



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

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

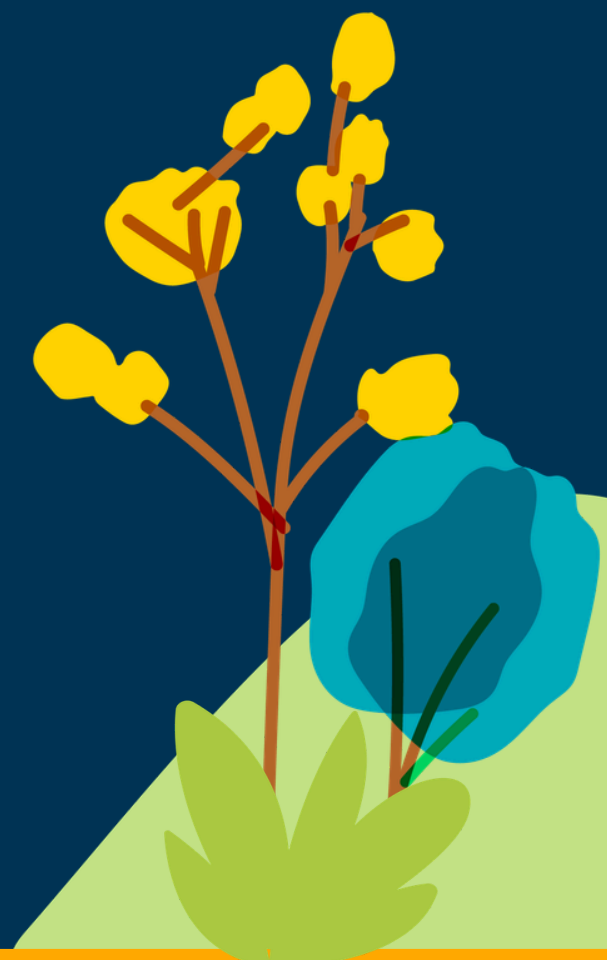
**Revisión de Mediano Plazo,
Plan de Ordenamiento
Territorial de Medellín**

**Veámoslo
paso a paso...**





- La Alcaldía de Medellín se permite informar que el presente evento es de carácter institucional y se realiza en el marco de las competencias legales de la entidad. Conforme a la Ley de garantías, Ley 996 de 2005 y demás normas complementarias, se indica que este evento no tiene fines proselitistas ni constituye apoyo a partidos o candidatos, por consiguiente, se invita respetuosamente a los candidatos a cargos de elección popular, a sus voceros y representantes, se retiren de este espacio para preservar la neutralidad institucional.
- Las intervenciones que aquí se realicen deberán mantener un enfoque técnico, ciudadano y relacionado exclusivamente con el objeto de esta audiencia, que es la revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Agradecemos a todos los participantes contribuir al cumplimiento de estas disposiciones.





➤ Informamos que este evento está siendo grabado como parte del soporte del proceso.

Esta es un encuentro de carácter participativo.

Esto significa que:

- Todas las intervenciones quedan registradas
- Todas recibirán respuesta formal
- Y harán parte de los insumos para la toma de decisiones

➤ Se realiza en cumplimiento de la normativa nacional en materia de ordenamiento territorial, que garantiza el derecho de la ciudadanía a participar en las decisiones sobre el territorio.





¿Cómo puedes participar en la revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT)?

1 Participación en las Audiencias Públicas

Este es el mismo espacio que estamos compartiendo hoy, donde puedes escuchar las propuestas y expresar tus ideas.



2 Enviando tus aportes a través de PQRS

Escanea el siguiente código QR o dirígete a las taquillas de Atención a la Ciudadanía de la Alcaldía de Medellín.



3 Visitando el punto móvil del CEA

Estará atendiendo de manera simultánea durante la audiencia para resolver dudas y recibir comentarios.



ORDEN DEL DÍA

para escucharnos y dialogar



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La audiencia se desarrollará en los siguientes momentos:

1

Instalación institucional

2

Presentación de propuestas

3

Participación ciudadana

4

Respuestas

5

Cierre



Acuerdos

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

para escucharnos y dialogar



1

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

2

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

3

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



¿QUÉ ES EL POT?

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

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

Decreto 1077 de 2015



ORIENTA

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

REGULA

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

DIRECCIONA

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

DEFINE

Cómo se debe transformar el territorio.



POT: un acuerdo de ciudad

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

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



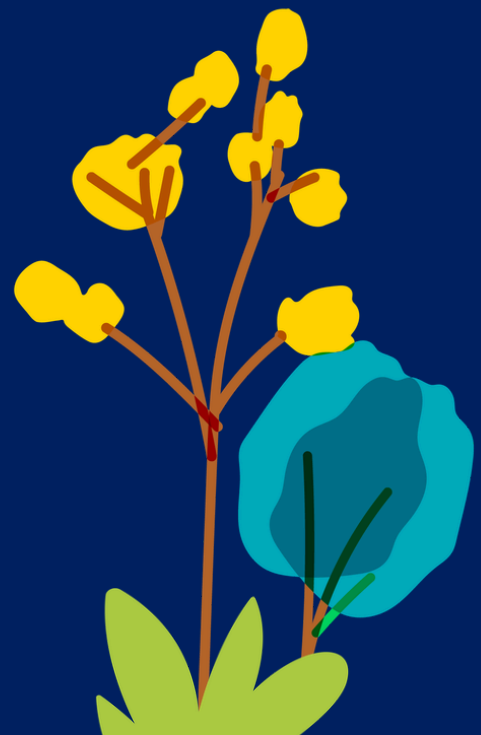
Plan de
Desarrollo
Distrital



Plan de
Desarrollo
Local



Políticas o
programas
sectoriales



ASUNTOS QUE:

Sí se revisan en el mediano plazo

el **78%** de los artículos del POT

Normas para las Infraestructuras Públicas

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

Normas para el Uso y Aprovechamiento del Suelo Privado

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

Normas para la Gestión del POT y sus Instrumentos

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

Proyectos

15. Programa de Ejecución

No se revisan en el mediano plazo, pero se discute

el **22%** de los artículos del POT

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



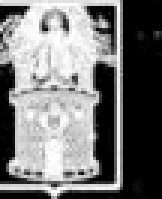
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ORDENAR EL CRECIMIENTO Y CUIDAR LOS BARRIOS EN Comuna 16 - Belén

23 de Abril - Parque biblioteca



REVISIÓN DE
MEDIANO PLAZO DEL
**PLAN DE
ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

MEDELLÍN
COLOMBIA



el Plan de Ordenamiento Territorial

¿QUÉ NO ESTÁ FUNCIONANDO?

El territorio presenta necesidades para lograr la ciudad que soñamos y planeamos juntos, en equilibrio social, económico y ambiental



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



1

Preocupación por los potenciales impactos del Metro de la 80, especialmente en términos de la **gentrificación, conflictos de usos del suelo y procesos de densificación** que podrían tornarse **excesivos**.

2

Belén es la comuna con más migración intraurbana, la cuarta en porcentaje de población migrante y valor de arriendo y tercera en cantidad de anuncios de hospedaje, concentrados principalmente en Miravalle, El Nogal - Los Almendros, Rosales y Fátima, agudizando el riesgo de **Gentrificación y Turistificación**.

3

Se **supera** la cantidad normativa **de viviendas por territorio** en Las Violetas, Las Mercedes, Altavista, El Rincón y la Hondonada.

4

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

5

Existencia de zonas de **alto riesgo** en Las Violetas, y Altavista, principalmente.

6

Déficit de parqueaderos: (-15.577) viajes de la mañana hacia belén no encuentran zonas de parqueo y existe además **alta congestión vial** en la carrera 80, las calles 30 y 33.

7

Conflictos asociados al **ruido** en las carreras 80, 78, y 76, el Aeropuerto y en la carrera 70, además de **problemas de residuos, saturación del espacio público y falta de regulación de establecimientos nocturnos**.

8

Impactos sobre los **barrios residenciales** como Rosales, Fátima, Granada, Belén Parque y la Palma, **en cuanto a mixturas de usos que no correspondan** con las vocaciones territoriales.

9

En 2023, **Belén contaba con 4 m² por habitante de espacio público**, cifra lejana a la meta de largo plazo del POT (7 m²/hab.) y el mínimo recomendado por la norma nacional (15 m²/ hab.). **Baja disponibilidad, proximidad de espacio público y bajo índice de movilidad urbana en los barrios del Borde Urbano - Rural**.

10

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

11

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

¿QUÉ SE PROPONE REVISAR Y AJUSTAR?

Queremos escuchar sus observaciones, opiniones, recomendaciones sobre:



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Hábitat adecuado para los residentes de Belén

- 1 El Metro de la 80 es uno de los proyectos pioneros en la aplicación de la **Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas**
- 2 Se plantea la **vivienda turística como servicio de hospedaje** para que no compita con la actividad residencial. Así mismo se proponen las **tipologías de vivienda colectiva** que responden a las diferentes realidades familiares y de ingresos
- 3 Se plantea la **estrategia de promoción de vivienda social con ISVIMED y desarrollo prioritario en lotes inactivos**, con el fin de aportar a la reducción del déficit habitacional y la generación de vivienda en áreas apropiadas.
- 4 Los **Planes de Legalización y Regularización Urbanística incorporan** con mayor énfasis asuntos de **mejoramiento de hábitat, barrios de paz y gestión del riesgo**. Así mismo se fomenta el **derecho de preferencia a favor de propietarios y/o poseedores** en los planes parciales, para garantizar permanencia
- 5 Se **actualizan los estudios de riesgo** para mejorar la gestión y se definen **Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible y los corredores verdes y azules**

Infraestructura pública y mezcla de usos adecuada en los barrios de la Comuna

- 6 Incorporación de **norma mínima de parqueaderos**, fomento del **Desarrollo Orientado al Transporte** e incorporación de los **corredores de movilidad del AMVA** (La 80 y La 65)
- 7 Zonas de **transición de media mezcla de usos**, entre la alta y baja mixtura, para evitar conflictos territoriales. **Precisión en las actividades permitidas, condicionadas y prohibidas** según su impacto y
- 8 Fortalecimiento de **las centralidades de Belén** (intercambio de servicios y movilidad integrada) y **El Rincón** (Servicios de proximidad y cuidado)
- 9 **Espacios públicos permitidos en áreas desde 500 m² según localización**, consideración de criterios ambientales y poblacionales y ajuste de criterios en los parques, ecoparques, zonas verdes, plazas, plazoletas. Se priorizarán las intervenciones que aporten al incremento de espacio público efectivo, equipamientos deportivos y movilidad activa y su cualificación.
- 10 **Equipamientos multifuncionales con proximidad** espacial que acerca los servicios fundamentales a la población.
- 11 Fomento del **aprovechamiento económico del espacio público, infraestructura de aseo e instrumentos de financiación e intervención del suelo** para la gestión de la infraestructura pública



¿QUÉ PROPONEMOS?

1

Metro de la 80 proyecto pionero

Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nociones básicas

El morador y sus actividades económicas y productivas

MODOS Y MEDIOS DE VIDA

Prácticas y acciones individuales o colectivas

Capitales

HECHOS DE RECONOCIMIENTO Y PROTECCIÓN
Activo para el morador



¿Por qué es necesaria?

Para que el ordenamiento territorial **promueva el desarrollo humano integral**

Para analizar la **viabilidad** social, **factibilidad** técnica y financiera.



¿A quién?

Habitante de un territorio o de una actividad productiva que ejerza; sujeto de derechos y obligaciones; que sea impactado por un proyecto o intervención territorial



¿Qué?

Los **modos y medios de vida** producidos por el morador en el territorio

Los hechos de reconocimientos y protección



¿Cómo?

Sistema de **actores y relaciones**

Protocolos de protección



¿QUÉ PROPONEMOS? 1



¿QUÉ PROPONEMOS? 2

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

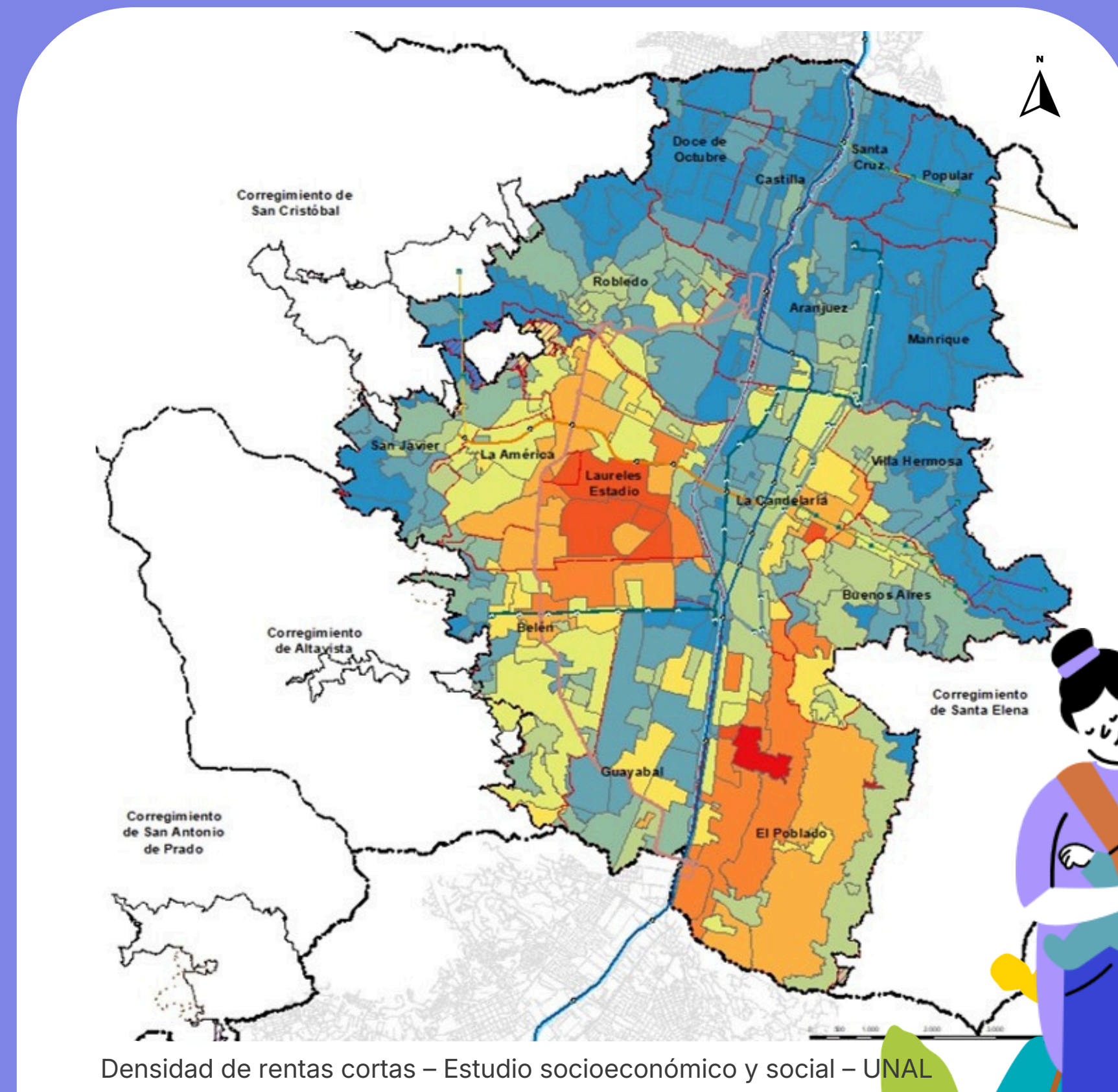


**Vivienda
Turística**

- Reglamentada por el Decreto Nacional 2119 de 2018
- Requiere Registro nacional de turismo
- Estancia menor a 30 días
- **Localización** específica en zonas altas mixtas y desde media mixtura en **Zonas de tratamientos especiales y Desarrollo Orientado al transporte**
- Requiere licencias de **ADECUACIÓN** para cambio de uso
- Para su localización, el servicio de hospedaje se agrupa según su impacto

¿POR QUÉ LO HICIMOS?

Para evitar conflictos en los barrios, proteger a quienes viven en ellos y que se aplique la norma adecuadamente, sin interpretaciones



**Belén es una de las Comunas con más
rentas cortas entre 2020 y 2025**



2 ¿QUÉ ENCONTRAMOS?

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



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

¿QUÉ PROPONEMOS?

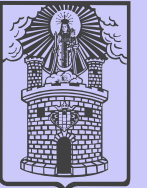
- Incorporar la **vivienda colectiva** como tipología con claridad normativa, que incluye los inquilinatos.
- La vivienda colectiva es la que **comparte componentes como zona de ropas y el salón comedor.**

¿PARA QUÉ LO HICIMOS?

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



PROPUESTA 2



TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA



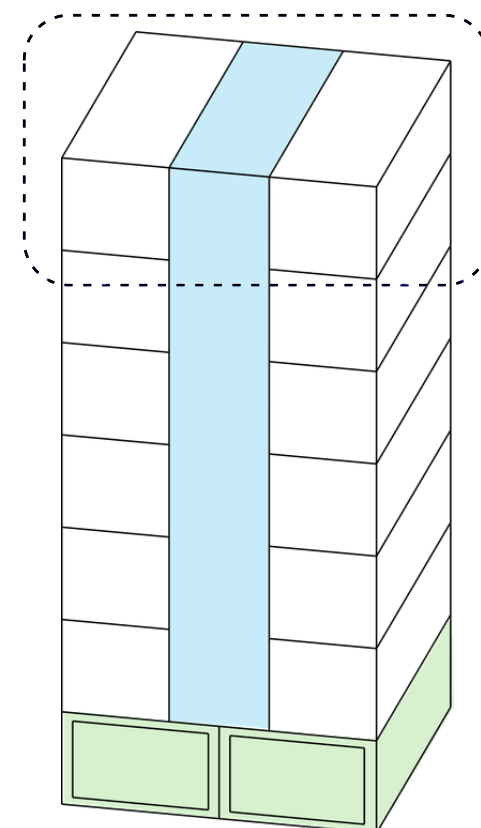
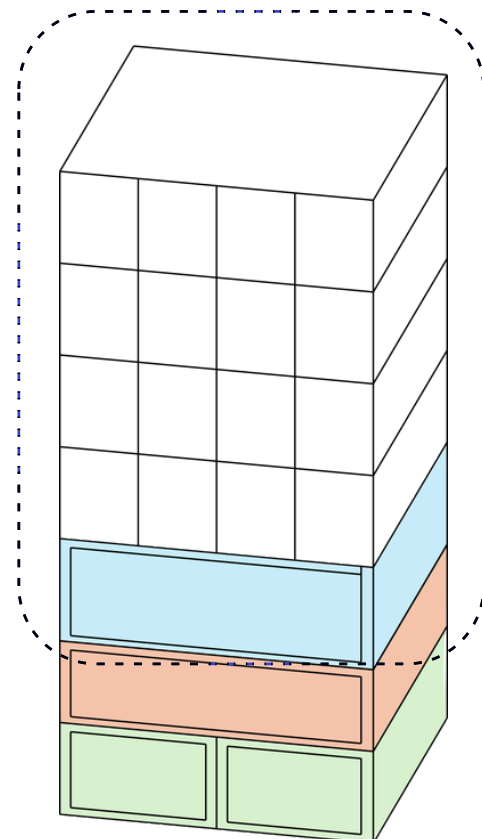
Tipología que recoge las nuevas formas de habitar la vivienda.

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

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

No podrá localizarse en **suelo rural**

No podrá considerarse para **cumplimiento de obligaciones**



Área privada

Servicios colectivos

Zonas comunes

Usos diferente a vivienda

COMPONENTES DE LA VIVIENDA

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

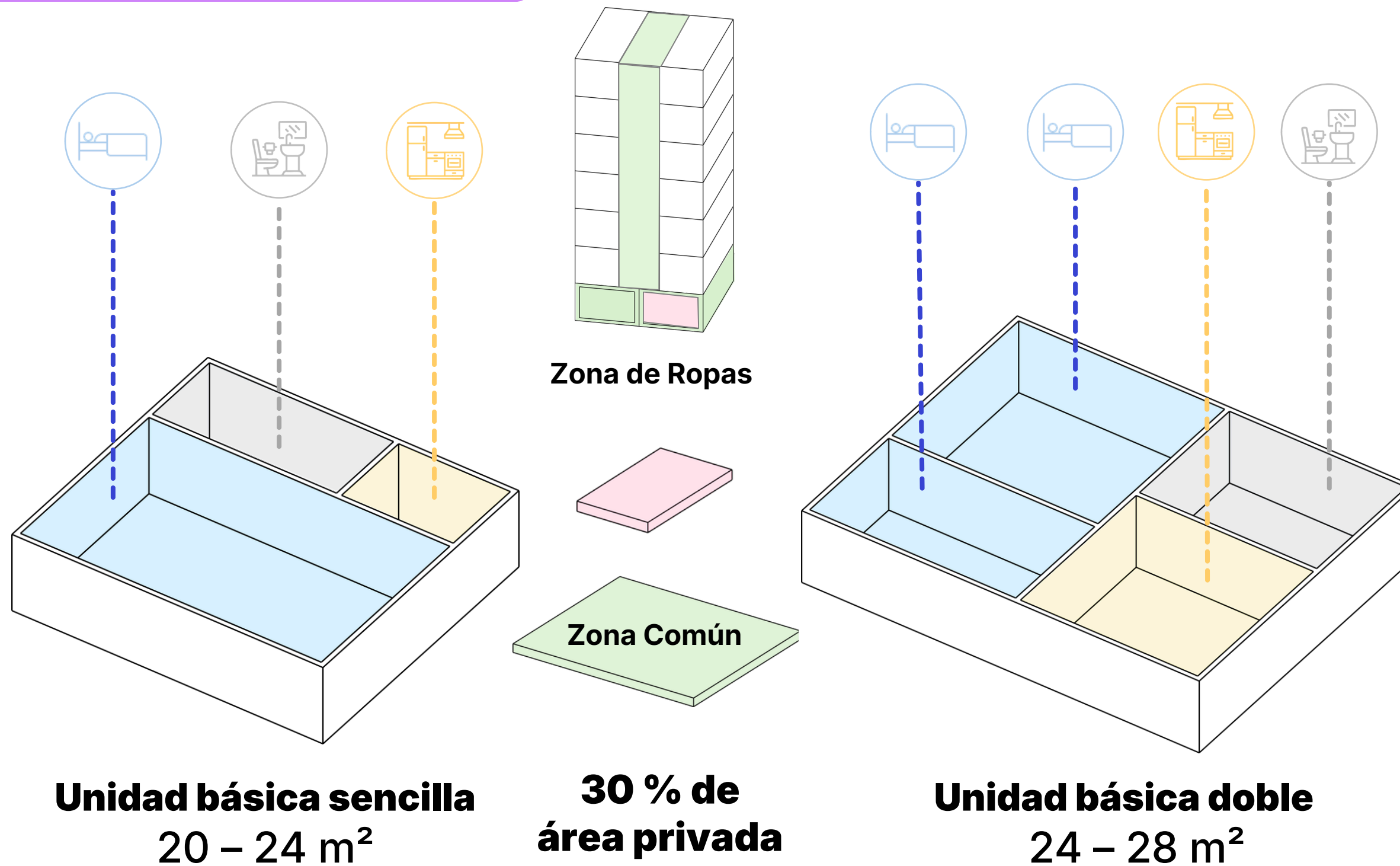


PROPUESTA 2



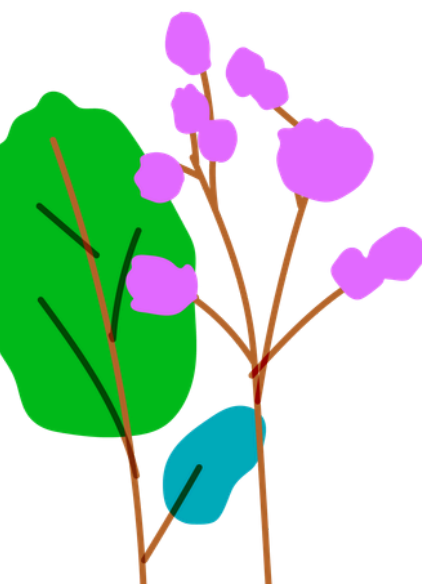
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Vivienda colectiva



COMPONENTES DE LA VIVIENDA

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



¿Qué proponemos?

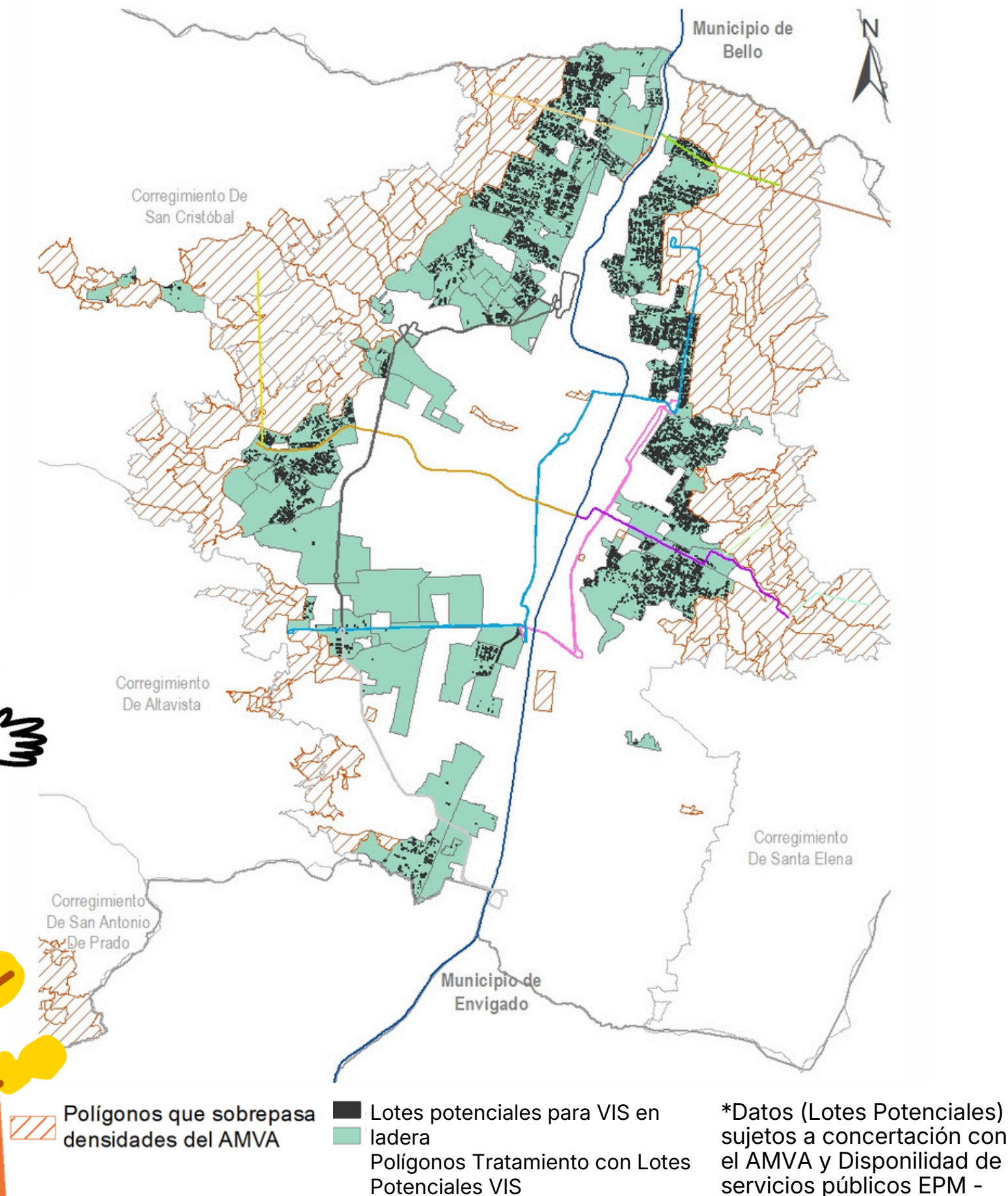
3

Mayor oferta y acceso a Vivienda de Interés Social / Prioritario

Proyectos que desarrollen viviendas VIS/VIP en asocio con ISVIMED, que garanticen como mínimo un 30 % de ellas, para la atención a población vulnerable a través de los programas del Instituto, podrán tener:

- 1 ▶ Hasta el 40 % adicional en número de viviendas

Se considera la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas



POT
COMUNA 16 - BELÉN
Habitacional

Leyenda Mapa Habitacional

Comuna 16 - Belén

nombre

Belén

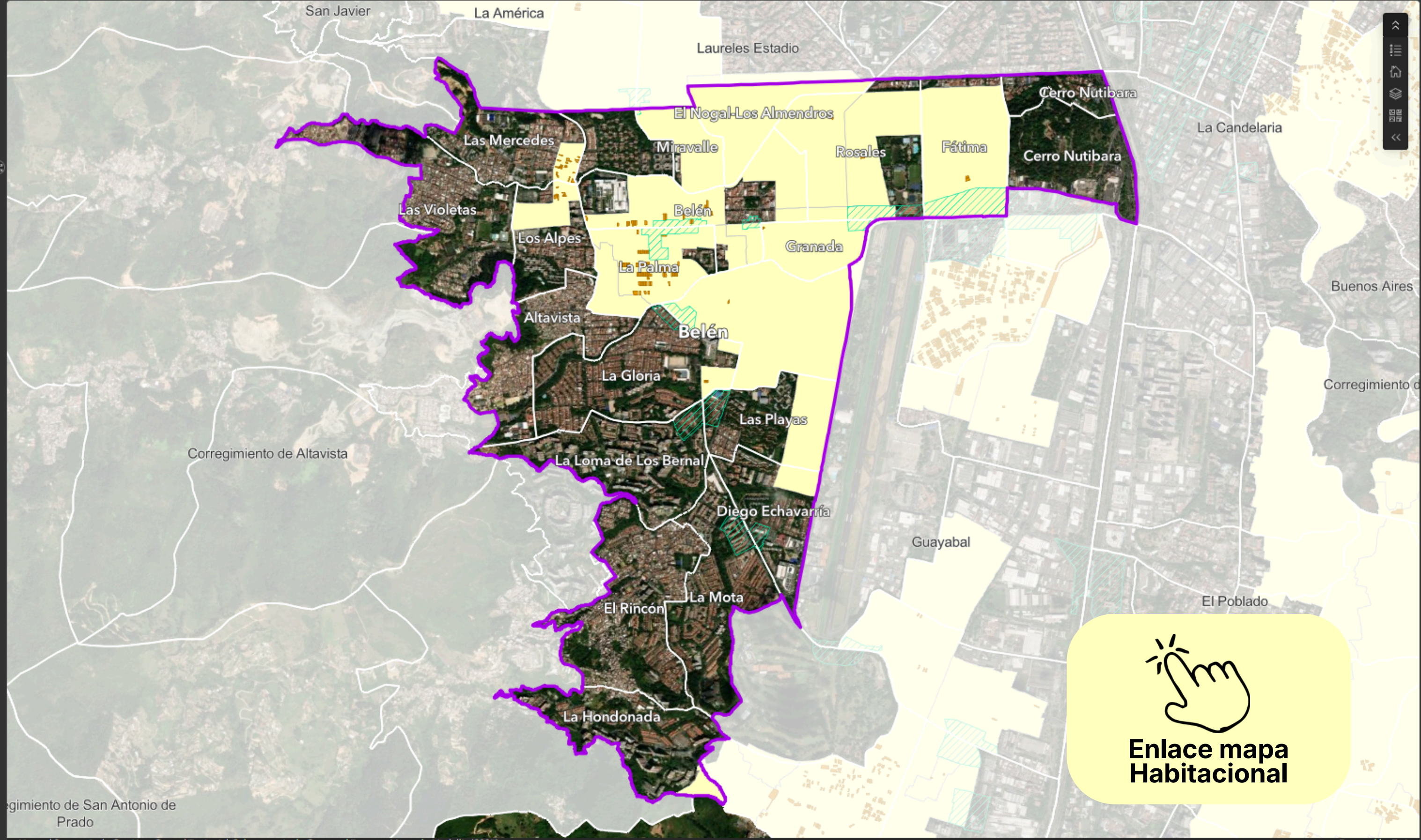
Barrios y Veredas

Receptoras Patrimonio

Zonas DOT

Lotes ISVIMED

Tratamientos ISVIMED



Mejoramiento Integral de Barrios con enfoques de paz

4



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

PRINCIPIOS

1

Permanencia en el territorio, gestión del riesgo y justicia climática



2

Vivienda y hábitat dignos e infraestructura de paz



3

Lugares y repertorios de la memoria comunitaria y la cultura popular



4

Participación autónoma e institucional de la comunidad



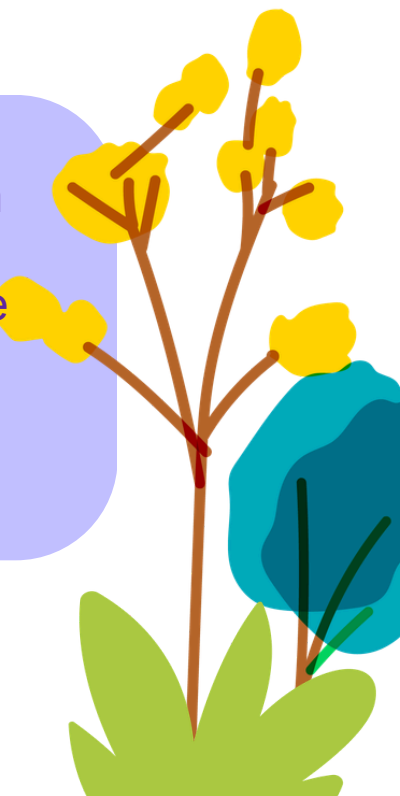
ACCIONES

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

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

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

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

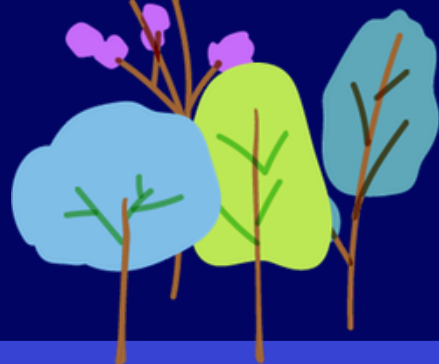


PROPUESTA

4

Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento de Hábitat - PLRMH

Instrumentos de Planificación Territorial | De Tercer Nivel



OBJETIVO

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

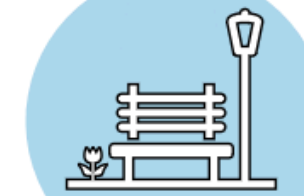
ALCANCE



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



Integración Urbana, Reconocimiento del asentamiento informal



Mejoramiento del Hábitat
Acceso a infraestructura pública

LO QUE HABILITA

Titulación de propiedad

Escrituras y Catastro

Reconocimiento de vivienda

Derechos y Normatividad

Mejoramiento de vivienda

Acceso al Programa
Acceso a servicios públicos

Aprovechamiento económico del inmueble

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

PROPUESTA 4

Enfoque de Paz

Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Productivas
Participación ciudadana

Como programa

Mejoramiento Integral de Barrios

MIB

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

Como instrumento de planificación complementaria

Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento de Hábitat

PLRMH

Constituyen el conjunto de decisiones territoriales que permiten tener una

batería de estrategias de gestión

para atender las condiciones de los asentamientos en el Distrito

Hábitat digno para la equidad territorial

Precario

Consolidado

Adecuar y mejorar

Legalizar

Regularizar

Recuperar para reasentar

Obras de mitigación

Recuperar para espacio público

El instrumento integra los diferentes subsistemas

Con el fin de

Ambiental/Riesgo

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

Espacio público

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

Equipamiento

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

Patrimonio Cultural

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

Movilidad

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

Servicios públicos

Habilitar la conexión conforme las condiciones de los asentamientos

Ocupación

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

POT COMUNA 16 - BELÉN Tratamientos

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comuna 16 - Belén

Grupo 1

Belén

Leyenda Mapa Propuesta

Comuna 16 - Belén

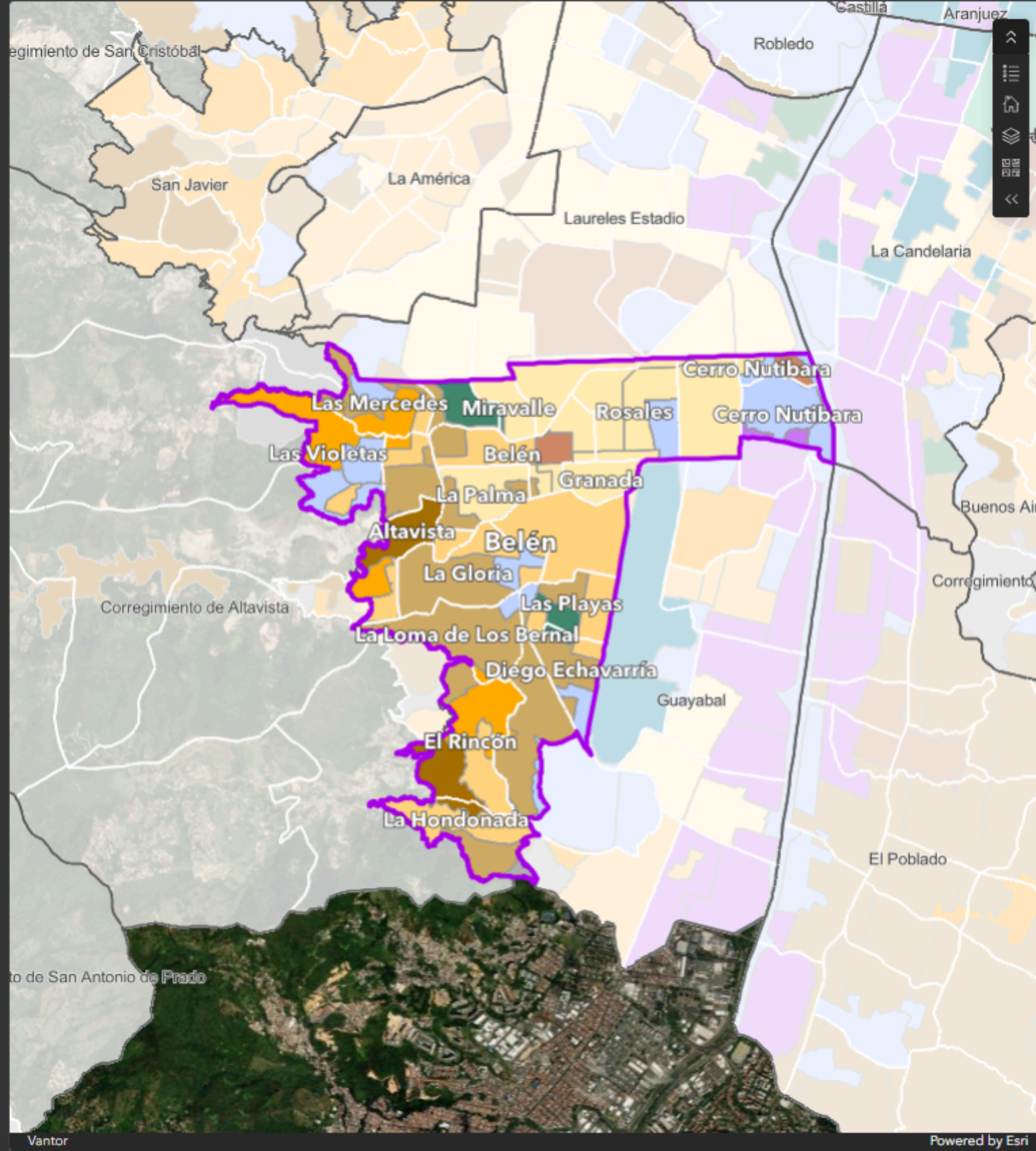
Comuna

Belén

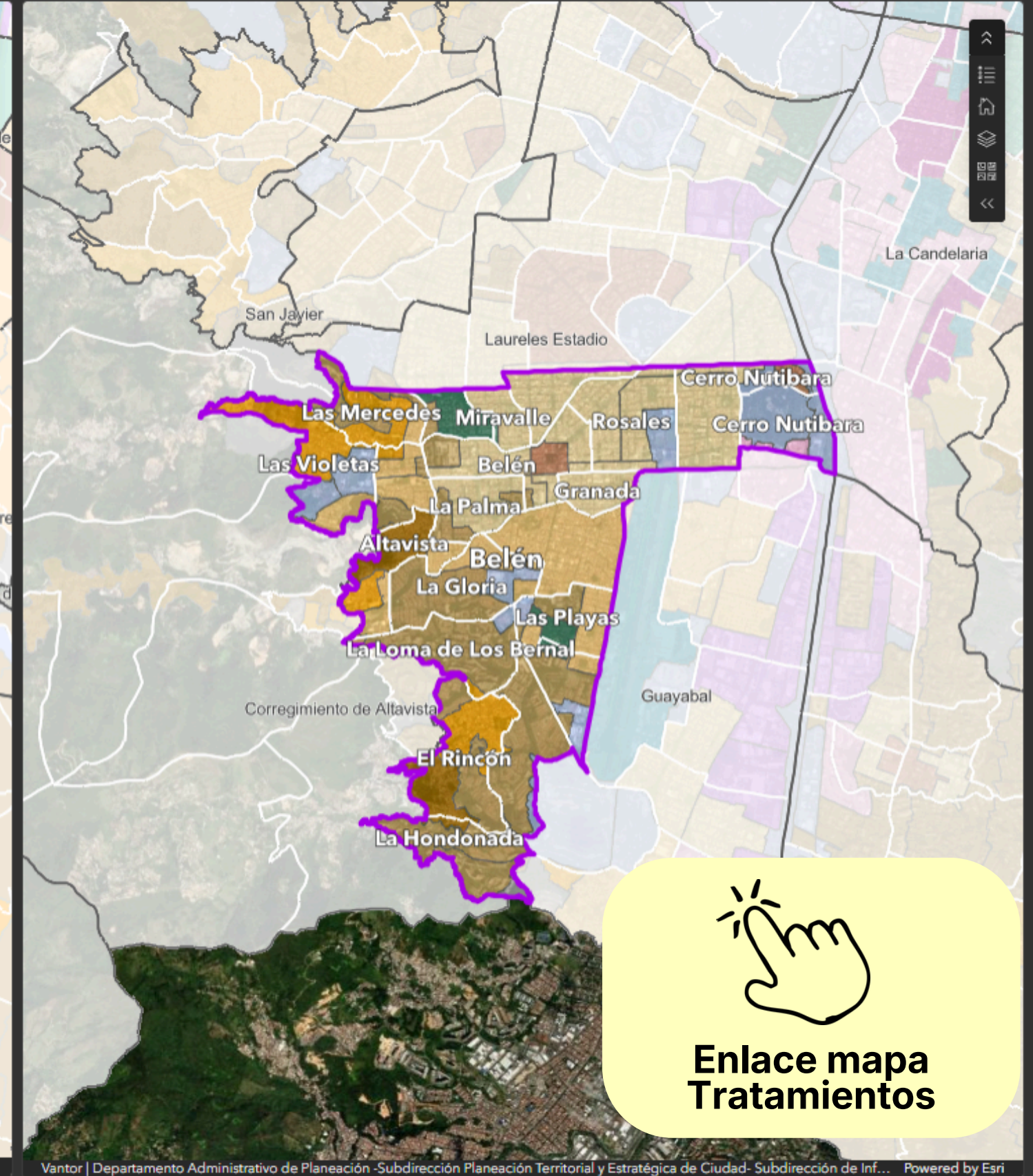
Tratamientos Propuestos

nivel_abreviacion,nivel

- API, Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo
- C1, Conservación Urbanística
- C2, Conservación de Entornos Modernos
- C3, Conservación en zonas de influencia de los BIC Nacional
- CN1, Consolidación Nivel 1
- CN2, Consolidación Nivel 2
- CN3, Consolidación Nivel 3
- CN4, Consolidación Nivel 4
- CN5, Consolidación Nivel 5
- D, Desarrollo en Suelo Urbano
- DE, Desarrollo en Suelo Expansión
- MI, Mejoramiento Integral en Suelo Urbano
- MIE, Mejoramiento Integral en Suelo Expansión



Tratamientos Acuerdo 048



Tratamientos Propuesta

Enlace mapa Tratamientos



¿Qué encontramos?

Acuerdo 48 de 2014



Escenarios de riesgo y cambio climático desactualizados y mal gestionados



Naturaleza desprotegida por criterios de manejo inadecuados

¿Qué hicimos?

5



Actualización de estudios, normatividad, metodologías para la gestión ambiental y del riesgo



Actualización de cartografía



Gestión del Riesgo

para el Mejoramiento Integral de Barrios

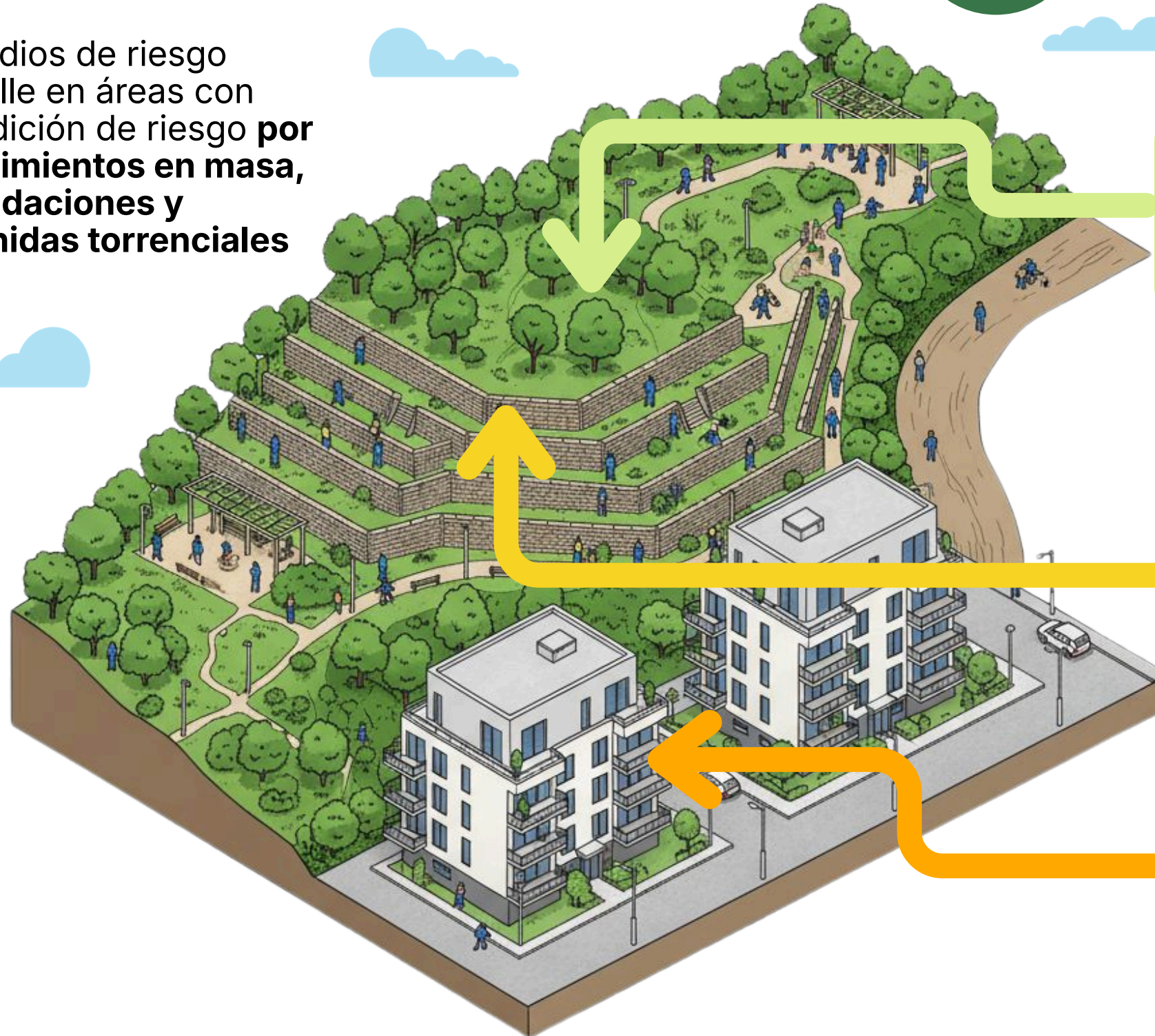
5



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



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



Habilitación de suelo para la
ejecución de proyectos como
parques

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

**Habilitación de suelo para
reasantamiento en sitio**

Revisión y ajuste del Mediano Plazo POT

POT COMUNA 16 - BELÉN

Gestión del riesgo

Leyenda mapa actual

Comuna 16 - Belén

- Comunas
- Belén

Amenazas y Riesgos Actuales

Red Hídrica

Amenazas y Riesgos Actual

Amenaza Avenida Torrencial

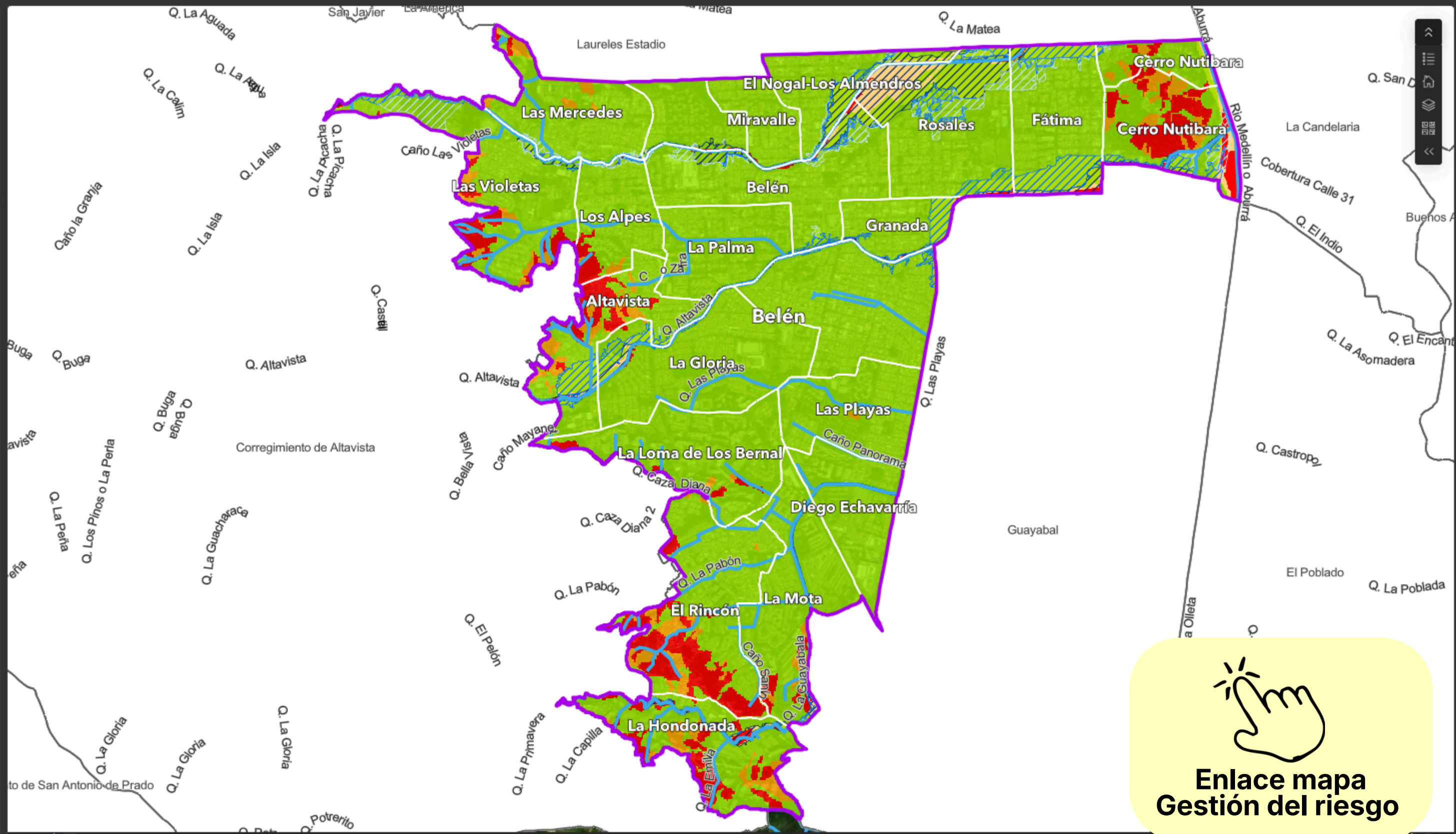
- categoria
- Alta
 - Media
 - Baja

Amenaza Inundación

- categoria
- Alta
 - Media
 - Baja

Amenaza Movimiento en Masa

- Categoria
- Alta
 - Media




Enlace mapa Gestión del riesgo

Propuesta / 2026

POT COMUNA 16 - BELÉN Gestión del Riesgo 2

Leyenda mapa actual

Comuna 16 - Belén

Comunas

- Belén

Riesgos y amenazas actuales

Red Hídrica

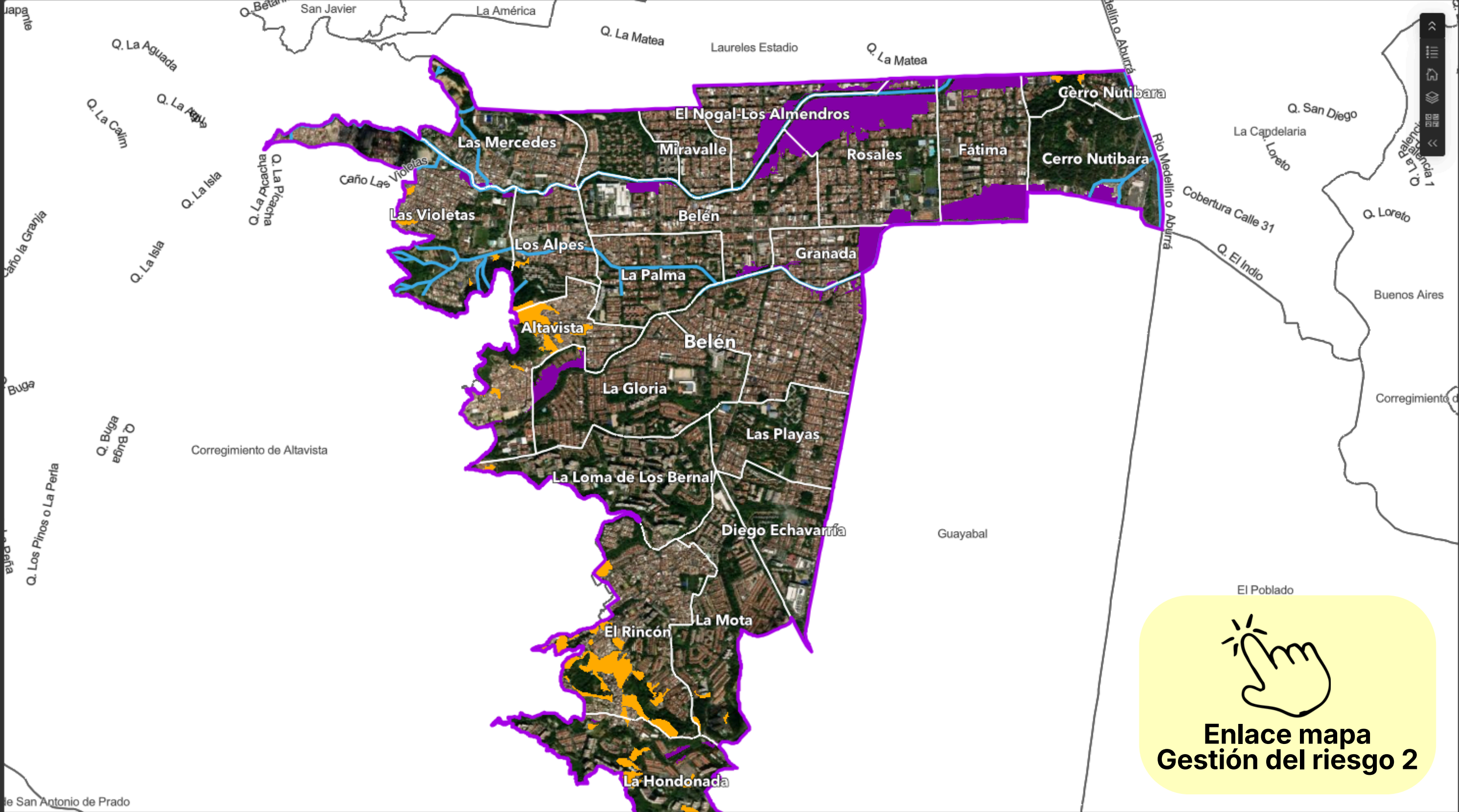
ZCR - Zonas en condición de riesgo

Riesgo mov masa

- Zona en condición de riesgo - mov masa

Riesgo Avenidas Torrenciales

- Zona en condición de riesgo - av torr



El Poblado

Enlace mapa Gestión del riesgo 2

Propuesta / 2026

¿QUÉ PROPONEMOS?

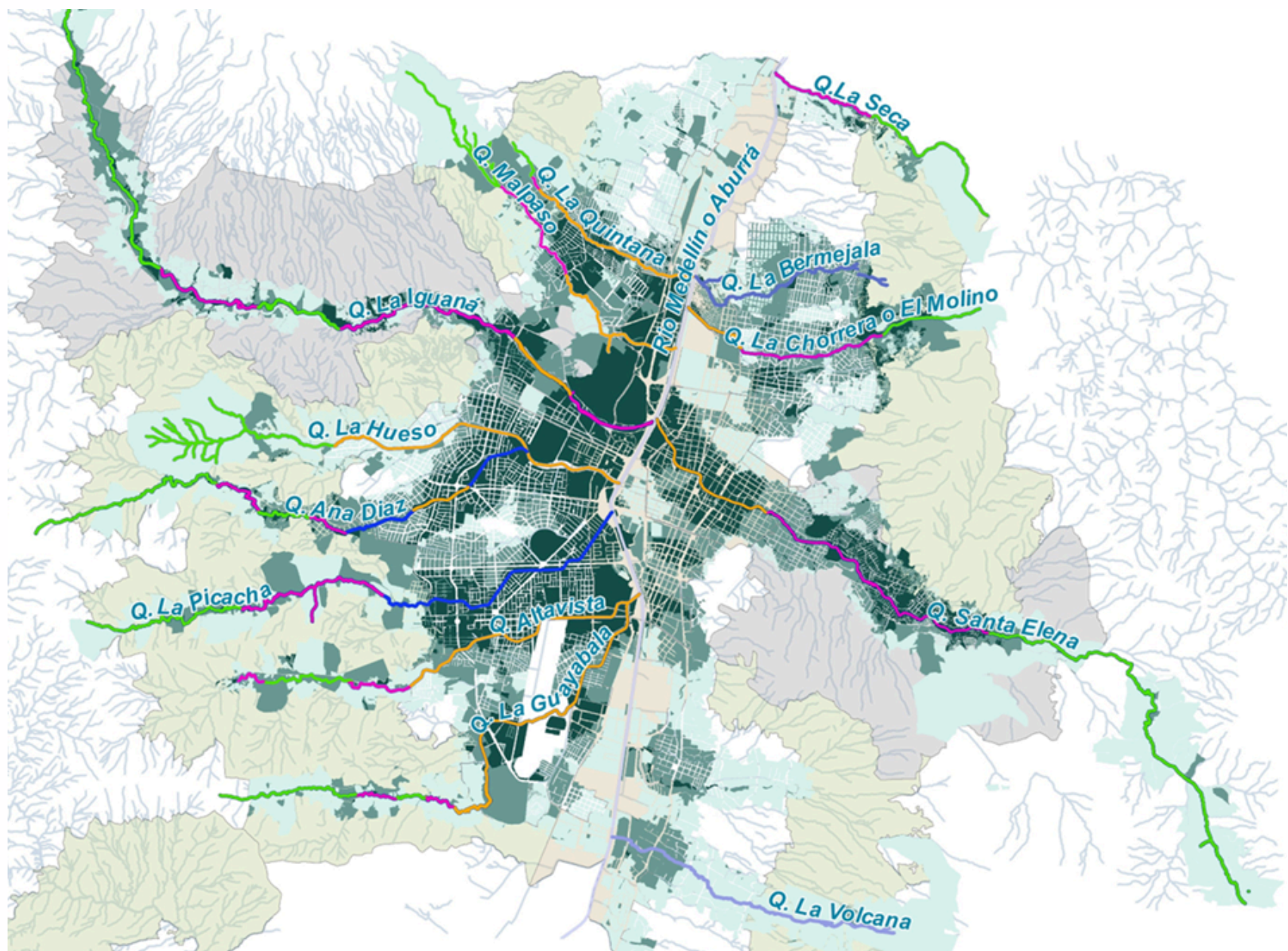
Un Plan de Ordenamiento Territorial que promueve más espacios naturales

5



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Cuidado de mi río, mis quebradas Corredores Azules y verdes ▲ N



Un hábitat sostenible para animales, vegetación y seres humanos

Una ciudad para cuidar lo que nos sostiene, para adaptarnos a lo que viene y proteger a quienes más lo necesitan.



¿QUÉ PROPONEMOS?

5

Sistemas de Drenaje Sostenible



Techo Verde

Retiene el agua lluvia y controla su escorrentia

Pavimento permeable

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

Jardín de lluvia

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

Cuneta verde

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

Cuneta verde

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

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





Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:

- * Las propuestas de vivienda turística y vivienda colectiva
- * La estrategia de vivienda social y desarrollo prioritario de lotes inactivos
- * El ajuste de los Planes de Legalización y Regularización Urbanística con **mayor enfoque al hábitat, barrios de paz y gestión del riesgo**
- * La propuesta de **corredores verdes y azules y los Sistemas de Drenaje Urbanos sostenibles**
- * **Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión**







Exigencias de parqueaderos Uso **residencial**

¿Qué proponemos?

6

- **Se retoman las exigencias mínimas**
- **Se eliminan los topes máximos**
(se regulan por el índice de construcción y la dinámica del mercado)
- **Se eliminan cesiones por construcción de parqueaderos**
- **Se plantean mínimos transitorios**
hasta que se realice reglamentación específica
- **Se modifica el consumo de índice de construcción**

Tratamiento urbanístico	Área de lote	Privados		Visitantes	
					
CN3	Hasta 120 m2	N/A	N/A	N/A	N/A
	Mayores a 120 m2	0.25	1.00	0.10	0.13
CN2	Hasta 240 m2	0.33	0.50	N/A	N/A
	Mayores a 240 m2	0.50	0.50	0.13	0.13
CN1	Hasta 240 m2	0.33	0.50	N/A	N/A
	240 - 2000 m2	0.66	0.50	0.17	0.13
	Mayores a 2000 m2	1.00	0.33	0.17	0.13
CN5	Hasta 240 m2	0.33	0.50	N/A	N/A
	240 - 2000 m2	0.66	0.50	0.17	0.13
	Mayores a 2000 m2	1.50	0.20	0.17	0.13

Estacionamientos para el uso residencial (celda / destinación)

Tipología
VIS y VIP

AUTOS

1 cada 10

MOTOS

1 cada 3



Incorporación de obligación mínima de parqueaderos

PROPUESTA 6

Obligación vivienda Multifamiliar

- Área Lote: 120 m²
- Frente: 8 m
- Fondo: 15 m

Tratamientos predominantes en la Comuna 16

 AUTOS

MOTOS 

CN1

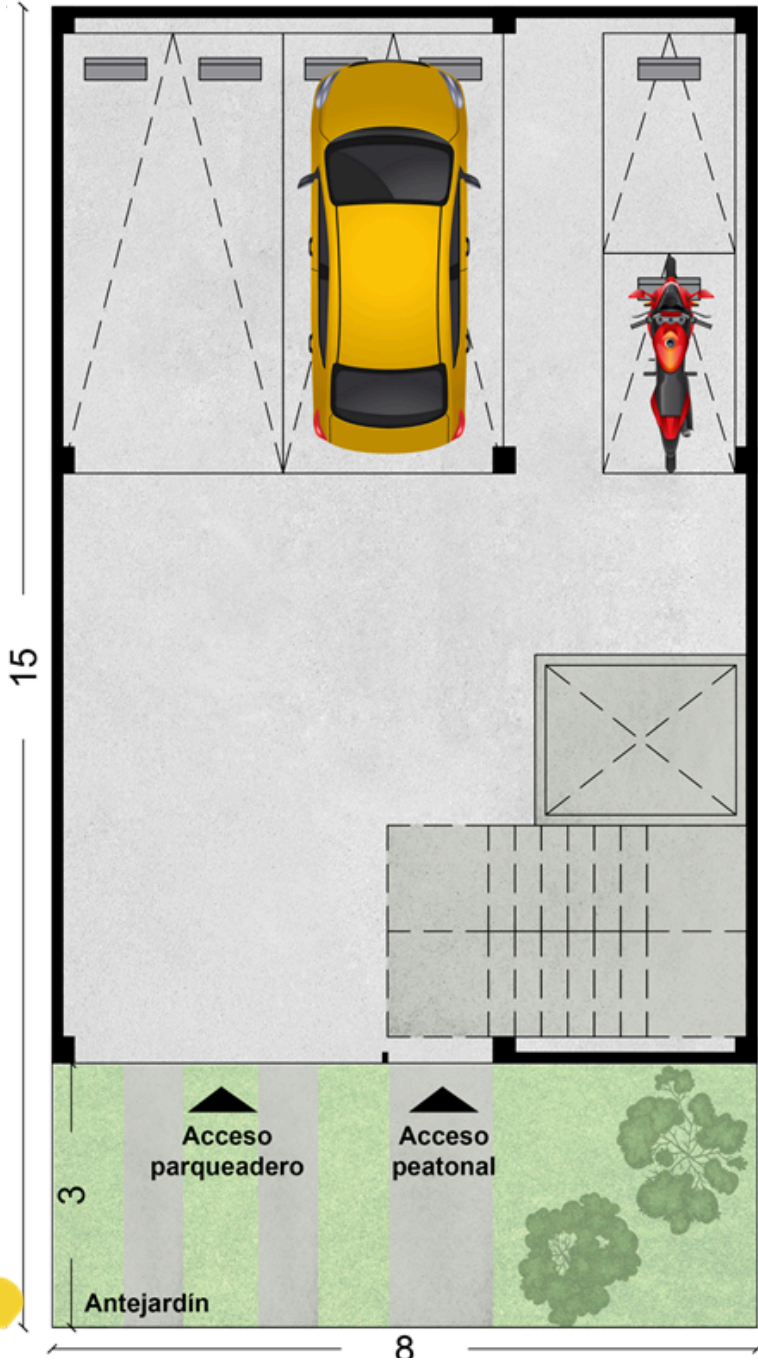
1/3

1/2

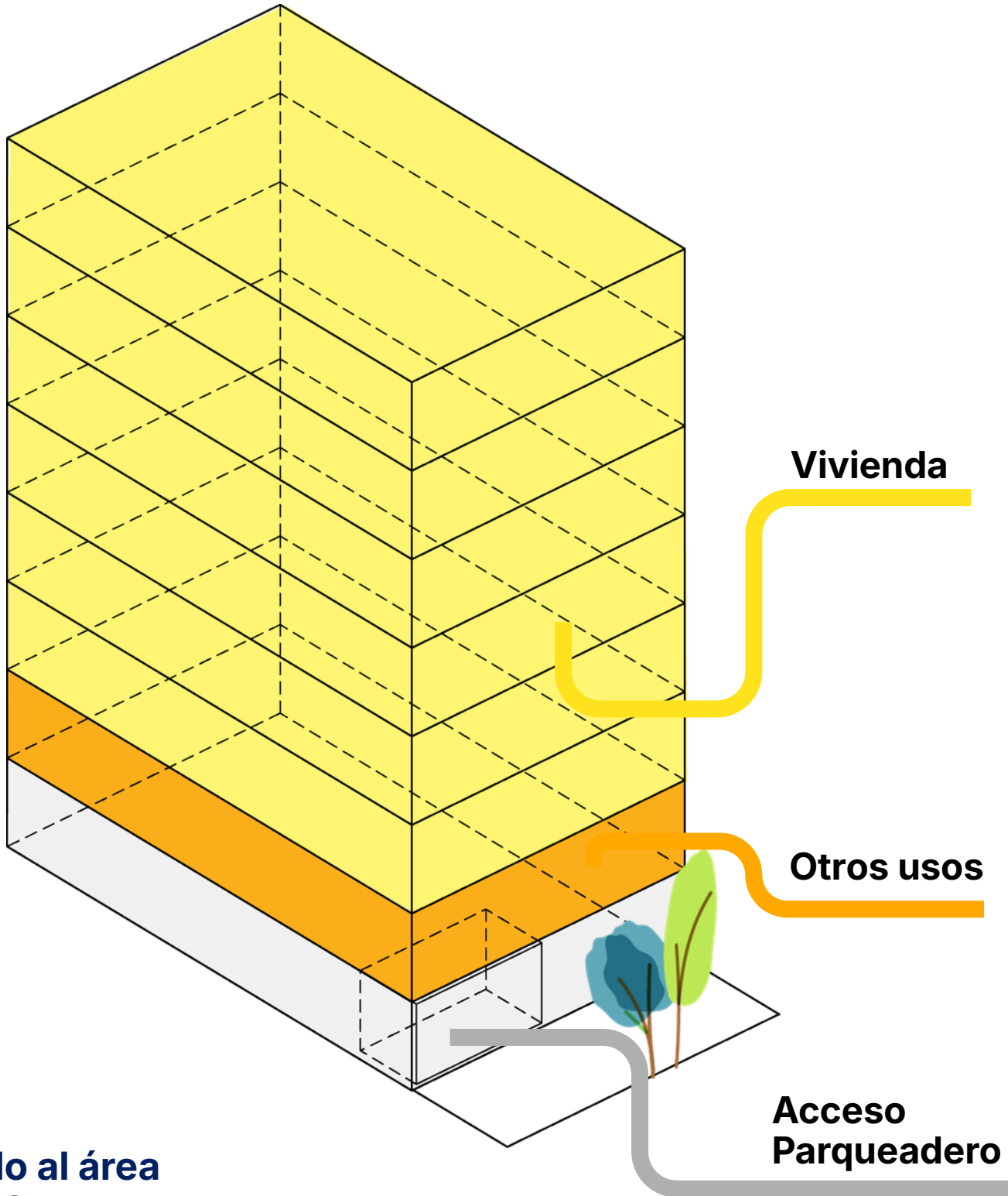
CN5

1/3

1/2



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



Incorporación de obligación mínima de parqueaderos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

PROPUESTA 6

Obligación vivienda Multifamiliar

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

Tratamientos predominantes en la Comuna 16



AUTOS

MOTOS



CN1

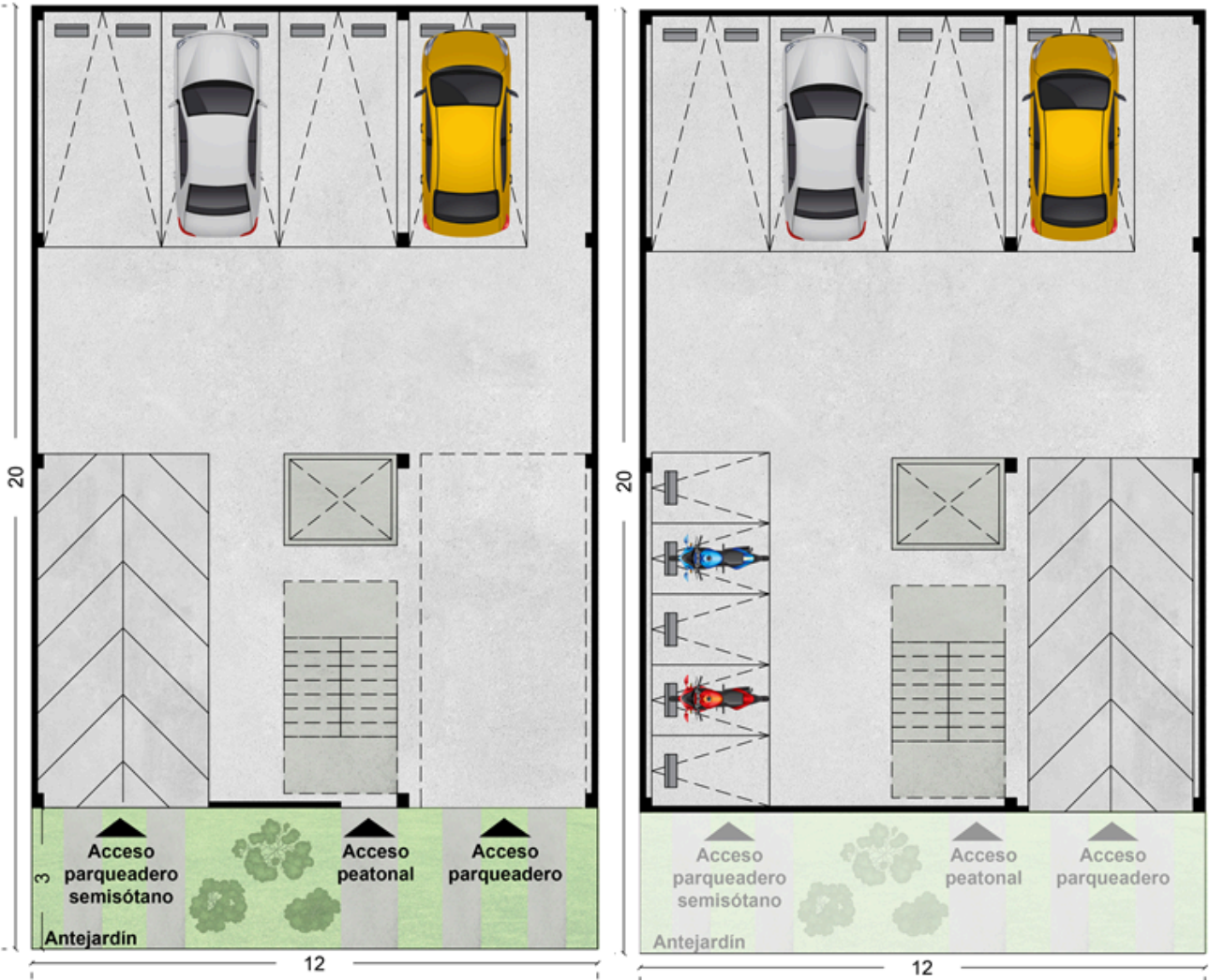
1 / 1.5

1 / 2

CN5

1 / 1.5

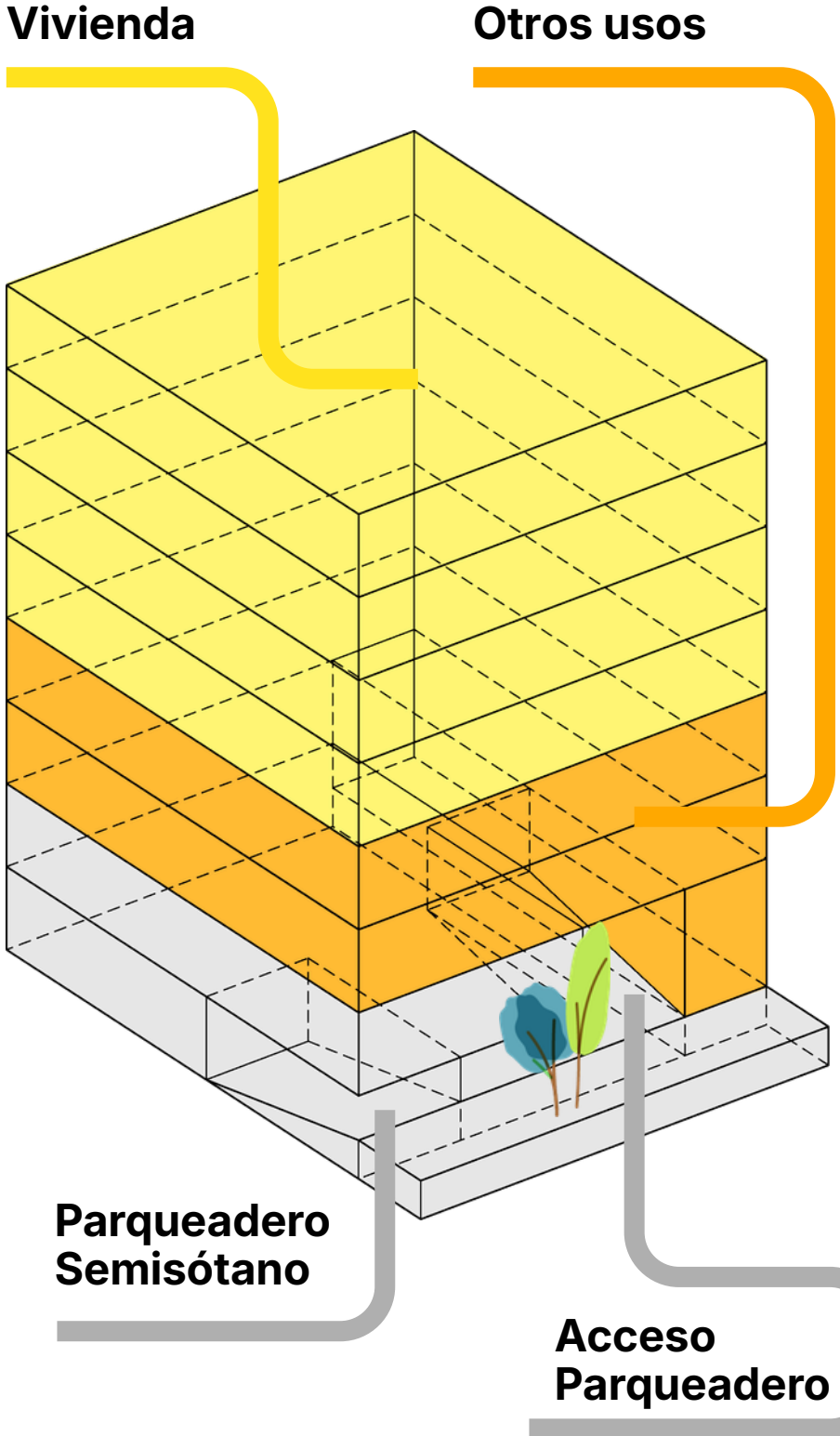
1 / 2



Primer piso

Segundo piso

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



6 PROPUESTA

Estrategia DOT

Promoción del Desarrollo Orientado al Transporte con:

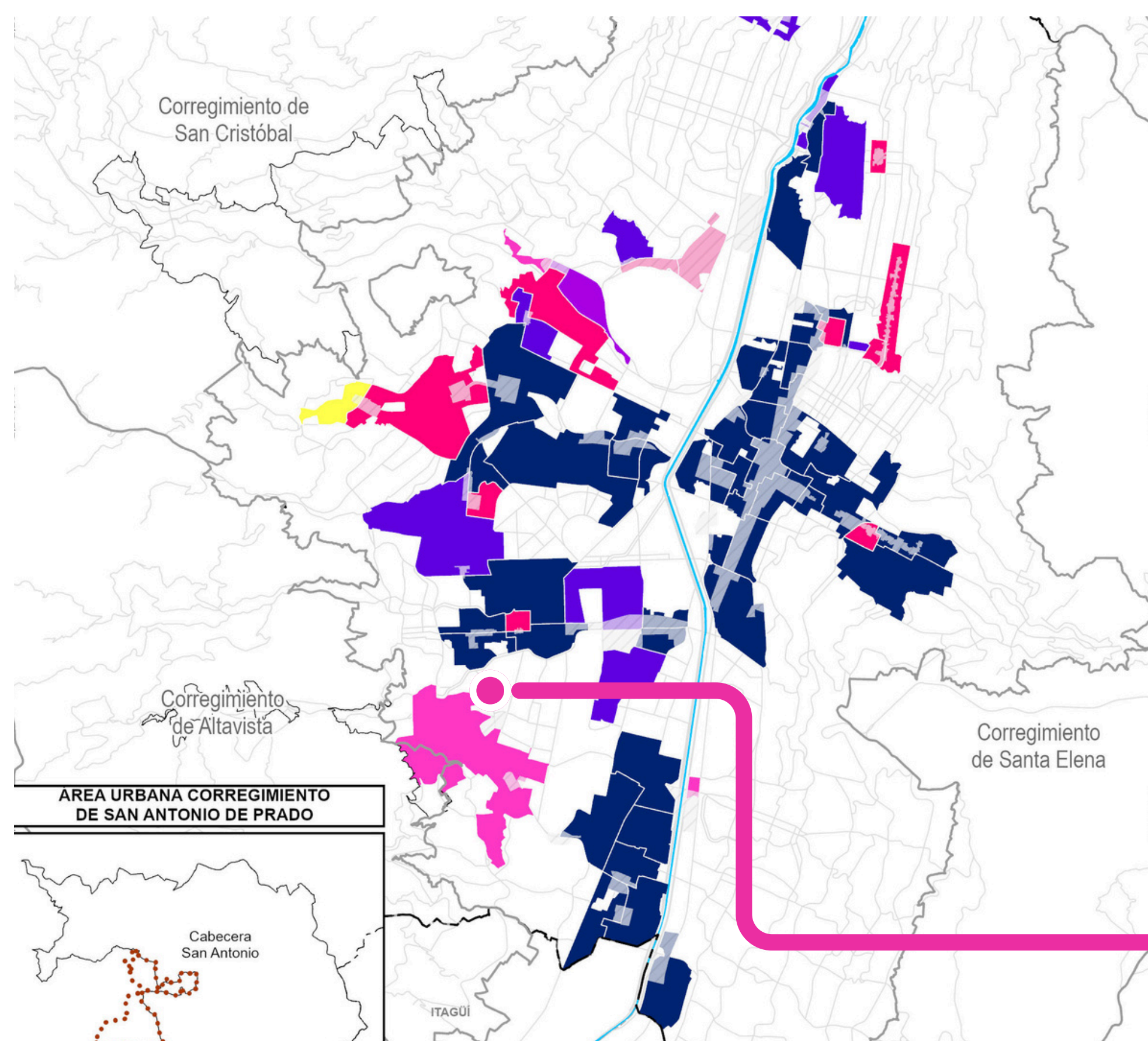
- Densidades adicionales a través de compra de derechos para mayor aprovechamiento de las áreas servidas por el transporte público
- Mayor Intensidades en la mixtura de usos para promover el desarrollo de la economía local

Corredores nivel de peatón y algunas zonas de viaducto.

Áreas de influencia delimitadas alrededor de las estaciones.

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

Polígonos para la aplicación de la estrategia DOT



MEJOR CALIDAD DEL AIRE

6

Desarrollos Inmobiliarios cercanos a estaciones de transporte

Estaciones con crecimiento en altura y mixtura de usos

Corredores de transporte de pasajeros

Cicloparqueaderos en equipamientos y estaciones. Red de ciclorrutas

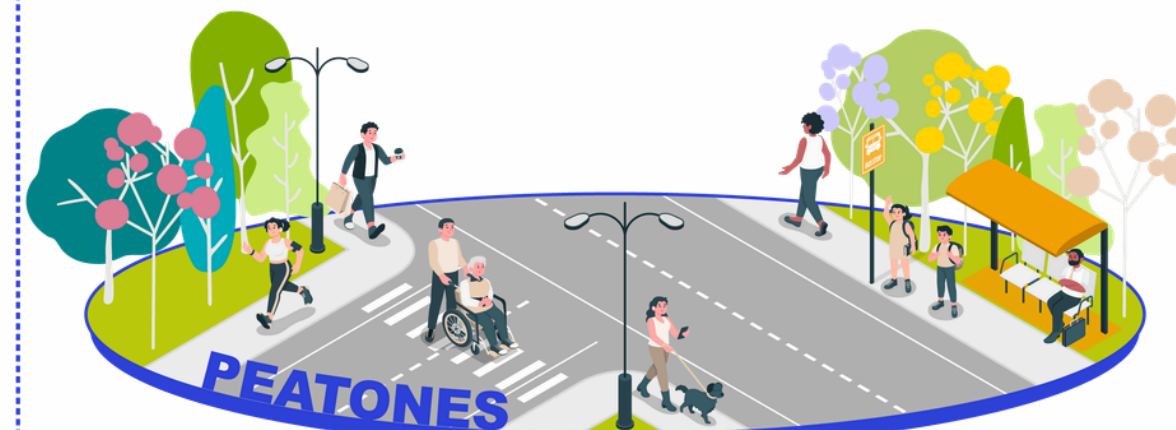
Retorno a mínimos obligatorios por tratamiento urbanístico

Promoción de vías de tráfico calmado

Ajuste de anchos mínimos de carriles, regulación de pasos urbanos

DOT

Desarrollo Orientado al Transporte



POT COMUNA 16 - BELÉN

Movilidad

Leyenda Mapa Movilidad

Metro

Estaciones

Tipo

- Metro
- Metrocable
- Metroplus
- Tranvia

Líneas Sistema

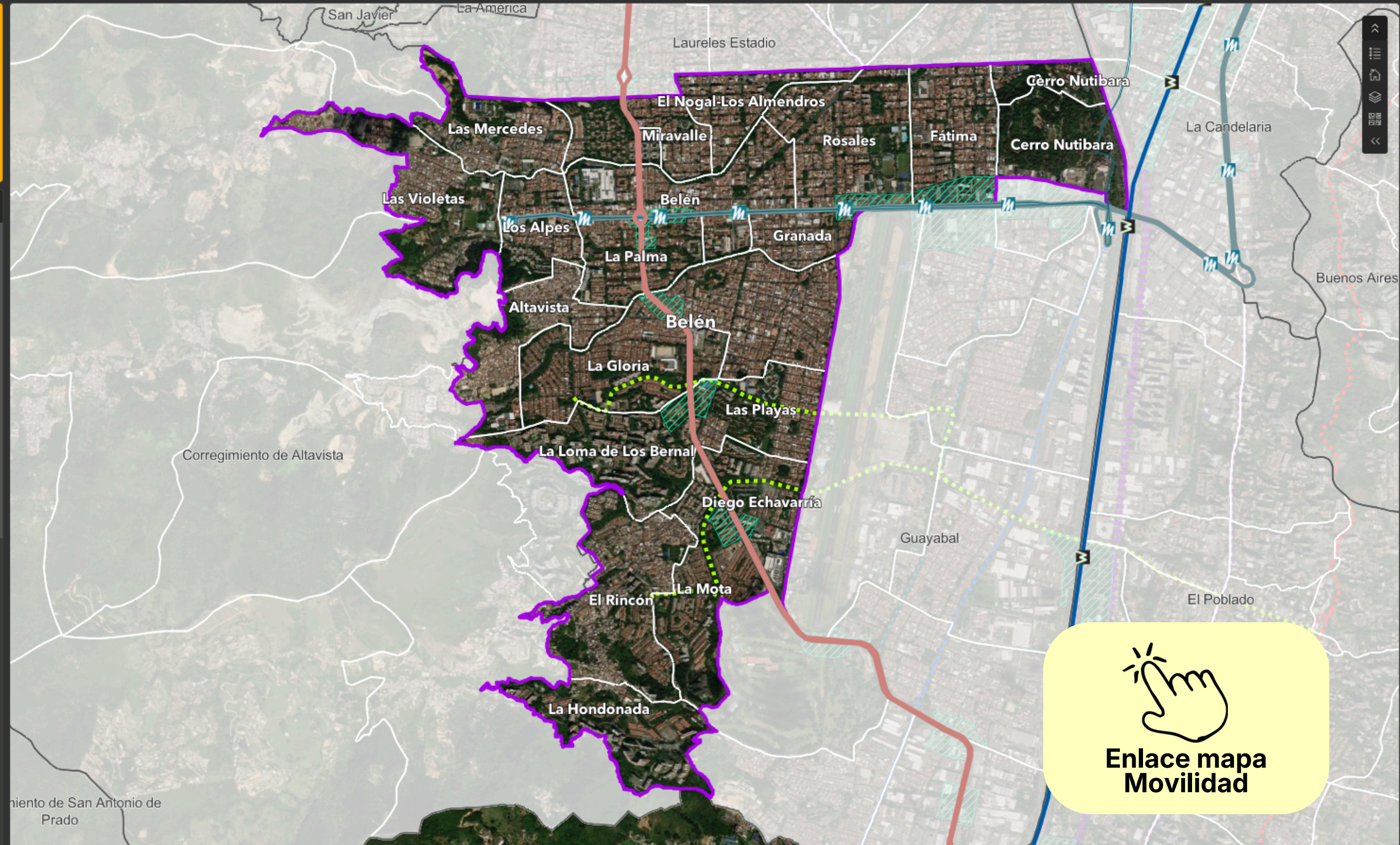
Tipo -Línea

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

Comuna 16 - Belén

Comuna

- Belén



7

¿QUÉ PROPONEMOS?

Actualización de actividades



Residencial

- Vivienda individual
- **Vivienda colectiva**

Comercial

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

Servicios

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

Industrial

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

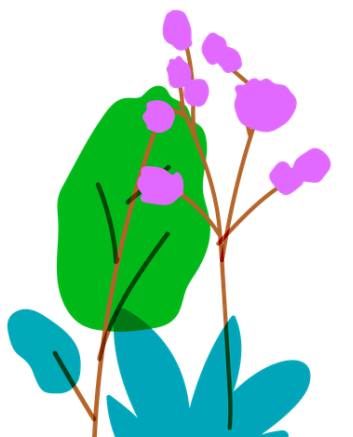
Equipamiento

Subsistema de **equipamientos** colectivos

Espacio público

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

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



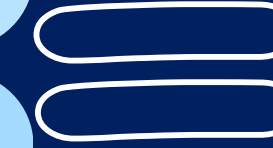
¿QUÉ PROPONEMOS? 7

ACTIVIDAD ECONÓMICA



VARIABLES AMBIENTALES

VARIABLES URBANÍSTICAS



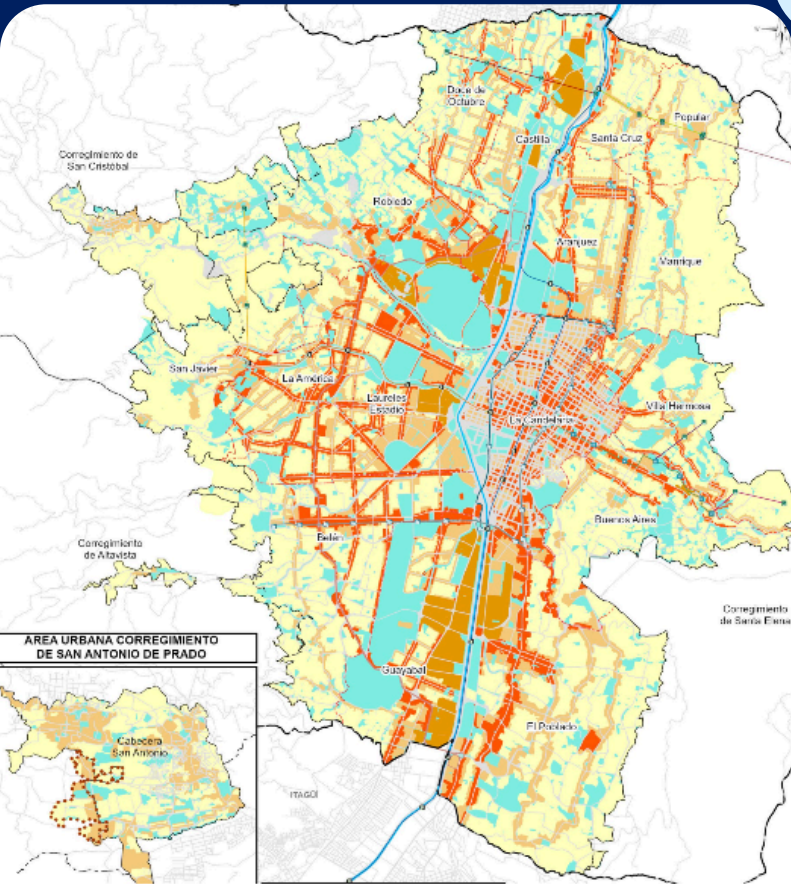
BAJO IMPACTO

MEDIANO IMPACTO

ALTO IMPACTO

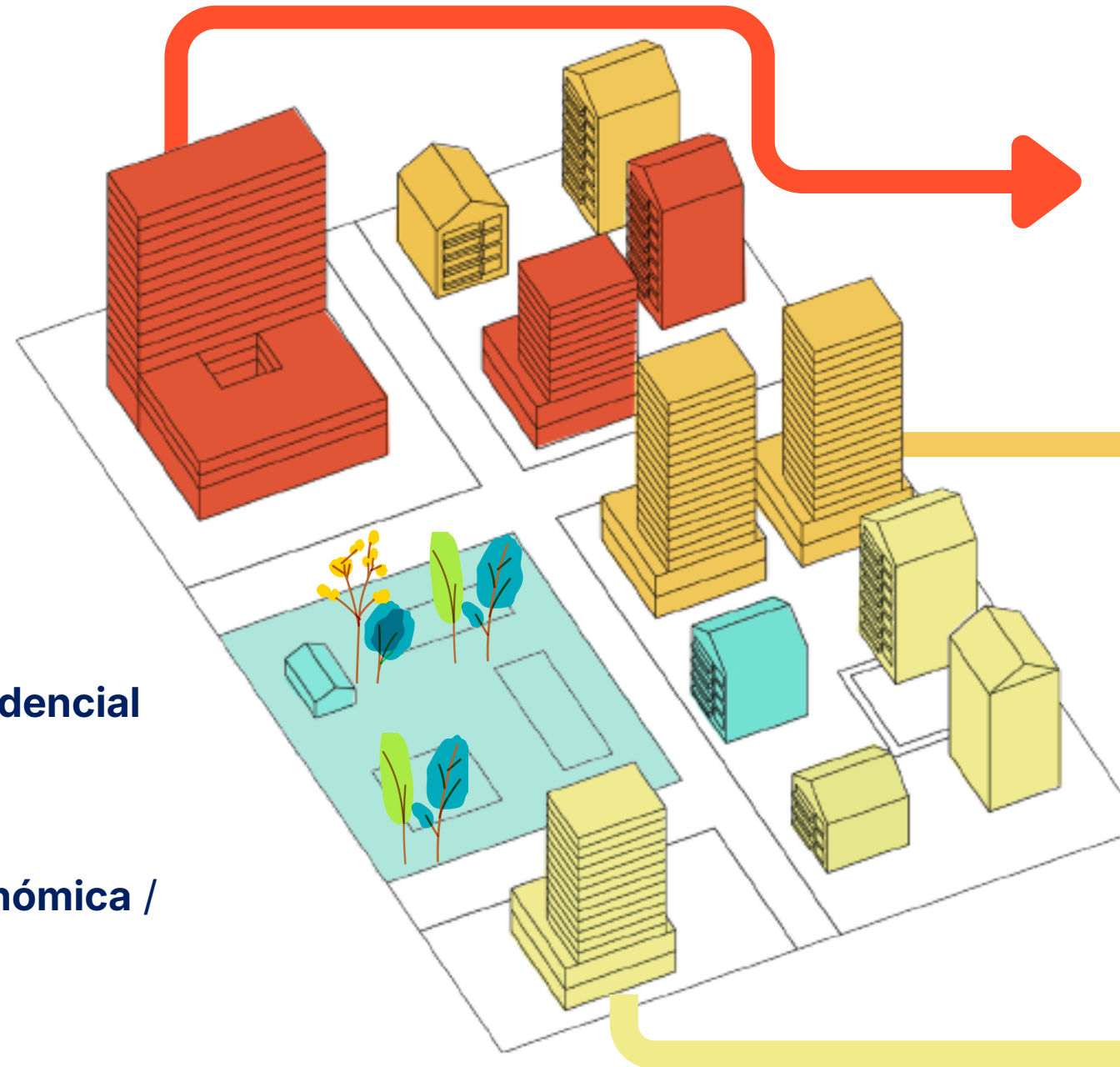
MUY ALTO IMPACTO

PERMITIDA (P) - CONDICIONADA (C) - PROHIBIDA (PH)



ÁREAS DE ACTIVIDAD

- Baja Mixtura de **predominancia residencial**
- Media Mixtura de **soporte barrial**
- Alta Mixtura de **predominancia económica / Alta Mixtura en transformación**
- Área de actividad Dotacional



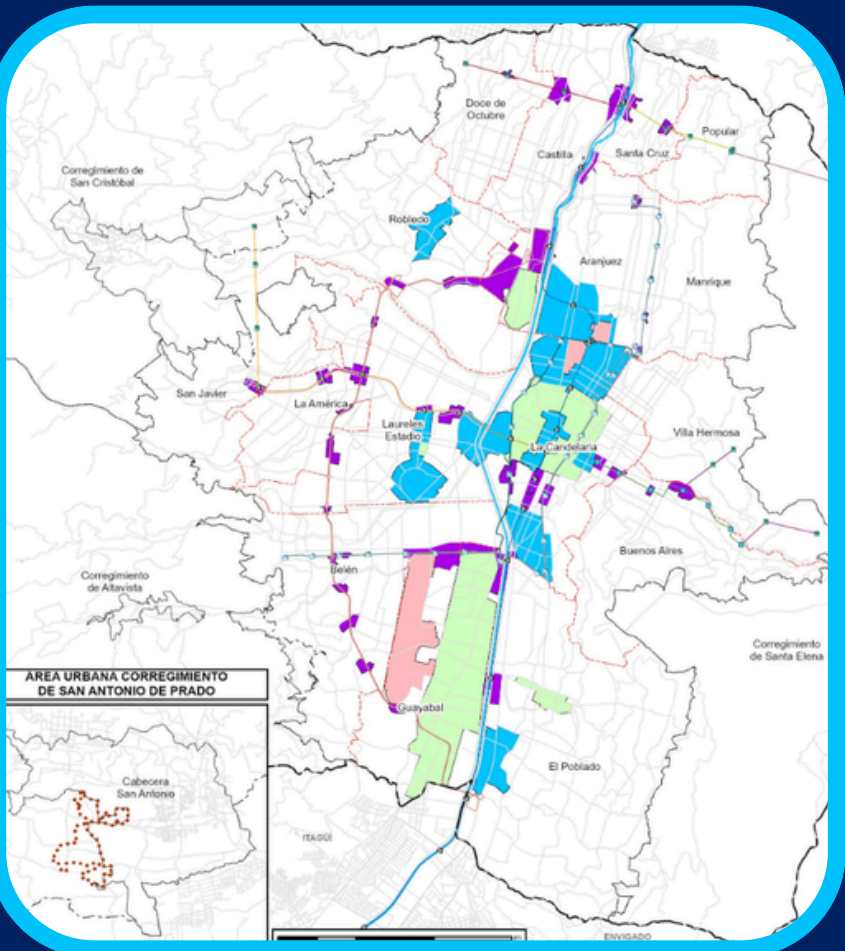
- Vivienda Turística
- Bares
- Discotecas
- Centros logísticos de transporte
- Guardería de Mascotas
- Vivienda Colectiva

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

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

¿QUÉ PROPONEMOS?

7



ÁREAS CON VOCACIÓN

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

CUIDADO



CONDICIONAR

- Actividades generadoras:
- Ruido
 - Contaminantes al aire

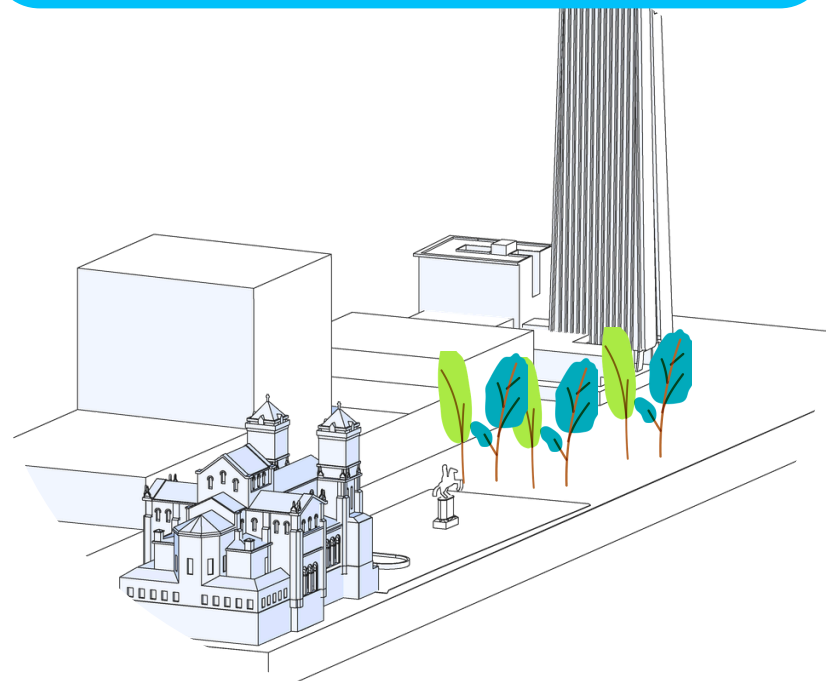
Zona Patrimonial Nacional



RECONOCER

Resoluciones adoptadas a nivel nacional

ZTE



PROMOVER

Actividades relacionadas con:

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

DOT



POT COMUNA 16 - BELÉN

Usos generales del suelo

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comuna 16 - Belén

Comuna

Belén

Barrios y Veredas

Leyenda Mapa Propuesta

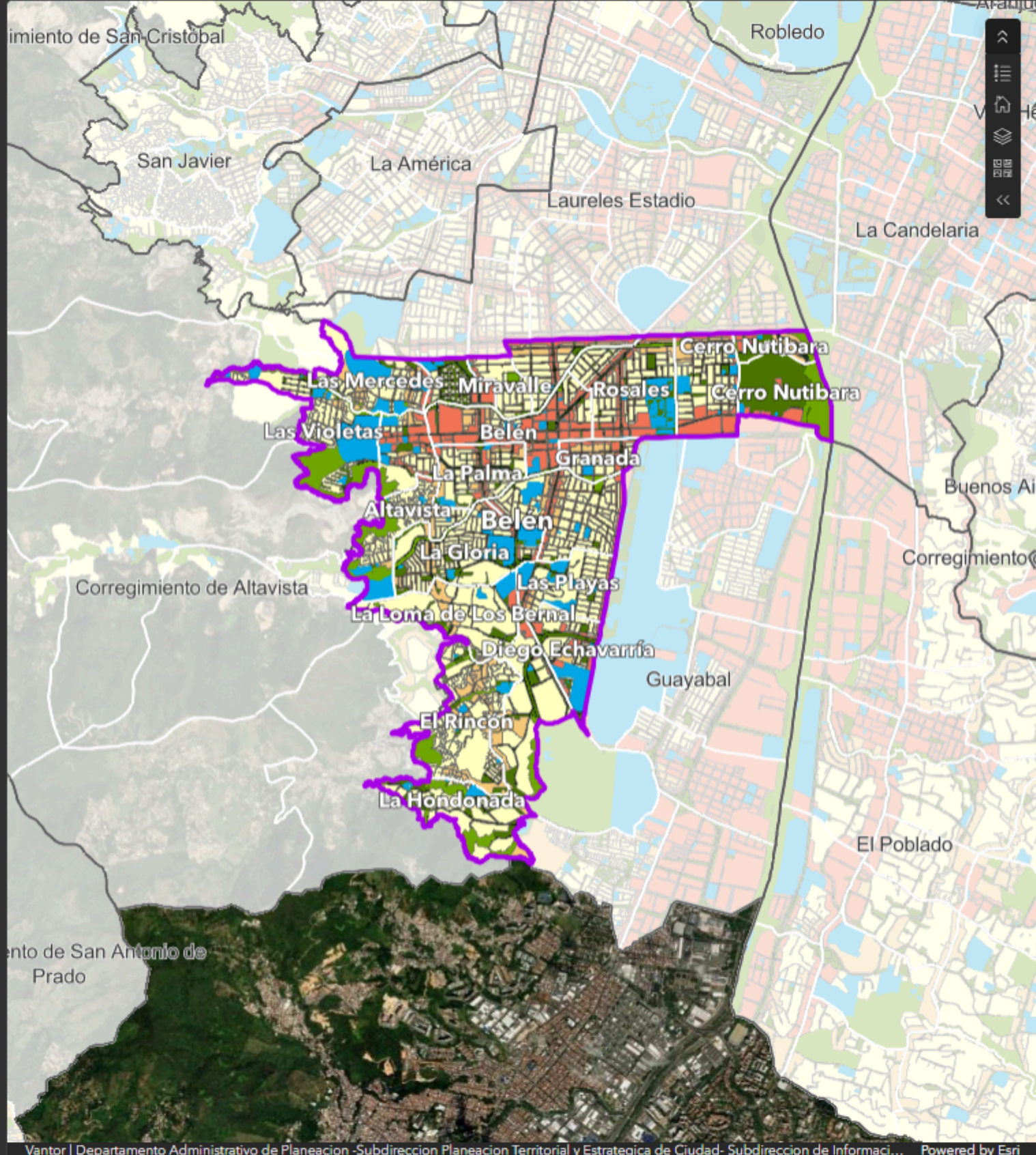
Usos

Áreas de Actividad

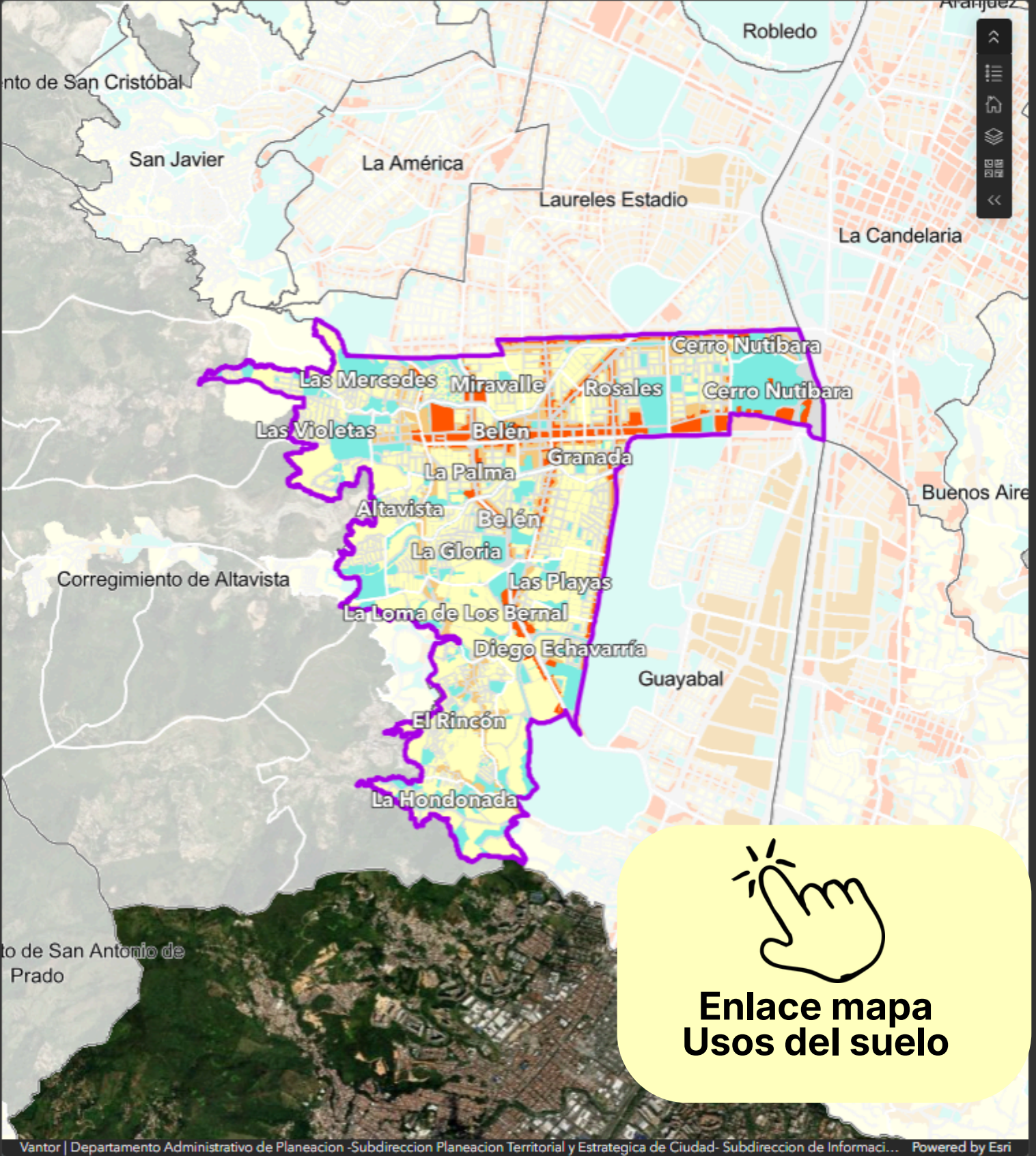
- Área dotacional
- Área dotacional del sistema vial
- Área de baja mixtura de predominancia residencial
- Área de media mixtura de soporte barrial
- Área de alta mixtura económica en transformación
- Área de alta mixtura de predominancia económica

Áreas de Actividad Urbana

- Rio



Usos generales del suelo AC048



Áreas de actividad propuesta



Enlace mapa Usos del suelo

POT COMUNA 16 - BELÉN

Vocaciones/Conflictos

Leyenda Mapa Conflictos

- Comuna 16 - Belén
- Comuna
- Belén

Comunas y Corregimientos

Barrios y Veredas

Usos

- Infracciones Urbanísticas
- Áreas de baja mixtura

Leyenda Mapa Vocaciones

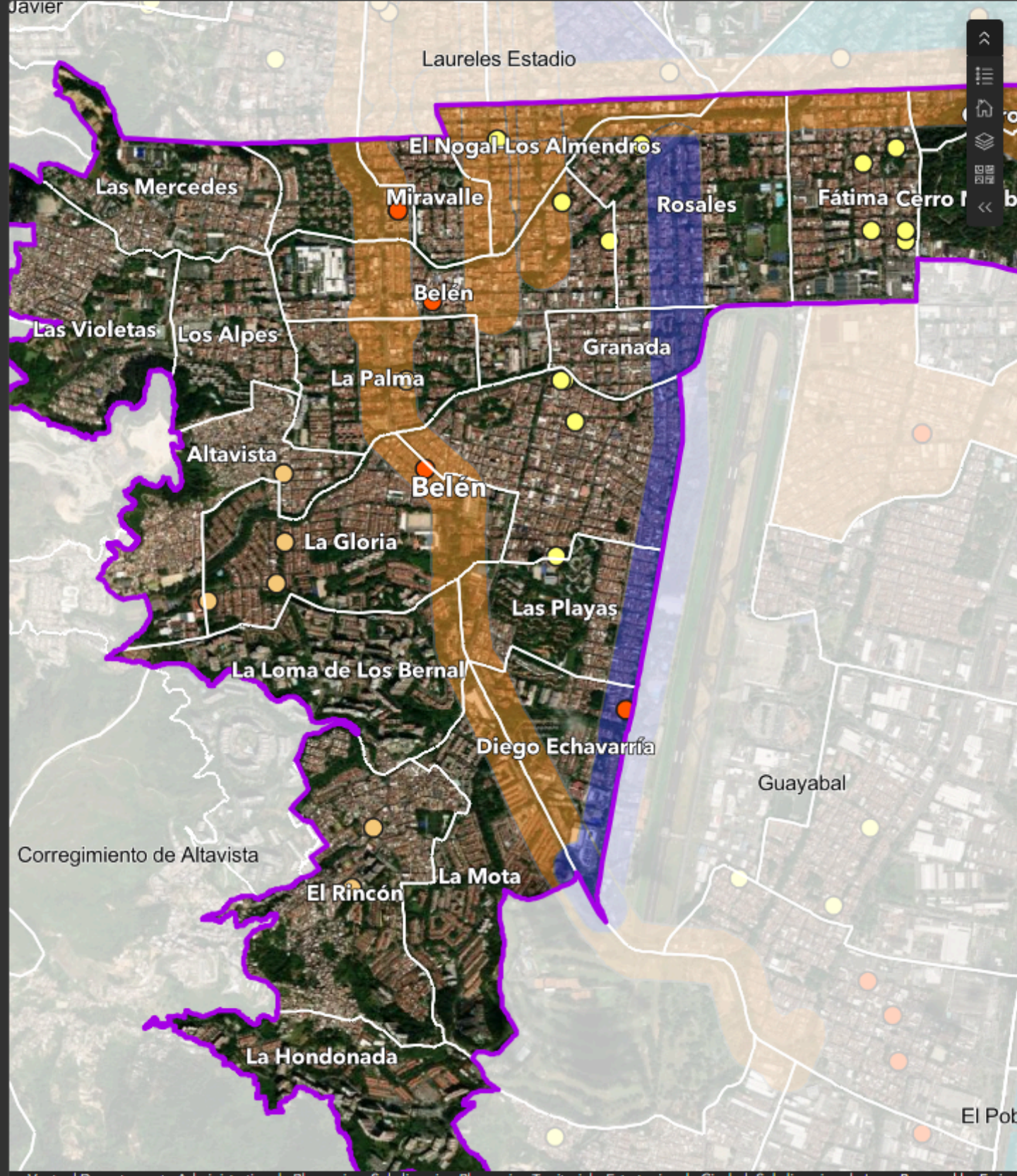
- Comuna 16 - Belén
- nombre
- Belén

Comunas y Corregimientos

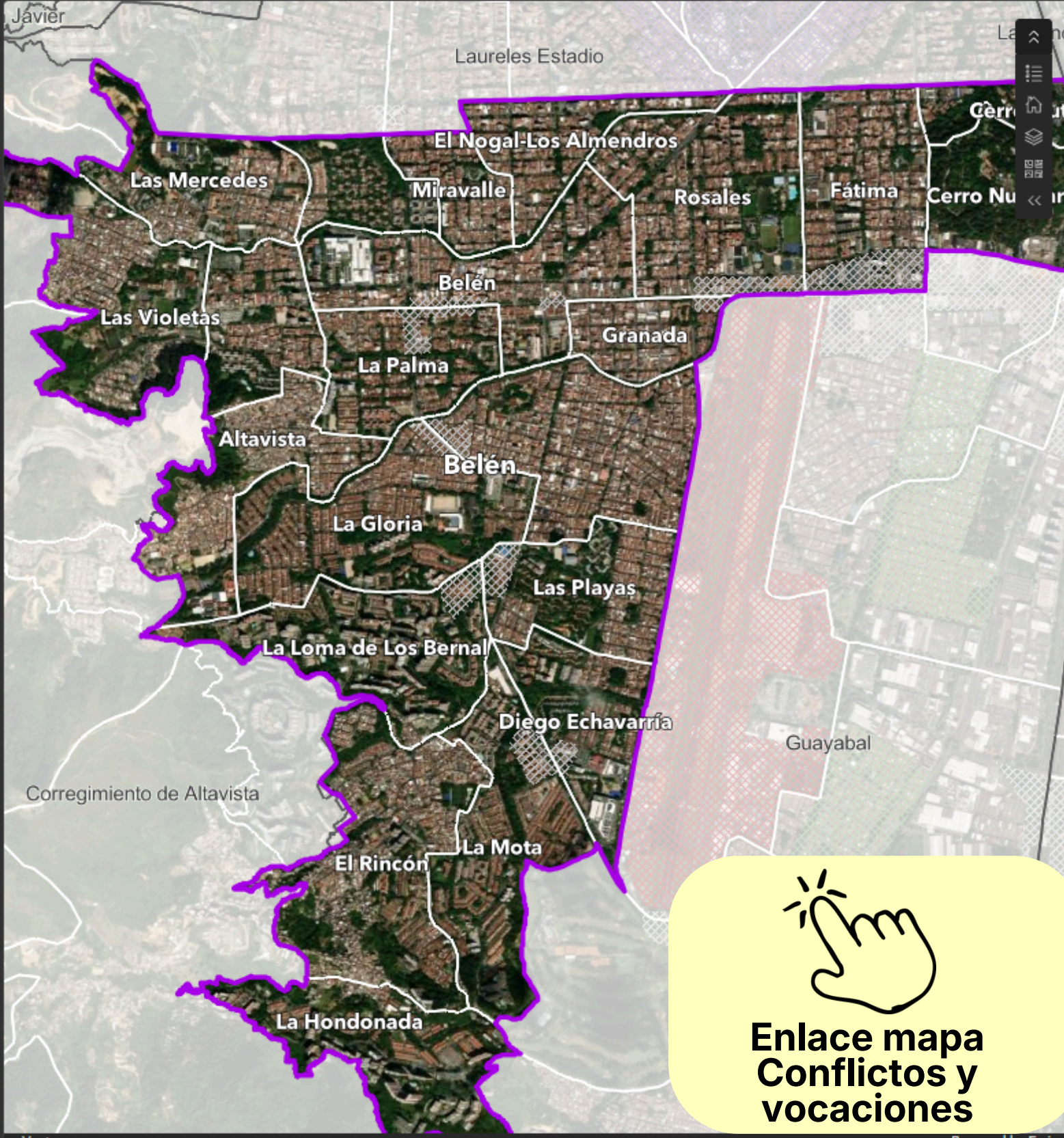
Barrios y Veredas

Usos

- Áreas con Vocación



Conflictos

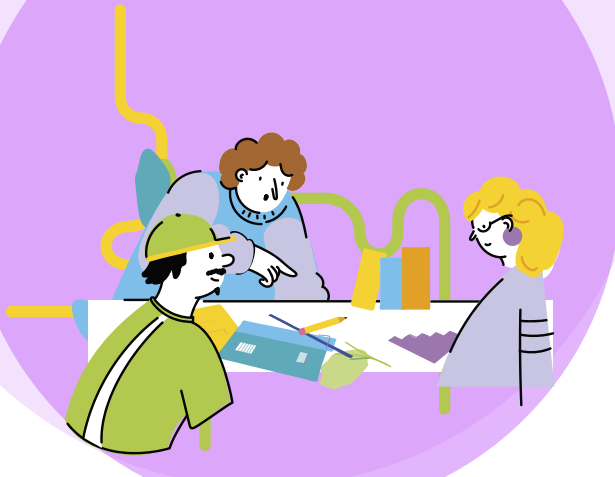


Vocaciones


Enlace mapa Conflictos y vocaciones

PAU - Mecanismo de Gestión para los usos del suelo

1 DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO



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

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

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

2 PLANIFICACIÓN DE LA GESTIÓN



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

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

3 GESTIÓN OPERATIVA

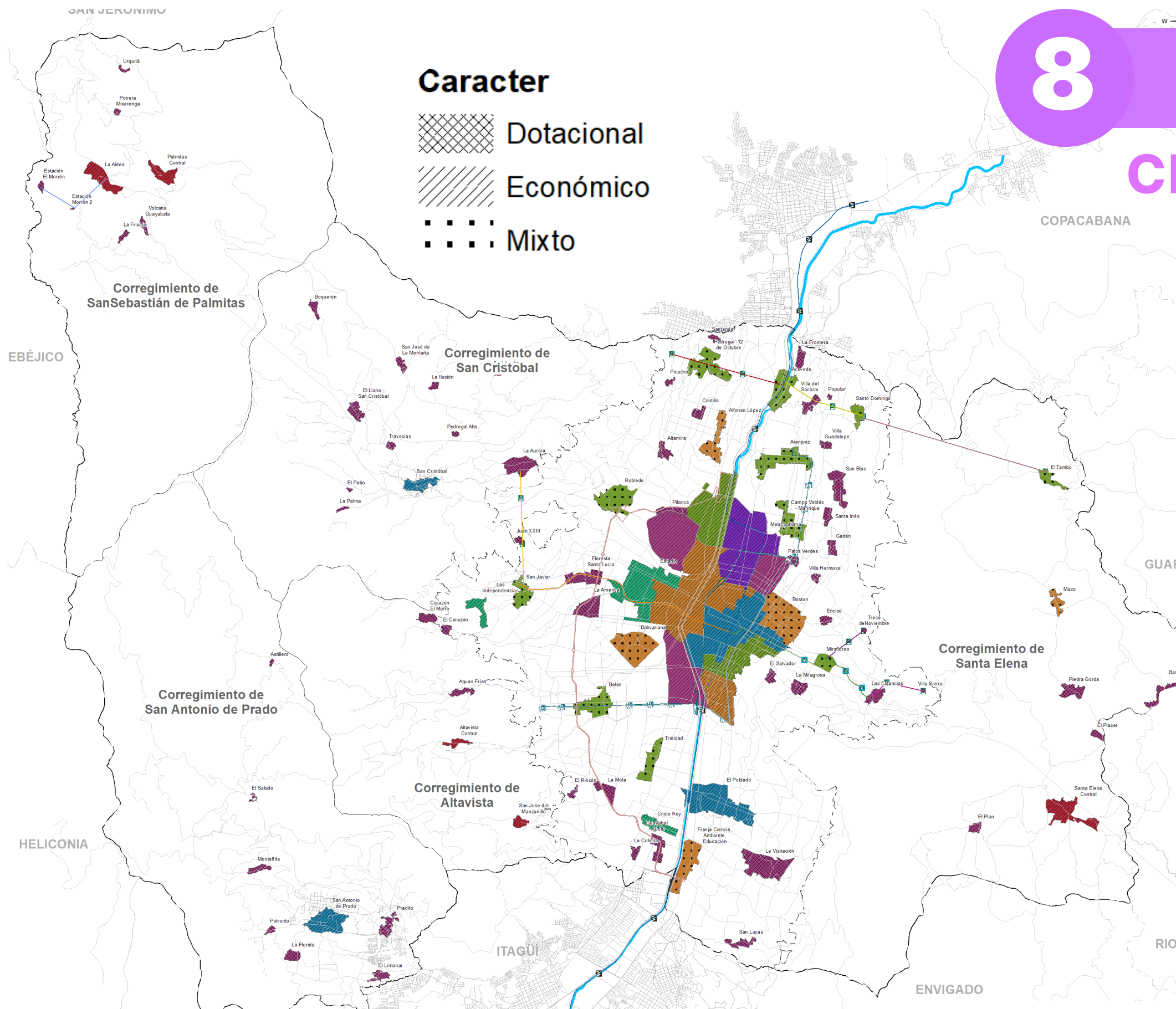


Aporta a que se **ejecuten las actividades económicas** en el territorio. Verifica el **cumplimiento de la norma** y **motivan** la corresponsabilidad ciudadana.

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

CENTRALIDADES POR CARÁCTER

PREDOMINANTE



Intercambio de servicios y movilidad integrada

Fomento a las economías del conocimiento

Impulso al desarrollo económico y generación de empleo

Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes

Fomento a las economías rurales

Innovación y diversificación del turismo urbano

Servicios de proximidad y cuidado

Un territorio policéntrico que distribuye servicios y oportunidades en múltiples centralidades



8

¿QUÉ PROPONEMOS?

- Medellín pasa de 74 a 81 centralidades urbanas y rurales.
- En la Comuna 16 se mantienen 2 centralidades, que se redelimitan y fortalecen para mejorar el equilibrio y la dinamización de la zona.
- Además se tiene influencia de la Centralidad Metropolitana.

CENTRALIDADES POR CARÁCTER PREDOMINANTE

Centralidad Belén

REDELIMITADA ZONAL, MIXTA

Predominancia para intercambio de servicios y movilidad integrada.

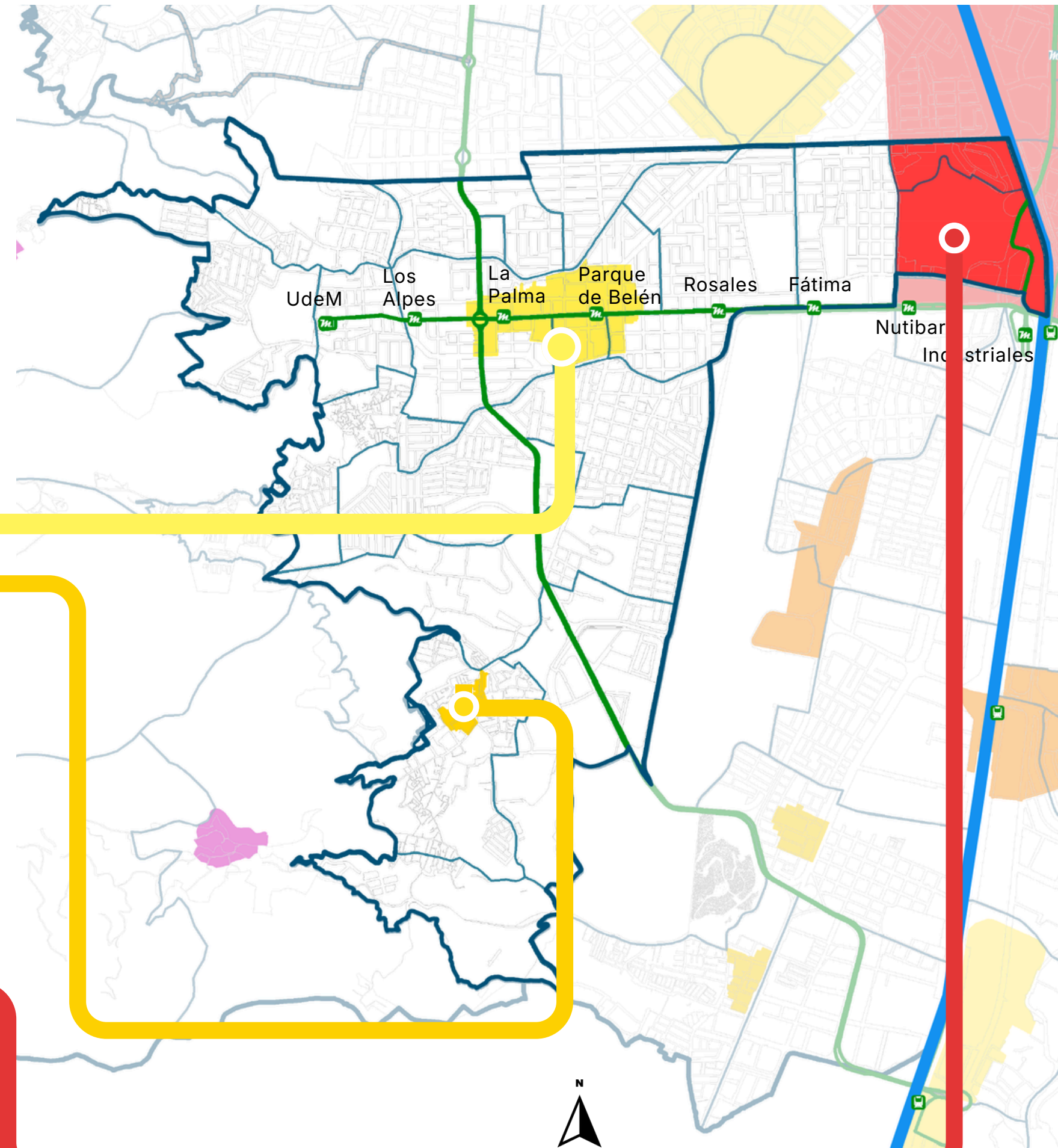
Centralidad El Rincón

REDELIMITADA BARRIAL, DOTACIONAL

Predominancia para Servicios de proximidad y cuidado.

Centralidad Metropolitana

Se cuenta con servicios de la Centralidad Metropolitana



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

8

Estrategias para consolidarlos como centralidades de cuidado

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

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



8

¿QUÉ PROPONEMOS?

El barrio es la primera red de cuidado del territorio

POT
COMUNA 16 - BELÉN
Centralidades

Leyenda Mapa Actual

Comuna 16 - Belén

- Comuna
- Belén

Comunas y Corregimientos

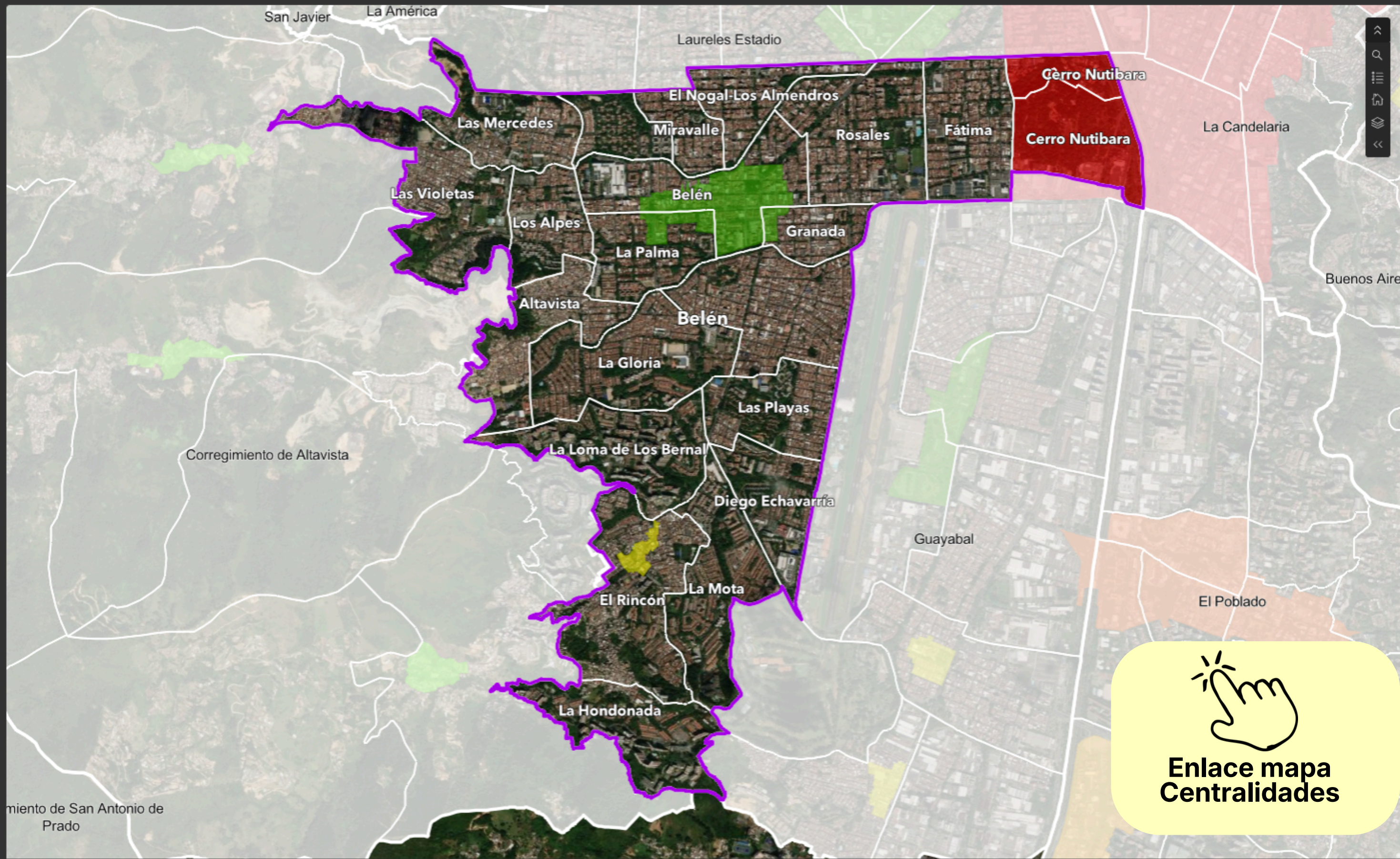
- nombre
- Comunas y Corregimientos

Barrios y Veredas



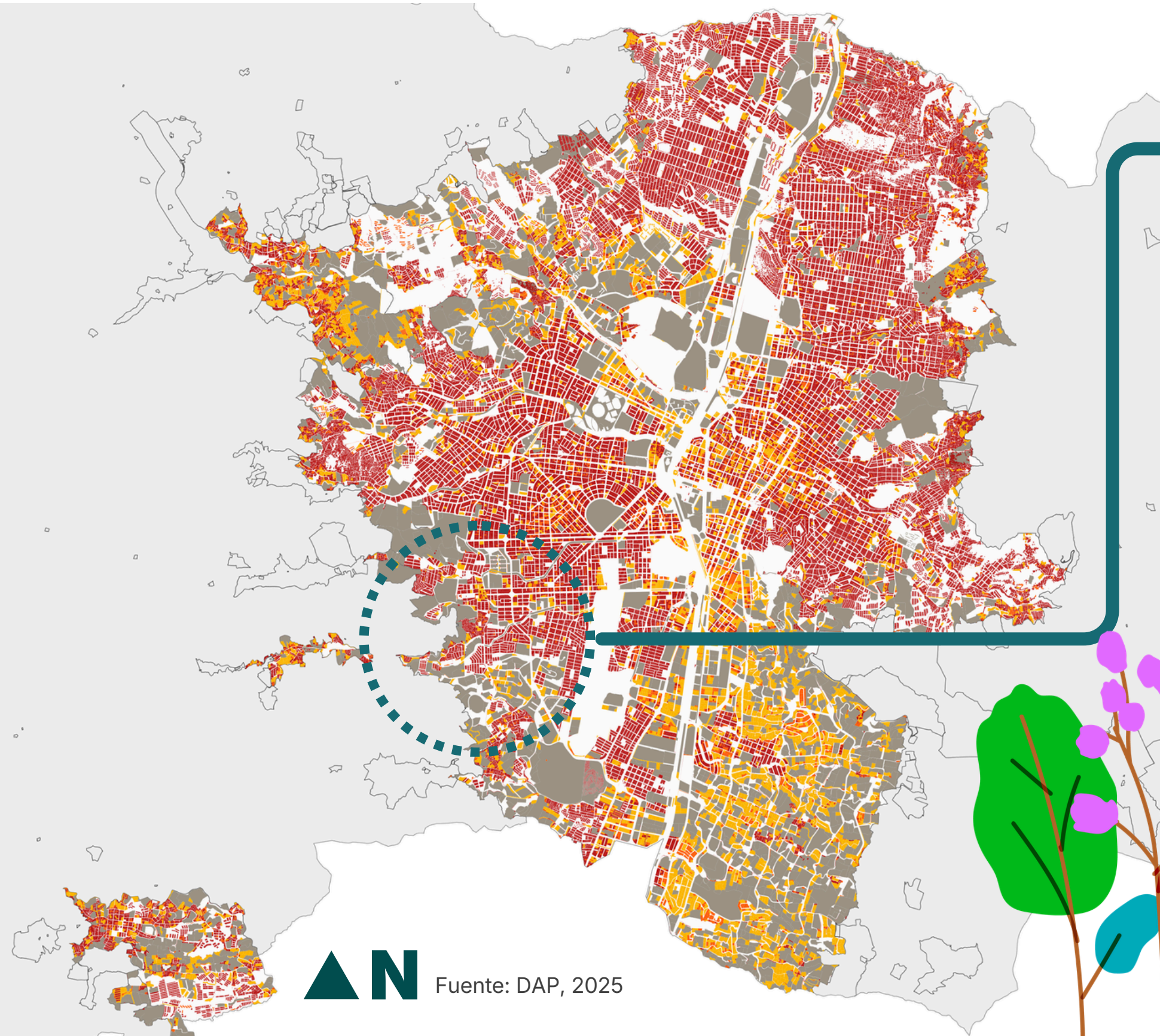
Centralidades Predominancia

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



REALIDAD TERRITORIAL

frente a la generación de **espacio público**



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

9 ¿QUÉ PROPONEMOS?

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

Superiores a 500 m²

9 ¿Qué queremos lograr?

Espacio Público con función ambiental, cuidado y proximidad



Reverdeamiento de las ciudades

Espacio público con función ambiental, del cuidado y de proximidad

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

Soluciones basadas en la Naturaleza

Elementos que cumplen funciones ecosistémicas

Adaptación al cambio climático y la gestión del riesgo **4**

Criterios de manejo para el Espacio público existente y proyectado **5**



¿Qué proponemos? 9



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ESPACIO PÚBLICO

Proximidad espacial

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

INTERGENERACIONAL

ENFOQUE DE CUIDADO



Contacto con la naturaleza y regulación ambiental.

Espacios para respiración urbana y bienestar.

Áreas de respiro

Espacio para la sombra, para la resguardarse de la lluvia

Dotación con servicios básicos



Permanencia, descanso y acompañamiento intergeneracional.

¿Qué proponemos? 9



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ENFOQUE DIFERENCIAL

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



ESPACIO PÚBLICO

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

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



Espacio abierto para permanencia, manifestación cultural y apropiación social diversa

GRUPOS POBLACIONALES

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



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

10 ¿Qué queremos lograr?

Apuestas para los Equipamientos Colectivos



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



1 Proximidad espacial
acercar los servicios fundamentales a
la población

2 Multifuncionalidad y
sostenibilidad de la
infraestructura dotacional
en el tiempo

SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

3 Criterios de manejo de los
equipamientos colectivos

4 Equipamientos Colectivos
para la Resiliencia Territorial

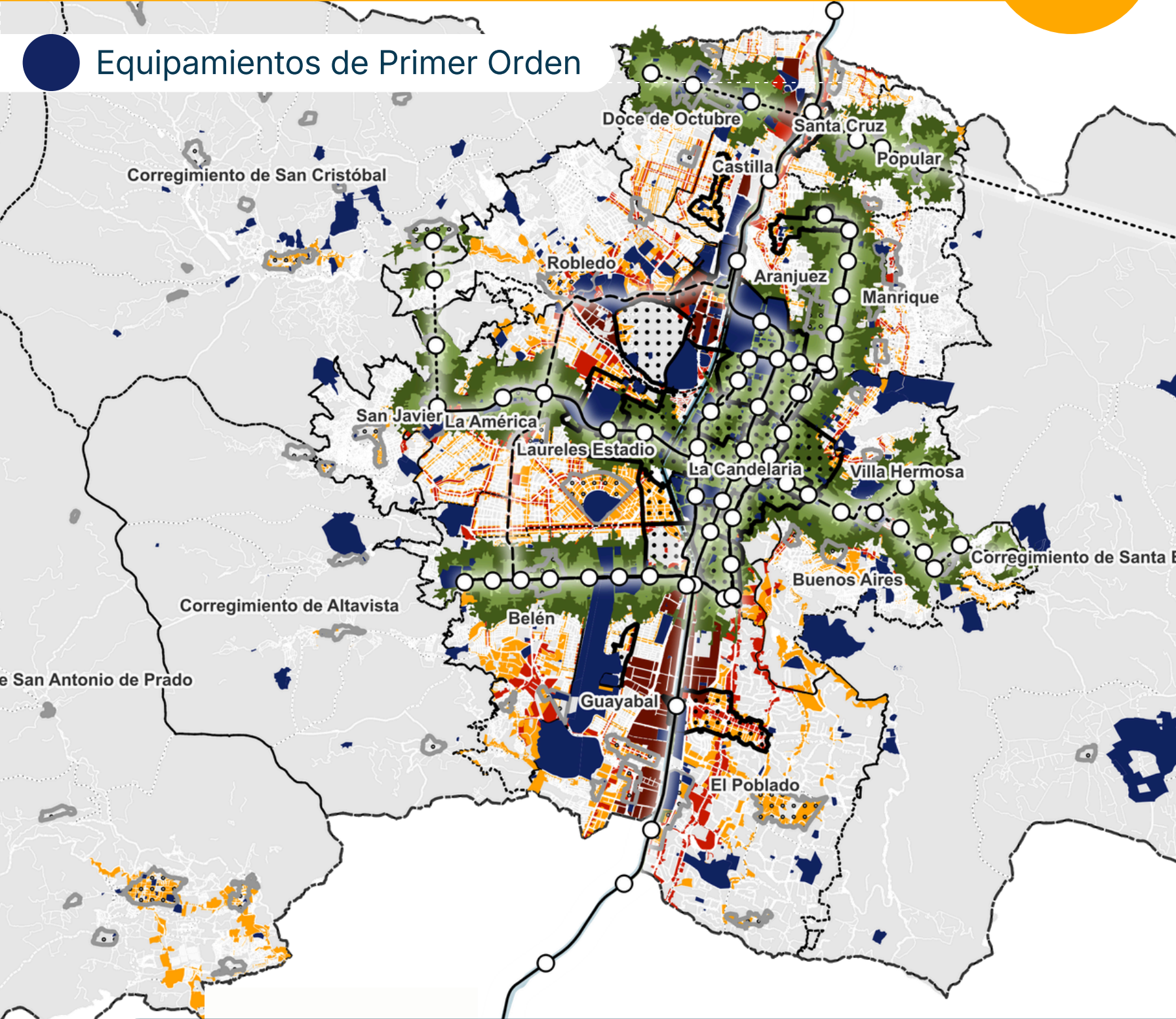
5 Gestión del subsistema de
equipamientos colectivos



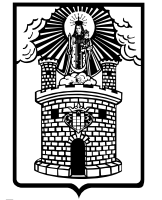
¿Qué proponemos?

10

Equipamientos de Primer Orden



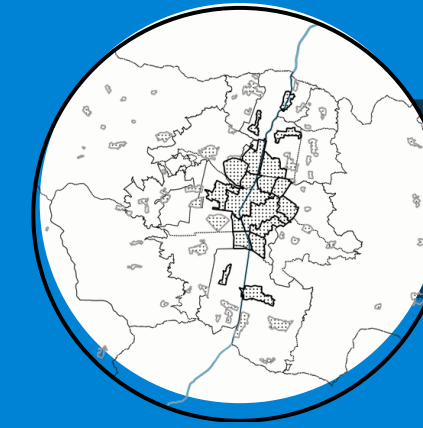
Para los equipamientos de primer orden



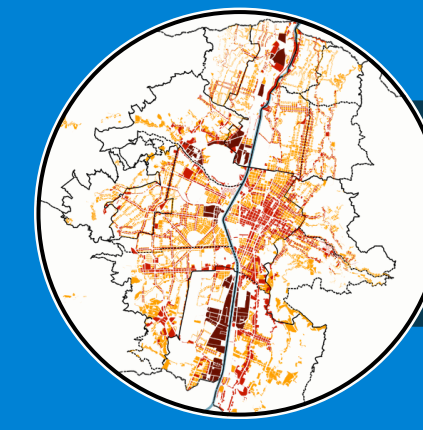
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Proximidad a estaciones del SITVA



Centralidades



Áreas de Actividad de alta mixtura

Promover la proximidad, el fácil acceso y la equidad territorial de los servicios colectivos

Priorizar la localización de equipamientos primer orden cerca al transporte, a las centralidades y en áreas de alta y media mixtura



¿Qué queremos lograr?

10

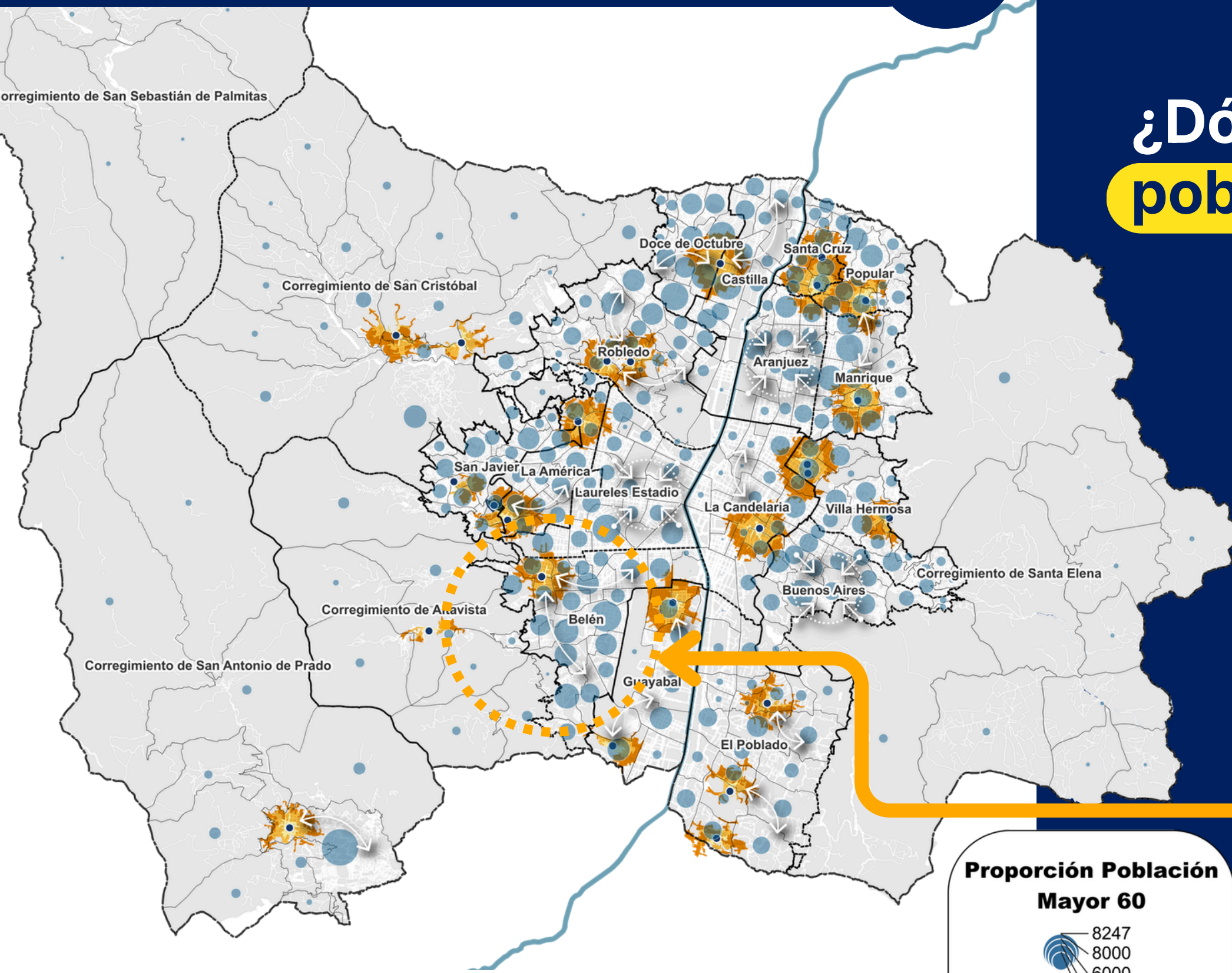


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

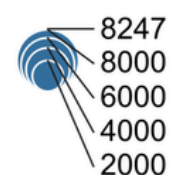
¿Dónde se encuentra la población mayor a 60 años?

Proporción de población mayor a 60 años

Equipamientos de Asistencia Social con énfasis en la atención al adulto mayor
Accesibilidad a 5 – 10 – 15 minutos caminando



Proporción Población Mayor 60



Fuente: Basado en datos del ESTUDIO ECONÓMICO SOCIAL Y CULTURAL PARA PROMOVER EL DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE DEL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN, UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA, SEDE MEDELLÍN, 2025



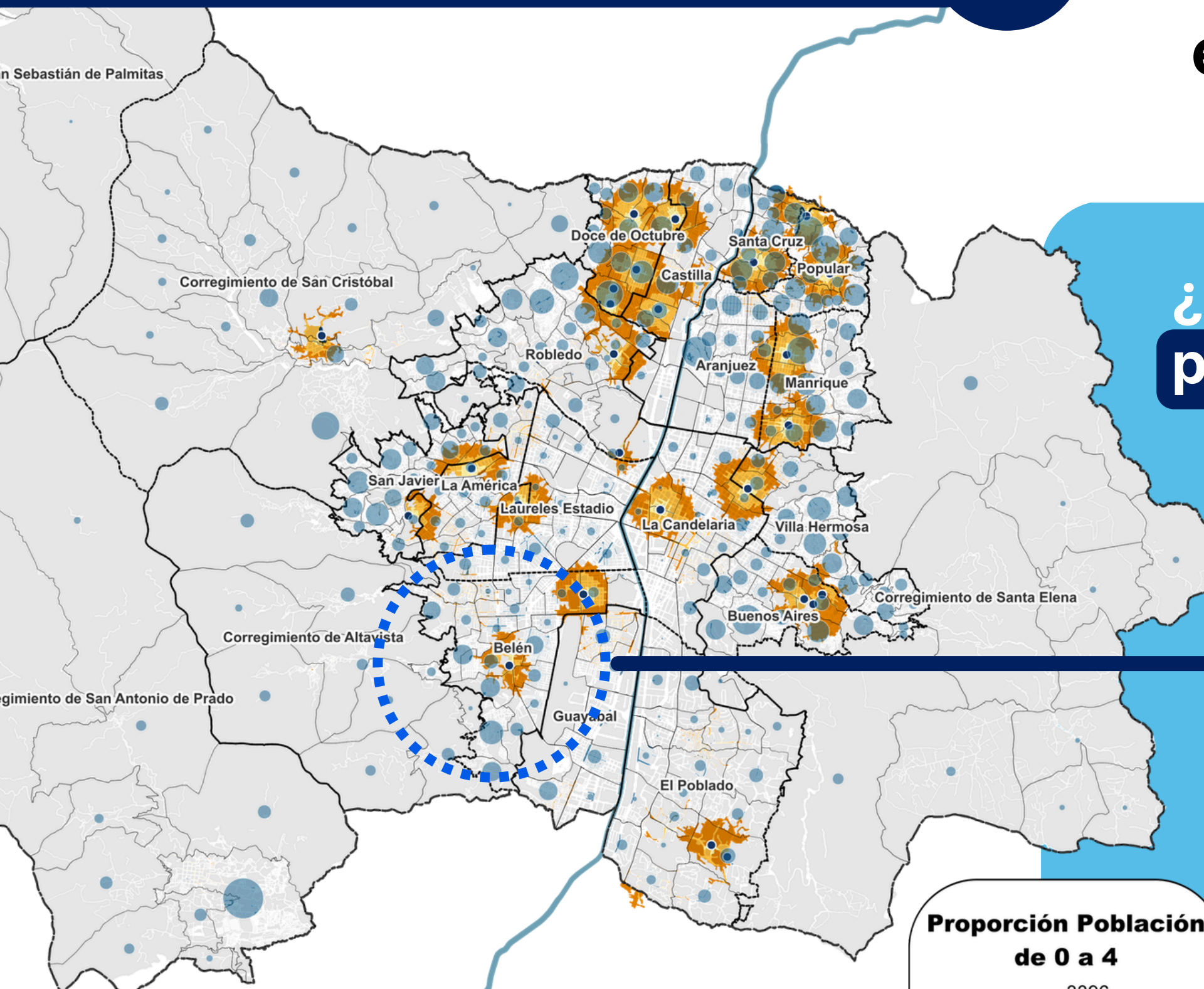
¿Qué queremos lograr?

10



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Localización de los equipamientos cercanos a la población infantil



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

Proporción de población de 0 a 4 años

Equipamientos de Asistencia Social con énfasis en la atención infantil

Accesibilidad a 5 – 10 – 15 minutos caminando



Multifuncionalidad y Sostenibilidad

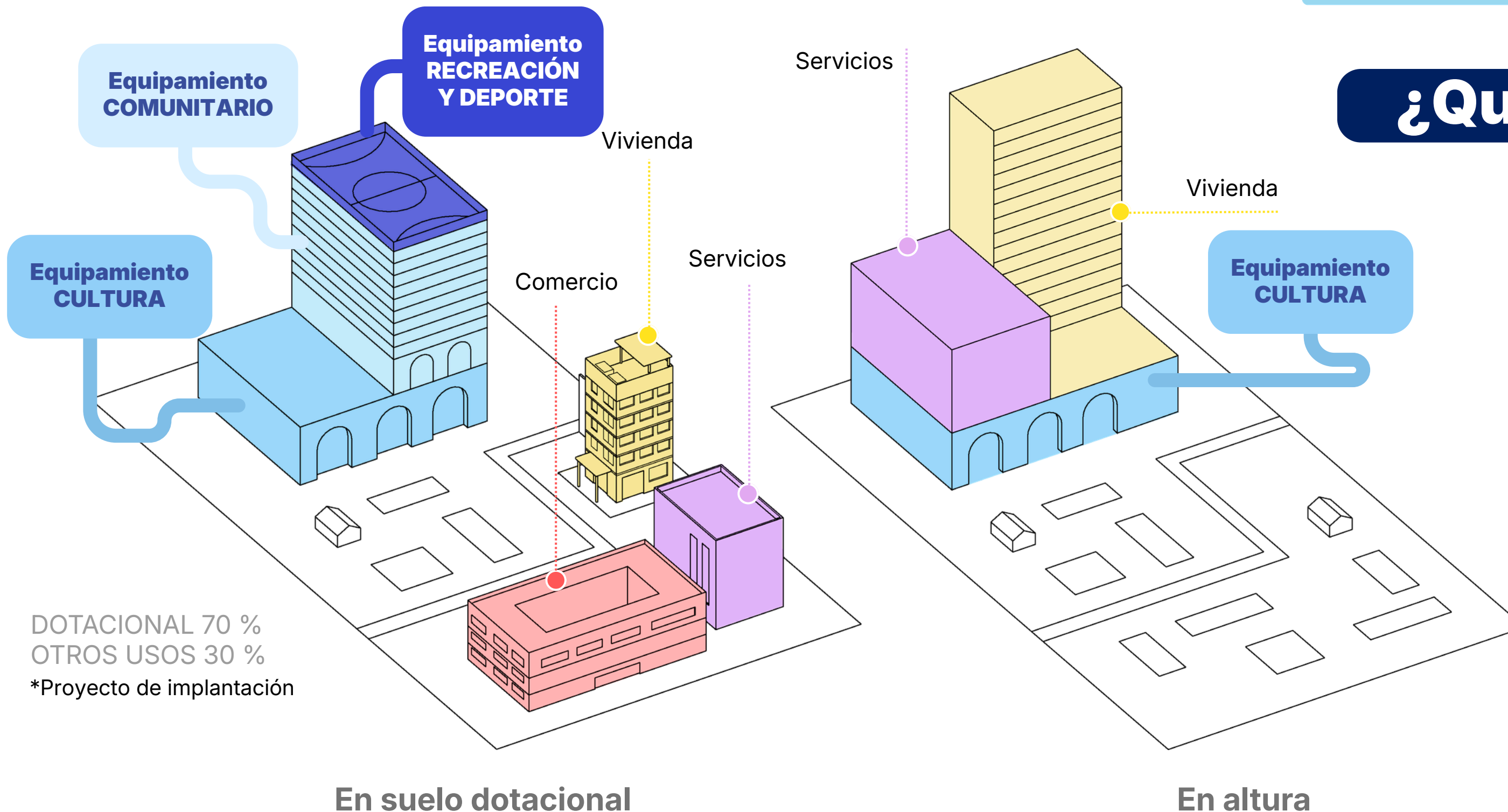
10

de la infraestructura dotacional en el tiempo

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS + OTROS USOS



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



¿Qué proponemos?

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

Multifuncionalidad

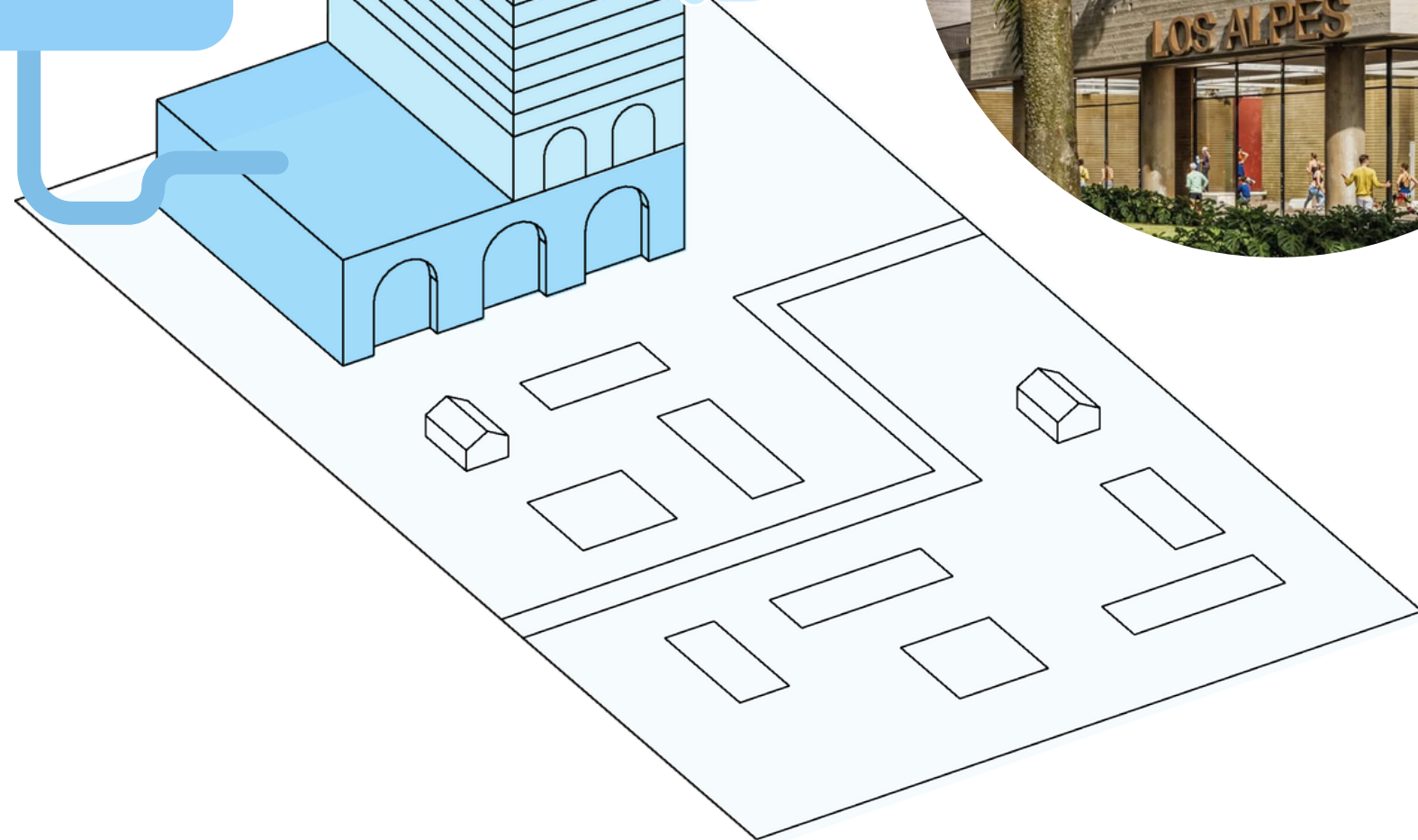
10

¿Qué encontramos?

Equipamiento
COMUNITARIO

Equipamiento
RECREACIÓN
Y DEPORTE

Equipamiento
CULTURA



¿Qué logramos?

ASÍ VAMOS



ASÍ SERÁ



Ejemplo: Recreo Los Alpes

ASÍ VAMOS

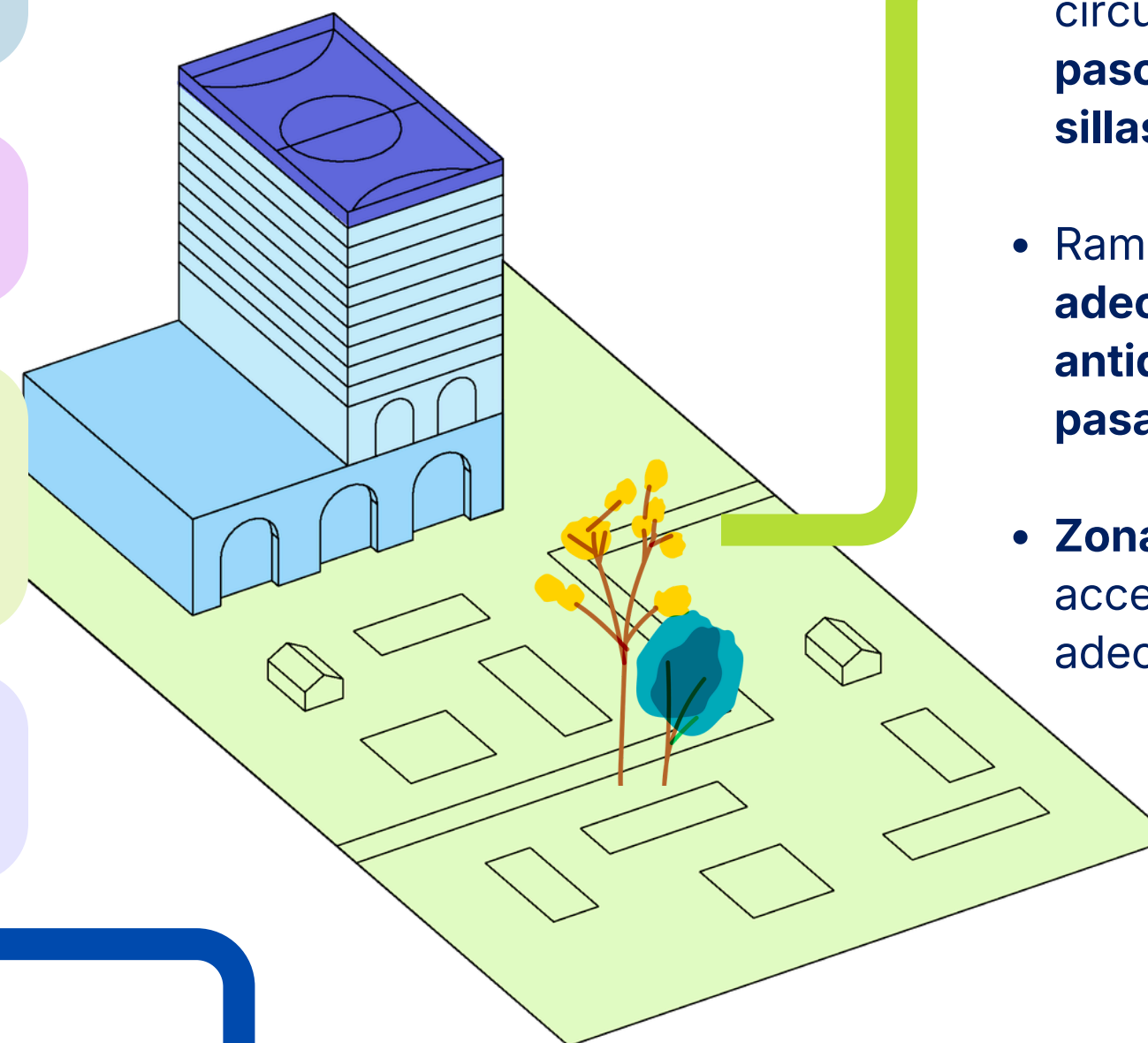


Criterios de manejo para los Equipamientos Colectivos

10

¿Qué queremos lograr?

- 1 Espacios bien iluminados** Con iluminación uniforme que **evite zonas oscuras**
- 2 Lugares visibles, donde se pueda ver y ser visto** Sin **áreas ocultas**
- 3 Accesos abiertos y sin barreras** Con **rampas**, puertas amplias y entradas claramente identificables que **eviten recorridos confusos o aislados**
- 4 Espacios flexibles y modulares** Que permitan distintos usos mediante mobiliario móvil o adaptable



Anchos mínimos de circulación que permitan el **paso simultáneo y giro de sillas de ruedas**.

- Rampas con **pendientes adecuadas, superficies antideslizantes y pasamanos en ambos lados**
- **Zonas de descanso** accesibles y distribuidas adecuadamente

Queremos que las **áreas libres de los equipamientos colectivos** sean **espacios accesibles, visibles y seguros**, que se usen, se disfruten y permitan la **apropiación** por parte de todas las personas, promoviendo la **inclusión** de las **personas con discapacidad** pensando en algo fundamental:

El reconocimiento, la participación y la permanencia en condiciones de dignidad



Accesibilidad Universal



Seguridad Territorial

POT COMUNA 16 - BELÉN

Espacio Público y Equipamientos

Leyenda Mapa Eespacio Público y Equipamientos

Comuna 16 - Belén

- Comuna
- Belén

Comunas y Corregimientos

-

Barrios y Veredas

-

Espacio Público

Espacio Público Existente

- Natural

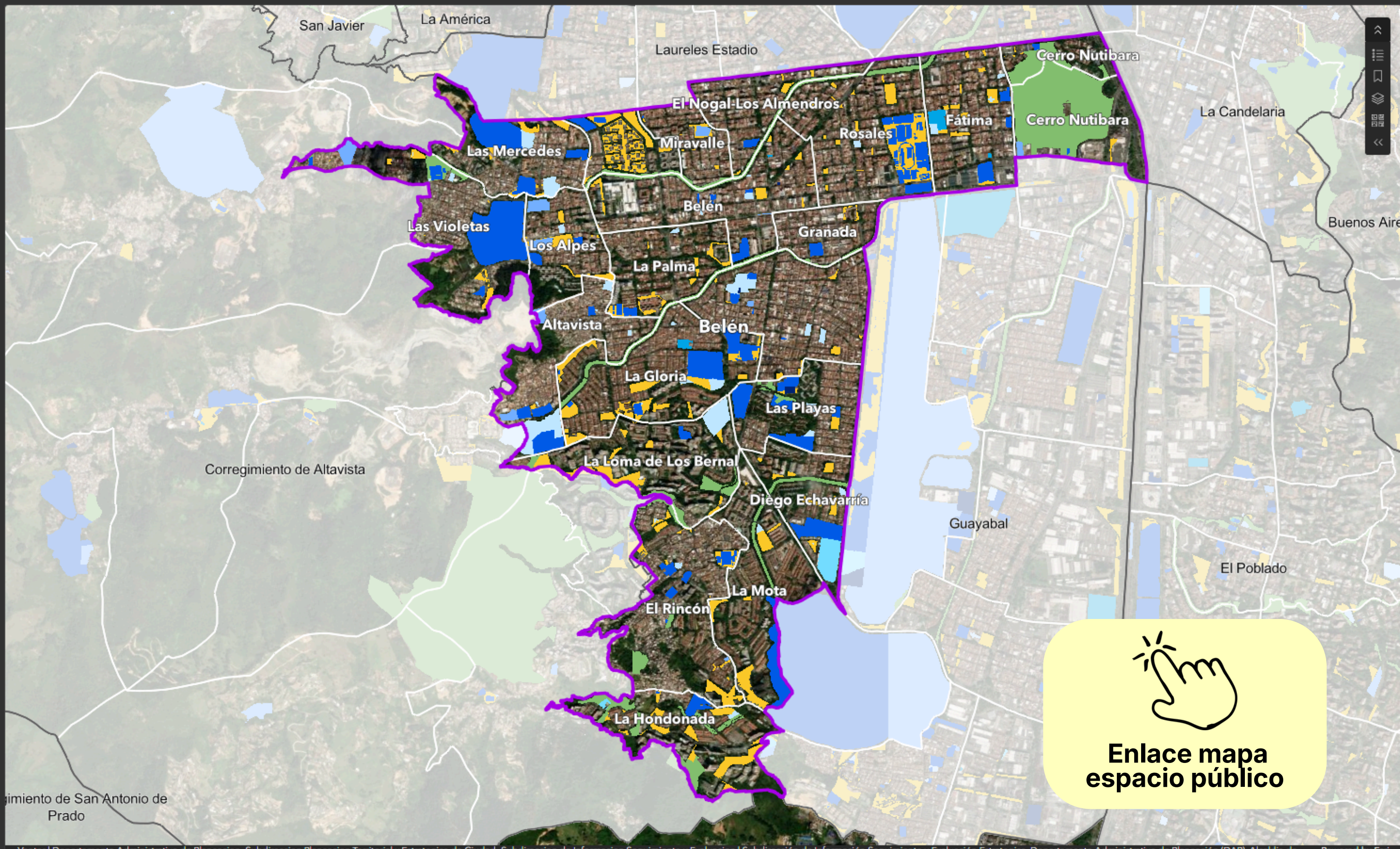
Espacio Público Existente-Art

- Artificial

Equipamientos Actuales

Categoría

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



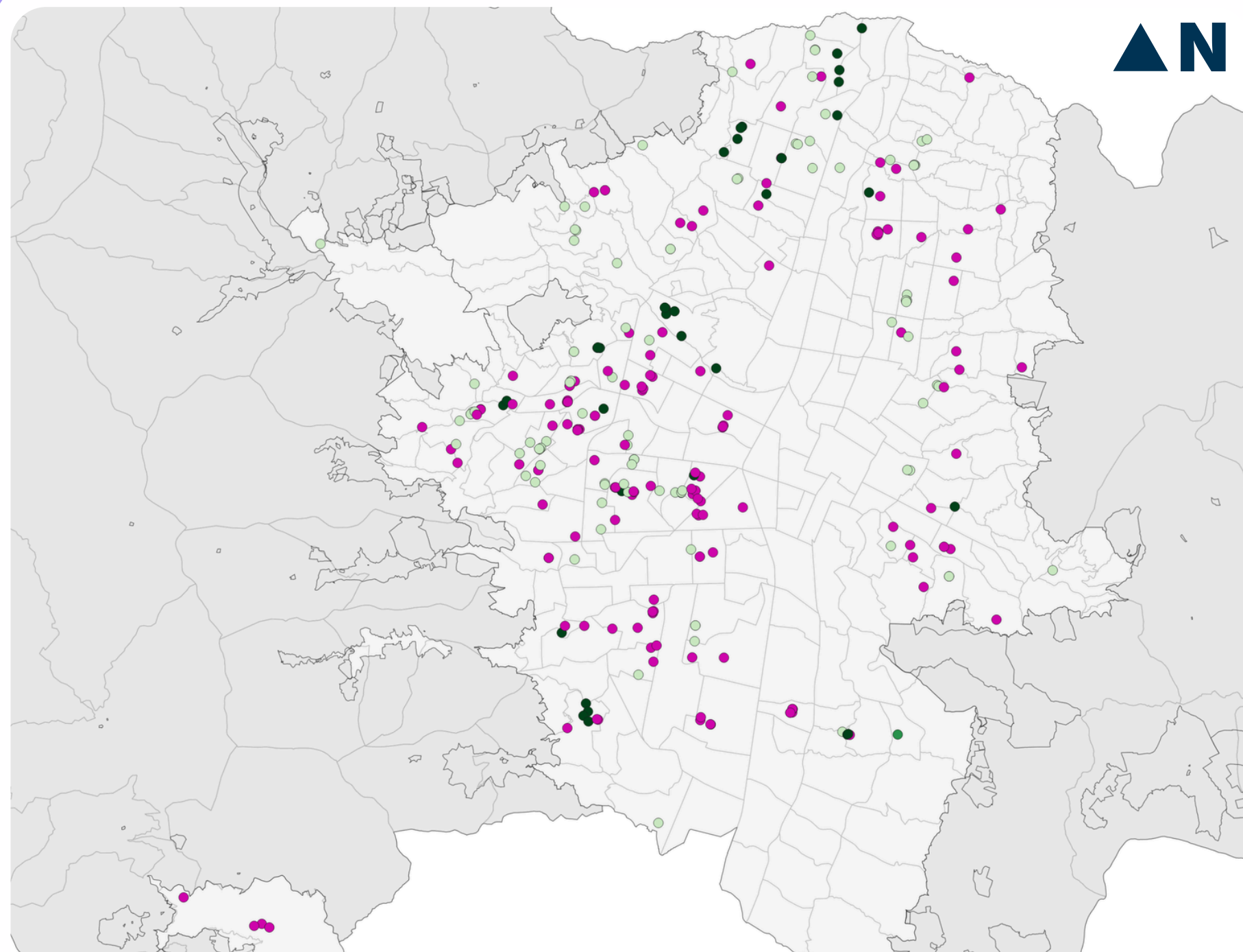
Enlace mapa espacio público

¿Qué proponemos?

11

Permitir el aprovechamiento económico en los predios de media mixtura que no sean colindantes a la baja mixtura.

Permitir el aprovechamiento económico regulado en algunas áreas con vocación (Zonas de tratamiento especial).



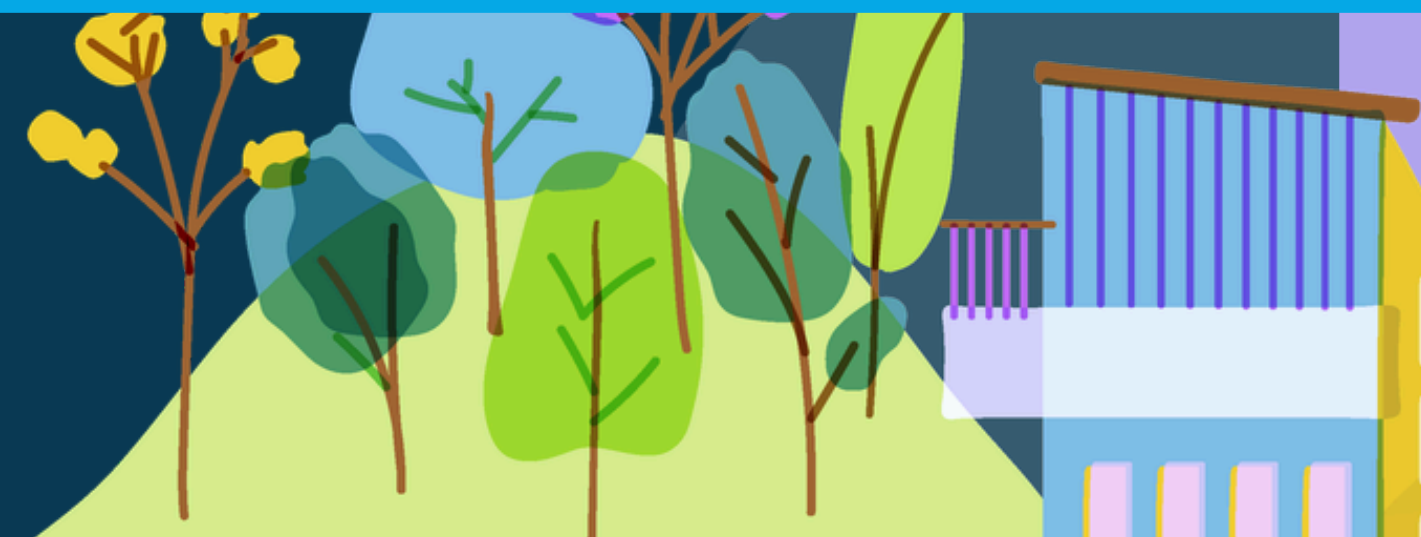
Fuente: información gráfica Aportada por APP

Aprovechamiento Económico del Espacio Público

Número de solicitudes

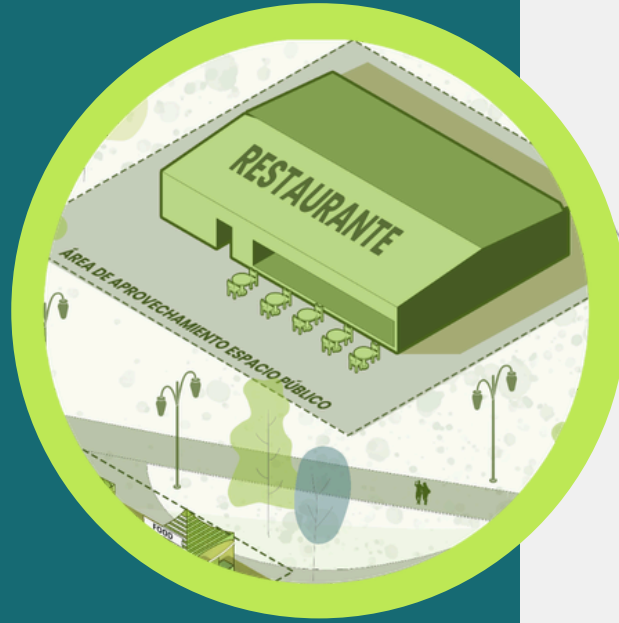
Zona de mixtura	Cantidad
Baja mixtura	159
Media mixtura	94
Alta mixtura	40
Alta mixtura en transformación	1

Total: 135 Candidatos a aprobar



ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO

11 PROPUESTA



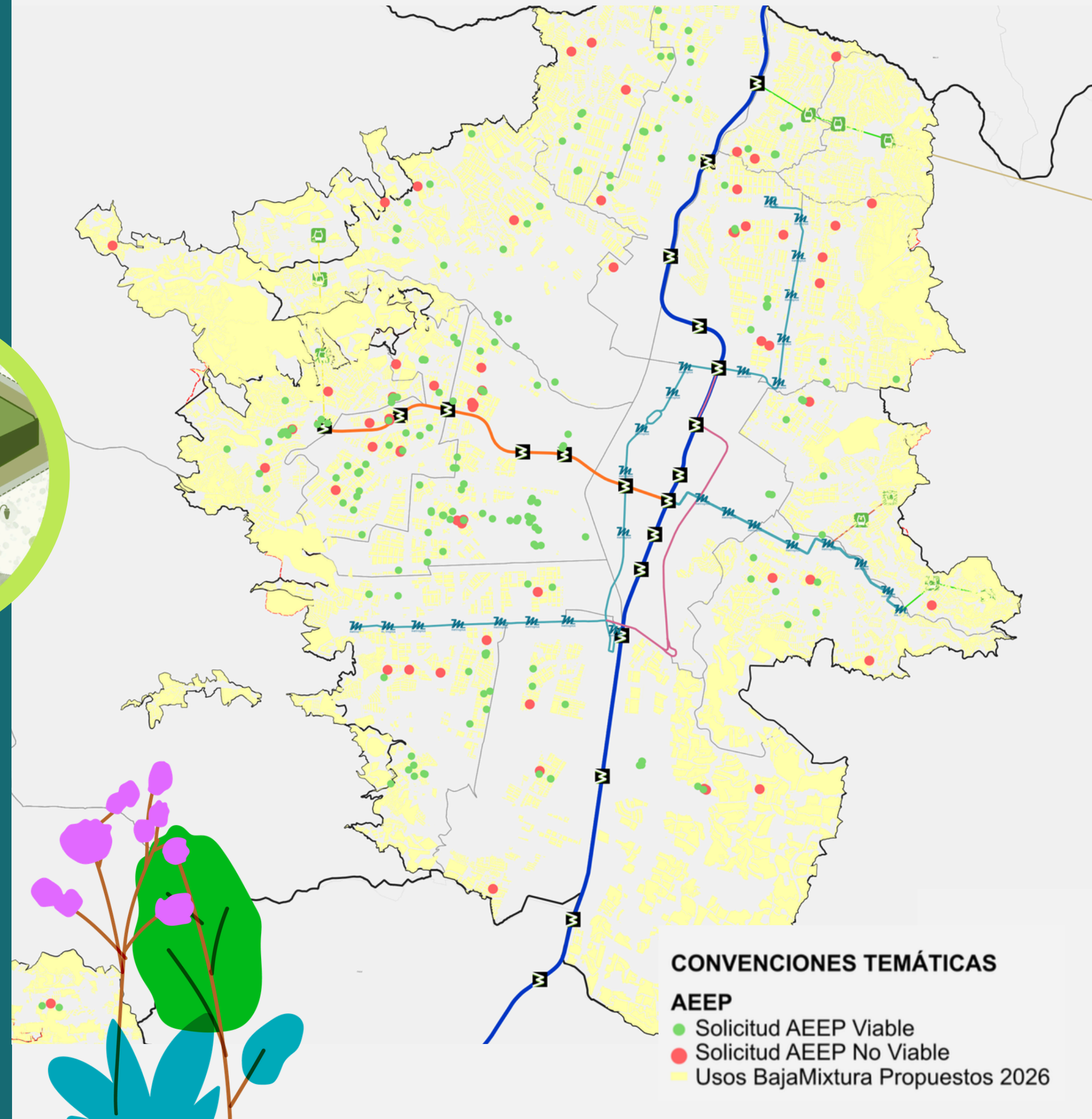
INCLUIR NUEVAS MODALIDADES

Miradores panorámicos
Máquinas vending
Corredores turísticos

ACTUALIZAR TIPOS DE CONTRATO

AMPLIAR ÁMBITO DE APLICACIÓN

ORIENTAR SOSTENIMIENTO, MANTENIMIENTO Y CUALIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO



CONVENCIONES TEMÁTICAS

- AEEP**
- Solicitud AEEP Viable
 - Solicitud AEEP No Viable
 - Usos BajaMixtura Propuestos 2026



Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:

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



Escanea este código QR y consulta los documentos de la revisión



Alcaldía de Medellín

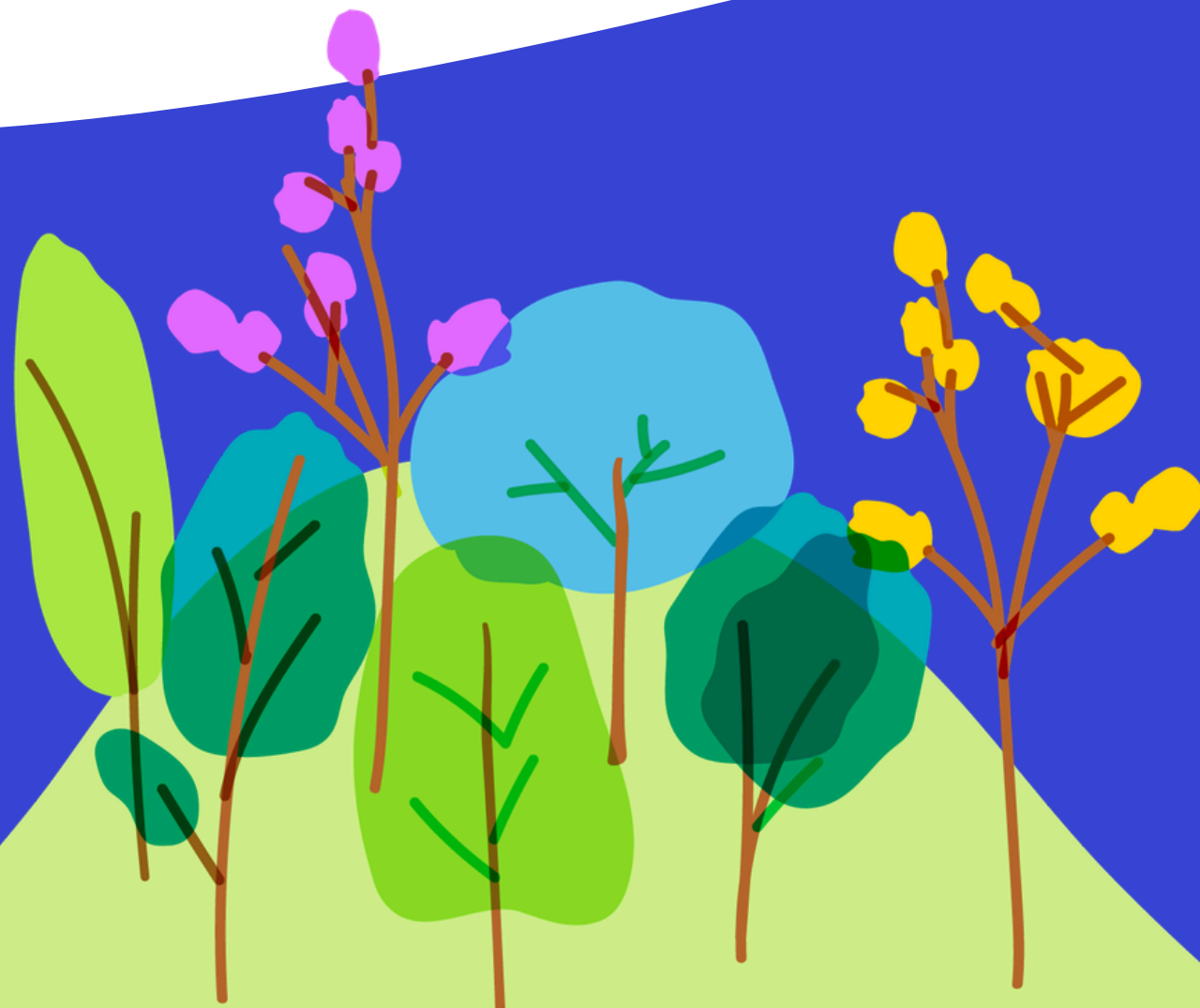
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



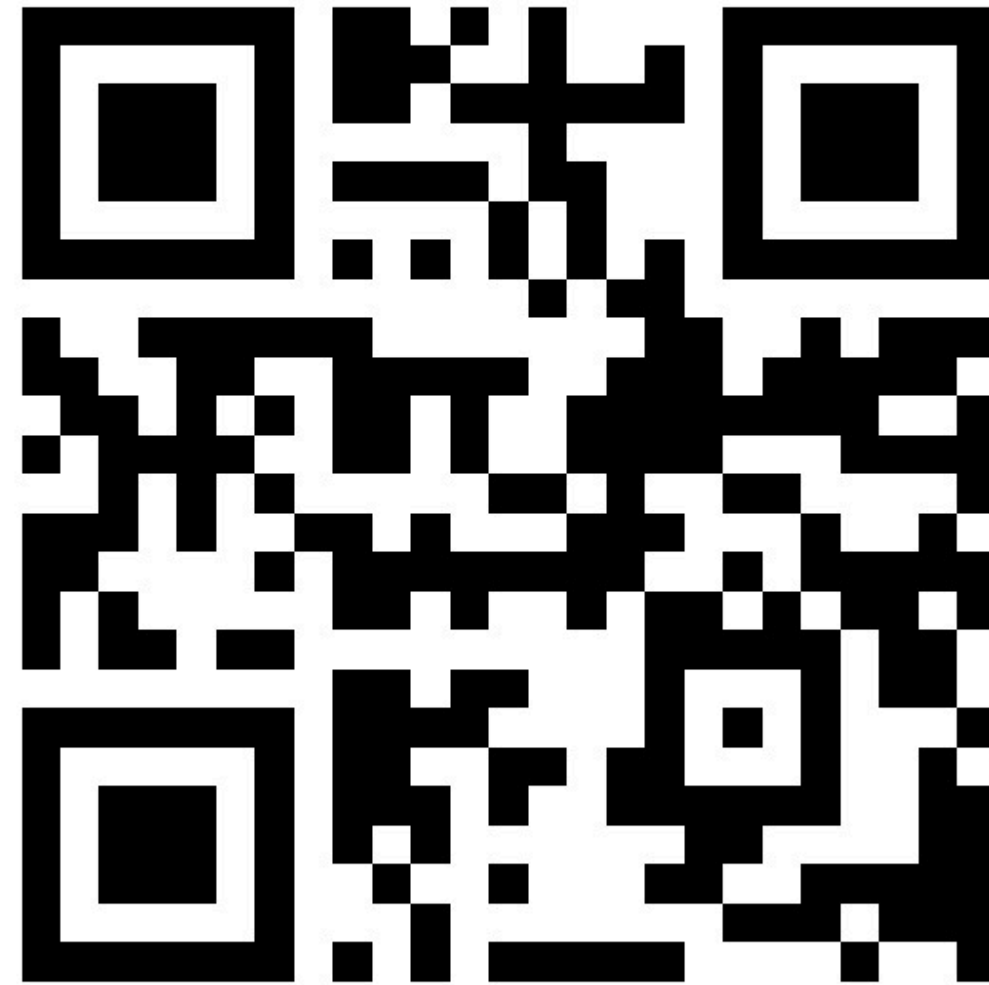
Consulta sobre la revisión
revisionpot@medellin.gov.co

Consulta norma actual
cea@medellin.gov.co

CEA
CENTRO ESPECIALIZADO DE ACOMPAÑAMIENTO
A PROYECTOS URBANÍSTICOS



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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Consulta sobre la revisión
revisionpot@medellin.gov.co

Consulta norma actual
cea@medellin.gov.co

CEA
CENTRO ESPECIALIZADO DE ACOMPAÑAMIENTO
A PROYECTOS URBANÍSTICOS



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