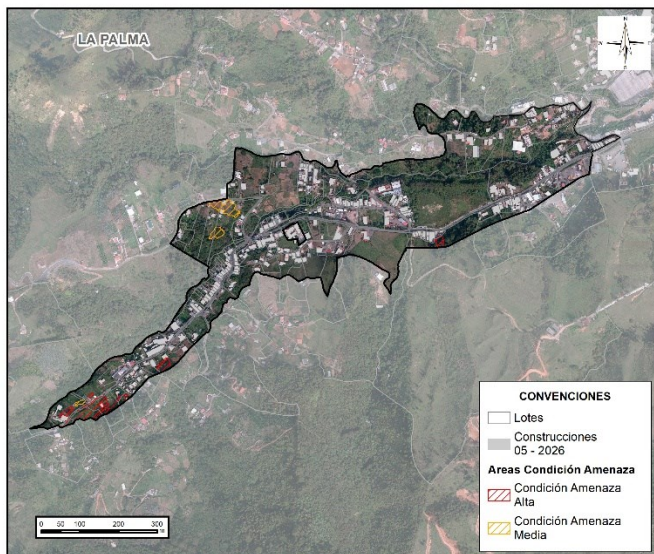
Tabla 2. Análisis de ocupación de vivienda en las áreas con condición de Amenaza en las Categorías de desarrollo restringido.

CENTRO POBLADO LA PALMA	
Mapa	Análisis



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



En el Centro Poblado La Palma se identifican áreas muy reducidas con condición de amenaza alta y media en las que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad Máxima de vivienda

Densidad actual por polígono:
20,11 viviendas/ha
Densidad aprobada 2014:
20 viviendas/ha

Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad aprobada en el 2014.

CENTRO POBLADO EL LLANO

Mapas

Análisis



www.medellin.gov.co

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

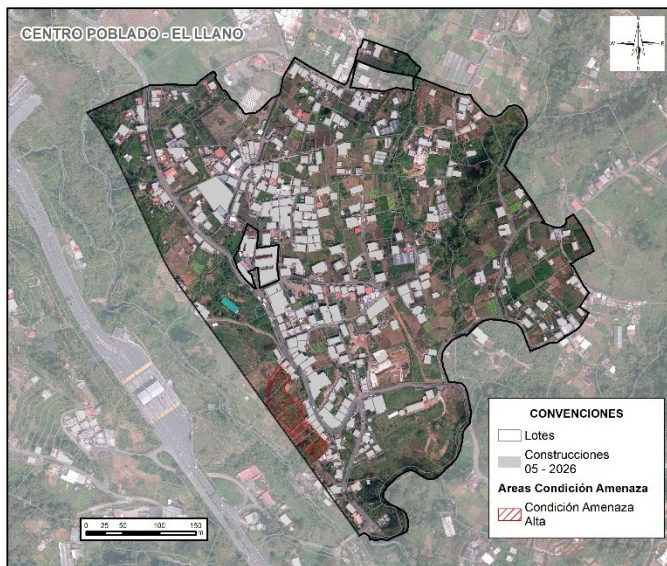


CO17/7740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



En el Centro Poblado EL Llano de San Cristóbal se identifican solo un área con condición de amenaza alta en la cual que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad actual por polígono:
25 viviendas/ha
Densidad aprobada
2014: 25 viviendas/h

Densidad Máxima de vivienda

Propuesta densidad máxima de vivienda 2026: Aumentar la densidad de 25 a 30 viv/ha

ANÁLISIS DENSIDAD ACTUAL



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Convenciones	
	Construcciones Uso Tipo Residencial
	Lotes Superaron la Densidad
	Lotes con potencial Desarrollo

En cuanto a la densidad máxima de vivienda vigente (fuente: PPS 2023), se presenta un total de 25viv/ha por polígono indicando que, se llegó al límite máximo permitido concertado en el Acuerdo 48 de 2014, de 25viv/ha.

Así mismo, al hacer el ejercicio de aplicación por área de lote como indica en el numeral 8 del artículo 2 de la Resolución 9328 de 2007, se logró validar que aún se tiene potencial de desarrollo para el crecimiento de este polígono, sustento que además se argumenta frente a la capacidad de soporte del territorio y la certificación remitida por la empresa prestadora del servicio EMP, por cuya razón se propone el aumento hasta 30viv/ha. Que es la densidad mínima en suelo urbano y en el suelo rural se toma como límite.

Es importante precisar que, este registro de lotes con potencial de desarrollo, se halló, después de asumir la densidad máxima permitida por hectárea y dividirla proporcionalmente por el número de viviendas permitidas, y descontando retitos y demás parámetros normativos. De este análisis, se determinaron rangos de áreas que indican la cantidad de viviendas que se pueden ubicar en el predio, que luego fueron cruzadas con la construcción - información "uso tipo residencial" de la fuente catastral.

Es importante precisar que, la interpretación en la aplicación de la densidad, puede darse como viviendas concentradas en un mismo predio, siendo este el área común, o puede realizarse a través de licencias de subdivisión o parcelación, en la cual, se distribuye de manera proporcional o irregular la división material del lote.

Estos rangos corresponden a:

- Áreas de lote menores a 300m² que ya están construidas y que no son susceptibles de aplicación de la densidad establecida.
- Áreas de lote entre 301 y 900m² donde se pueden localizar hasta 3 viviendas.
- Áreas de lote entre los 901 y 5.000m², donde se pueden localizar hasta 13 viviendas.
- Áreas de lote entre los 5.000m² y 10.000m², donde se pueden localizar hasta 25 viviendas o el tope máximo permitido.
- Y áreas de lote mayores a 10.000m².





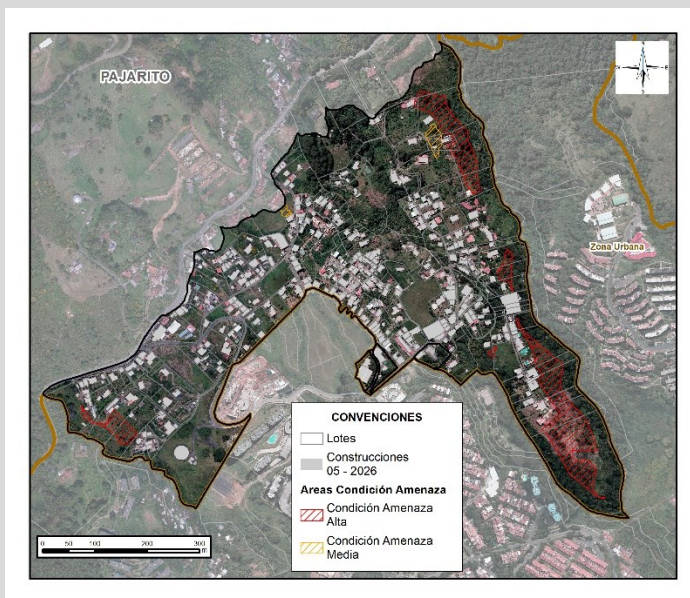
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Así mismo, al corroborar esta información con las áreas con condición de amenaza (suelos que no cuentan con construcciones a su interior), se pudo determinar que éstas no generan una restricción absoluta que sugiera la limitación en el crecimiento de este polígono, puesto que, estos suelos podrían incorporarse al desarrollo residencial, siempre que los proyectos cumplan con las demás disposiciones urbanísticas, ambientales y de gestión del riesgo establecidas en la normativa vigente.

El detalle de este análisis, se presenta en el Anexo. Caracterización de las Categorías de Desarrollo Restringido del Documento de Insumos Técnicos IIIB. Asimismo, en el numeral 9.10.5 se desarrolla análisis complementarios de las densidades máximas de vivienda.

CENTRO POBLADO PAJARITO

Mapas



Densidad Máxima de vivienda

Propuesta densidad máxima de vivienda 2026: Aumentar la densidad de 20 a 30 viv/ha

Análisis

En el Centro Poblado Pajarito de San Cristóbal se identifican área con condición de amenaza alta en su mayoría y dos áreas muy reducidas con condición de amenaza media en la cual que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad actual por polígono:

20,44 viviendas/ha

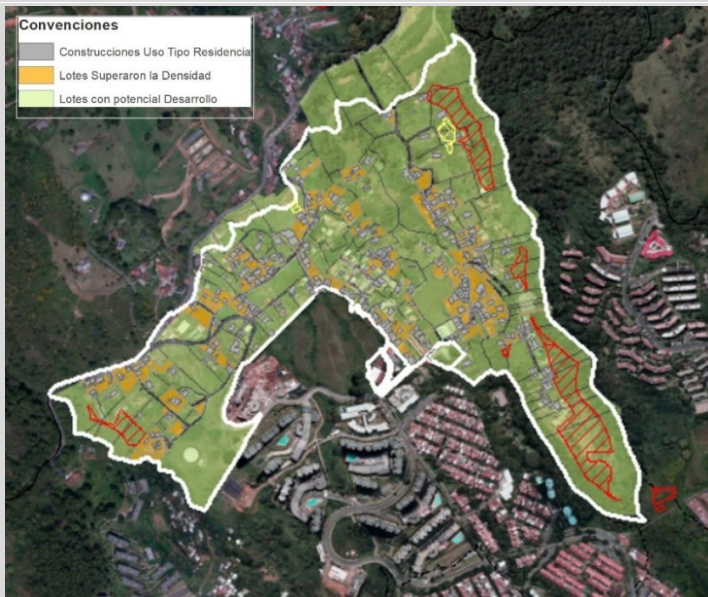
Densidad aprobada 2014: 20

viviendas/ha



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ANÁLISIS DENSIDAD ACTUAL



En cuanto a la densidad máxima de vivienda vigente (fuente:PPS 2023), se presenta un total de 16,99viv/ha por polígono indicando que, aún se encuentra dentro de los parámetros permitidos concertados en el Acuerdo 48 de 2014, de 25viv/ha.

Así mismo, al hacer el ejercicio de aplicación por área de lote como indica en el numeral 8 del artículo 2 de la Resolución 9328 de 2007, se logró validar que aún se tiene potencial de desarrollo para el crecimiento de este polígono, sustento que además se argumenta frente a la capacidad de soporte del territorio y la certificación remitida por la empresa prestadora del servicio EMP, por cuya razón se propone el aumento hasta 30viv/ha.

Es importante precisar que, este registro de lotes con potencial de desarrollo, se halló, después de asumir la densidad máxima permitida por hectárea y dividirla proporcionalmente por el número de viviendas permitidas, y descontando retitos y demás parámetros normativos. De este análisis, se determinaron rangos de áreas que indican la cantidad de viviendas que se pueden ubicar en el predio, que luego fueron cruzadas con la construcción - información “uso tipo residencial” de la fuente catastral.

Es importante precisar que, la interpretación en la aplicación de la densidad, puede darse como viviendas concentradas en un mismo predio, siendo este el área común, o puede realizarse a través de licencias de subdivisión o parcelación, en la cual, se distribuye de manera proporcional o irregular la división material del lote.

Estos rangos corresponden a:

- Áreas de lote menores a 300m² que ya están construidas y que no son susceptibles de aplicación de la densidad establecida.



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

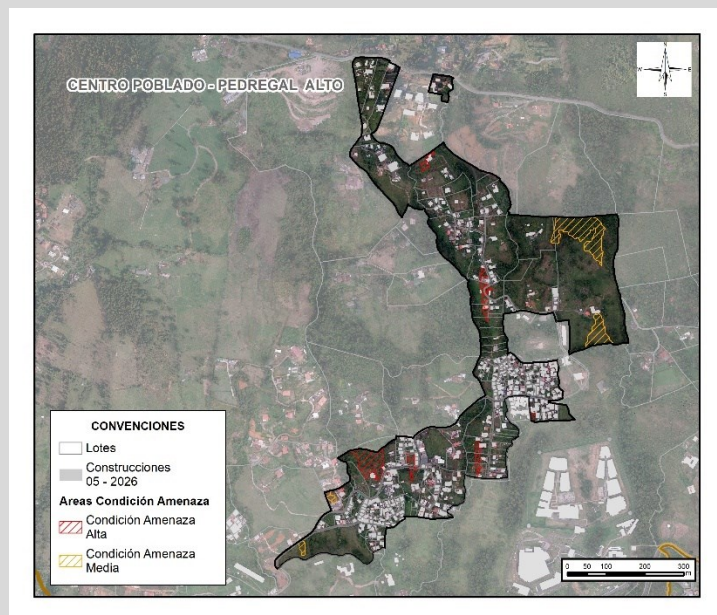
- Áreas de lote entre 301 y 900m² donde se pueden localizar hasta 3 viviendas.
- Áreas de lote entre los 901 y 5.000m², donde se pueden localizar hasta 13 viviendas.
- Áreas de lote entre los 5.000m² y 10.000m², donde se pueden localizar hasta 25 viviendas o el tope máximo permitido.
- Y áreas de lote mayores a 10.000m².

Así mismo, al corroborar esta información con las áreas con condición de amenaza (suelos que no cuentan con construcciones a su interior), se pudo determinar que éstas no generan una restricción absoluta que sugiera la limitación en el crecimiento de este polígono, puesto que, estos suelos podrían incorporarse al desarrollo residencial, siempre que los proyectos cumplan con las demás disposiciones urbanísticas, ambientales y de gestión del riesgo establecidas en la normativa vigente.

El detalle de este análisis, se presenta en el Anexo. Caracterización de las Categorías de Desarrollo Restringido del Documento de Insumos Técnicos IIIB. Asimismo, en el numeral 9.10.5 se desarrolla análisis complementarios de las densidades máximas de vivienda.

CENTRO POBLADO PEDREGAL ALTO

Mapas



Densidad Máxima de vivienda

Análisis

En el Centro Poblado de Pedregal Alto de San Cristóbal, se identifican áreas con condición de amenaza alta y media en la cual que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad actual por polígono:
20,44 viviendas/ha

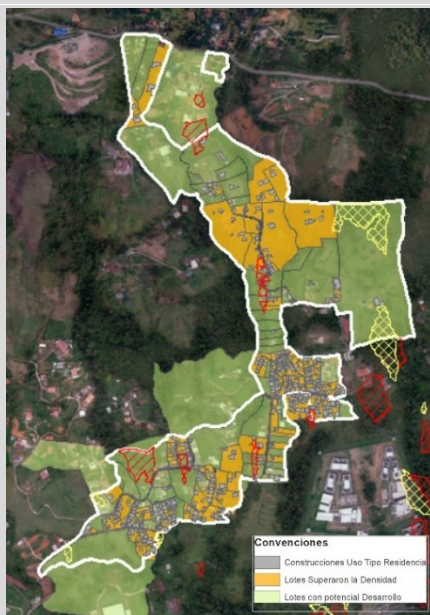


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Densidad aprobada 2014:
20 viviendas/ha

Propuesta densidad máxima de vivienda 2026: Aumentar la densidad de 20 a 30 viv/ha

ANÁLISIS DENSIDAD ACTUAL



En cuanto a la densidad máxima de vivienda vigente (fuente: PPS 2023), se presenta un total de 20,44viv/ha por polígono indicando que, se llegó al límite máximo permitido concertado en el Acuerdo 48 de 2014, de 20viv/ha.

Así mismo, al hacer el ejercicio de aplicación por área de lote como indica en el numeral 8 del artículo 2 de la Resolución 9328 de 2007, se logró validar que aún se tiene potencial de desarrollo para el crecimiento de este polígono, sustento que además se argumenta frente a la capacidad de soporte del territorio y la certificación remitida por la empresa prestadora del servicio EMP, por cuya razón se propone el aumento hasta 30viv/ha.

Es importante precisar que, este registro de lotes con potencial de desarrollo, se halló, después de asumir la densidad máxima permitida por hectárea y dividirla proporcionalmente por el número de viviendas permitidas, y descontando retitos y demás parámetros normativos. De este análisis, se determinaron rangos de áreas que indican la cantidad de viviendas que se pueden ubicar en el predio, que luego fueron cruzadas con la construcción - información "uso tipo residencial" de la fuente catastral.

Es importante precisar que, la interpretación en la aplicación de la densidad, puede darse como viviendas concentradas en un mismo predio, siendo este el área común, o puede realizarse a través de licencias de subdivisión o parcelación, en la cual, se distribuye de manera proporcional o irregular la división material del lote.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

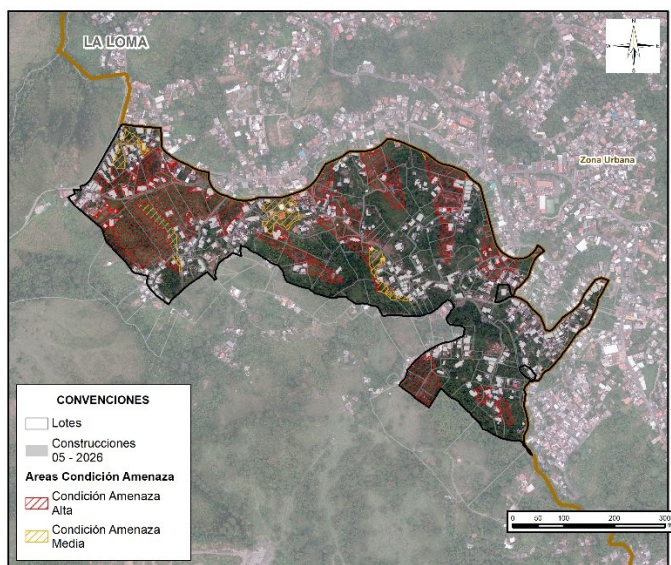
Estos rangos corresponden a:

- Áreas de lote menores a 350m² que ya están construidas y que no son susceptibles de aplicación de la densidad establecida.
- Áreas de lote entre 351 y 900m² donde se pueden localizar hasta 3 viviendas.
- Áreas de lote entre los 901 y 5.000m², donde se pueden localizar hasta 10 viviendas.
- Áreas de lote entre los 5.000m² y 10.000m², donde se pueden localizar hasta 20 viviendas o el tope máximo permitido.
- Y áreas de lote mayores a 10.000m².

Así mismo, al corroborar esta información con las áreas con condición de amenaza (suelos que no cuentan con construcciones a su interior), se pudo determinar que éstas no generan una restricción absoluta que sugiera la limitación en el crecimiento de este polígono, puesto que, estos suelos podrían incorporarse al desarrollo residencial, siempre que los proyectos cumplan con las demás disposiciones urbanísticas, ambientales y de gestión del riesgo establecidas en la normativa vigente.

El detalle de este análisis, se presenta en el anexo Caracterización de las Categorías de Desarrollo Restringido del Documento de Insumos Técnicos IIIB. Asimismo, en el numeral 9.10.5 se desarrolla análisis complementarios de las densidades máximas de vivienda.

CENTRO POBLADO LA LOMA



En el Centro Poblado de la Loma de San Cristóbal se identifican áreas con condición de amenaza alta y media en la cual que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.





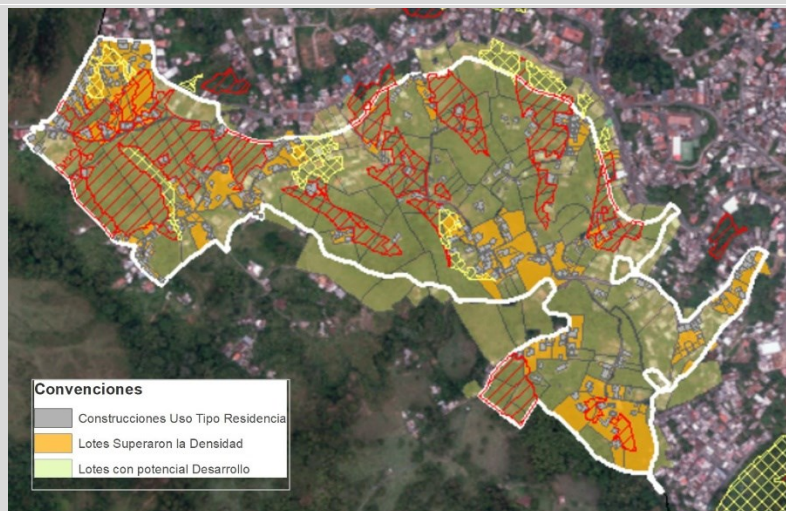
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Densidad Máxima de vivienda

Densidad actual por polígono:
25,14 viviendas/ha
Densidad aprobada 2014: 25viv/ha

Propuesta densidad máxima de vivienda 2026: Aumentar la densidad de 25 a 30 viv/ha

ANÁLISIS DENSIDAD ACTUAL



En cuanto a la densidad máxima de vivienda vigente (fuente: PPS 2023), se presenta un total de 25,14viv/ha por polígono indicando que, se llegó al límite máximo permitido concertado en el Acuerdo 48 de 2014, de 25viv/ha.

Así mismo, al hacer el ejercicio de aplicación por área de lote como indica en el numeral 8 del artículo 2 de la Resolución 9328 de 2007, se logró validar que aún se tiene potencial de desarrollo para el crecimiento de este polígono, sustento que además se argumenta frente a la capacidad de soporte del territorio y la certificación remitida por la empresa prestadora del servicio EMP, por cuya razón se propone el aumento hasta 30viv/ha.

Es importante precisar que, este registro de lotes con potencial de desarrollo, se halló, después de asumir la densidad máxima permitida por hectárea y dividirla proporcionalmente por el número de viviendas permitidas, y descontando retitos y demás parámetros normativos. De este análisis, se determinaron rangos de áreas que indican la cantidad de viviendas que se pueden ubicar en el predio, que luego fueron cruzadas con la construcción - información "uso tipo residencial" de la fuente catastral.

Es importante precisar que, la interpretación en la aplicación de la densidad, puede darse como viviendas concentradas en un mismo predio, siendo este el área común, o puede realizarse a través de licencias de subdivisión o parcelación, en la cual, se distribuye de manera proporcional o irregular la división material del lote.

Estos rangos corresponden a:



Alcaldía de Medellín

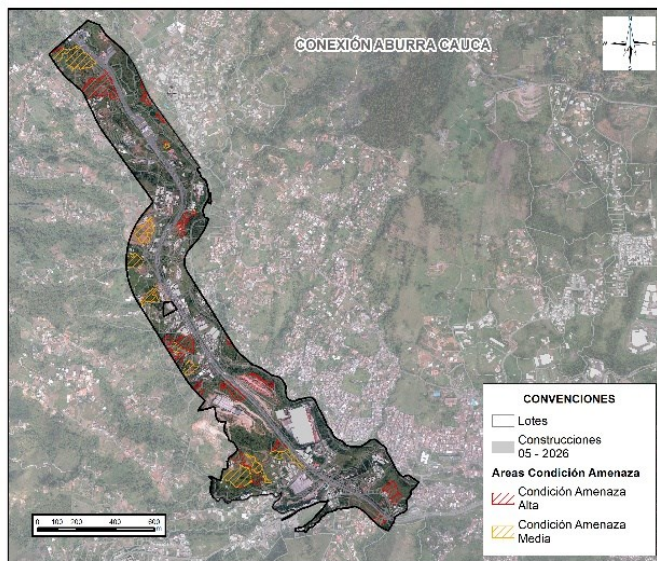
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Áreas de lote menores a 300m² que ya están construidas y que no son susceptibles de aplicación de la densidad establecida.
- Áreas de lote entre 301 y 900m² donde se pueden localizar hasta 3 viviendas.
- Áreas de lote entre los 901 y 5.000m², donde se pueden localizar hasta 13 viviendas.
- Áreas de lote entre los 5.000m² y 10.000m², donde se pueden localizar hasta 25 viviendas o el tope máximo permitido.
- Y áreas de lote mayores a 10.000m².

Así mismo, al corroborar esta información con las áreas con condición de amenaza (suelos que no cuentan con construcciones a su interior), se pudo determinar que éstas no generan una restricción absoluta que sugiera la limitación en el crecimiento de este polígono, puesto que, estos suelos podrían incorporarse al desarrollo residencial, siempre que los proyectos cumplan con las demás disposiciones urbanísticas, ambientales y de gestión del riesgo establecidas en la normativa vigente.

El detalle de este análisis, se presenta en el anexo Caracterización de las Categorías de Desarrollo Restringido del Documento de Insumos Técnicos IIIB. Asimismo, en el numeral 9.10.5 se desarrolla el análisis de las densidades máximas de vivienda

SUELO SUBURBANO PROPIAMENTE DICHO CONEXIÓN ABURRÁ-RÍO CAUCA



Densidad Máxima de vivienda

En el Polígono Suburbano Conexión Aburra- Río Cauca de San Cristóbal se identifican áreas con condición de amenaza alta y media en la cual que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad actual por
polígono: 7,9 viviendas/ha



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740

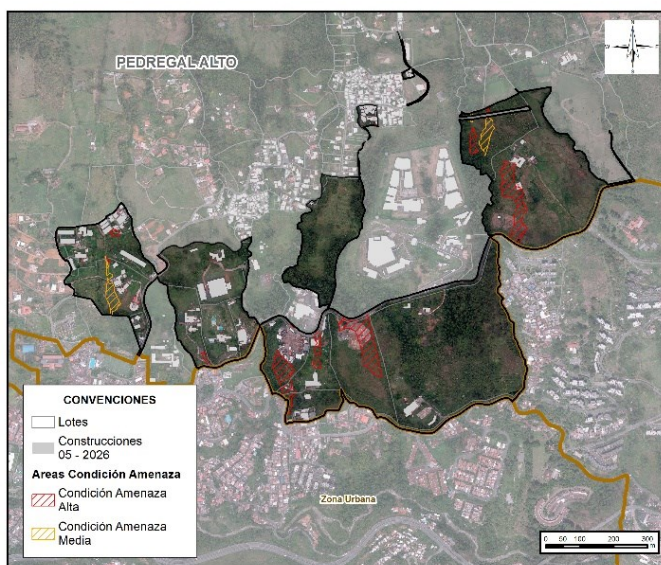


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Densidad Resolución 9328 de
2007: 5viv/ha viviendas/ha

Propuesta densidad máxima de vivienda 2026: Mantener la densidad vigente.

**SUELO SUBURBANO PROPIAMENTE DICHO
PEDREGAL ALTO**



En el polígono suburbano de Pedregal Alto de San Cristóbal se identifican áreas con condición de amenaza alta y media en la cual que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad Máxima de vivienda

Densidad actual: 1,4 viviendas/ha
Densidad
aprobada: 5viv/ha viviendas/ha

Propuesta densidad máxima de vivienda 2026: Mantener la densidad vigente.

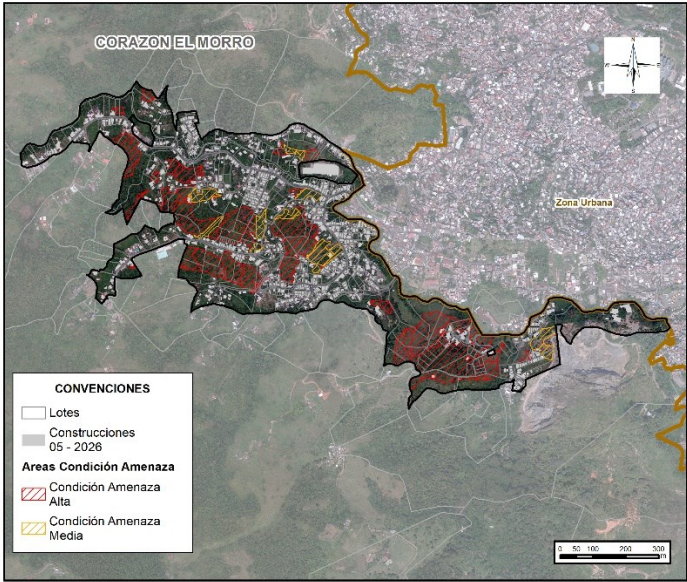
1.3. Corregimiento de Altavista

En el corregimiento de Altavista se tienen delimitados cuatro (4) polígonos de categoría de desarrollo restringido - centros poblados.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

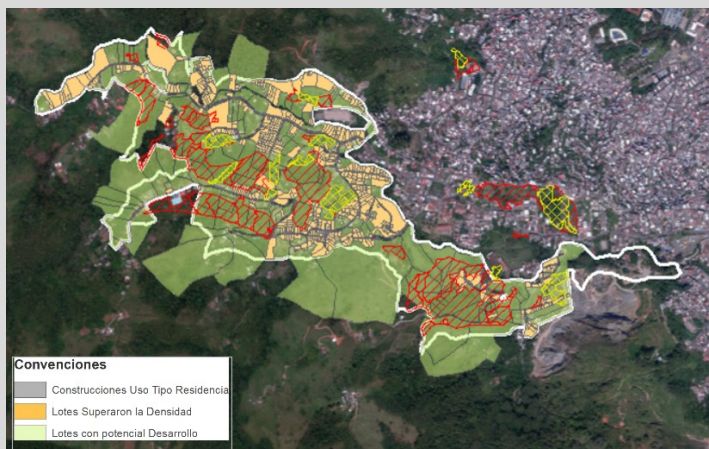
Tabla 3. Análisis de ocupación de vivienda en las áreas con condición de Amenaza en las Categorías de desarrollo restringido.

CENTRO POBLADO CORAZÓN EL MORRO	
Mapa	Análisis
	En el Centro Poblado de Corazón – El Morro del corregimiento de Altavista, se identifican áreas con condición de amenaza alta en las que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas. Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.
Densidad Máxima de vivienda	Densidad actual polígono: 26,1 viviendas/ha Densidad aprobada: 25viv/ha
Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad aprobada en el 2014.	
ANÁLISIS DENSIDAD ACTUAL	



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



En cuanto a la densidad máxima de vivienda vigente (fuente: 2023), se presenta un total de 25,14viv/ha por polígono indicando que, se llegó al límite máximo permitido concertado en el Acuerdo 48 de 2014, de 25viv/ha.

Así mismo, al hacer el ejercicio de aplicación por área de lote como indica en el numeral 8 del artículo 2 de la Resolución 9328 de 2007, se logró validar que aún se tiene potencial de desarrollo para el crecimiento de este polígono, sustento que además se argumenta frente a la capacidad de soporte del territorio y la certificación remitida por la empresa prestadora del servicio EMP, por cuya razón se propone el aumento hasta 30viv/ha.

Es importante precisar que, este registro de lotes con potencial de desarrollo, se halló, después de asumir la densidad máxima permitida por hectárea y dividirla proporcionalmente por el número de viviendas permitidas, y descontando retitos y demás parámetros normativos. De este análisis, se determinaron rangos de áreas que indican la cantidad de viviendas que se pueden ubicar en el predio, que luego fueron cruzadas con la construcción - información "uso tipo residencial" de la fuente catastral.

Se hace hincapié en que, la interpretación en la aplicación de



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

la densidad, puede darse como viviendas concentradas en un mismo predio, siendo este el área común, o puede realizarse a través de licencias de subdivisión o parcelación, en la cual, se distribuye de manera proporcional o irregular la división material del lote.

Estos rangos corresponden a:

Áreas de lote menores a 300m^2 que ya están construidas y que no son susceptibles de aplicación de la densidad establecida.

Áreas de lote entre 301 y 900m^2 donde se pueden localizar hasta 3 viviendas.

Áreas de lote entre los 901 y 5.000m^2 , donde se pueden localizar hasta 13 viviendas.

Áreas de lote entre los 5.000m^2 y 10.000m^2 , donde se pueden localizar hasta 25 viviendas o el tope máximo permitido.

Y áreas de lote mayores a 10.000m^2 .

Así mismo, al corroborar esta información con las áreas con condición de amenaza (suelos que no cuentan con construcciones a su interior), se pudo determinar que éstas no generan una restricción absoluta que sugiera la limitación en el crecimiento de este polígono, puesto que, estos suelos podrían incorporarse al desarrollo residencial, siempre que los proyectos cumplan con las demás disposiciones urbanísticas, ambientales y de gestión del



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

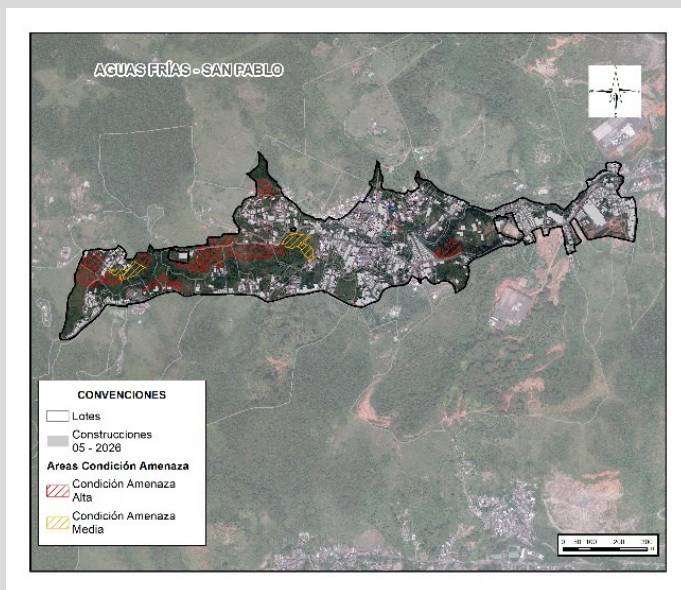
riesgo establecidas en la normativa vigente.

EL detalle de este análisis se encuentra como anexo en el documento de insumos técnicos IIIB

Propuesta densidad máxima de vivienda: Aumentar la densidad de 25viv/ha a 30 viv/ha

CENTRO POBLADO AGUAS FRÍAS – SAN PABLO

Mapa



Análisis

En el Centro Poblado de Aguas Frías- San Pablo del corregimiento de Altavista, se identifican áreas con condición de amenaza alta en su mayoría y áreas con condición de amenaza media, en las que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad Máxima de vivienda

Densidad actual por polígono:
44,30 viviendas/ha
Densidad aprobada 2014: 25viv/ha

Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad aprobada en el 2014.

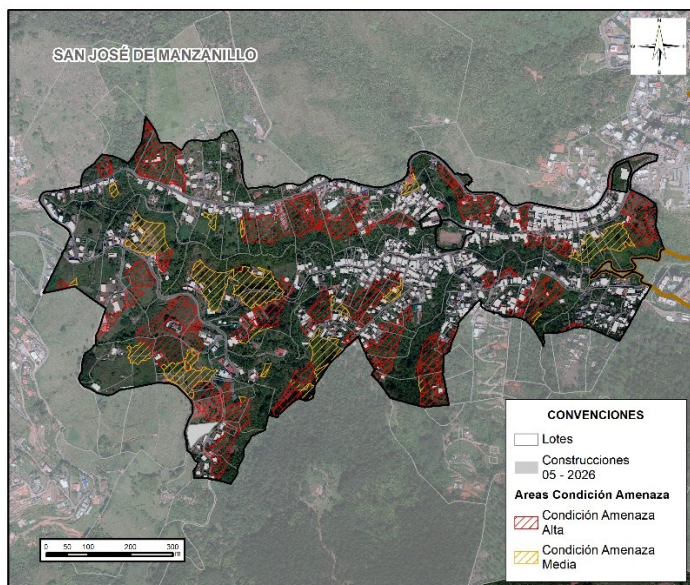




Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CENTRO POBLADO SAN JOSÉ DEL MANZANILLO

Mapa



Análisis

En el Centro Poblado de San José del Manzanillo del corregimiento de Altavista se identifican áreas con condición de amenaza alta y media, en las que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad actual por polígono: 22 viviendas/ha
Densidad aprobada: 20viv/ha

Densidad Máxima de vivienda

Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad vigente.

CENTRO POBLADO BUGA – PATIO BONITO

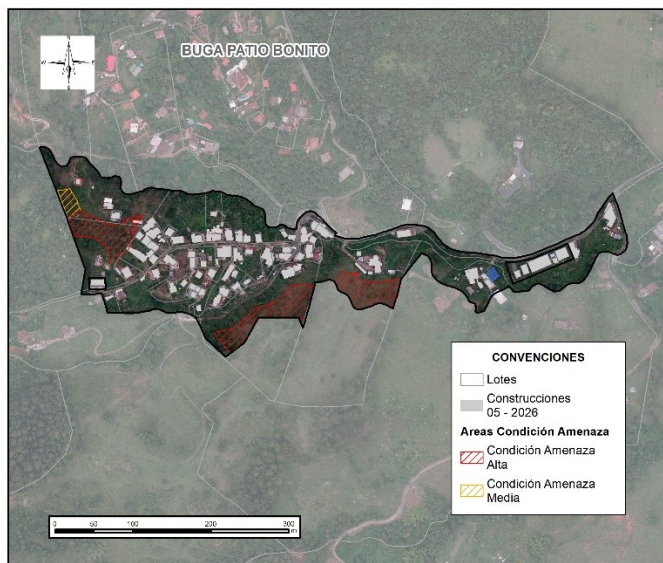
Mapa

Análisis





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Densidad Máxima de vivienda

Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad vigente.

En el Centro Poblado Buga - Patio Bonito del corregimiento de Altavista se identifican tres áreas con condición de amenaza alta y un área con condición de amenaza media, en las que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad actual por polígono:
18,47 viviendas/ha
Densidad aprobada 2014:
10viv/ha

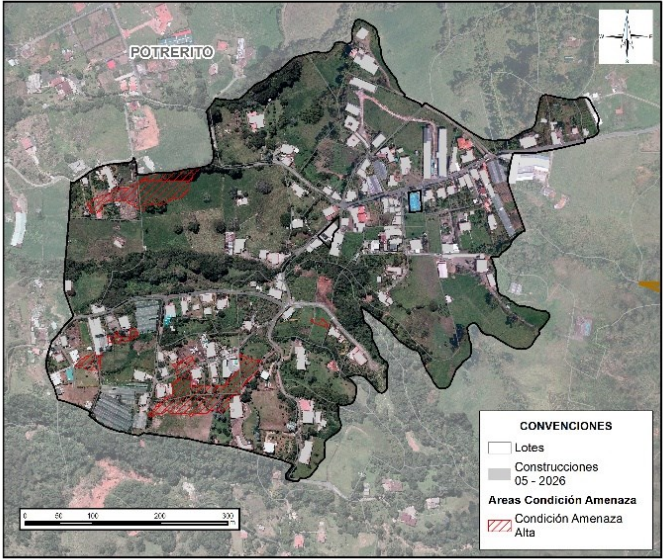
1.4. Corregimiento de San Antonio de Prado

En el corregimiento de San Antonio de Prado se tienen delimitados dos (2) polígonos de categoría de desarrollo restringido - centros poblados.



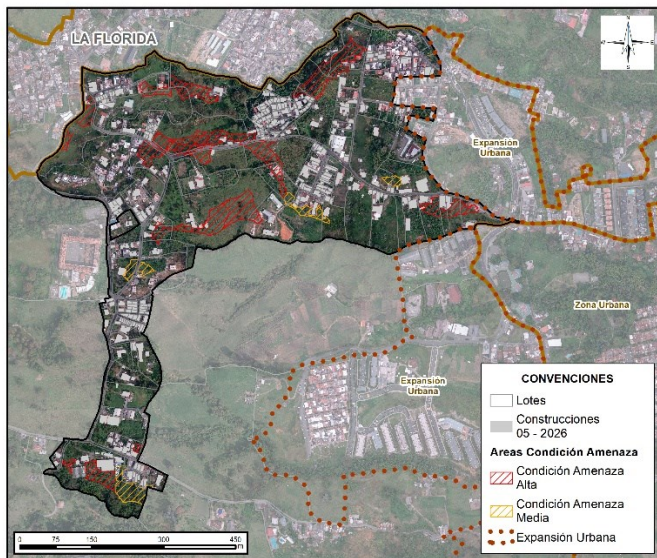
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 4. Análisis de ocupación de vivienda en las áreas con condición de Amenaza en las Categorías de desarrollo restringido.

CENTRO POBLADO POTRERITO	
Mapa	Análisis
	En el Centro Poblado de Potrerito del corregimiento de San Antonio de Prado, se identifican áreas con condición de amenaza alta en las que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas. Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.
Densidad Máxima de vivienda	Densidad actual por polígono: 11 viviendas/ha Densidad aprobada 2014: 10viv/ha
Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad aprobada en el 2014.	
CENTRO POBLADO LA FLORIDA	
Mapa	Análisis



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



En el Centro Poblado de la Florida del corregimiento de San Antonio de Prado se identifican áreas con condición de amenaza alta en su mayoría y áreas con condición de amenaza media, en las que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad actual por polígono:
29,37 viviendas/ha
Densidad aprobada:
10viv/ha

Densidad Máxima de vivienda

Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad aprobada en el 2014.

1.5. Corregimiento de Santa Elena

En el corregimiento de Santa Elena se encuentran delimitados cuatro (4) centros poblados: Santa Elena Sector Central, Barro Blanco, Mazo y Mazo-Los Vásquez; seis (6) polígonos suburbanos propiamente dichos: El Plan, El Llano, El Cerro, El Placer, Piedras Blancas y Chorroclarín; y tres (3) polígonos de parcelación de vivienda campestre: El Tesoro, Chacaltaya y Mirador del Poblado.

Se precisa que en cinco (5) de estos polígonos: Centro Poblado Mazo-Los Vásquez, Suburbano Piedras Blancas, Suburbano Chorroclarín, Suburbano El Cerro y Parcelación



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de Vivienda Campestre Mirador del Poblado, no fue necesario realizar el análisis, dado que no registran áreas con condición de amenaza.

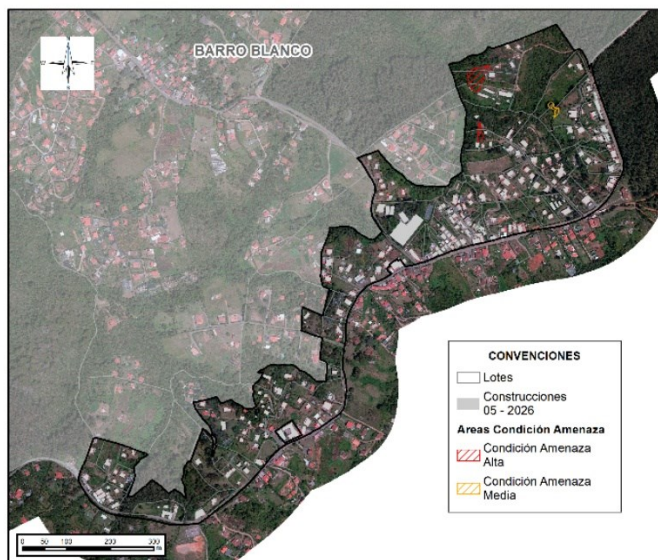
Tabla 5. Análisis de ocupación de vivienda en las áreas con condición de Amenaza en las Categorías de desarrollo restringido.

CENTRO POBLADO SANTA ELENA – SECTOR CENTRAL	
Mapa	Análisis
	En el Centro Poblado de Santa Elena – Sector Central, se identifican 2 áreas con condición de amenaza alta en las que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas. Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.
Densidad Máxima de vivienda	Densidad actual por polígono: 5,75 viviendas/ha Densidad aprobada 2014: 10viv/ha
Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad aprobada en el 2014.	
CENTRO POBLADO BARRO BLANCO	
Mapa	Análisis



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



En el Centro Poblado de Barro Blanco del corregimiento de Santa Elena, se identifican 2 áreas con condición de amenaza alta y un área con condición de amenaza media, en las que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad Máxima de vivienda

Densidad actual por polígono:
10 viviendas/ha
Densidad aprobada 2012:
10viv/ha

Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad aprobada en el 2014.

CENTRO POBLADO BARRO MAZO

Mapa

Análisis



www.medellin.gov.co

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

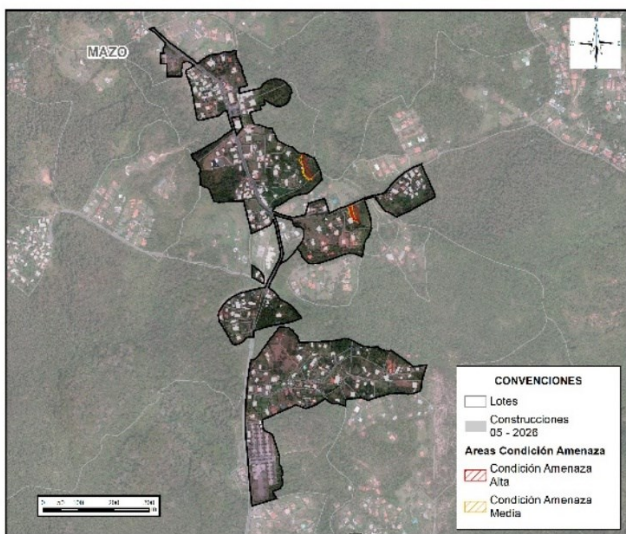


CO17/7740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



En el Centro Poblado de Barro Blanco del corregimiento de Santa Elena, se identifican áreas con condición de amenaza alta y media, en las que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad actual por polígono: 8,34 viviendas/ha
Densidad aprobada 2014: 10viv/ha

Densidad Máxima de vivienda

Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad aprobada en el 2014.

SUBURBANO PROPIAMENTE DICHO EL PLAN

Mapa

Análisis



www.medellin.gov.co

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

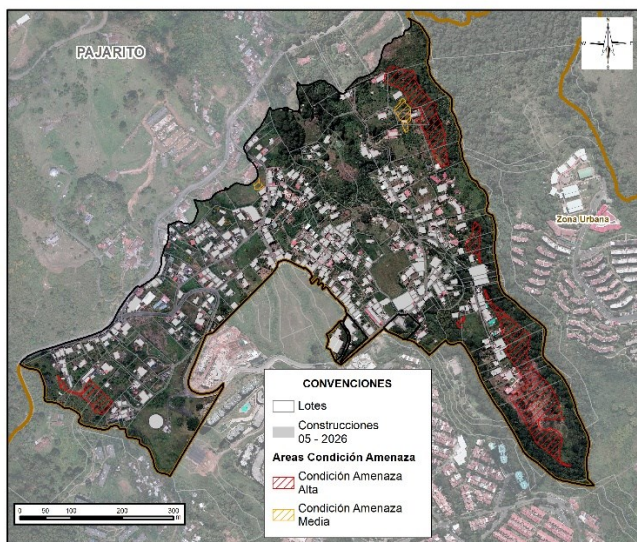


CO17/7740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



En el Centro Poblado del Plan del corregimiento de Santa Elena, se identifican áreas con condición de amenaza alta y media, en las que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad Máxima de vivienda

Densidad actual por polígono:
4,35 viviendas/ha
Densidad aprobada Resolución 9328 de 2007:
5 viviendas/ha

Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad vigente

SUBURBANO PROPIAMENTE DICHO EL LLANO

Mapa

Análisis



www.medellin.gov.co

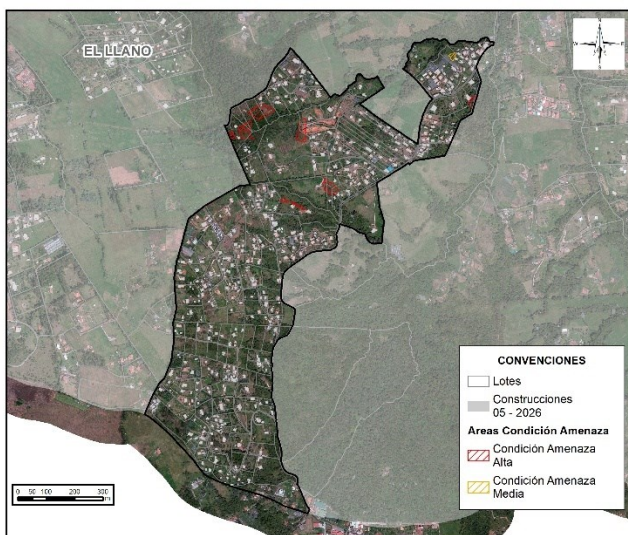
Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



En el Centro Poblado del Llano del corregimiento de Santa Elena, se identifican áreas con condición de amenaza alta en su mayoría y un área con condición de amenaza media, en las que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad actual por polígono: 5,56 viviendas/ha
Densidad aprobada Resolución 9328 de 2007: 5 viviendas/ha

Densidad Máxima de vivienda

Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad vigente

SUBURBANO PROPIAMENTE DICHO EL PLACER

Mapa

Análisis



www.medellin.gov.co

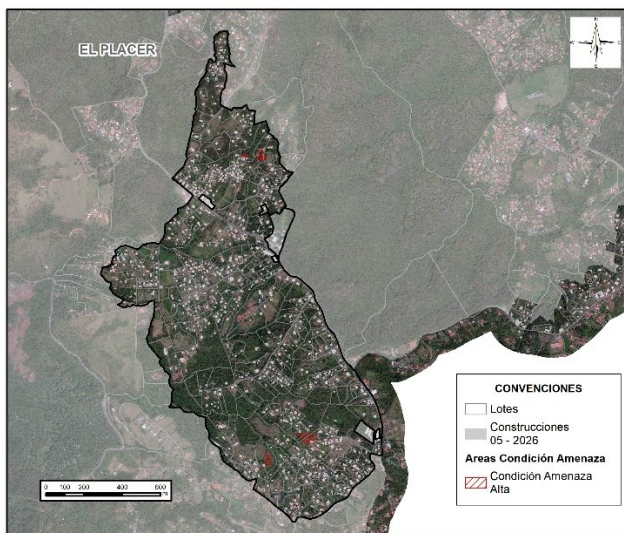
Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



En el Centro Poblado del Placer del corregimiento de Santa Elena, se identifican áreas con condición de amenaza alta, en las que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad actual por polígono: 5,2 viviendas/ha
Densidad aprobada Resolución 9328 de 2007: 5 viviendas/ha

Densidad Máxima de vivienda:

Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad vigente

ÁREA DE PARCELACIONES DE VIVIENDA CAMPESTRE CHACALTAYA

Mapa

Análisis



www.medellin.gov.co

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

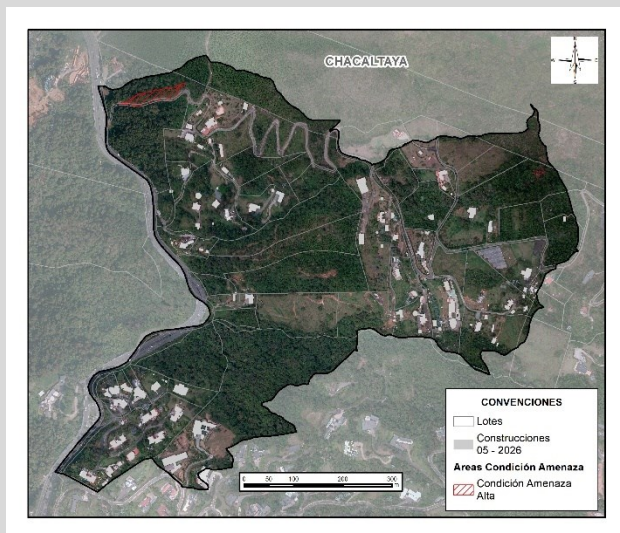


CO17/7740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



En el área de parcelación de vivienda campestre denominada Chacaltaya del corregimiento de Santa Elena, se identifican un área con condición de amenaza alta, en la que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad Máxima de vivienda:

Densidad actual por polígono: 0,84 viviendas/ha
Densidad aprobada Resolución 9328 de 2007: 3,81 viviendas/ha

Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad vigente

ÁREA DE PARCELACIONES DE VIVIENDA CAMPESTRE EL TESORO

Mapa

Análisis



www.medellin.gov.co

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

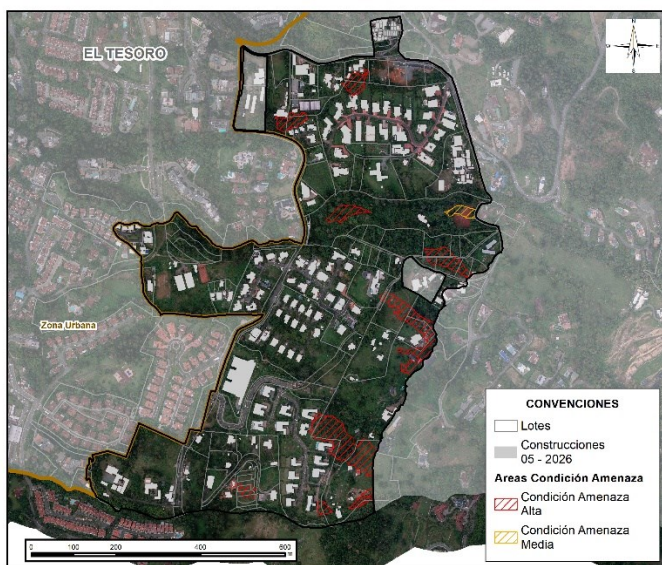


CO17/7740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Densidad Máxima de vivienda:

Propuesta densidad máxima de vivienda: Mantener la densidad vigente.

En el área de parcelación de vivienda campestre denominada El Tesoro del corregimiento de Santa Elena, se identifican áreas con condición de amenaza alta y media, en la que no se registra ocupación de vivienda, como se aprecia en la imagen ampliada, las edificaciones con el uso tipo residencial de catastro 2026 (color gris sólido) se encuentran localizadas por fuera o en su defecto sustraídas de estas áreas.

Lo anterior evidencia que, durante la delimitación de estas áreas, se excluyeron las zonas ocupadas por vivienda, concentrándose la condición de amenaza en lotes no urbanizables con posibilidad de desarrollo a partir de las indicaciones de los estudios básicos.

Densidad actual por polígono:

2,95 viviendas/ha

Densidad Resolución 9328 de

2007: 3,81 viviendas/ha



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740