



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ANEXO



Anexo 8

Fichas Normativas

Modelo de gestión de la Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización.

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



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ficha Normativa

Polígonos de Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización

Acuerdo Distrital xx de 2026
Plan de Ordenamiento Territorial
del Distrito Especial de Medellín

Alcaldía de Medellín



1 Modelo de Gestión

Para la Reactivación y la Revitalización

En el marco de la aplicación de las modalidades de Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización, se establecen un Modelo de Gestión para facilitar la materialización efectiva los objetivos del modelo de ocupación territorial, mediante la definición de un conjunto de reglas, mecanismos e incentivos que permitan concretar la transformación de los polígonos de Renovación en dichas modalidades, a través de procesos de desarrollo predio a predio y la integración predial.

El Modelo de Gestión para la Renovación Urbana para las modalidades de Reactivación y Revitalización es un mecanismo normativo que precisa y traduce los lineamientos generales del Plan de Ordenamiento Territorial en disposiciones generales aplicables a las dos modalidades, así como aquellas específicas que deben ser concretadas cada polígono mediante la actuación pública como la iniciativa privada.

Este modelo complementa el régimen urbanístico establecido por el POT, integrando en una única herramienta los objetivos de ordenamiento, los aprovechamientos urbanísticos, las condiciones de edificabilidad, los usos del suelo, los criterios de gestión del suelo y los instrumentos de financiación, así como las determinantes derivadas de los aspectos estructurantes y de las condiciones ambientales, y del Sistema Público y Colectivo.

Este Modelo constituye entonces un vehículo para la aplicación de la norma urbanística, permitiendo precisar

las condiciones particulares para cada polígono, en concordancia con los objetivos del tratamiento de Renovación Urbana, las determinantes ambientales y territoriales, y los principios de desarrollo sostenible, crecimiento hacia adentro, la resiliencia, la equidad territorial y consolidación del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación.

Objetivos

1. Gestión integrada y viable de la renovación urbana

Implementar mecanismos de integración predial, obligaciones claras e incentivos normativos que permitan materializar progresivamente los Macroproyectos de Río Norte, Centro y Sur y consolidar el Sistema Público Colectivo.

2. Seguridad jurídica y transformación urbana sostenible

Establecer reglas claras, objetivas y verificables que faciliten la gestión predial, promuevan la redensificación y orienten la inversión hacia un desarrollo urbano compacto, conectado y financieramente viable.

3. Renovación incluyente y con arraigo territorial

Impulsar un desarrollo competitivo, resiliente e innovador, orientado al transporte público, que garantice la permanencia de los moradores y proteja las dinámicas sociales, económicas y culturales que sustentan la identidad de los territorios.

2 Alcance

Definir el conjunto de condiciones, reglas e instrumentos que permiten hacer operativas las disposiciones del POT, orientando la ejecución del planteamiento urbanístico definido para cada polígono de Reactivación y Revitalización, mediante la aplicación de aprovechamientos urbanísticos, mecanismos de gestión y financiación del suelo, y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

En este sentido, el POT actúa como la sombrilla normativa que establece las determinaciones estructurales del ordenamiento territorial, mientras que el Modelo de Gestión desarrolla dichas determinaciones mediante dos niveles complementarios de regulación:

- **Criterios Normativos Generales:** corresponden al conjunto de disposiciones de carácter transversal aplicables a todos los polígonos de Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización.
- **Fichas Normativas por Polígono:** Las fichas normativas constituyen el desarrollo específico del Modelo de Gestión para cada polígono de tratamiento. En ellas se concretan las determinaciones generales del POT y de los Macroproyectos del Río mediante reglas particulares de aplicación, acordes con las características físicas, sociales, económicas, ambientales y funcionales de cada territorio. Estas fichas se consolidan en el anexo 36 del presente documento.

SISTEMAS FÍSICO ESPACIALES

SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO

- Subsistema de Espacio público, de esparcimiento y encuentro
- Subsistema de Equipamientos
- Subsistema de Servicios públicos
- Subsistema de Patrimonio cultural inmueble
- Subsistema de Movilidad

SISTEMA DE OCUPACIÓN

- Subsistema de Centralidades
- Subsistema de Subsistema de habitacional
- Subsistema de Uso del suelo, aprovechamiento y obligaciones

SISTEMAS INSTITUCIONALES Y DE GESTIÓN

SISTEMAS DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

- Subsistema de Planificación complementaria
- Unidades de Integración
- Subsistemas de Intervención del Suelo y de Financiación

SISTEMA AMBIENTAL DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

- Criterios de gestión ambiental