



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ANEXO





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Anexo 3

Redelimitación Subsistema Centralidades

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

Departamento Administrativo de Planeación

2026



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



CONTENIDO

1.	REDELIMITACIÓN SUBSISTEMA DE CENTRALIDADES	3
1.2	CENTRALIDADES URBANAS	3
1.2.1	Análisis del Índice de capacidad Funcional (ICF) 2024	3
1.2.2	Análisis del sistema público y colectivo	5
1.2.3	Análisis de las delimitaciones propuestas en los Macroproyectos (AIE)	6
1.2.4	Análisis de los polígonos actuales.....	6
1.2.5	Contraste con los usos del suelo Urbano.....	7
1.2.6	Revisión de zonas de influencia estaciones Metro	7
1.2.7	Análisis de propuestas del proceso participativo.....	9
1.2.8	Verificación en campo	9
	Resultados esperados.....	9
1.3	CENTRALIDADES RURALES.....	10
1.3.1	Diagnóstico en campo	10
1.3.2	Análisis de las categorías del suelo rural	11
1.3.3	Análisis del Sistema Público y Colectivo	12
1.3.4	Análisis de la información de establecimientos comerciales.....	12
1.3.5	Revisión zonas de influencia estaciones Metro.....	12
1.3.6	análisis de los polígonos actuales con catastro actualizado	13
1.3.7	Armonización con la norma rural.....	13
1.3.8	Análisis de propuestas recibidas en el proceso participativo	14
2.	MEMORIA DEL PROCESO DE DELIMITACIÓN.....	14
3.2.	CENTRALIDADES URBANAS	14
1.3.9	Centralidades Nuevas desde las Zonas DOT	31





3.3.	CENTRALIDADES RURALES.....	34
------	----------------------------	----

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1-1 CRITERIOS PARA LA REDELIMITACIÓN DE CENTRALIDADES URBANAS	3
TABLA 2-1 TABLA DE MEMORIAS PROCESO DELIMITACIÓN CENTRALIDADES URBANAS	15
TABLA 2-2 TABLA DE MEMORIAS PROCESO DELIMITACIÓN NUEVAS CENTRALIDADES	31
TABLA 2-3 TABLA DE MEMORIAS PROCESO DELIMITACIÓN CENTRALIDADES RURALES	35



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1. REDELIMITACIÓN SUBSISTEMA DE CENTRALIDADES

La revisión del Plan de Ordenamiento Territorial requiere actualizar el estado de consolidación de las centralidades, y con esto, también las delimitaciones actuales y la posible identificación de nuevas centralidades. Este proceso metodológico busca establecer criterios técnicos y territoriales que permitan evaluar el estado actual de las centralidades, reconocer la funcionalidad territorial y definir las variables para la definición de su redelimitación. La metodología propuesta integra análisis cuantitativos —como los índices de centralidad y de capacidad funcional— con aproximaciones cualitativas sustentadas en la observación territorial, el análisis de los usos del suelo actuales y la proyección del subsistema como elemento importante en la consolidación del modelo de ocupación de la ciudad; buscando garantizar la coherencia entre las delimitaciones propuestas, las dinámicas urbanas y los lineamientos del modelo de ciudad policéntrica, sostenible e inclusiva que orienta la revisión del POT.

1.2 CENTRALIDADES URBANAS

La metodología para la redelimitación de las centralidades urbanas, se estructura en seis momentos de análisis que orientan la toma de decisiones en este ejercicio. Cada uno de ellos aborda un aspecto clave del proceso de actualización y permiten construir un procedimiento técnico sustentado en los estudios previos del Índice de Capacidad Funcional – ICF - y en el análisis espacial y de articulación normativa tanto con el componente de usos del suelo urbano como con el sistema público y colectivo.

Tabla 1-1 Criterios para la redelimitación de Centralidades urbanas

Criterios de delimitación Centralidades urbanas		
1	Análisis índice de Capacidad Funcional (ICF) e índice de Centralidad (IC) 2025 Modelo multipropósito	Incluir manzanas cercanas que presentan índices alto y muy alto en los valores de centralidad o capacidad funcional cuando el primero no es relevante
2	Análisis del Sistema Público y Colectivo	Incluir áreas cercanas que tengan Equipamientos, Espacios públicos relevantes. Incluir Bienes de interés cultural próximos
3	Análisis de las delimitaciones en los Macroproyectos	Revisar y analizar las propuestas de redelimitación dadas en la formulación de los instrumentos de planificación complementaria (AIE Santa Elena, AIE Iguañá)
4	Análisis de los polígonos actuales con catastro	Revisar los polígonos, actualizar delimitación con catastro
5	Contraste con Usos del suelo urbano	Armonizar la delimitación con los usos del suelo urbano propuestos en la revisión, teniendo en cuenta las altas y medias mixturas
6	Revisión de zonas de influencia estaciones Metro	Analizar las zonas DOT identificando cuales pueden ser nuevas centralidades o incluirse dentro de las actuales.
7	Análisis de propuestas recibidas en el proceso participativo	la revisión sistemática de las observaciones, solicitudes y propuestas formuladas por la ciudadanía, actores territoriales y organizaciones durante las instancias de participación
8	Verificación en campo	Revisar las delimitaciones propuestas en función de las dinámicas territoriales identificadas en campo

Fuente: DAP 2025

1.2.1 ANÁLISIS DEL ÍNDICE DE CAPACIDAD FUNCIONAL (ICF) 2024

Ajuste metodológico del Índice de capacidad funcional en el Modelo multipropósito.



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

La actualización del módulo de Capacidad Funcional mantiene la estructura conceptual formulada en el año 2013 por la Universidad Pontificia Bolivariana, la cual sirvió como base conceptual para la evaluación de este módulo. La versión actualizada, elaborada en 2025 por la Universidad EAFIT, a través del Centro de Estudios Urbanos y Ambientales – URBAM y el Área de Territorios y Ciudades, introduce ajustes metodológicos orientados a mejorar la precisión y pertinencia del modelo frente a las dinámicas urbanas del Distrito de Medellín. Estos cambios metodológicos están orientados a mejorar la precisión en la estimación de la proximidad urbana, mientras la versión anterior centraba su análisis en la densidad y concentración de actividades económicas, equipamientos y servicios. La versión ajustada al incorpora un enfoque de proximidad y accesibilidad funcional, permite evaluar no solo la concentración sino también la cercanía efectiva de la población a estos servicios, medida en tiempos reales de caminata y considerando las condiciones de conectividad vial y topográfica. De esta manera, la funcionalidad urbana se entiende como resultado de la interacción entre disponibilidad y accesibilidad, lo cual fortalece la interpretación territorial del modelo.

El Índice de Dotación Urbana (IDU) reemplaza las densidades Kernel por un modelo de proximidad peatonal efectiva, que utiliza grafos dirigidos y funciones logísticas para representar el decaimiento de la accesibilidad en función del tiempo de caminata. El Índice de Movilidad Funcional (IMF) sustituye el cálculo tradicional por una medición de accesibilidad multimodal, que integra la proximidad a la red vial jerarquizada, al sistema masivo SITVA y al Transporte Público Colectivo (TPC), asignando pesos diferenciados según su papel estructurante (SITVA 0.6, TPC 0.25, vías 0.15). El Índice de Complejidad Urbana (ICU) conserva la metodología original basada en la mixtura de usos y la intensidad de la actividad económica, actualizando las bases catastrales y normalizando los valores para su integración (Universidad EAFIT – URBAM, 2025).

El Índice de Centralidades mantiene el método estadístico Getis-Ord G_i^* , pero amplía su base de análisis integrando las concentraciones de equipamientos, espacios públicos, sistemas de transporte, usos del suelo y actividad económica, fortaleciendo la lectura del sistema urbano y la identificación de áreas estratégicas de concentración funcional.

En conjunto, estos ajustes metodológicos consolidan un módulo más coherente con los principios de equidad territorial, sostenibilidad y accesibilidad, y posicionan la capacidad funcional como una medida integral de la funcionalidad urbana efectiva, articulada con la revisión del modelo de ocupación y el sistema de centralidades del Distrito de Medellín.

Debido a los cambios metodológicos introducidos en el módulo de Capacidad Funcional en el año 2025, resulta inviable realizar comparaciones directas entre los índices de capacidad funcional de las centralidades actuales y los índices previos al año 2014. Esta actualización metodológica no solo redefinió los parámetros de medición, sino que también introdujo nuevos enfoques analíticos, como la proximidad peatonal y la accesibilidad multimodal, lo que implica que las cifras y los resultados obtenidos en 2025 no son directamente comparables con los índices anteriores. Por lo tanto, cualquier análisis comparativo debe considerar estas transformaciones metodológicas para garantizar la coherencia y la validez de los resultados.

Dado este contexto, se plantea que la metodología del ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) deberá revisar las delimitaciones de las centralidades, teniendo en cuenta que, aunque el índice de capacidad funcional es un insumo fundamental para esta revisión, es imprescindible considerar otras variables territoriales. Esto se debe a que la metodología busca identificar la concentración de servicios,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

en función de la animación urbana, y la proximidad de la dotación, sin embargo, el distrito tiene una dinámica urbana de altas, medias y bajas mixturas en donde se pueden encontrar corredores y aglomeraciones con alta intensidad de usos y servicios que no necesariamente responden a zonas con vocación de centralidad; lo que representa un reto en la delimitación.

Por ello, es necesario integrar el análisis del sistema público y colectivo en función de los equipamientos y espacios públicos, verificar los usos del suelo actuales y realizar visitas de campo para constatar la coherencia territorial con lo que muestra el índice. De este modo, no se puede asumir que las áreas con altos valores en el índice de capacidad funcional correspondan automáticamente a las centralidades, sino que se debe considerar un enfoque integral y multidimensional en la delimitación.

Con la claridad del ajuste metodológico en la medición del ICF, se procede a detallar el procedimiento de la redelimitación.

Objetivo:

Identificar las áreas con mayores niveles de centralidad y capacidad funcional dentro del sistema urbano, como insumo fundamental para la redefinición de los límites de las centralidades y la actualización de su jerarquía en el modelo de ocupación territorial. Este análisis comprende la revisión y actualización de los resultados de los indicadores de centralidad funcional (ICF) y de centralidad general (IC) con corte 2024.

Procedimiento:

- **Revisión y validación de los datos** base utilizados para el cálculo del ICF e IC, garantizando la coherencia espacial y temporal con las unidades urbanas actualizadas (manzanas, barrios, comunas o sectores).
- **Análisis espacial mediante SIG** para la identificación de concentraciones con índices alto y muy alto, determinando patrones de localización, continuidad y dispersión.
- **Definición de áreas de influencia** alrededor de las zonas con alta centralidad, incorporando manzanas adyacentes que contribuyen a la funcionalidad del conjunto.

1.2.2 ANÁLISIS DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO

Este momento de la metodología, analiza la relación entre las centralidades y el sistema público y colectivo del Distrito, entendido como la red de espacios, infraestructuras y equipamientos que soportan la vida urbana. Incluye la identificación de nodos de transporte, parques, plazas, corredores peatonales, ciclovías y equipamientos en sus diversas escalas y que aportan a la accesibilidad, la prestación de servicios e infraestructura urbana de cada centralidad.

Objetivo:

Reconocer los elementos del espacio público, la movilidad y los equipamientos colectivos que están cerca a la delimitación inicial de las centralidades y que configuran la base funcional de las mismas, a fin de garantizar su integración efectiva con el subsistema.



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

Procedimiento:

- Incorporación de Equipamientos o espacios públicos significativos y cercanos a la centralidad, tales como bienes patrimoniales, espacios de memoria, plazas o parques con valor simbólico o cultural, que fortalecen la identidad territorial.
- Identificación de vacíos o discontinuidades que limiten la articulación funcional de las centralidades, en este sentido, se identifican elementos como líneas de quebrada que pueden marcar otra dinámica espacial como límite de la redelimitación.

1.2.3 ANÁLISIS DE LAS DELIMITACIONES PROPUESTAS EN LOS MACROPROYECTOS (AIE)

Si bien los instrumentos de planificación complementaria formulados desde 2014 no tienen alcance para modificar automáticamente la estructura del Subsistema de Centralidades, han aportado análisis y propuestas relevantes para su actualización. En particular, los Macroproyectos para las AIE Transversalidad Santa Elena y Transversalidad La Iguaña han generado insumos fundamentales que fortalecen el proceso de revisión del POT. Estos instrumentos desarrollaron análisis de centralidades a partir estudios en campo, identificando la relación entre las centralidades y su contexto inmediato, las actividades económicas predominantes, la vocación del territorio y los procesos de desarrollo urbanístico observados.

Los resultados de estos análisis permiten identificar no solo los elementos del Sistema Público y Colectivo incorporados dentro de las centralidades existentes, sino también las áreas con potencial emergente que podrían ser objeto de adición o consolidación dentro del Subsistema de Centralidades.

Objetivo:

Garantizar coherencia entre las redelimitaciones de centralidades y los instrumentos de planificación complementaria.

Procedimiento:

- Revisión documental y cartográfica de las AIE aprobadas o en proceso de formulación, incorporando sus delimitaciones cartográficas y lineamientos estratégicos.
- Superposición en SIG de los límites de las centralidades analizadas en las AIE con las actuales, observando los cambios planteados
- Determinación de ajustes

1.2.4 ANÁLISIS DE LOS POLÍGONOS ACTUALES

El análisis de los polígonos tiene como finalidad garantizar la continuidad funcional y la coherencia con el trazado urbano existente, desde la armonización de las centralidades con los usos del suelo, se optó por continuar con el parámetro de delimitar por predios, acogiendo la postura desde la asignación de los usos y preservando en mayor medida la baja mixtura, por lo cual se tienen manzanas que solo un frente está dentro de la centralidad, en función de la dinámica urbana.

En las ocasiones donde se presentó bienes de interés cultural, se incluyeron las manzanas completas del área de influencia, para preservar el entorno de manera homogénea



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

Procedimiento:

- Análisis de los límites actuales de las centralidades y de los predios actuales según la base actualizada de catastro.
- Identificación de posibles áreas de influencia de BIC para incluirlos completos

1.2.5 CONTRASTE CON LOS USOS DEL SUELO URBANO

Este paso comprende la articulación metodológica con el equipo técnico encargado de la revisión de usos del suelo dentro del proceso de ajuste del POT, para contrastar tres niveles de información: Los usos del suelo actualizados, las aglomeraciones de actividades económicas y la ubicación espacial de las actividades CTI identificadas por la Universidad Nacional en el análisis Socio Económico para el Distrito.

Objetivo:

Integrar el análisis de las centralidades con la revisión y propuesta del componente de usos del suelo urbano, con el fin de garantizar que las delimitaciones planteadas reflejen las dinámicas reales de ocupación, las aglomeraciones económicas existentes y las transformaciones esperadas. Este proceso permite asegurar que la redelimitación de las centralidades responda a condiciones funcionales y productivas vigentes, y que su regulación futura contribuya al equilibrio y diversificación de usos en el territorio.

Procedimiento:

- Superposición espacial contrastando los límites de las centralidades con la distribución actual de usos y las zonas propuestas para su actualización.
- Identificación de correspondencias entre las capas de usos y los resultados del ICF y de centralidad
- Verificación de que los nuevos usos propuestos sean compatibles con la estructura funcional de las centralidades, considerando su rol en la jerarquía del subsistema

1.2.6 REVISIÓN DE ZONAS DE INFLUENCIA ESTACIONES METRO

Las Zonas DOT constituyen un insumo suministrado por el Metro de Medellín, mediante el cual se delimitaron áreas alrededor de las estaciones del SITVA y algunos ejes entre estaciones. Su propósito es servir como base para analizar y definir el manejo urbanístico de estas áreas, dado el reto de planificar el crecimiento y la transformación urbana en torno al transporte público.

Para la revisión de estas zonas en relación con la delimitación de centralidades, se trabajaron las zonas de influencia de las estaciones del SITVA, con el fin de identificar cuáles pueden convertirse en nuevas centralidades o incorporarse a centralidades ya existentes. El análisis se orientó por criterios funcionales que permiten evaluar su aporte a la estructura urbana y su grado de coherencia con los lineamientos establecidos para el subsistema de centralidades. En particular, se revisó la capacidad de estas zonas



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



para conectar, concentrar, dinamizar, atraer y potenciar actividades urbanas estratégicas, determinando así su correspondencia y pertinencia dentro del sistema de centralidades.

Objetivo:

Identificar cuáles zonas de influencia de las estaciones del SITVA presentan las condiciones para constituirse en una nueva centralidad, evaluando su capacidad para conectar el territorio, concentrar actividades estratégicas, dinamizar y, atraer usos y vocaciones del sector.

Procedimiento metodológico:

1. Identificación de Zonas DOT dentro de centralidades existentes

- Superponer la cartografía de Zonas DOT con la delimitación vigente de las centralidades urbanas.
- Validar coincidencias espaciales completas o parciales entre ambos instrumentos.
- Analizar la dinámica urbana del entorno inmediato a la Zona DOT, revisando usos del suelo actuales, actividad económica, presencia de espacio público y de equipamientos.
- Determinar si la ampliación de la centralidad es pertinente y funcional, garantizando continuidad espacial y evitando incorporar áreas donde predominen condiciones residenciales incompatibles con un área de uso diferente.

2. Revisión de Zonas DOT no asociadas a centralidades existentes

- Aplicar los criterios completos definidos en la metodología general para evaluar el potencial de constitución de una nueva centralidad:
 - resultados del Índice de Capacidad Funcional (ICF),
 - estructura y compatibilidad de usos del suelo,
 - presencia y concentración de actividades económicas,
 - dotación y relevancia de equipamientos,
 - calidad, continuidad y accesibilidad del espacio público,
 - existencia de tensiones urbanas o procesos emergentes significativos.
- Analizar si la Zona DOT cumple con las características mínimas del subsistema de centralidades, especialmente las funciones de conectar, concentrar, atraer, dinamizar y potenciar.
- Determinar si el reconocimiento de una centralidad en torno a la Zona DOT es pertinente desde la perspectiva del subsistema o si la zona debe mantenerse solo como área DOT sin reconocimiento de centralidad.





1.2.7 ANÁLISIS DE PROPUESTAS DEL PROCESO PARTICIPATIVO

Este criterio incorporó la revisión sistemática de las observaciones, solicitudes y propuestas formuladas por la ciudadanía, actores territoriales y organizaciones durante las instancias de participación del proceso de revisión. Incluir esta variable en la revisión, permitió enriquecer la lectura técnica con el conocimiento local, validar dinámicas no evidentes en la información secundaria y fortalecer la legitimidad del proceso de redelimitación.

1.2.8 VERIFICACIÓN EN CAMPO

La verificación en campo tiene como propósito validar, complementar y ajustar la información obtenida en las etapas previas del análisis de centralidades. Este proceso busca asegurar que las delimitaciones propuestas reflejen de manera precisa las dinámicas territoriales reales, la escala efectiva de las centralidades y su coherencia con los usos del suelo, los equipamientos y las condiciones urbanas observadas.

Alcance

El ejercicio de verificación en campo se concentrará en las zonas previamente identificadas como prioritarias o con condiciones particulares que requieren validación directa. Estas corresponden, principalmente, a los sectores donde se plantearon ajustes en las delimitaciones, manzanas que presentan diferencias entre los resultados de ICF y lo dicho por los usos del suelo.

Procedimiento

La verificación en campo se desarrollará mediante recorridos técnicos planificados, apoyados en fichas de observación, registro fotográfico y georreferenciación de hallazgos mediante la app *Avenza maps*. Durante estos recorridos se evaluarán los siguientes aspectos:

- Coherencia entre la delimitación propuesta y las dinámicas reales observadas en el territorio.
- Presencia, uso y funcionalidad de equipamientos y espacios públicos asociados a la centralidad.
- Grado de consolidación de la centralidad
- Escala funcional de la centralidad, identificando si su influencia corresponde al nivel barrial, zonal o de ciudad.

Los resultados de la verificación serán sistematizados y contrastados con la información cartográfica y documental existente, sirviendo como insumo para el ajuste final de las delimitaciones.

RESULTADOS ESPERADOS

Como resultado del ejercicio, se espera obtener delimitaciones actualizadas y técnicamente justificadas en la integración de aspectos espaciales, funcionales y normativos, así como en la verificación directa de las condiciones territoriales. Estas delimitaciones en conjunto con su clasificación reconocerán la jerarquía, la vocación y el papel que cada centralidad cumple dentro del sistema urbano.

Asimismo, la metodología contribuirá en la articulación entre el Subsistema de Centralidades y los demás instrumentos de planificación complementaria, especialmente las Áreas de Intervención Estratégica (AIE), al tener en cuenta las propuestas para el subsistema.





1.3 CENTRALIDADES RURALES

La redelimitación de las centralidades rurales requiere un enfoque diferenciado que reconozca las particularidades territoriales, ambientales y normativas del suelo rural. A diferencia de las centralidades urbanas, estas se estructuran a partir de dinámicas asociadas a la prestación de servicios básicos, la localización de equipamientos esenciales, los patrones de poblamiento y las actividades económicas rurales. La metodología propuesta busca integrar estos elementos a través de un análisis que permita establecer delimitaciones más precisas y coherentes con las necesidades de cada corregimiento.

Se plantearon seis momentos basados en criterios funcionales y ambientales, que permitieron reconocer el estado actual, la relación con las categorías de suelo rural, con la infraestructura existente tanto dotacional como de servicios en función de los ajustes requeridos.

Tabla 1-2 Criterios para la redelimitación de Centralidades Rurales

Criterios de delimitación Centralidades Rurales		
1	Diagnóstico en campo	Diagnosticar el estado actual de las centralidades rurales, identificando las dinámicas, prestación de servicios y de dotación en cada una de ellas.
2	Análisis de las categorías del suelo Rural	Revisar y analizar las delimitaciones de los centros poblados Consideraciones particulares de los distintos tipos del suelo de protección.
3	Análisis del sistema Público y colectivo	Incluir áreas cercanas que tengan Equipamientos, Espacios públicos relevantes. Incluir Bienes de interés cultural próximos
4	Análisis de la información de establecimientos Comerciales	Redelimitar por eje de vía incluyendo las manzanas completas teniendo en cuenta que el polígono de centralidad tendrá aprovechamientos diferenciados, para que se consolide como una unidad.
5	Revisión de zonas de influencia estaciones Metro	evaluando su potencial como articuladores o dinamizadores territoriales.
6	Análisis de los polígonos actuales con catastro actualizado	Priorizar Incluir lotes completos. Lotes grandes se dividieron Lotes arqueológicos, límites arcifinios (Quebradas, vías)
7	Armonización con la norma rural	Ajustar la propuesta de delimitación con los lineamientos establecidos desde el equipo de norma rural
8	Análisis de propuestas recibidas en el proceso participativo	la revisión sistemática de las observaciones, solicitudes y propuestas formuladas por la ciudadanía, actores territoriales y organizaciones durante las instancias de participación

Fuente: DAP 2025

1.3.1 DIAGNÓSTICO EN CAMPO

A diferencia de la ruta metodológica para las centralidades urbanas, en el ámbito rural, el diagnóstico de campo se convierte en un insumo base para todo el ejercicio, debido a que no se cuenta con un estudio como el ICF para el suelo rural. Por lo que el levantamiento en campo es la información más fiel para tomar decisiones referentes a la redelimitación. El diagnóstico incluye observación directa de la





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

infraestructura disponible, la localización de equipamientos, el estado de los espacios públicos, la actividad económica y vocación predominante; permitiendo verificar aspectos que no siempre se evidencian en la cartografía o en la información secundaria, y constituye la base para entender la influencia de cada centralidad. Con lo anterior, se plantea identificar las condiciones reales de funcionamiento de las centralidades rurales, reconociendo las dinámicas sociales, económicas, territoriales y de prestación de servicios que definen su escala, grado de consolidación y relevancia dentro del subsistema.

Procedimiento

- Realizar visitas al territorio para observar directamente la configuración de las centralidades en cada corregimiento
- Documentar la localización y estado de equipamientos básicos sociales y comunitarios existentes, espacios públicos, comercio y servicios básicos.
- Registrar dinámicas de uso del suelo, (actividad agrícola, servicios) flujos de personas, actividades económicas predominantes y puntos de encuentro comunitario.
- Tomar fotografías, georreferenciar puntos relevantes y elaborar notas de campo que complementen el análisis.

1.3.2 ANÁLISIS DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL

Revisar las delimitaciones vigentes de los centros poblados identificando su correlación con las centralidades en los casos que se aplique con el fin de no sobrepasar su delimitación. Se analizan también las restricciones y condiciones de los suelos de protección, este análisis permite establecer criterios de inclusión o exclusión de áreas dentro de la centralidad, basados en su viabilidad normativa y funcional.

Procedimiento

- Revisar y contrastar la capa de centralidades rurales con las delimitaciones de las categorías de suelo rural, con especial foco en los suelos de protección y los centros poblados
- Analizar las condiciones y restricciones de los suelos de protección: rondas hídricas, áreas de amenaza, zonas de conservación, áreas arqueológicas, entre otras.
- Superponer las delimitaciones preliminares para identificar incompatibilidades o ajustes necesarios.
- Verificar que ninguna zona incluida en la centralidad transgreda lineamientos ambientales o de protección especial.
- Definir límites preliminares.





1.3.3 ANÁLISIS DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO

Identificar e incorporar al polígono áreas cercanas que cuenten con equipamientos, espacios públicos relevantes o bienes de interés cultural que aporten a la vitalidad y funcionalidad de la centralidad. Este paso reconoce que, en contextos rurales, la localización de estos elementos define en gran medida la concentración de actividades y la escala de la centralidad, resaltando su rol como punto de provisión de servicios esenciales en el ámbito rural.

Procedimiento

- Identificar equipamientos existentes (educativos, de salud, comunitarios, recreativos, culturales).
- Revisar la presencia y localización de espacios públicos relevantes: parques, plazas, zonas de encuentro, nodos de transporte local.
- Incorporar bienes de interés cultural cercanos cuando su relación funcional contribuya a la centralidad.
- Analizar la pertinencia en función de la continuidad física entre la delimitación de la centralidad actual y los elementos del sistema público y colectivo para determinar su inclusión dentro del polígono.
- Ajustar la delimitación para garantizar conectividad y coherencia espacial con estos elementos.

1.3.4 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

Con el fin de contrastar información en función de las actividades comerciales en las centralidades, se tomó como insumo la información de cámara de comercio de los establecimientos comerciales en el suelo rural, identificando nodos de concentración cercanos a las centralidades, también se contrastó con información de Google Maps de actividades comerciales como servicios de hospedaje, restaurantes, y lugares turísticos anunciados. Este análisis se hace en función de la evaluación y pertinencia de incorporar o no estas áreas en la delimitación de las centralidades.

Procedimiento

- Analizar las bases de datos de establecimientos comerciales y su distribución espacial.
- Identificar ejes de actividad económica asociados a vías principales o nodos de concentración de servicios cerca las centralidades
- Analizar si es necesario o no ajustar la delimitación para incluir estas zonas.

1.3.5 REVISIÓN ZONAS DE INFLUENCIA ESTACIONES METRO

Las Zonas DOT constituyen un insumo suministrado por el Metro de Medellín, mediante el cual se delimitaron áreas alrededor de las estaciones del SITVA y algunos ejes entre estaciones. Su propósito es servir como base para analizar y definir el manejo urbanístico de estas áreas, dado el reto de planificar el crecimiento y la transformación urbana en torno al transporte público.





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Para la revisión de estas zonas en relación con la delimitación de centralidades, se trabajaron las zonas de influencia de las estaciones del SITVA, con el fin de identificar cuáles pueden convertirse en nuevas centralidades o incorporarse a centralidades ya existentes. El análisis se orientó por criterios funcionales que permiten evaluar su aporte a la estructura urbana y su grado de coherencia con los lineamientos establecidos para el subsistema de centralidades. En particular, se revisó la capacidad de estas zonas para conectar, concentrar, dinamizar, atraer y potenciar actividades urbanas estratégicas, determinando así su correspondencia y pertinencia dentro del sistema de centralidades.

1.3.6 ANÁLISIS DE LOS POLÍGONOS ACTUALES CON CATASTRO ACTUALIZADO

Mejorar la coherencia predial en la delimitación final, evitando fraccionamientos que afecten la aplicabilidad norma. Se prioriza la inclusión de lotes completos y la corrección de límites catastrales. Cuando se presentan casos de predios de gran tamaño donde es necesario incluir elementos importantes sobre la centralidad, como fracciones de zonas arqueológicas, inmuebles entre otros, se optó por definir a través de límites arcifinios o elementos naturales como quebradas y vías. Este paso busca asegurar precisión geométrica y evitar fragmentaciones.

Procedimiento

- Superponer la delimitación preliminar con la cartografía catastral actualizada.
- Priorizar la inclusión de lotes completos dentro del polígono.
- Dividir o ajustar grandes predios únicamente cuando sea necesario para respetar límites naturales, equipamientos o patrones de ocupación existentes.
- Excluir o delimitar de manera diferenciada predios con valor arqueológico o áreas sujetas a protección especial.
- Utilizar elementos arcifinios (quebradas, vías, bordes naturales) como referentes para ajustes finales de precisión.

1.3.7 ARMONIZACIÓN CON LA NORMA RURAL

Ajustar la delimitación preliminar de las centralidades a los lineamientos definidos por el equipo responsable de la norma rural, garantizando coherencia entre las propuestas de delimitación y el marco regulatorio aplicable a las distintas categorías del suelo. Esto incluye verificar que las áreas incorporadas cumplan con las condiciones de uso, intensidad y manejo definidas por la normativa vigente y por los criterios adoptados en el proceso de revisión del POT.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Procedimiento

- Contrastar la delimitación preliminar con los lineamientos del componente normativo rural del POT.
- Verificar que las áreas incluidas respeten las restricciones de uso, intensidad y manejo establecidas para cada categoría del suelo y para unidades de gestión rural.
- Ajustar los límites cuando existan inconsistencias entre la propuesta técnica y los parámetros normativos.
- Revisar que la delimitación permita aplicar adecuadamente las disposiciones planteadas en la norma rural.

En conjunto, los resultados derivados de esta metodología contribuirán a consolidar el Subsistema de Centralidades como un componente articulador del ordenamiento territorial, promoviendo una distribución más equilibrada de oportunidades urbanas, el fortalecimiento de centralidades multifuncionales y sostenibles, y la integración efectiva entre las dimensiones social, económica y espacial del desarrollo urbano.

1.3.8 ANÁLISIS DE PROPUESTAS RECIBIDAS EN EL PROCESO PARTICIPATIVO

Este criterio incorporó la revisión sistemática de las observaciones, solicitudes y propuestas formuladas por la ciudadanía, actores territoriales y organizaciones durante las instancias de participación del proceso de revisión. Incluir esta variable en la revisión, permitió enriquecer la lectura técnica con el conocimiento local, validar dinámicas no evidentes en la información secundaria y fortalecer la legitimidad del proceso de redelimitación.

2. MEMORIA DEL PROCESO DE DELIMITACIÓN

3.2. CENTRALIDADES URBANAS

A partir de la aplicación de los criterios metodológicos definidos para el proceso de redelimitación para las centralidades urbanas, se analizaron las vigentes desde 2014. Los resultados se presentan mediante imágenes preliminares y comentarios técnicos que explican y sustentan las decisiones de delimitación adoptadas.



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



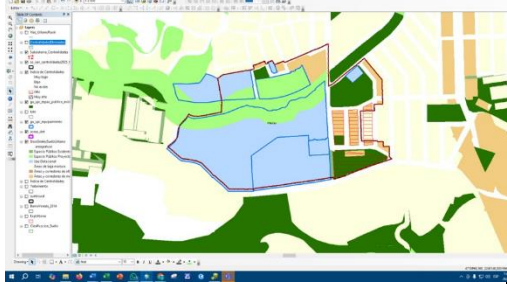
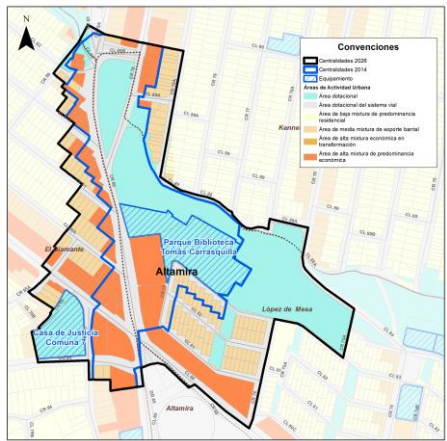
CO17/7740



Alcaldía de Medellín

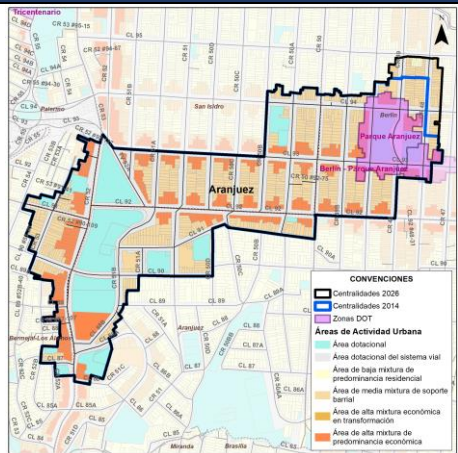
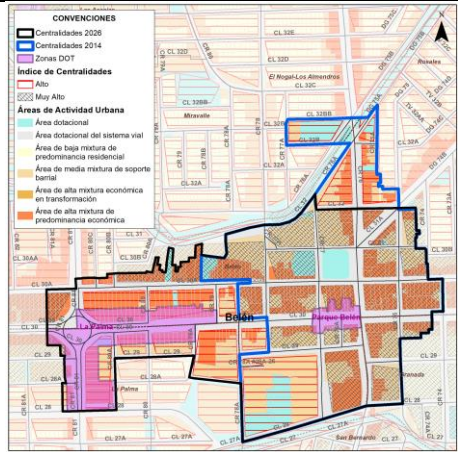
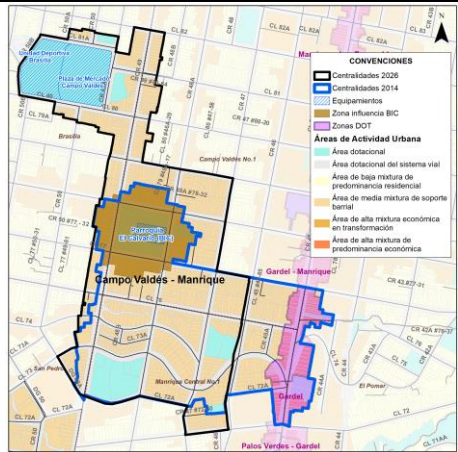
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 2-1 Tabla de memorias proceso delimitación Centralidades Urbanas

NOMBRE	COMUNA	DOT	anotaciones delimitación	Imagen	Estado
Alfonso López	Castilla	NO	La centralidad Alfonso López está bien delimitada, esta sobre un corredor de alta mixtura sobre la cra 68 y acoge los principales equipamientos del sector.		No se delimitó
Aliadas	Belén	No	Esta centralidad se eliminó del subsistema. Se revisó la pertinencia de la misma, solo estaba delimitada alrededor del seminario Padre Manyanet, colegio e iglesia. institución Educativa Pedro Octavio Amado y Cancha de Fútbol Buena vista. la zona que concentra mayores actividades esta por fuera del polígono delimitado en 2014, la mayor dinámica se da sobre la cra 83.		Eliminada
Altamira	Robledo	NO	Se redelimitó ampliando la centralidad teniendo en cuenta predios en media mixtura con índices de centralidad muy altos, al costado occidental de la carrera 80, incorporando la casa de la Justicia de la comuna 7. Adicional en la parte sur de la Centralidad en la intersección de la cra 80 con la calle 80 y hacia el costado oriental se amplió teniendo en cuenta las manzanas de media y alta mixtura, y la zona verde de la Biblioteca Tomás Carrasquilla.		Delimitada



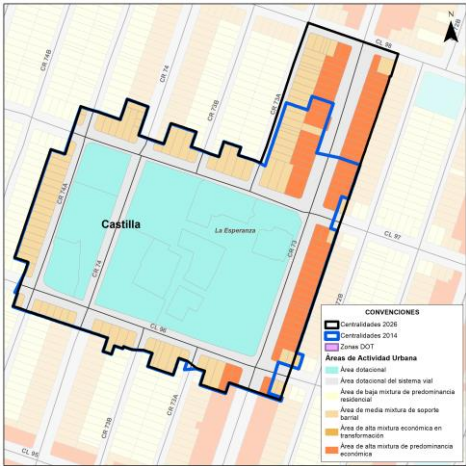
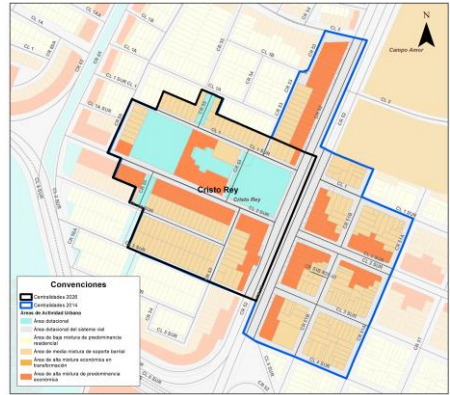
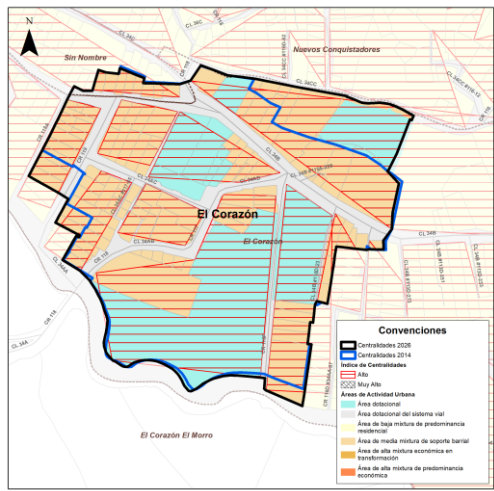
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

NOMBRE	COMUNA	DOT	anotaciones delimitación	Imagen	Estado
Aranjuez	Aranjuez	Estación Metrolús Parque Aranjuez	Se redelimitó la centralidad 2014 incluyendo los predios de media mixtura a ambos lados de la vía de la calle 48 en sentido sur norte hasta la calle 95, y se incluye además la manzana completa sobre el costado occidental de la cra 48 y los predios de media mixtura del costado occidental de la cra 49.		Delimitada
Belén	Belén	Estación Metrolús Parque Belén	Para delimitar esta centralidad se tomó como base el polígono de la zona DOT propuesto por el metro Plus La Palma en la calle 30 entre la carrera 74 y la avenida 80, Los predios de alta mixtura sobre la 30A y la av 80 que también presentan Índice de Centralidad Alto y muy alto. Adicional se eliminó la parte norte sobre la canalización la Picacha (DG 75A) hasta la calle 32 por tener una dinámica más residencial.		Delimitada
Campo Valdés - Manrique	Aranjuez	Estación Metrolús Gardel	Se redelimitó la centralidad teniendo en cuenta el área de la Plaza de Mercado y las manzanas completas dentro de la zona de influencia del BIC de la Parroquia del Calvario. Se eliminó la parte sobre la 45 que incluía la estación Gardel, hasta la calle 46. En campo se identificó que la 45 es corredor completo de alta mixtura, pero no es necesariamente parte de las centralidades ya que tomaríamos porciones de barrio consolidado que son mayormente residenciales.		Delimitada



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

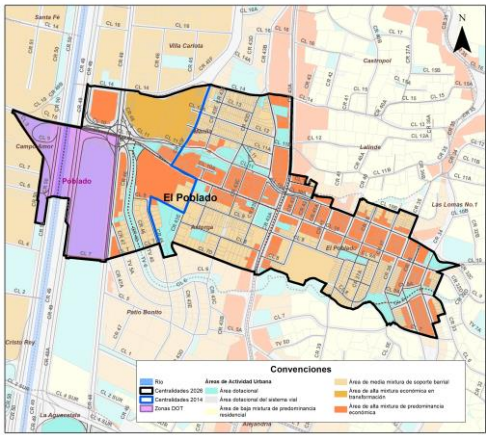
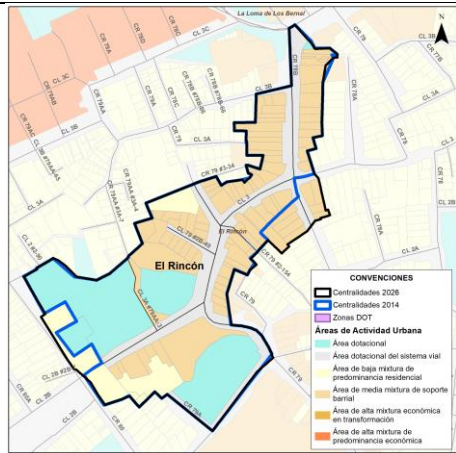
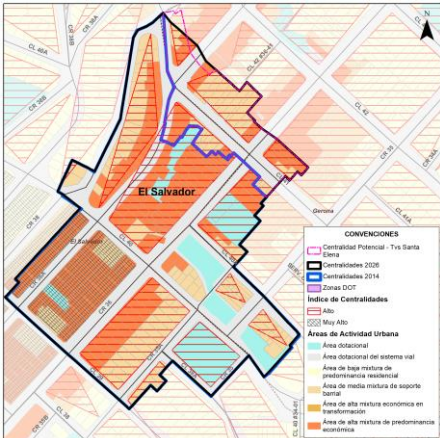
17

NOMBRE	COMUNA	DOT	anotaciones delimitación	Imagen	Estado
Castilla	Doc de Octubre	NO	Se redimitó la centralidad teniendo en cuenta la ampliación hacia predios con uso altamente comercial que forman parte de la dinámica predominante del sector sobre la carrera 73, desde la calle 97 hasta la calle 98.		Delimitada
Cristo Rey	Guayabal	NO	Se ajusta la centralidad dejando solo el polígono del costado occidental de la avenida Guayabal, ya que esta vía genera un límite físico en las dinámicas de ambos lados; en campo se verifica que las características asociadas a la centralidad se concentran alrededor del parque Cristo Rey, por lo que se decide recortarla solo a este sector.		Delimitada
El Corazón	San Javier	No	En términos generales se conserva la delimitación de 2014, se tomaron algunos predios marcados en alta mixtura, La centralidad presenta baja consolidación y no registra índices altos de centralidad		Delimitada



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

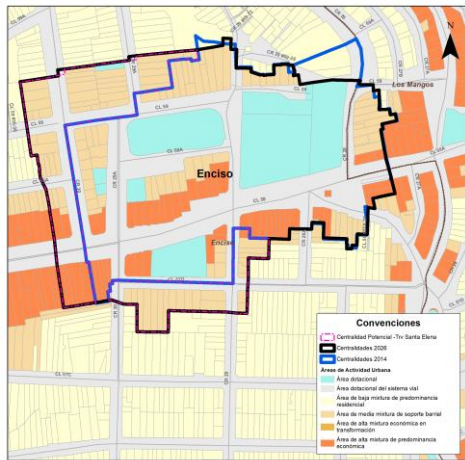
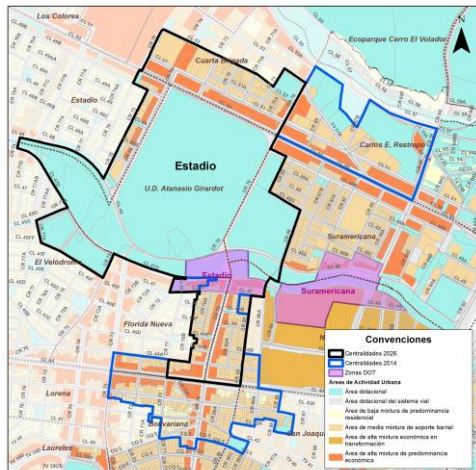
18

NOMBRE	COMUNA	DOT	anotaciones delimitación	Imagen	Estado
El Poblado	El Poblado	Poblado - Línea A	Se amplió la delimitación de la centralidad extendiendo el polígono hasta la zona DOT definida sobre la estación Poblado. Incluyendo las manzanas entre el polígono 2014 y el de la zona DOT, además por presentar dinámicas de alta y media mixtura, sobre todo el corredor.		Delimitada
El Rincón	Belén	No	Se redelimitó la centralidad teniendo en cuenta la inclusión de algunos predios con alta presencia de comercio. En general se mantiene la delimitación de 2014, ya que no se evidencian cambios significativos en las dinámicas y, aunque el mapa de usos marca media mixtura, prevalece el uso residencial.		Delimitada
El Salvador	Buenos Aires	NO	Se tomó como referencia para la delimitación la propuesta desde el Macro Santa Elena. Al rededor se identificaron predios con media mixtura e Índice de Centralidad alto, pero que actualmente mantienen la predominancia residencial y no se incluyeron.		Delimitada



Alcaldía de Medellín

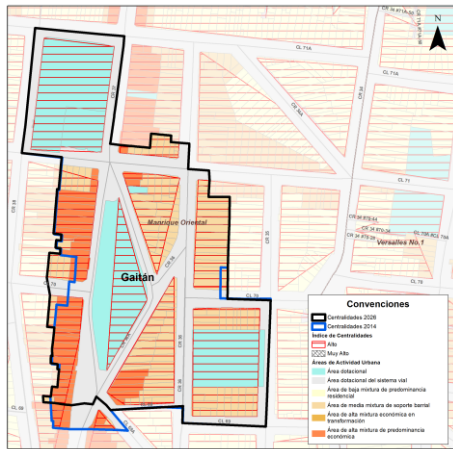
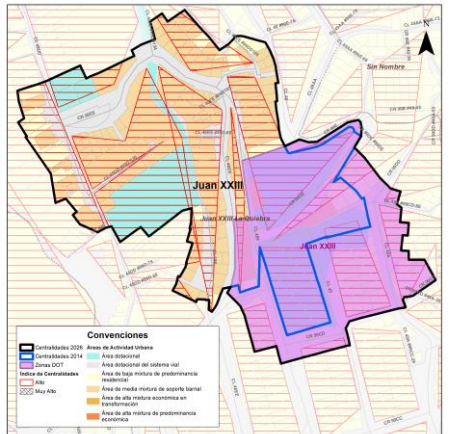
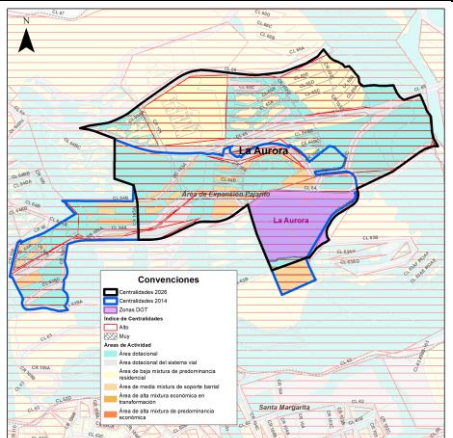
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

NOMBRE	COMUNA	DOT	anotaciones delimitación	Imagen	Estado
El Limonar	San Antonio de Prado	No	Queda igual a la delimitación de 2014		Sin delimitación
Enciso	Villa Hermosa	NO	Se redimitó la centralidad teniendo en cuenta la referencia de la propuesta del Macro Santa Elena. Se identifico en campo que la zona que se elimino es de baja mixtura y principalmente residencial.		Delimitada
Estadio	Laurales Estadio	Metro Estadio	Se redimitó la centralidad teniendo en cuenta la integración de la zona DOT completa. Se ajustó recortando la delimitación hasta San Juan sobre el corredor de la cra 70 conservando las manzanas a ambos lados de la 70, para concretar las actividades relacionadas con este complejo deportivo a un sector específico. Y se eliminó el tramo de centralidad que va de la calle 50 hasta la 55 entre la cra 65 y 70 barrio Carlos E, por tratarse de zona con dinámica más residencial.		Delimitada



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

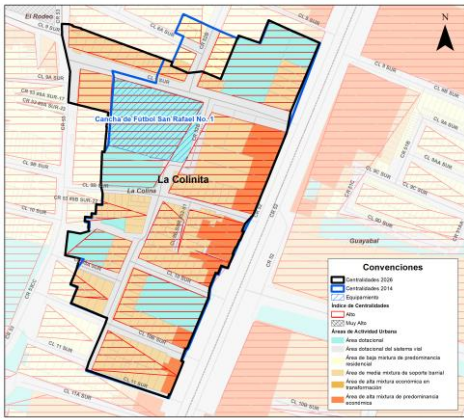
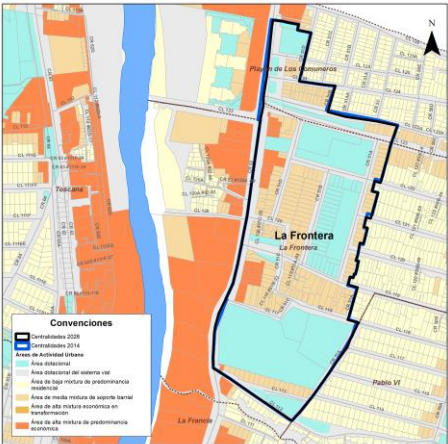
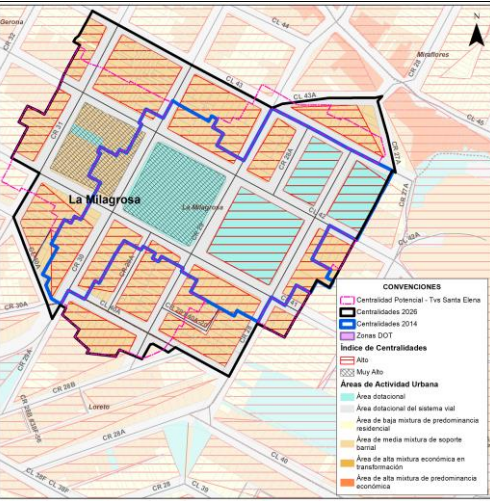
20

NOMBRE	COMUNA	DOT	anotaciones delimitación	Imagen	Estado
Gaitán	Manrique	NO	Se redimitó la centralidad teniendo en cuenta la incorporación de predios en media mixtura con ICF alto, dado que los valores de IC no alcanzan niveles altos o muy altos.		Delimitada
Juan XXIII	San Javier	Estación Cable JuanXXIII	Se analizó la centralidad y se decidió ampliar su delimitación únicamente incorporando la Zona DOT en su totalidad, dado que previamente no estaba completamente incluida. Este fue el único ajuste realizado, ya que el análisis no evidenció transformaciones significativas. La centralidad mantiene su condición de emergente, con baja mixtura de usos y dinámicas aún incipientes.		Delimitada
La Aurora	San Cristóbal	Estación Cable La Aurora	Se redimitó, ajustando la centralidad teniendo en cuenta la integración de la zona DOT, límites de lotes y vías, incluyendo el plan parcial de pajarito y la dinámica barrial existente		Delimitada



Alcaldía de Medellín

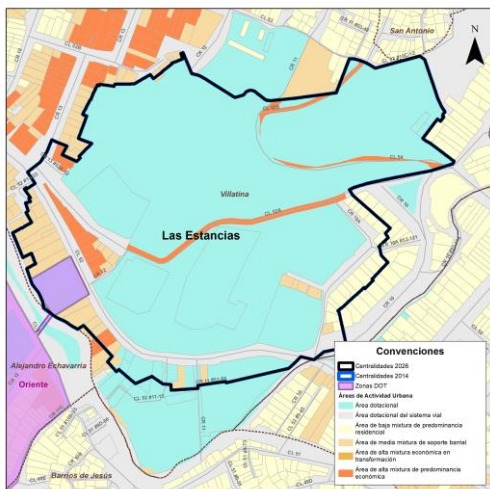
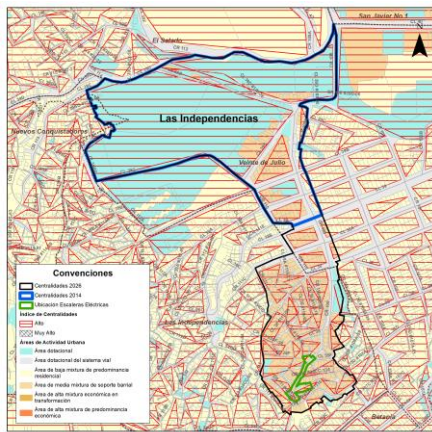
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

NOMBRE	COMUNA	DOT	anotaciones delimitación	Imagen	Estado
La Colinita	Guayabal	No	Se analizó la centralidad teniendo en cuenta la revisión de manzanas con IC alto, y área de actividad de alta mixtura, las cuales en imágenes del street wiew muestran dinámicas muy residenciales. Por ello, solo se incluyeron los lotes frente a la cancha de fútbol San Rafael; el resto conserva la delimitación de 2014.		Delimitada
La Frontera	Santa Cruz	NO	Se analizó la centralidad y no se amplió dado que las variables analizadas no presentaban cambios relevantes, se justó el polígono existente a la capa de catastro actualizada.		No se delimitó
La Milagrosa	Buenos Aires	NO	Se tomó como referencia para la delimitación la propuesta desde el Macro Santa Elena, se verificó con índice de centralidad y usos del suelo urbano, luego de su verificación se tomaron manzanas en baja mixtura porque estaban respaldadas por los análisis previos.		Delimitada



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

NOMBRE	COMUNA	DOT	anotaciones delimitación	Imagen	Estado
La Visitación	El Poblado	NO	Luego de la verificación en campo se identifica que el polígono no tiene características de centralidad, presenta un conjunto de equipamientos que no se comunican y no es un lugar central para el sector		Eliminada
Las Estancias	Villa Hermosa	Estación Tranvía Oriente	Luego de la verificación en campo se deja la delimitación de 2014, La zona DOT sobre la estación Oriente es otra dinámica, la quebrada separa las dos comunas y los dos lados no se conectan desde la dinámica urbana.		No se delimito
Las Independencias	San Javier	NO	Se revisó verificando en campo y teniendo en cuenta la dinámica actual alrededor de escaleras eléctricas, se incluyó la zona más inmediata dentro del polígono de la centralidad, además de verificar el área de media mixtura al interior del polígono propuesto y el IC alto.		Delimitada

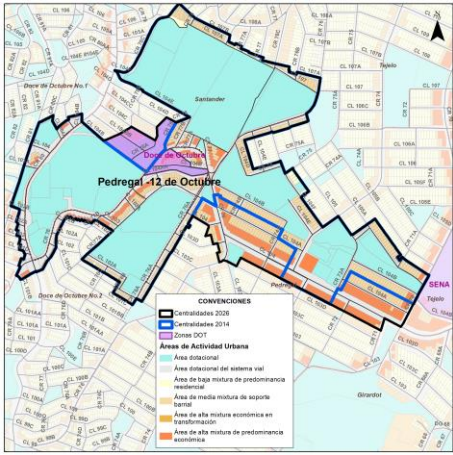
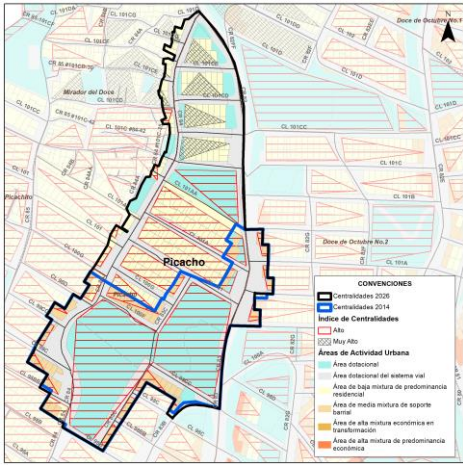
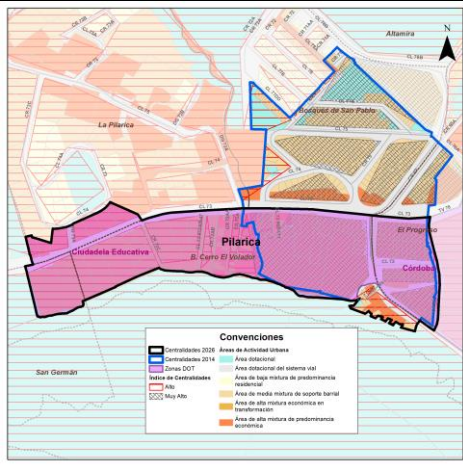


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

NOMBRE	COMUNA	DOT	anotaciones delimitación	Imagen	Estado
Metropolitana	Candelaria, Laureles, Estadio, Belén	Metro Tranvía Metrolús	A la centralidad metropolitana se le adiciono el Cerro el volador, en la parte norte se incluyeron los equipamientos institucionales y de transporte aledaños a la estación Caribe del Metro. Dando respuesta a las solicitudes institucionales se incluyó en el sector sur oriental el Centro Comercial San Diego. Y finalmente se separó la zona correspondiente al barrio Prado, pues este sector tenía tiene dinámicas urbanas diferentes a la Centralidad Metropolitana. Adicional, se zonificó según las predominancias identificadas, en concordancia con las vocaciones de los usos.		Delimitada Zonificada
Miraflores	Villa Hermosa	Estación Tranvía Miraflores	Se redelimitó la centralidad teniendo en cuenta la inclusión completamente de la zona DOT situada sobre la calle 29 y el carril del tranvía, exceptuando la zona con predominancia residencial, de igual forma se incluyó los lotes ubicados en el corredor de alta mixtura de Las Mellizas (Calle 49). La zona que se eliminó, en campo se pudo verificar que su predominancia es uso residencial.		Delimitada



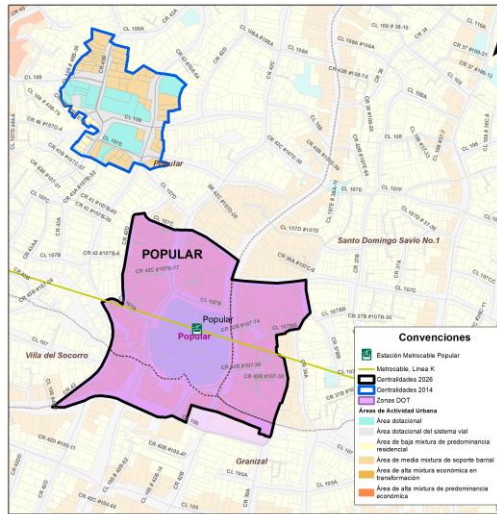
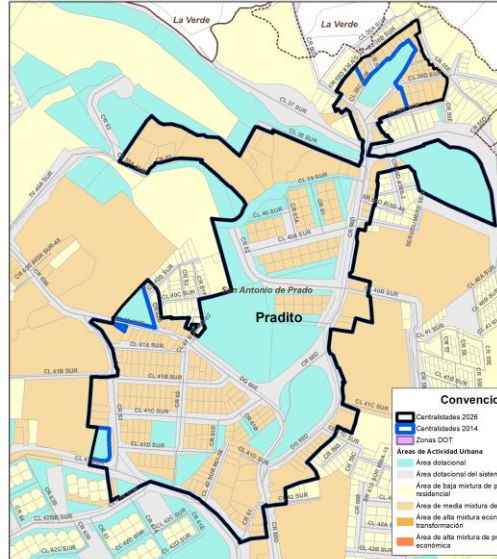
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

NOMBRE	COMUNA	DOT	anotaciones delimitación	Imagen	Estado
Pedregal 12 de Octubre	Doce de Octubre	Estación Cable Doce de Octubre	Se redimitó la centralidad teniendo en cuenta la ampliación e incorporación de predios de alta mixtura sobre la calle 104B en ambos costado de las manzanas desde la cra 70 hasta la cra 76A. Adicional se incorporó la Zona DOT Doce de Octubre.		Delimitada
Picacho	Doce de Octubre	NO	Se revisó la centralidad teniendo en cuenta el índice de centralidad, la capa de usos y de aglomeraciones, además del análisis mediante street view, y luego de la verificación en campo se amplía el polígono sobre la cra 84 de sur a norte hasta la intersección con la cra 83, tomando las manzanas al interior de estas carreras por ser corredores de servicios comerciales.		Delimitada
Pilarica	Robledo	Metro la 80 Estación proyectada Ciudadela Educativa y Estación Córdoba	Se amplía tomando la delimitación de la zona DOT de la estación Ciudadela Educativa proyectada del metro de la 80. Se ajustó la centralidad en los límites con la C. Metropolitana sobre la cra 67, y en la parte sur con la calle 71. Recortando el polígono sobre la carrera 73.		Delimitada



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

25

NOMBRE	COMUNA	DOT	anotaciones delimitación	Imagen	Estado
Popular	Popular	NO	Luego de la verificación en campo Se cambia la delimitación del 2014 ya que esta delimitación no corresponde a una zona con características de centralidad. Se desplaza la delimitación de la centralidad Popular hacia el entorno de la estación Popular y al alcance de la Zona DOT, ya que en este lugar se congregan los servicios y dinámicas de lugar central.		Redelimitada en otro punto
Pradito	San Antonio de Prado	No	Es una centralidad consolidada, en el análisis y la visita de campo se estimó que era necesario ampliar el polígono incluyendo los dos espacios públicos existentes al costado sur oriental. En la parte norte se incluyó las manzanas completas de media mixtura.		Delimitada



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

NOMBRE	COMUNA	DOT	anotaciones delimitación	Imagen	Estado
Robledo	Robledo	Zona proyectada a la 80	En la parte sur oriental, se amplió el polígono de la Centralidad para tomar el área completa de la zona DOT de San German. Por solicitud en el proceso participativo (Bitácora) en un encuentro territorial se registró la propuesta BT4330 la cual solicitó ampliar la centralidad de robledo hasta el sector palenque en la parte norte sobre la cra 85 y la calle 76, llegando a la facultad de minas por la 80.		Delimitada
San Blas	Manrique		Se redelimitó la centralidad teniendo en cuenta los predios hacia manzanas con IC más alto, y preservando la baja mixtura, e incorporando espacios públicos y dotacionales hasta la altura de la UVA.		Delimitada



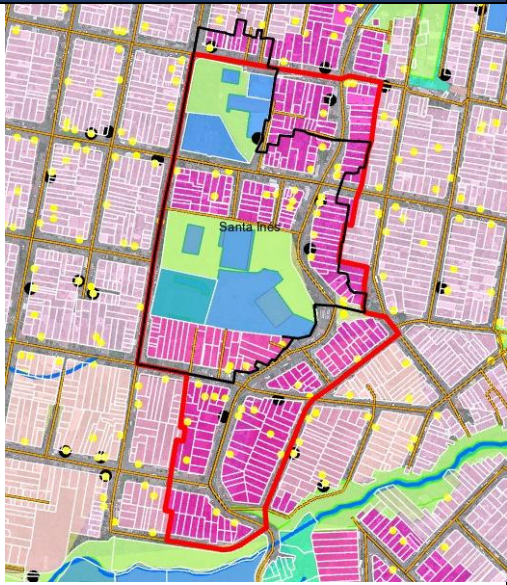
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

NOMBRE	COMUNA	DOT	anotaciones delimitación	Imagen	Estado
San Javier	San Javier	Estación Metro San Javier	Se analizó la delimitación del 2014 y se definió dejar la zona principal, área de aglomeración comercial y de servicios; se eliminó la zona del barrio San Javier No 1, que está excluida de la zona DOT San Javier. El sector de la cra 95 que se eliminó también, ya que presenta dinámica diferente a la de la Centralidad.		Delimitada
San Lucas	El Poblado	NO	Se amplió la centralidad en el costado occidental sobre la calle 20 sur a la altura de la carrera 26 (29C) hasta la carrera 34 incluyendo algunos predios con uso altamente comercial (Media mixtura), que hacen parte de la dinámica importante del sector.		Delimitada



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

NOMBRE	COMUNA	DOT	anotaciones delimitación	Imagen	Estado
Santa Inés	Manrique	NO	Luego de la verificación en campo se elimina centralidad, por no tener dinámicas urbanas propias de un lugar central, presenta bajas mixturas principalmente residencial.		Eliminada
Santander	Doc de Octubre	NO	Luego de la verificación en campo se identifica conflicto socioespacial en la zona más occidental del polígono, sobre el espacio público, se identifican algunas calles con comercio menor pero no presenta las características de centralidad barrial, además este polígono está muy cerca a la centralidad de Pedregal		Eliminada



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

NOMBRE	COMUNA	DOT	anotaciones delimitación	Imagen	Estado
Santo Domingo	Popular	Estación Metrocable Santo Domingo	Se ajusta la delimitación, reduciendo la zona baja occidental y acotando que la centralidad quede sobre las medias mixturas alrededor de la estación y las cercanías del parque biblioteca La zona DOT está incluida en su totalidad en la delimitación de la centralidad 2014.		redelimitada
Trinidad	Guayabal	Estación Metrolús Fátima y Nutibara	La centralidad existente se redelimita eliminando la zona de baja mixtura del barrio Trinidad, dejando la delimitación en función de los equipamientos de carácter supramunicipal		Delimitada



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

30

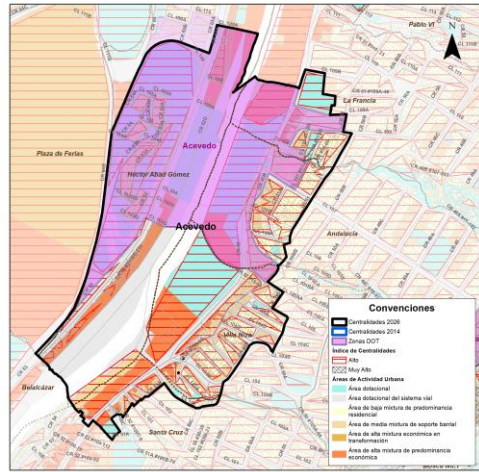
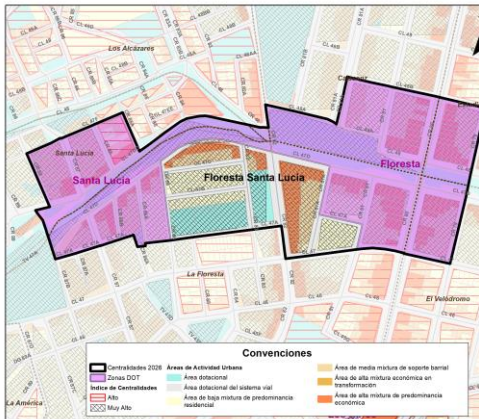
NOMBRE	COMUNA	DOT	anotaciones delimitación	Imagen	Estado
Villa del Socorro	Santa Cruz	Estación Metrocable Andalucía	Se redimitó la centralidad teniendo en cuenta la zona DOT propuesta por el Metro para la estación Andalucía. En campo se verifica que la zona que se eliminó en el costado sur oriental es uso altamente residencial, y no es correspondiente a las dinámicas propias de la Centralidad.		Delimitada
Villa Guadalupe	Popular	NO	Se redimitó la centralidad incluyendo lotes en alta y media mixtura sobre la cra 40 con calle 96, y se incorporó los predios de alta mixtura sobre el costado oriental de la cra 44.		Delimitada
Villa Hermosa	Villa Hermosa	NO	Se redimitó la centralidad teniendo en cuenta el índice de centralidad alto y los usos del suelo de media mixtura, ampliándola hacia los predios ubicados sobre la calle 66 en el costado sur oriental y en la carrera 39A al costado nororiental.		Delimitada



1.3.9 CENTRALIDADES NUEVAS DESDE LAS ZONAS DOT

Se presentan los resultados del análisis y la delimitación de nuevas centralidades urbanas a partir del estudio de las Zonas DOT. A partir de la aplicación de los criterios metodológicos definidos para el subsistema de centralidades, se evaluó la pertinencia de estas zonas para constituirse como nuevas centralidades considerando su capacidad de articulación territorial, concentración de actividades y dinamización urbana. Los resultados exponen mediante comentarios técnicos que explican las decisiones de delimitación adoptadas e imágenes preliminares.

Tabla 2-2 Tabla de memorias proceso delimitación nuevas Centralidades

Nueva Centralidad	Comuna	Cruce con Zona DOT	Delimitación	Imagen
Acevedo	Santa Cruz Castilla	Estación Metro Acevedo	Se define una nueva centralidad considerando que la estación constituye un punto estratégico de intercambio modal. La delimitación reconoce el traslape con el API del Río y amplía la Zona DOT incorporando los sectores de Villa Niza y la Feria de Ganado, debido a su relación funcional con el sistema de transporte y su potencial de articulación territorial.	
Floresta - Santa Lucía	Laureles La América	Estación Metro Floresta y Santa Lucía	Se define una nueva centralidad considerando como delimitación preliminar la Zona DOT definida por el Metro, integrando los entornos de Floresta y Santa Lucía para configurar un corredor de centralidad, dado la continuidad de actividades presentes entre ambas estaciones.	

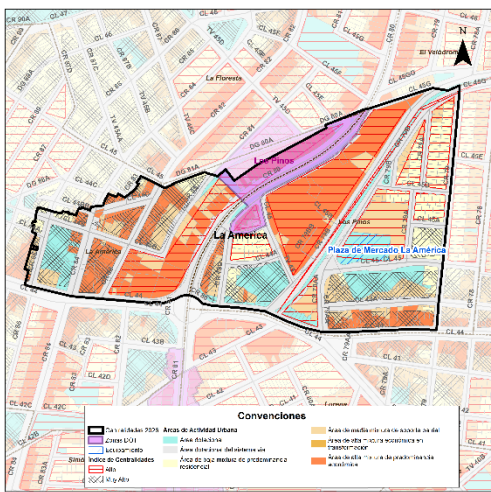
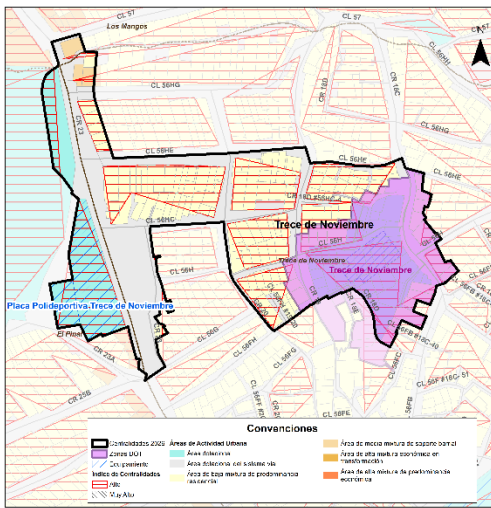


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nueva Centralidad	Comuna	Cruce con Zona DOT	Delimitación	Imagen
La Aguacatala	La Aguacatala	Aguacatala - Línea A	Zona DOT (Franja ciencia, ambiente y educación), se incluye la Universidad Eafit y su Centro de Idiomas, el colegio San José de las Vegas, y al lado oriental de la Av las Vegas los predios con alta mixtura, recoge además la estación Aguacatala del Metro de la capa de zonas DOT. También Surge del proceso participativo y se propone que alrededor de las universidades se consoliden las Centralidades a temas de ciencia tecnología educación cultura. Se analizo el índice de centralidad para la zona.	
Laureles	Laureles	No	Se tomo el polígono de la universidad. Propuesta de ZTE, se ajusta redelimitación por la circular 5ta y se incluye también el primer parque de Laureles. Adicional surge del proceso participativo y se propone que alrededor de las universidades se consoliden las Centralidades a temas de ciencia tecnología educación y cultura. Se analizo también el índice de centralidad para la zona.	



Nueva Centralidad	Comuna	Cruce con Zona DOT	Delimitación	Imagen
La América	Los Pinos	Los Pinos - Línea E	Se toma como delimitación de la nueva centralidad la zona cercana de la Iglesia de la América, incluyendo el área de la zona DOT de la estación proyectada del metro la 80 y el área cercana de la Plaza de mercado de la América. Configurando un centro importante para la comuna.	
Trece de Noviembre	Villa Hermosa	Estación Trece de Noviembre	Se define una nueva centralidad considerando como delimitación la Zona DOT alrededor de la estación de cable, y reconociendo la zona de encuentro de la comunidad por la cra 23. Se priorizó la dotación urbana en términos de equipamientos básicos sociales y comunitarios, y espacio público efectivo.	



Nueva Centralidad	Comuna	Cruce con Zona DOT	Delimitación	Imagen
Villa Sierra	Villa Hermosa	Estación de Cable Villa Sierra	Se adopta como nueva centralidad la delimitación preliminar de la Zona DOT establecida para este sector, identificada desde los usos del suelo como un área de media mixtura. Se delimita reconociendo que el sector está sujeto a una operación urbana integral, priorizando la dotación urbana en términos de equipamientos básicos sociales y comunitarios, y espacio público efectivo.	
San Vicente Ferrer	Vereda la Loma. San Cristóbal	no	Se delimita la Centralidad San Vicente Ferrer tomando la propuesta establecida en el PEOC de 2010.	

3.3. CENTRALIDADES RURALES

A partir de la aplicación de los criterios metodológicos definidos para el proceso de redelimitación de las centralidades rurales, se analizaron las vigentes desde 2014. Los resultados se presentan mediante imágenes preliminares y comentarios técnicos que explican y sustentan las decisiones de delimitación adoptadas.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

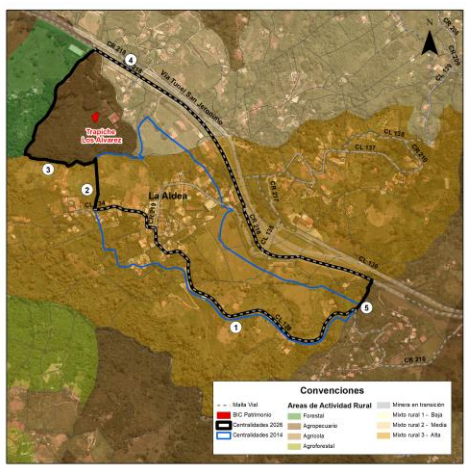
Tabla 2-3 Tabla de memorias proceso delimitación Centralidades Rurales

Nombre	Corregimiento	Decisiones en la redelimitación	Imagen
AltaVista Central	AltaVista	Se mantiene con la delimitación 2014	
Corregimental San Antonio de Prado	San Antonio de Prado	: La centralidad de San Antonio de Prado se delimitó mediante la ampliación de su polígono, con el fin de incorporar espacios públicos y equipamientos básicos y comunitarios que constituyen nodos relevantes dentro de su dinámica funcional. Asimismo, se consideró el IC Alto como criterio complementario para su definición. La delimitación se establece a partir de la concentración de estos equipamientos y su articulación a través de la red vial estructurante. Se integraron a la redelimitación los equipamientos cercanos. CBML 80001210002 Cementerio San Lorenzo - San Antonio de Prado cbml 80001220006 Convento Hermanas Carmelitas	

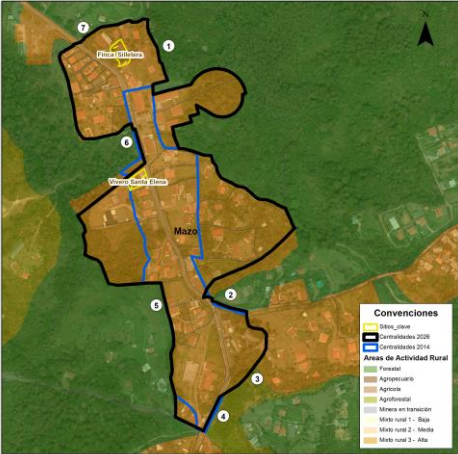
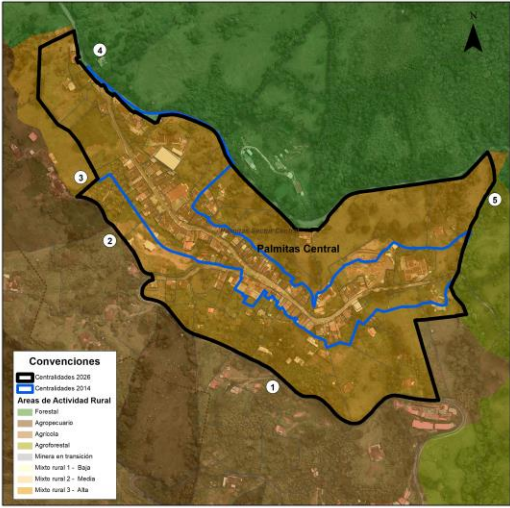


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

36

Nombre	Corregimiento	Decisiones en la redelimitación	Imagen
		cbml 80001220003 Central de Teléfonos EPM - San Antonio de Prado cbml 80001310078 Institución Educativa Colegio San Antonio de Prado cbml 80001310078 Centro Infantil Buen Comienzo Horizontes cbml 80001100018 Deposito de Buses - COOTRASANA	
Corregimental San Cristóbal	San Cristóbal	Se conservo la delimitación 2014 por su nivel de consolidación.	
La Aldea	San Sebastián de Palmitas	Esta en suelo suburbano, y se encuentra en los usos Agropecuario, Mixto rural 2 y 3. Se amplio tomando borde de la vía para incluir el crecimiento comercial sobre la misma. Se incluye además el predio en el que se encuentra el Trapiche Los Álvarez que es un Patrimonio y está en la categoría de Bien de Interés Cultural. Se recorta en el tramo 1 – 2 por el límite de la vía.	



Nombre	Corregimiento	Decisiones en la redelimitación	Imagen
Mazo	Santa Elena	Redelimitar integrando el crecimiento del sector, las construcciones que se han dado cerca a la vía. No se identificó Equipamientos cercanos que no estuvieran incluidos, sin embargo, esta una finca sillera, Vivero Santa Elena, y algunos hoteles dentro de esta zona de crecimiento de la centralidad.	
Palmitas Central	San Sebastián de Palmitas	Se amplía, tomando como referencia el mixto urbano rural, ya que este suelo tiene coherencia con las dinámicas que se plantean en las centralidades, también teniendo en cuenta que esta es la centralidad principal del corregimiento, es importante abarcar los nuevos desarrollos frente a la delimitación de 2014	



Nombre	Corregimiento	Decisiones en la redelimitación	Imagen
Santa Elena Central	Santa Elena	La centralidad principal se amplía en su delimitación, incluyendo los equipamientos cercanos que son importantes en la dinámica de este sector y la incorporación de corredor comercial y patrimonio. cbml 90060000050 Estación de Policía - Santa Elena Central (1) cbml 90060000048 Comando de Policía Santa Elena (2) cbml 90010000119 Escuela de Música Santa Elena (3) cbml 90010000119 Institución Educativa Santa Elena (4)	
Aguas Frías	AltaVista		
Barro Blanco	Santa Elena	Redelimitar integrando el crecimiento del sector, las construcciones que se han dado cerca a la vía. No se identificó Equipamientos cercanos que no estuvieran incluidos, sin embargo, es un sector con una dinámica muy activa, es referente por tener varias casas silleteras. se toma crecimiento teniendo como referencia el centro poblado.	



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nombre	Corregimiento	Decisiones en la redelimitación	Imagen
Corazón El Morro	Altavista	Se redujo la centralidad tomando los lotes que dan frente a la vía principal, calle 34 B	
El Llano - San Cristóbal	San Cristóbal	Se amplía delimitación hacia la parte occidental, tomando el borde oriental de la quebrada La Iguaná, que esta representada por los lotes con CBML (608800200 – 02,03,05,06,07,25,26,28), y tomando parte del centro poblado con mayor aglomeración de construcciones e incorporando la planta de tratamiento de Agua residual. .	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nombre	Corregimiento	Decisiones en la redelimitación	Imagen
El Llano - Santa Elena	Santa Elena	Se toma la decisión de eliminar la centralidad. Actualmente el polígono abarca una zona grande que no tiene ninguna dinámica asociada a la centralidad	
El Placer	Santa Elena	Se deja igual, se ajusta el polígono a los predios según catastro actualizado.	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Nombre	Corregimiento	Decisiones en la redelimitación	Imagen
El Plan	Santa Elena	Se deja igual, se ajusta el polígono a los predios según catastro actualizado.	Convenções - Centralidades 2008 - Centralidades 2014 - Áreas de Actividad Rural: Forestal, Agropecuario, Agrícola, Agroforestal - Minera en transición - Mito rural 1 - Baja - Mito rural 2 - Media - Mito rural 3 - Alta
La Florida	San Antonio de Prado	Redelimitar incluyendo la institución educativa San José Obrero (cbml 80020000079) Crecimiento de viviendas próximas a la delimitación anterior	Convenções - Centralidades 2008 - Centralidades 2014 - Equipamiento - Áreas de Actividad Rural: Forestal, Agropecuario, Agrícola, Agroforestal - Minera en transición - Mito rural 1 - Baja - Mito rural 2 - Media - Mito rural 3 - Alta



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nombre	Corregimiento	Decisiones en la redelimitación	Imagen
La Palma	San Cristóbal	Se deja igual, se ajusta el polígono a los predios según catastro actualizado.	
Piedra Gorda	Santa Elena	Ampliar el polígono tomando el crecimiento que se desarrolló a los lados. Incluir el Equipamiento para la prestación del servicio de acueducto, cbml 90810010181 Se incluyen Equipamientos deportivos y recreativos no tradicionales	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nombre	Corregimiento	Decisiones en la redelimitación	Imagen
Potrerito	San Antonio de Prado	Se redelimito tomando predios con vocación agroindustrial. Se ajusta el polígono a los predios según catastro actualizado y ejes de vía que lo circundan	
San José del Manzanillo	Altavista	se dejó igual	



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nombre	Corregimiento	Decisiones en la redelimitación	Imagen
Astillero	San Antonio de Prado	Centralidad que solo presenta un Equipamiento Educativo, se dejó igual la delimitación dado que esta sobre suelo de protección.	
Boquerón	San Cristóbal	como propuesta preliminar se toma lo que esta demarcado en la capa como paisaje cultural, y los límites de la vía.	



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

Nombre	Corregimiento	Decisiones en la redelimitación	Imagen
El Patio	San Cristóbal	Esta centralidad se conserva en la delimitación inicial, solo se traza el polígono con catastro actualizado 1. Amplio a límite de lote 2. Por la vía existente 3. Por el límite del lote	
El Salado	San Antonio de Prado	Se delimitó tomando los predios completos. 1. Por la vía existente 2. Amplio a límite de lote 3. Por el límite del lote 4. Por la vía existente 5. Por el límite del lote 6. Por la vía existente	



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nombre	Corregimiento	Decisiones en la redelimitación	Imagen
El Tambo	Santa Elena	Esta centralidad se redelimito incluyendo algunos equipamientos importantes: como Estación Metrocable Arví, Centro Ambiental y Cultural Ignacio Vélez Escobar - Parque Arví, además de Viviendas cercanas que presentan servicios de hoteles sobre suelo suburbano.	
El Yolombo	San Cristóbal	Sobre suelo agroforestal, Se ajusta a los predios 2024, no se amplía.	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nombre	Corregimiento	Decisiones en la redelimitación	Imagen
Estación El Morrón	San Sebastián de Palmitas	Esta centralidad se elimina, dado que el cable y la Estación están fuera de operación y según los funcionarios encargados es muy probable que no se reactive.	
La Frisola	San Sebastián de Palmitas	Se queda igual la delimitación, ajustando el polígono con catastro 2024	



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nombre	Corregimiento	Decisiones en la redelimitación	Imagen
La Ilusión	San Cristóbal	Sobre suelo agroforestal, en campo se identificó que solo tiene la sede social y una cancha. Se ajusta a los predios 2024, no se amplía.	
Montañita	San Antonio de Prado	Se amplía tomando la aglomeración de viviendas sobre la vía calle 34. Esta ampliación incluye las totalidad de los lotes menos en los puntos 1 y 2 que se hace división en los lotes.	



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nombre	Corregimiento	Decisiones en la redelimitación	Imagen
Pedregal Alto	San Cristóbal	Se ajusto el límite de la Centralidad por el límite del lote con CBML – 60090000096.	
Potrera Miserenga	San Sebastián de Palmitas	Se queda igual la delimitación, ajustando el polígono con catastro 2024	
San José de la Montaña	San Cristóbal	No se le hizo cambios a la delimitación, se pule el polígono para tomar bordes de vía y catastro 2024	



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nombre	Corregimiento	Decisiones en la redelimitación	Imagen
Travesías	San Cristóbal	Se delimita tomando la sede social, se ajusta polígono por el límite del área de actividad Agrícola y por límite de lotes..	
Urquítá	San Sebastián de Palmitas	Se delimito tomando algunos LICBIC que están cercanos	
Volcana Guayabala	San Sebastián de Palmitas	se delimita ampliando la centralidad hasta la vía principal para recoger las nuevas actividades sobre esta. Y se construyó un buffer a la vía ubicada al costado oriental de la centralidad, ya que los predios eran muy grandes y se delimito solo por las construcciones de los lotes.	





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nombre	Corregimiento	Decisiones en la redelimitación	Imagen
Yarumalito	San Antonio de Prado	Sale del subsistema, se verificó en campo que no cumple con las características de una centralidad, actualmente el centro educativo está sin funcionamiento por temas estructurales. Además, en el contexto inmediato persisten los cultivos de pinos, no hay asentamientos significativos	