



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

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

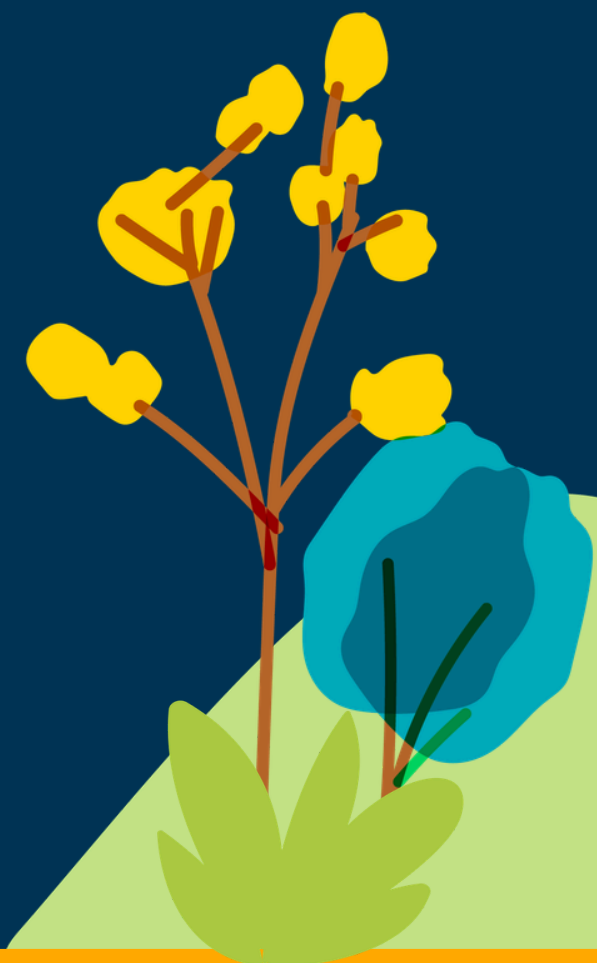
**Revisión de Mediano Plazo,
Plan de Ordenamiento
Territorial de Medellín**

**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

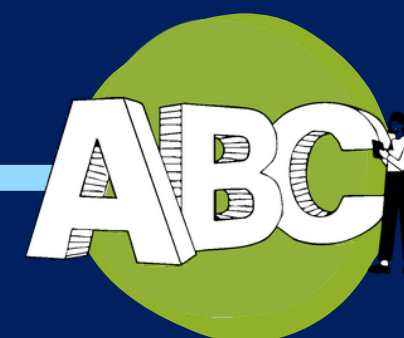
Sus actuaciones se materializan a través de instrumentos, como por ejemplo:



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.



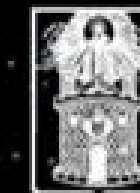
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

BARRIOS HABITABLES Y CUIDADO DE LA GENTE EN Comuna 3 - Manrique

16 de Abril - sede SENA El Pomar



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



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación,

MEDELLÍN
COLOMBIA

revisando 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

Se supera el número de viviendas permitidas en la norma del POT (**mayores densidades actuales con respecto a la norma actual**); principalmente en la zona alta de la ladera.

2

Alto déficit cuantitativo de vivienda, con **necesidades de Mejoramiento Integral de Barrios y preocupación por el posible desarraigo de la población local**; pues muchas personas se mudan, al mismo tiempo recibe nuevos habitantes y concentra alta población migrante

3

Déficit en la cobertura de **servicios públicos domiciliarios**

4

Existen **zonas de alto riesgo no mitigable**, principalmente en la **zona alta** de la ladera. **Ausencia de área permeable y verde en los barrios**

5

Se requieren **zonas centrales** donde la ciudadanía encuentre **diversidad de usos y servicios colectivos**, bajo criterios de proximidad y cuidado

6

Conflictos por usos del suelo debido a la presencia de proyectos que no coinciden con la norma, con impactos de ruido en corredores viales y dificultades de regulación horaria de negocios nocturnos en Manrique, lo cual **dificulta la sana convivencia**.

7

Dificultades de **movilidad** por **mal parqueo en vías**

8

En 2024, **el espacio público** estaba en un **alto déficit**, registrando un total de **2,81 m²/ hab.** **Además no existe suficiente proximidad** a los habitantes, principalmente en Oriente, San José La Cima 1 y 2, María Cano-Carambolas, La Cruz y Versalles 2.

9

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

¿QUÉ SE PROPONE REVISAR Y AJUSTAR?

Queremos escuchar sus observaciones, opiniones, recomendaciones sobre:



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Manrique: Equilibrio entre las dinámicas naturales económicas y ambientales

- 1 Determinación de normas más consecuentes con la realidad territorial, **según la capacidad de soporte** de cada zona de la comuna - concertación con Autoridades Ambientales
- 2 Se definen **incentivos de edificabilidad** en proyectos de **vivienda social** con **ISVIMED**. Se fortalece el **enfoque habitacional, del cuidado y de gestión del riesgo** en los **Planes de Legalización, Regularización Urbanística y Mejoramiento del Hábitat**, promoviendo la permanencia de los habitantes. Aplica Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas **PPPMAE**. Se define la **vivienda turística como servicio de hospedaje**
- 3 Se define la **prestación diferenciada de servicios públicos**, de acuerdo con las condiciones técnicas y las opciones desde la norma nacional
- 4 Se realizan **estudios básicos de amenaza y riesgo para mejorar la gestión del riesgo**. **Fortalecimiento del sistema de espacios públicos incorporando criterios ambientales y SbN.**

Barrios para la convivencia y el buen vivir

- 5 Se consolidan **centralidades con enfoque de servicios de proximidad y cuidado** en San Blas y Gaitán
- 6 Se definen las **Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte en la línea 1 y 2 (Buses)** - Palos Verdes / Palos Verdes - Gardel / Gardel - Manrique. Se incorpora el **corredor de cable (AMVA)**. Se definen las intensidades de uso, áreas de actividad según las **vocaciones territoriales y la mitigación de conflictos**
- 7 Se determina la incorporación de **norma mínima de parqueaderos en los proyectos constructivos** y se ajustan exigencias
- 8 **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.
- 9 Equipamientos **multifuncionales** con **proximidad espacial** que acerca los servicios fundamentales a la población.



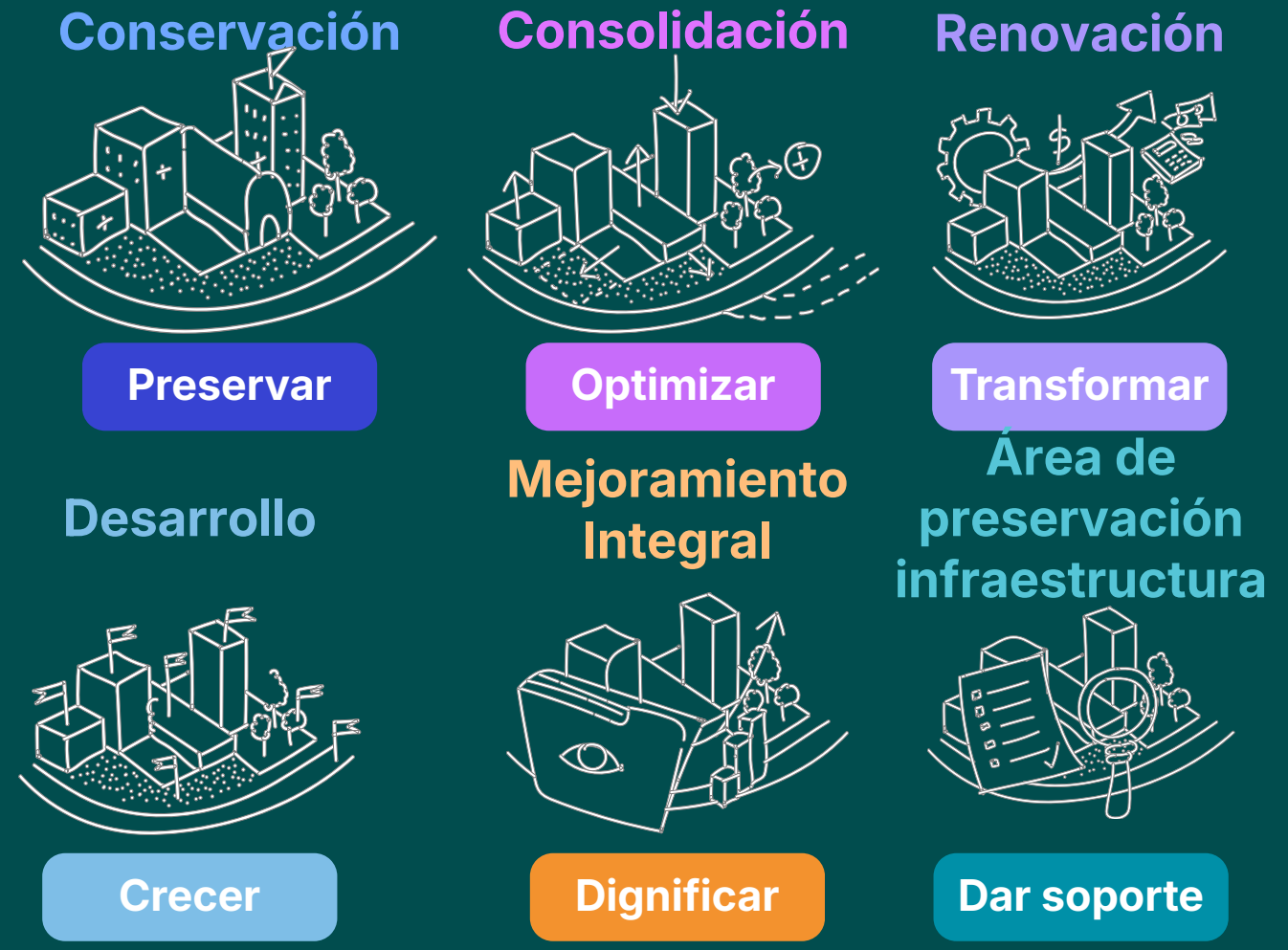


1 ¿QUÉ PROPONEMOS?

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

La Ciudad dentro de la Ciudad

Cada tratamiento funciona como una micro regla de transformación del territorio y ayuda a consolidar la ciudad que planeamos



¿QUÉ ENCONTRAMOS?

- Se permitían las siguientes viviendas por hectárea (Densidad):

- Franja alta: 400- 420
- Franja Media alta: 300
- Franja Media baja: 220
- Franja baja: 1 -100

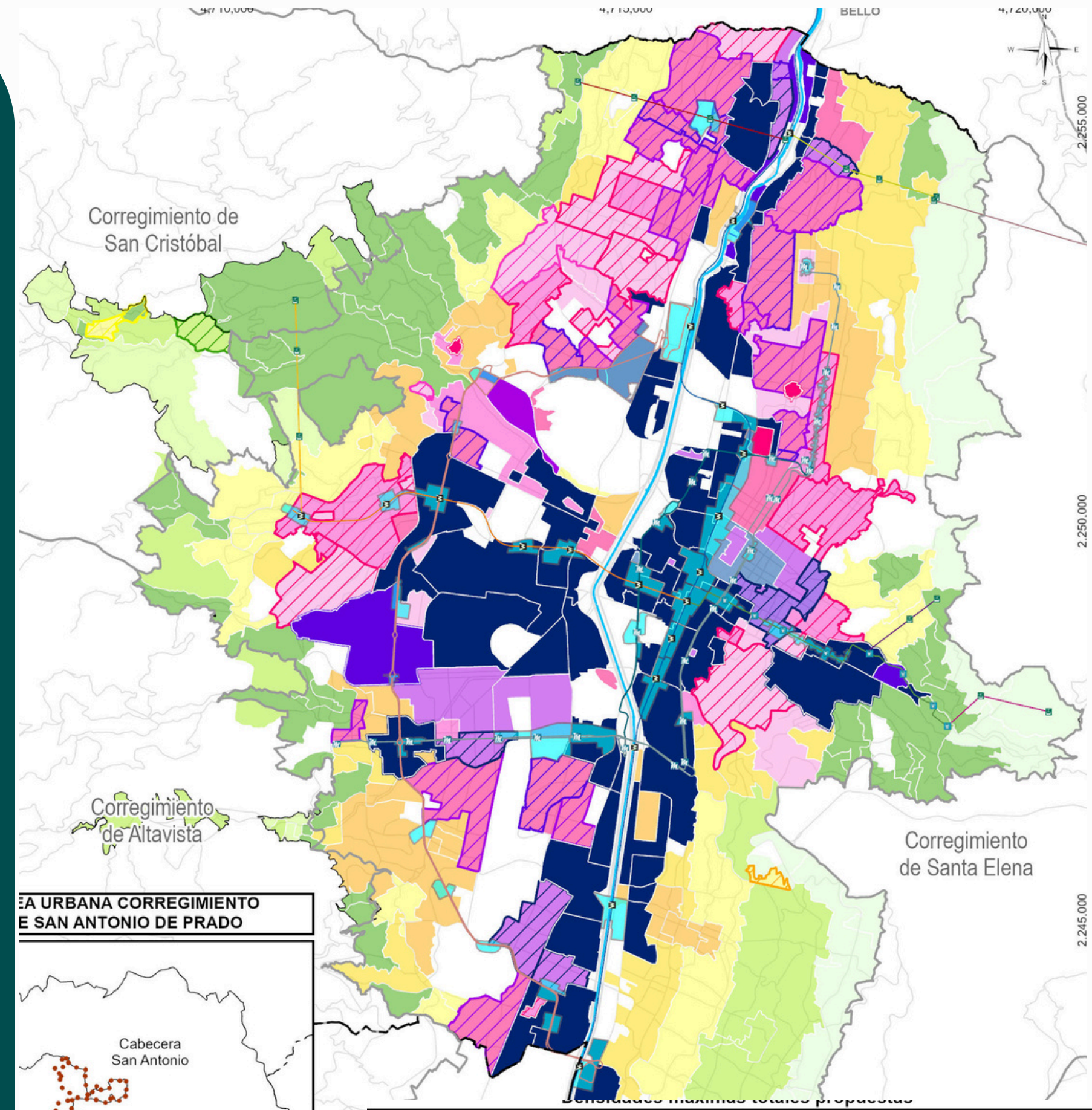
¿QUÉ PROPONEMOS? 1

- Revisar las densidades de acuerdo con las Directrices Metropolitanas

- Franja alta: 320 - 518
- Franja Media alta: entre 221 - 319
- Franja Media baja: 101 - 220
- Franja baja: 1 -100

- Se prioriza la compra de derechos de construcción en zonas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), polígonos de patrimonio Conservación nivel 3, Renovación Urbana, y las áreas receptoras desde el Acuerdo 48 de 2014

- Incentivo para la construcción de vivienda VIS/VIP en asocio con el ISVIMED



PLANO URBANO CORREGIMIENTO DE SAN ANTONIO DE PRADO



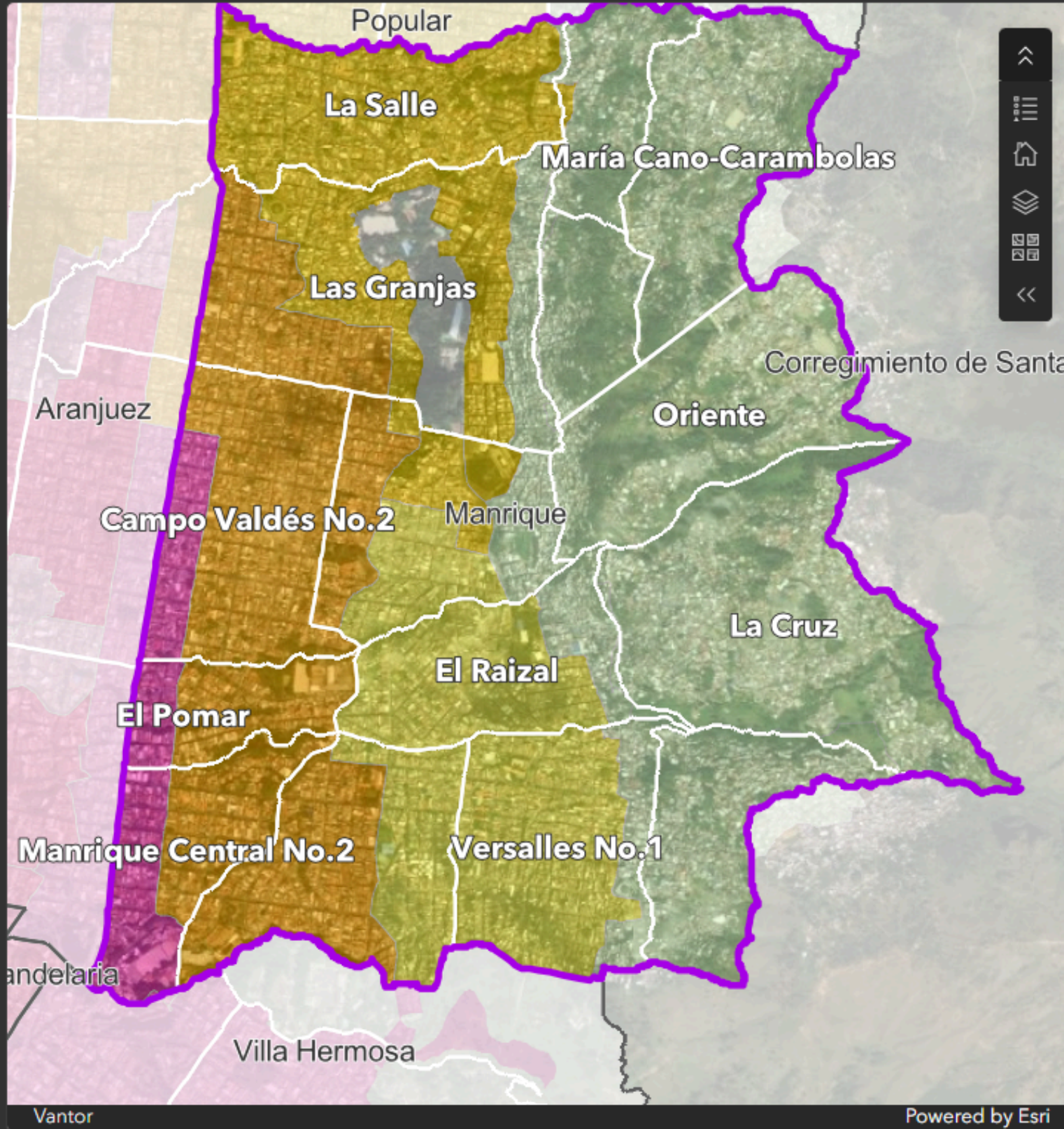
Densidades Acuerdo 48		Convenciones Temáticas				
1 - 30	141 - 200	301 - 350	Propuesta mayores aprovechamientos			
31 - 50	201 - 220	351 - 390	1-30	101-140	251-270	391-518
51 - 80	221 - 250	391 - 400	31-50	141-200	271-319	Zonas DOT
81 - 100	251 - 270	> 400	51-80	201-220	320-350	
101 - 140	271 - 300		81-100	221-250	351-390	

*Datos sujetos a concertación con el AMVA y Disponibilidad de servicios públicos EPM

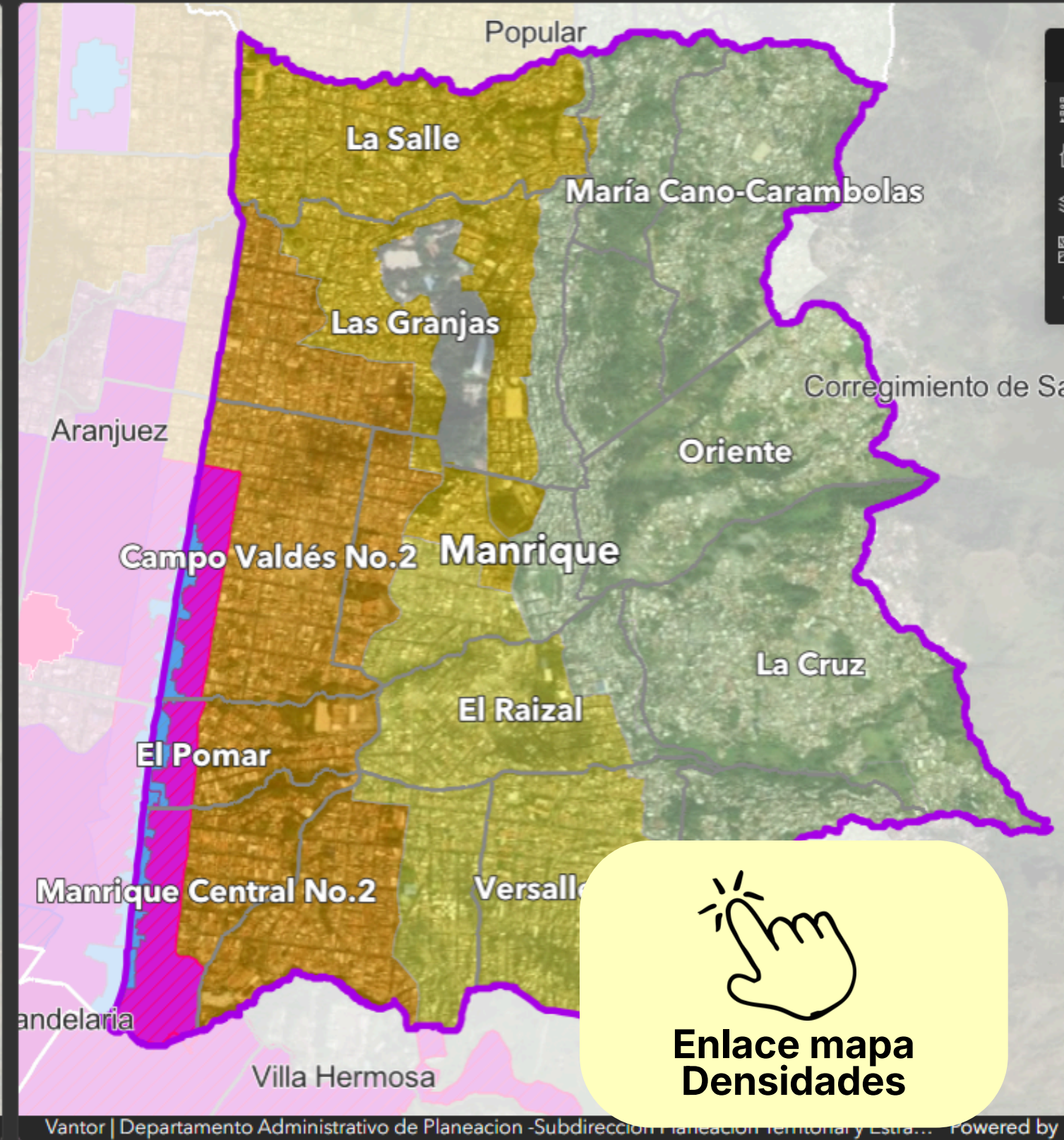


¿Para qué lo hicimos?
Promover un crecimiento equilibrado en la ciudad

POT COMUNA 3 - MANRIQUE



DENSIDADES ACUERDO 048 / 2014



DENSIDADES PROPUESTAS / 2026

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comuna 3 - Manrique

- Comuna
- Manrique

Comunas y Corregimientos

Leyenda Mapa Propuesta

Comuna 3 - Manrique

- Comuna
- Manrique

Comunas y Corregimientos

Barrios y Veredas

PROPUESTA

2

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.

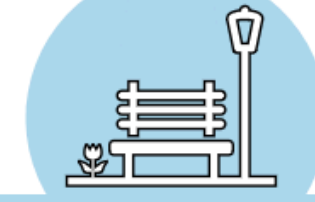
ALCANCE



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.

Mejoramiento Integral de Barrios con enfoques de paz



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



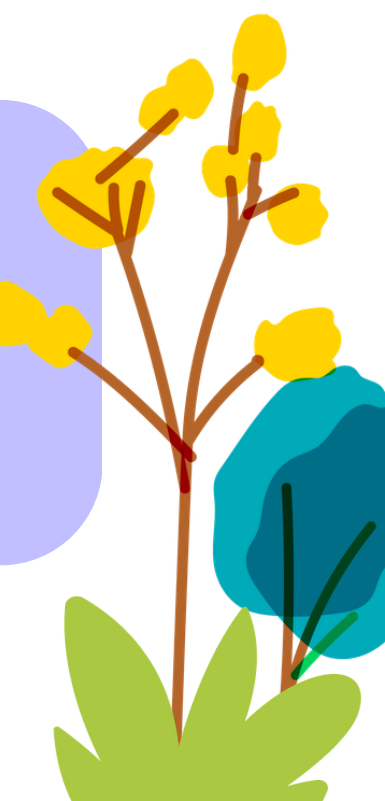
ACCIONES

- 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 2

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

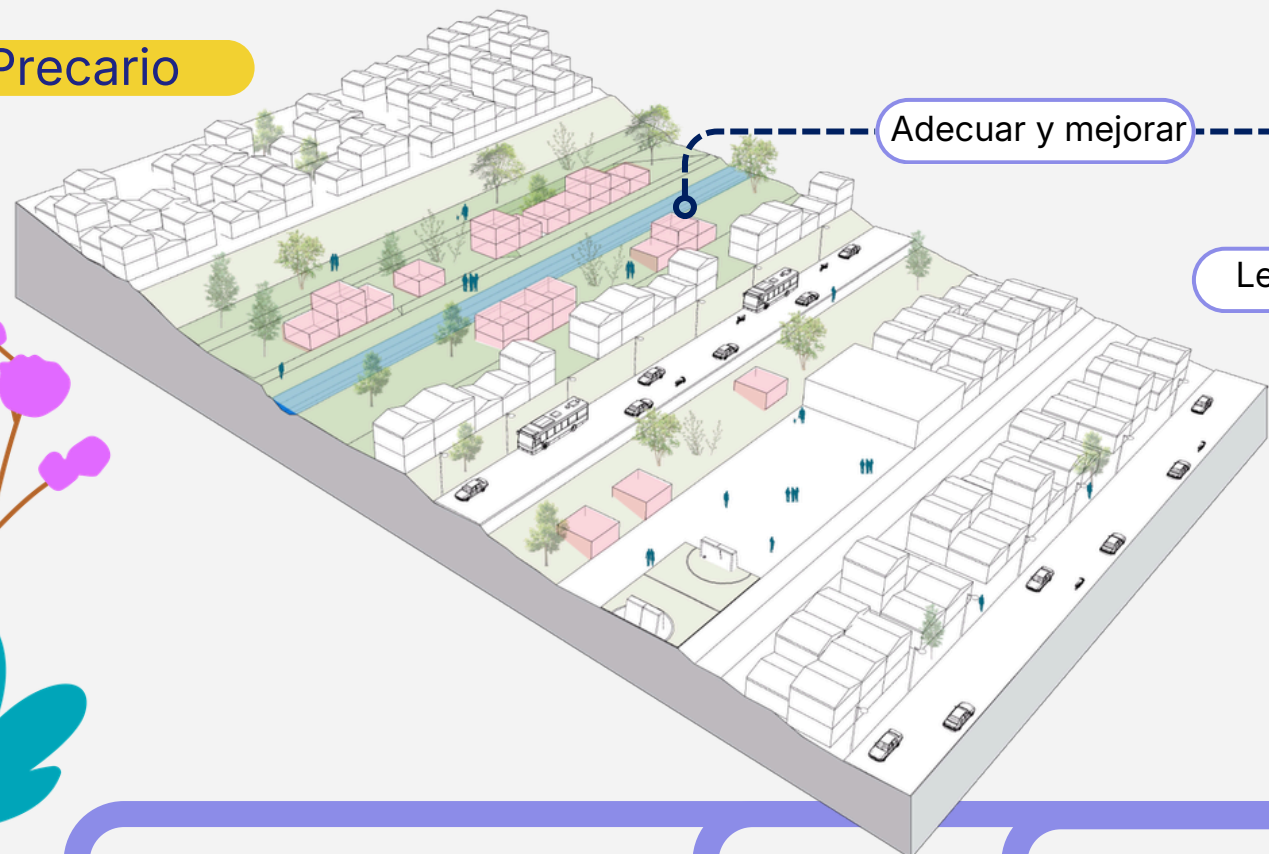
Constituyen el conjunto de decisiones territoriales que permiten tener una

batería de estrategias de gestión

para atender las condiciones de los asentamientos en el Distrito

Hábitat digno para la equidad territorial

Precario



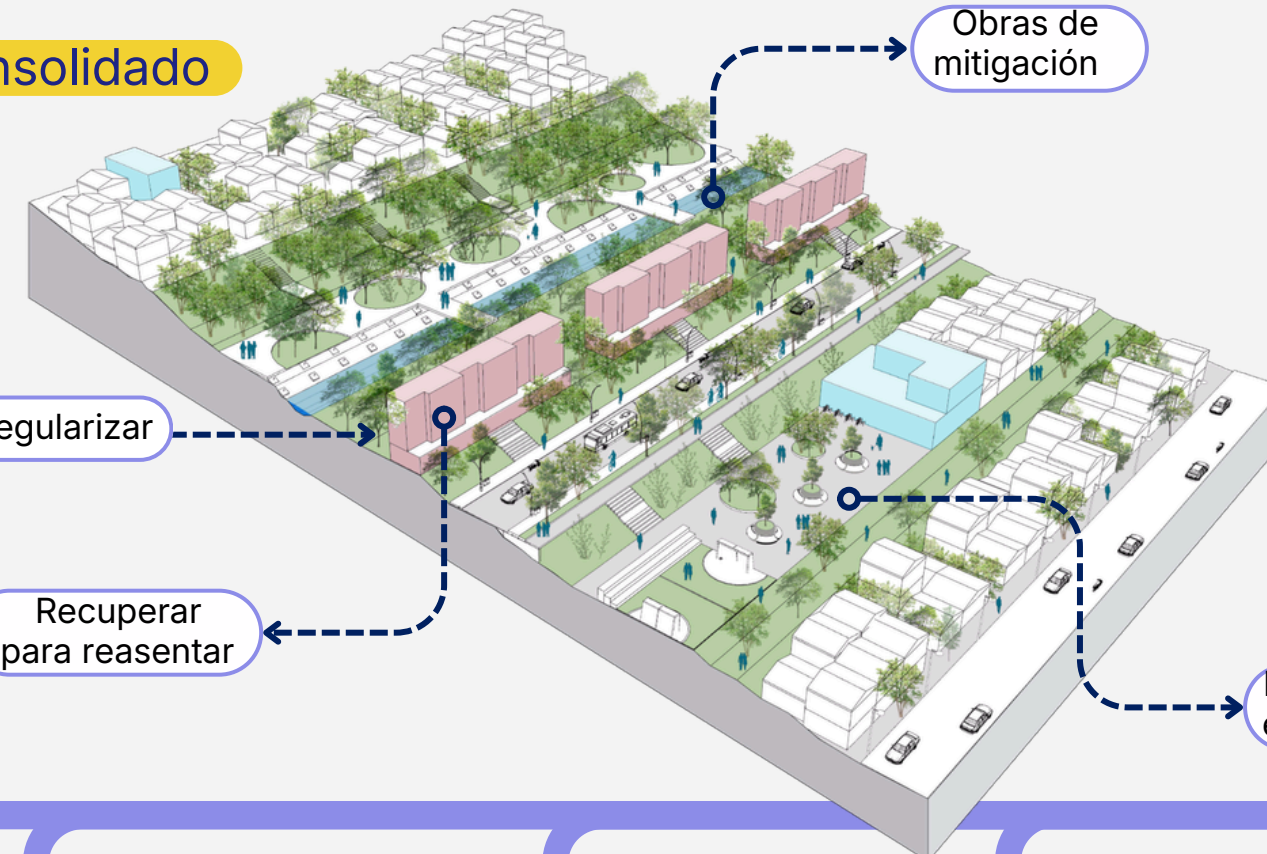
Adecuar y mejorar

Legalizar

Consolidado

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

¿Cómo respondemos desde el POT para materializar el derecho a la ciudad?

2



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Disminución del riesgo social y económico

Criterios de manejo desde la Política Pública de Protección a Moradores Actividades Económicas y Productivas

Prevención de la gentrificación

Medidas y decisiones desde el POT



Sistema Ambiental de Gestión del Riesgo y Cambio Climático

- Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas - PPPMAEP



Sistema Público y Colectivo

- Enfoque intergeneracional de los equipamientos
- Equipamientos multifuncionales y sostenibles
- Equipamientos como nodos de protección del tejido económico barrial y zonal
- Economía circular
- Transferencia de aprovechamientos y otros incentivos desde el patrimonio
- Zonas DOT



Sistema de Ocupación

- Reconocimiento de Actividades económicas anexas a la vivienda
- Generación de vivienda social
- Cuidado de la reserva habitacional
- Regulación de nuevas tipologías de usos
- Enfoque de Cuidado en el régimen de usos del suelo



Sistema de Gestión para la Equidad Territorial

- Reparto equitativo de cargas y beneficios
- Derecho de preferencia



Política Pública de Protección a Moradores Actividades Económicas y Productivas

2



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 ordenamientos 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?

Prestación diferenciada de servicios públicos

3



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Áreas de Difícil Gestión

Suelo urbano (Tratamientos Consolidación 3 (CN3) y Mejoramiento Integral (MI)).

Zonas de Difícil Acceso

Geografía compleja

Condiciones Particulares

Áreas con restricciones específicas.

ABASTECIMIENTO TRANSITORIO

Piletas públicas, tanques o carrotanques (provisionalidad).

MÍNIMO VITAL

Implementación del programa según Decreto 776 de 2025 para población vulnerable

META FINAL: FORMALIZACIÓN

Progresividad hacia la regularización y estándares normales.

La Estrategia:

Esquemas Diferenciales Esquemas Diferencial de aseo a través de contenerización en áreas de difícil acceso para recolección puerta puerta.

Restricción: En ningún caso se podrán aplicar esquemas diferenciales en suelos de protección. (Art. 35 Ley 388 de 1997).



CONTRIBUCIÓN A LA SEGURIDAD TERRITORIAL DESDE LA GESTIÓN DEL RIESGO.



Resultado estudios básicos de amenaza

La seguridad territorial implica armonizar la dinámica natural y social mediante la planificación del territorio. Esto permite orientar el modelo de ocupación de forma coherente con el bienestar ciudadano, integrando la gestión del riesgo a través del conocimiento, la reducción y el manejo de desastres.



4

Acuerdo 48 de 2014

Qué proponemos



AMENAZA

Alta, media y baja por movimientos en masa

Alta, media, baja y muy baja por inundaciones

Alta por avenidas torrenciales

Alta, media y baja por movimientos en masa

Alta, media y baja por inundaciones

Alta, media y baja por avenidas torrenciales

Con condición de amenaza

RIESGO

Con condición de riesgo

Alto riesgo no mitigable

Con condición de riesgo

Alto riesgo no mitigable

Alto riesgo mitigable

Riesgo medio

Riesgo bajo



POT COMUNA 3 - MANRIQUE Gestión del Riesgo

Leyenda mapa actual

Amenazas y Riesgos Actuales

Red Hídrica

Amenazas y Riesgos Actual

Amenaza Avenida Torrencial

categoria

- Alta
- Media
- Baja

Amenaza Inundación

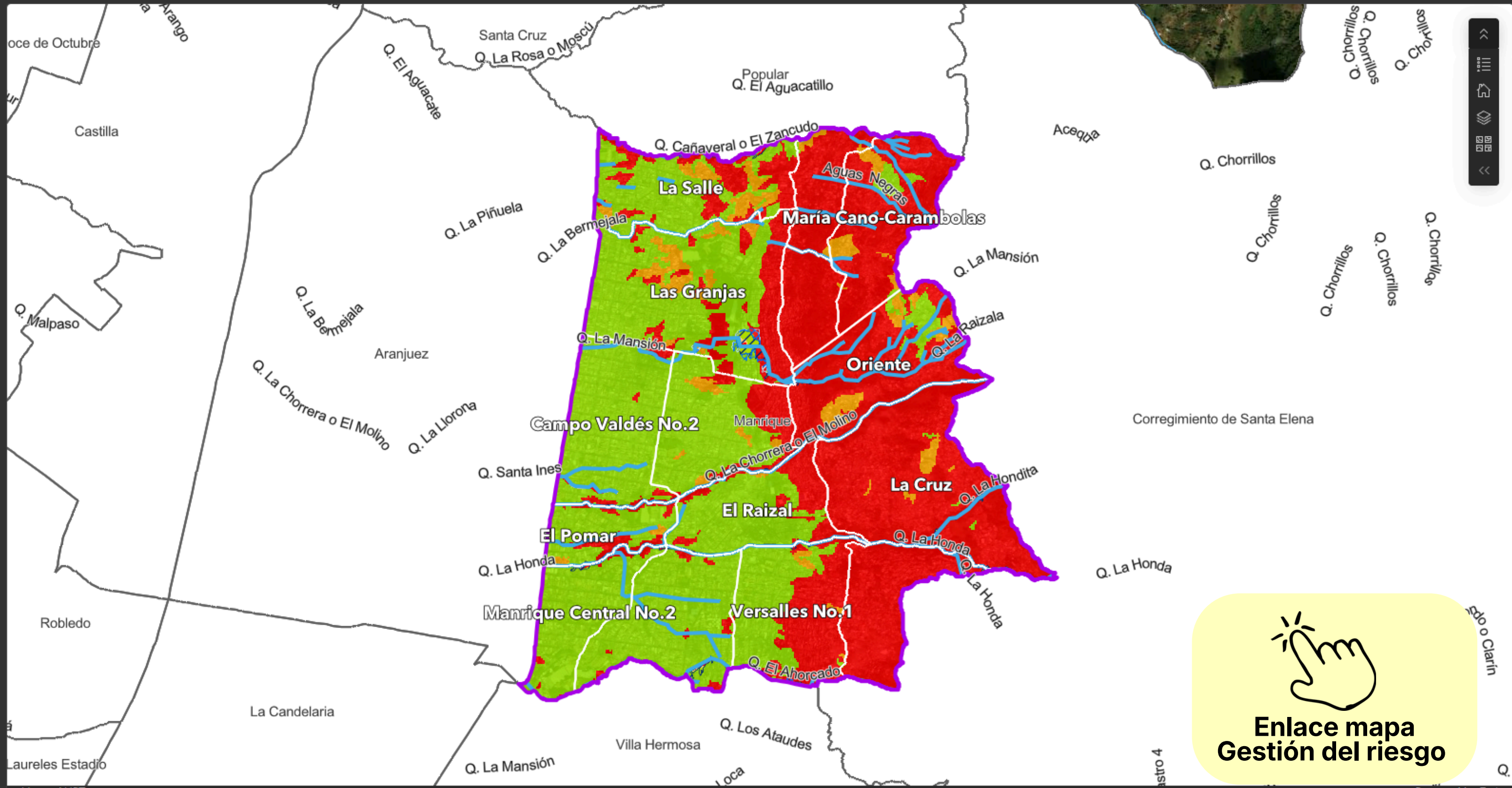
categoria

- Alta
- Media
- Baja

Amenaza Movimiento en Masa

Categoria

- Alta




Enlace mapa Gestión del riesgo

Propuesta / 2026

POT COMUNA 3 - MANRIQUE Gestión del Riesgo 2

Leyenda mapa actual

Riesgos y amenazas actuales

Red Hídrica

ZCR - Zonas en condición de riesgo

Riesgo mov masa

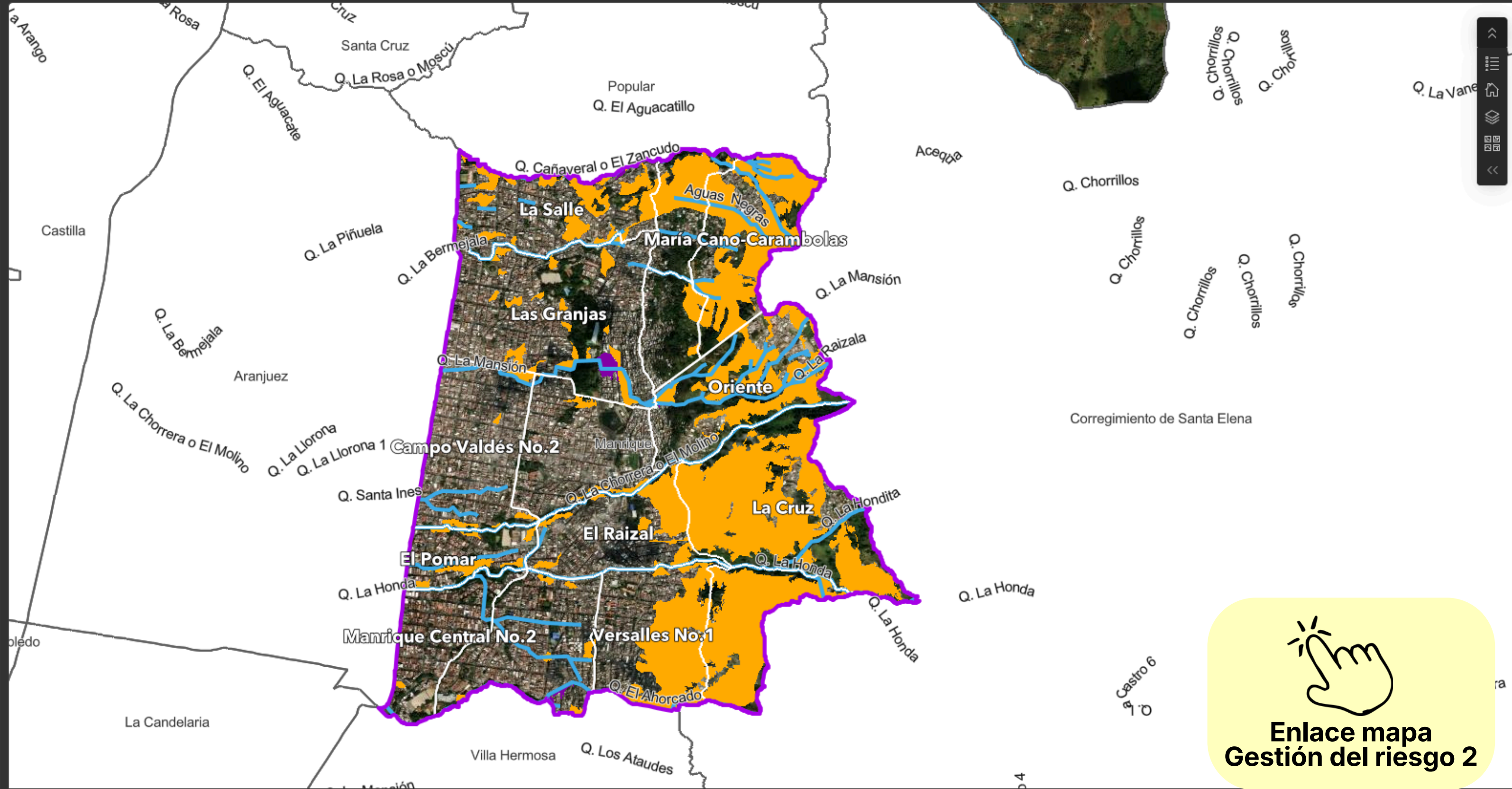
Riesgo

Zona en condición de riesgo - mov masa

Riesgo Avenidas Torrenciales

Riesgo

Zona en condición de riesgo - av torr





Enlace mapa Gestión del riesgo 2

Vantor | DAP | UPT

Powered by Esri

Propuesta / 2026

- 1. C3 Tratamientos
- 2. C3 Densidades
- 3. C3 Habitacional
- 4. C3 Gestión del riesgo 1
- 4. C3 Gestión del riesgo 2**
- 5. C3 Centralidades
- 6. C3 Usos del suelo
- 7. C3 Conflictos y Voca

Ruta de intervención

4



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Personas, Viviendas e infraestructuras en riesgo
Necesidades de Intervención



Atención de la población a Reasentar

Solución transitoria
Arrendamiento Temporal

Solución definitiva
Acceso a la oferta de vivienda



Mantenimiento de las condiciones del área "liberada"

Generación de Espacio Público
para la mitigación del riesgo



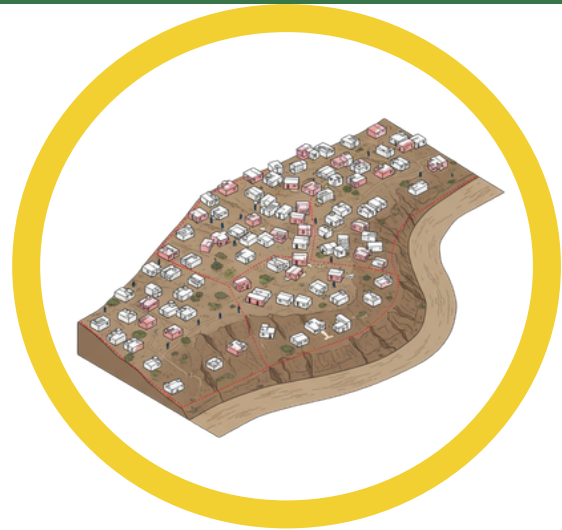
Gestión del Riesgo

para el Mejoramiento Integral de Barrios

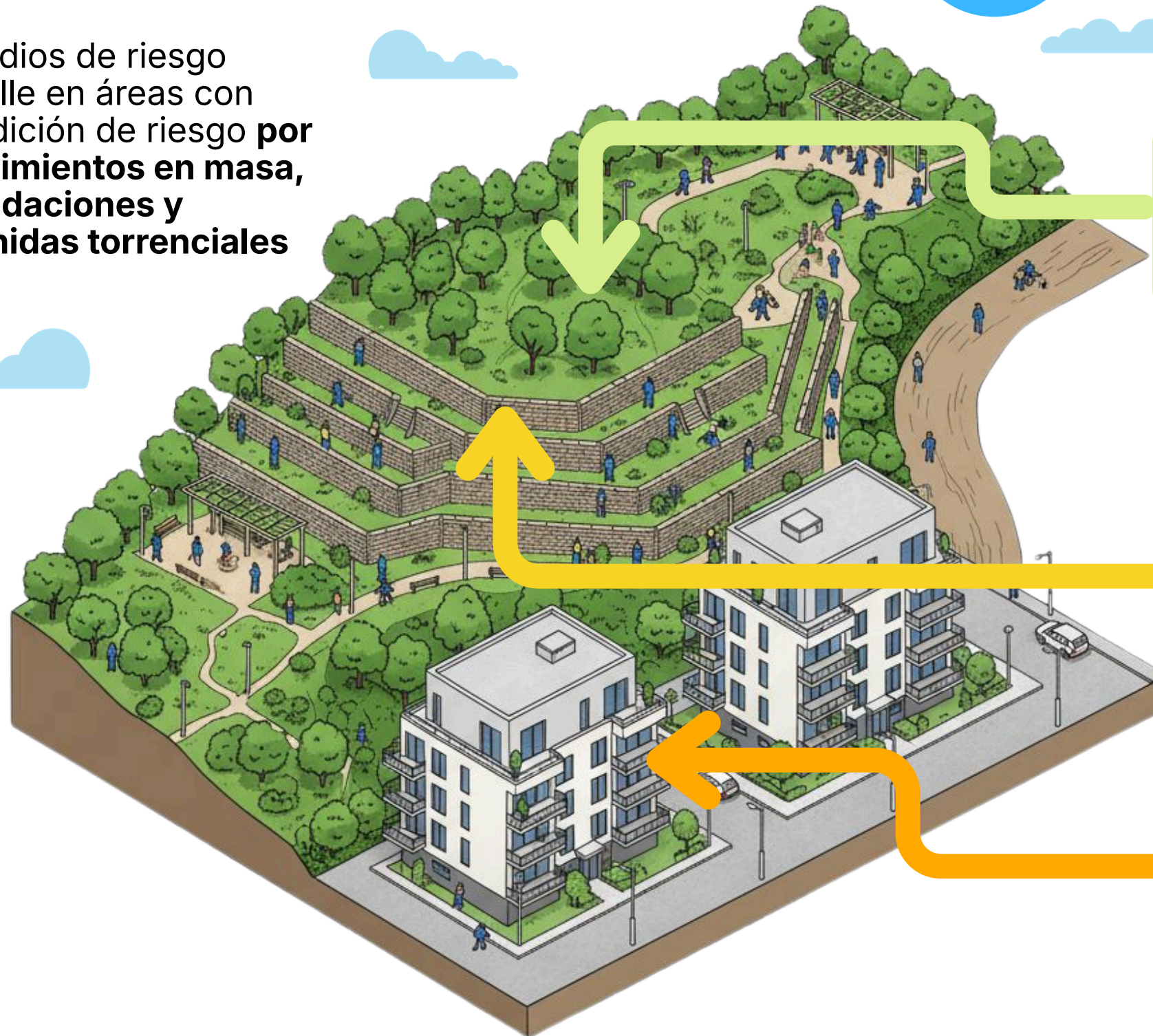
4



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

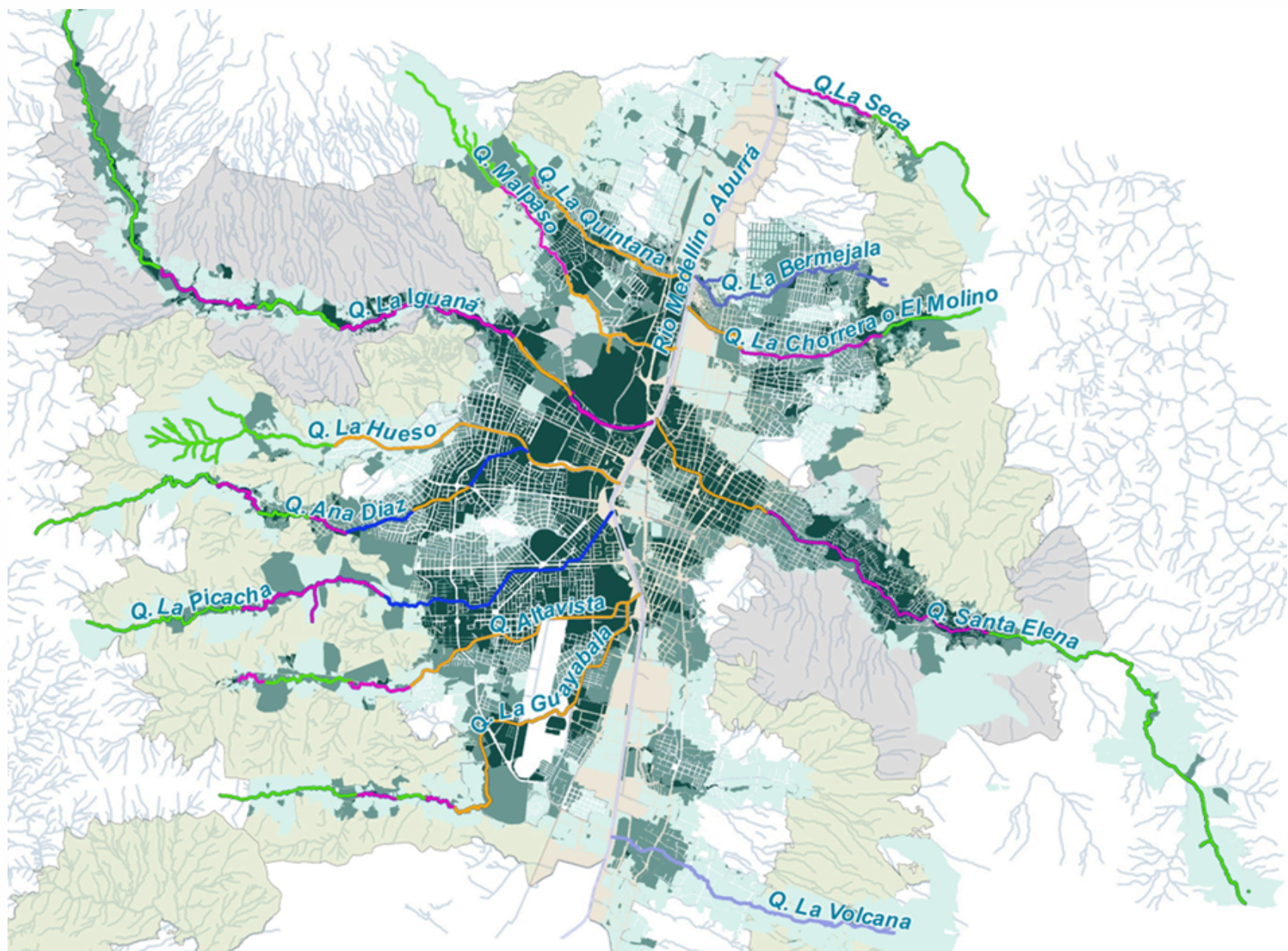
**Ejecución de obras de
mitigación** para la reducción
del riesgo y la preservación
de la vida

**Habilitación de suelo para
reasantamiento en sitio**

Revisión y ajuste del Mediano Plazo POT



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?

4

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:

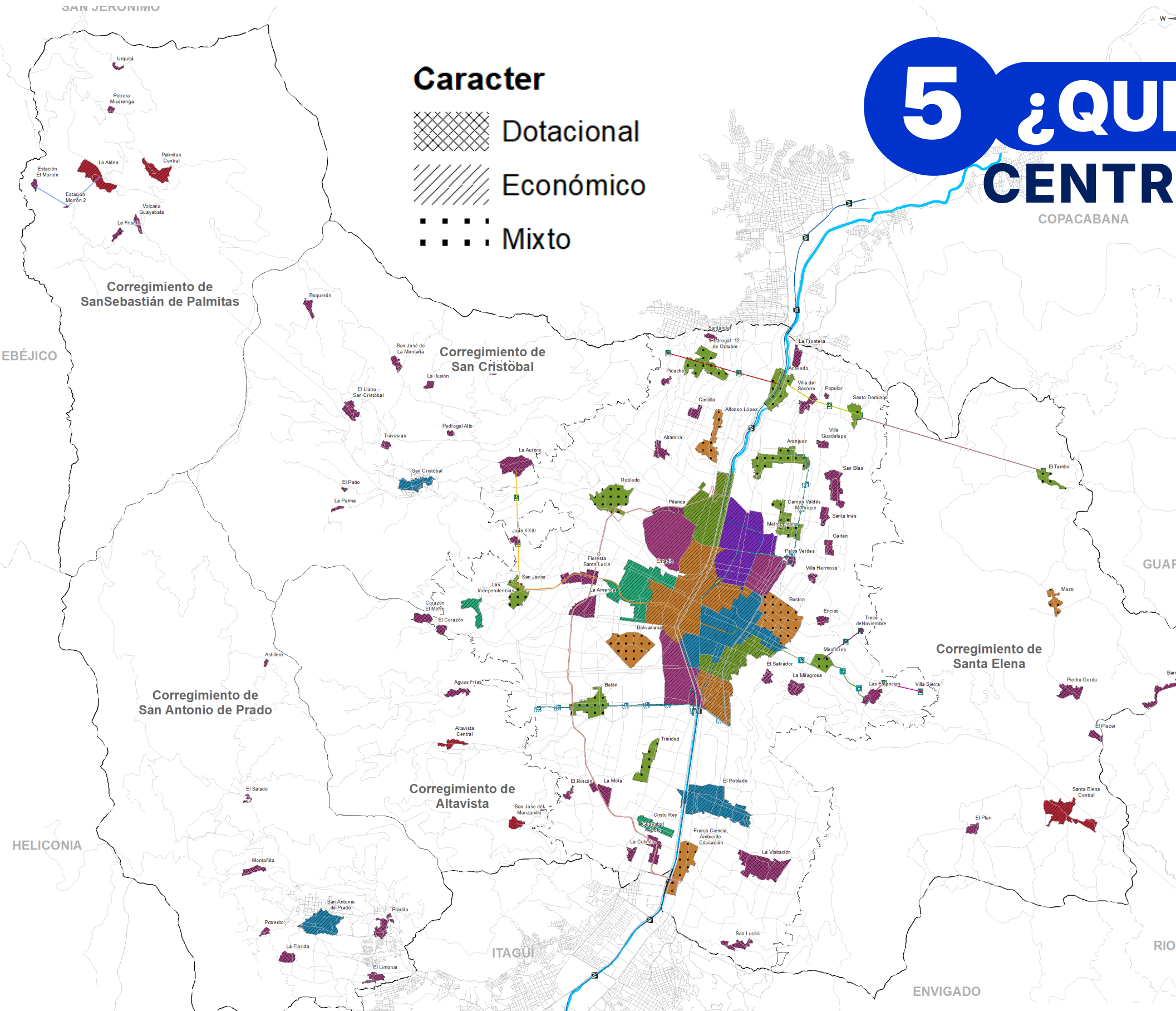
- * Los ajustes de las densidades de vivienda y centralidades barriales
- * Los incentivos para vivienda social y los Planes de Legalización, Regularización Urbanística Habitacional
- * La prestación diferenciada de servicios públicos y la gestión del riesgo de desastres
- * Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión



5 ¿QUÉ PROPONEMOS?

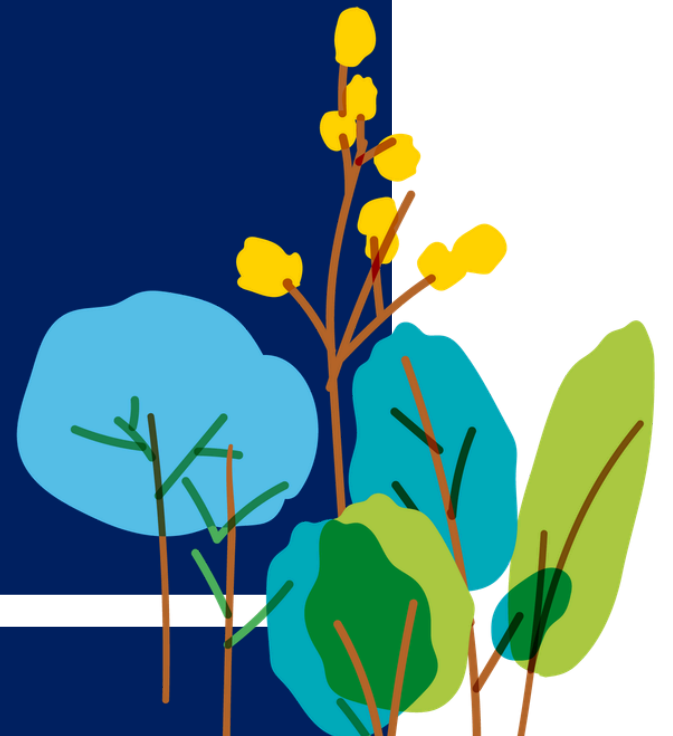
CENTRALIDADES POR CARÁCTER

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

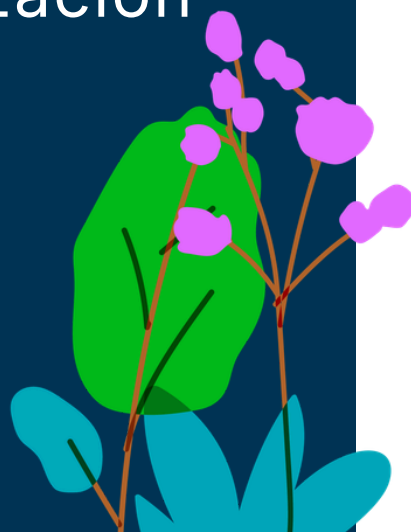
Un territorio policéntrico que distribuye servicios y oportunidades en múltiples centralidades



5

¿QUÉ PROPONEMOS?

- Medellín pasa de 74 a 81 centralidades urbanas y rurales.
- En la **Comuna 3 se mantienen 2 centralidades**, que se redelimitan y fortalecen para mejorar el equilibrio y la dinamización de la zona.



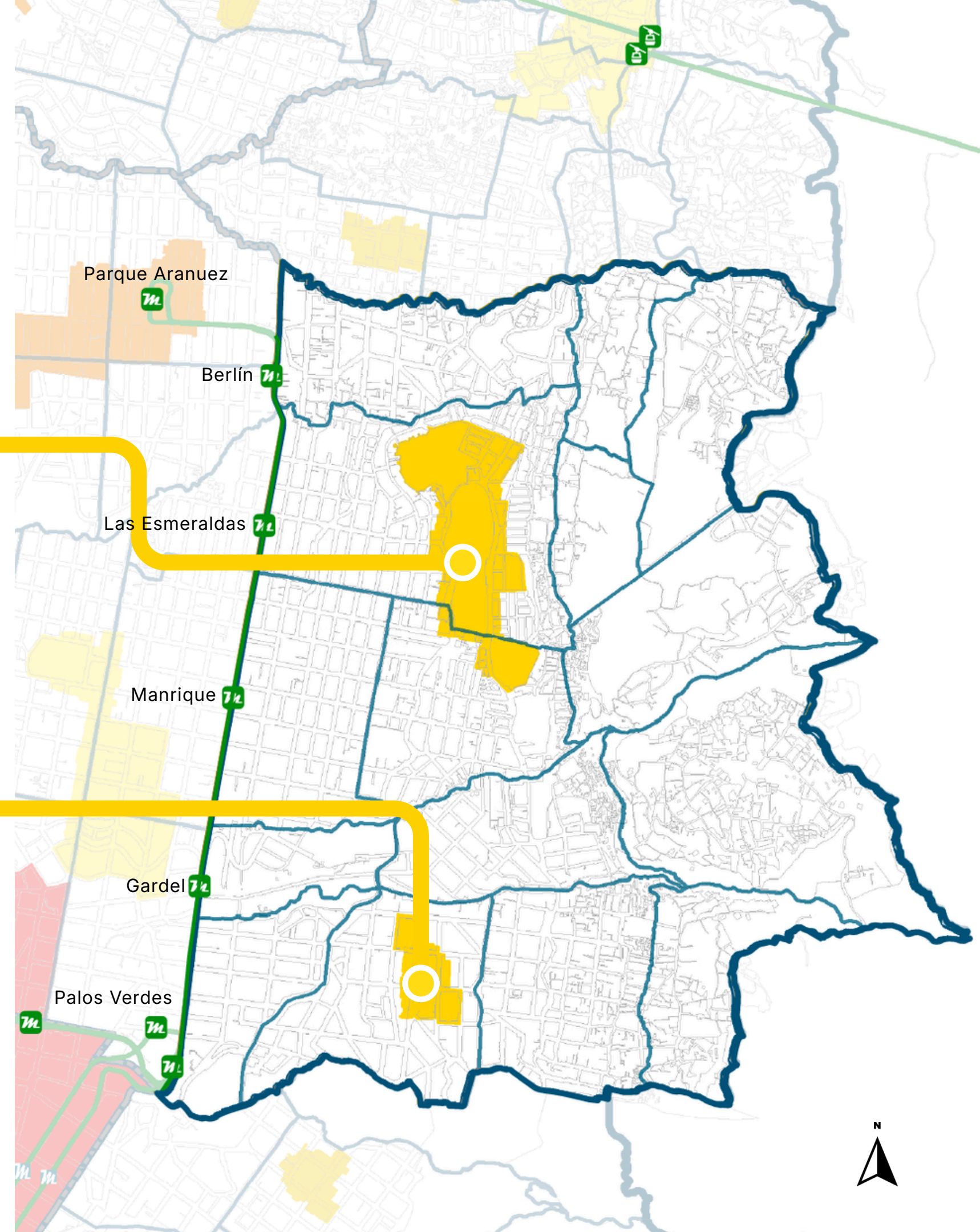
CENTRALIDADES POR CARÁCTER PREDOMINANTE

Centralidad San Blás

REDELIMITADA BARRIAL DOTACIONAL
Predominancia para Servicios de proximidad y cuidado.

Centralidad Gaitán

REDELIMITADA BARRIAL, DOTACIONAL
Predominancia para Servicios de proximidad y cuidado.



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

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

Estrategias para **consolidarlos** como **centralidades de cuidado**

- 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.



5

¿QUÉ PROPONEMOS?

El barrio es la primera red de cuidado del territorio

POT COMUNA 3 - MANRIQUE Centralidades

Leyenda Mapa Actual

Comuna 3 - Manrique

- Comuna
- Manrique

Comunas y Corregimientos

- nombre
- Comunas y Corregimientos

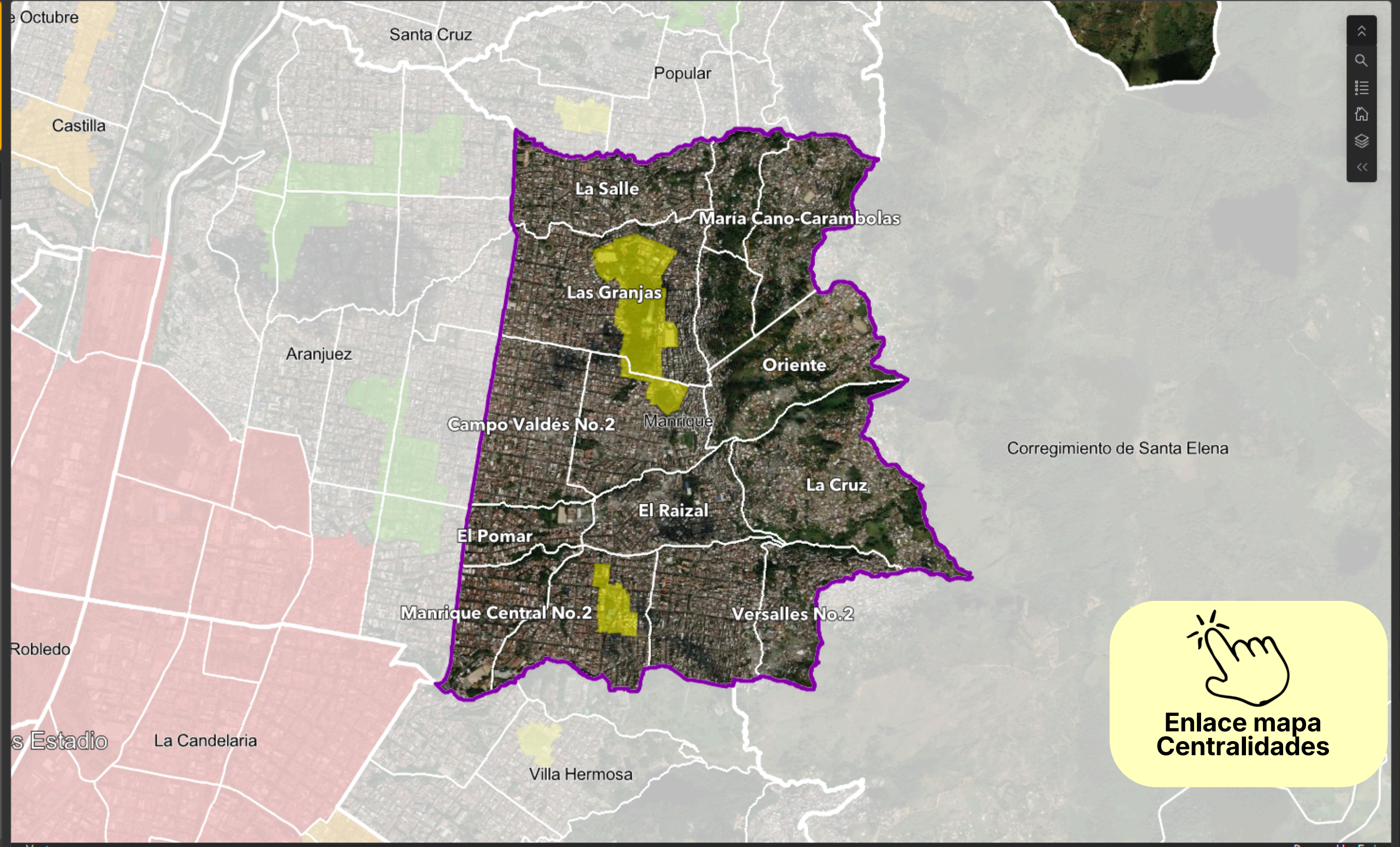
Barrios y Veredas

-

Centralidades Predominancia

Predominancia

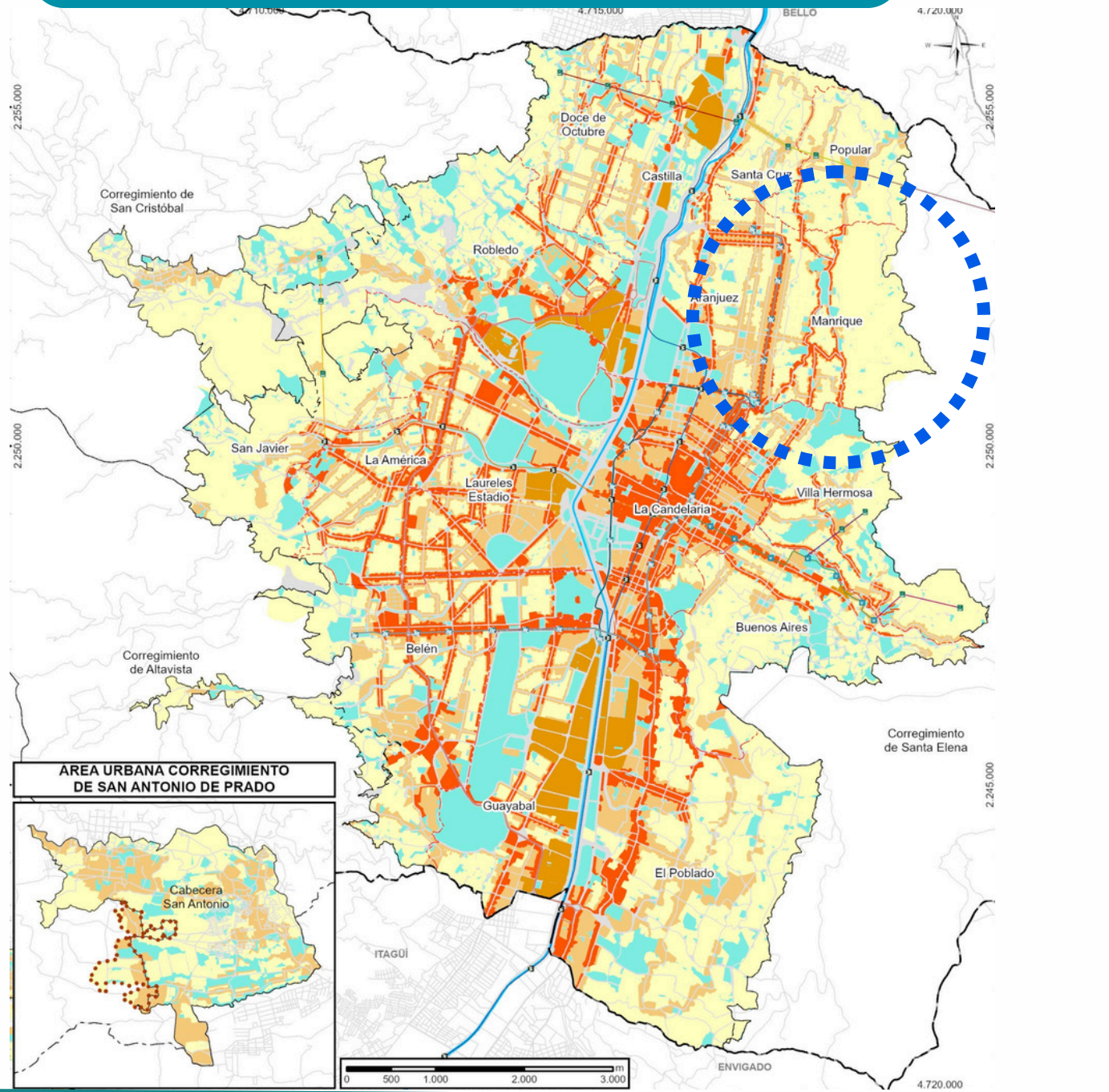
- Intercambio de servicios y movilidad integrada
- Fomento a las economías rurales
- Impulso al desarrollo económico y generación de empleo/Intercambio de servicios y movilidad integrada/Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes /Servicios de proximidad y cuidado
- Innovación para la cultura,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




Enlace mapa Centralidades

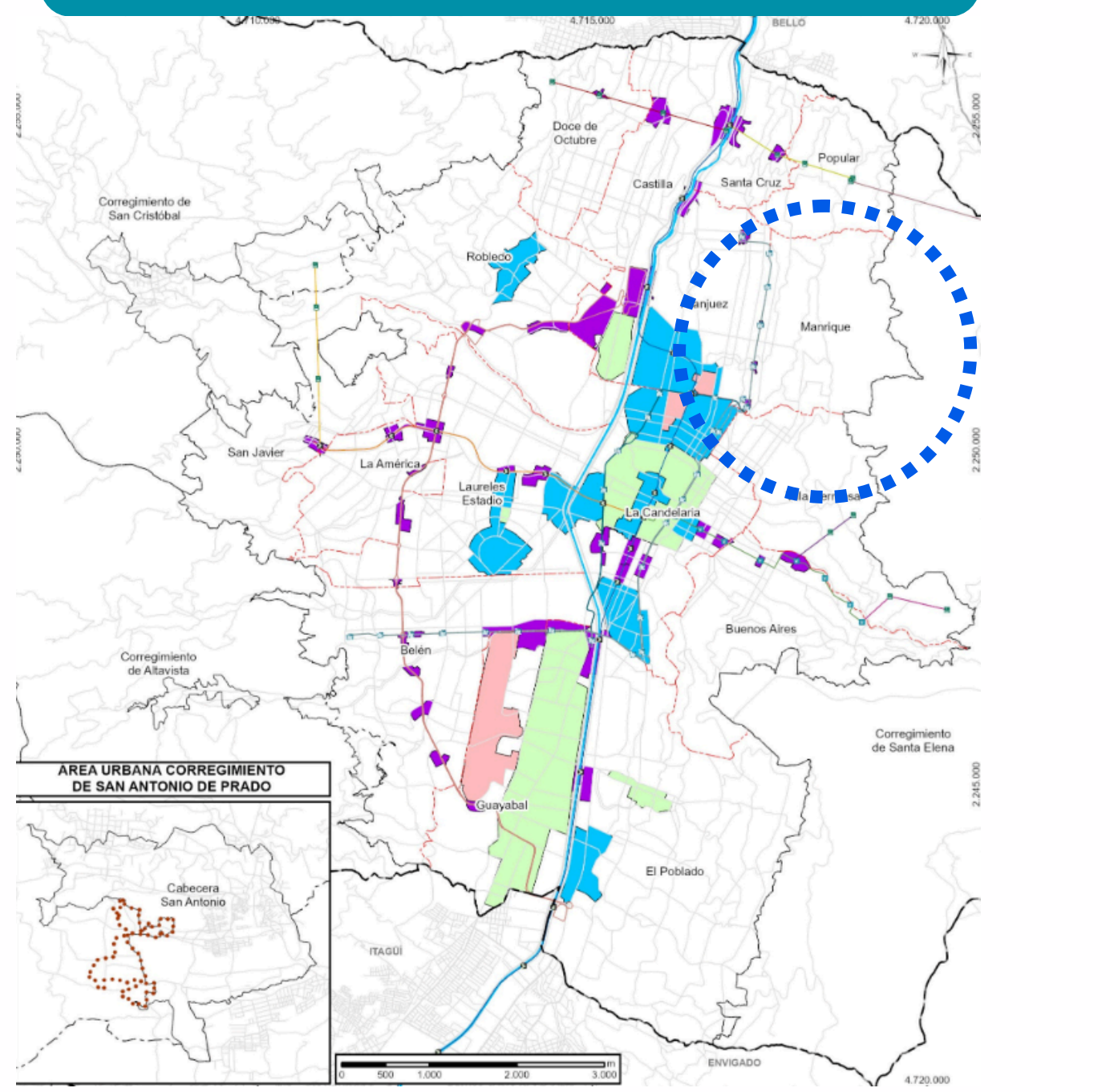
¿QUÉ PROPONEMOS? AJUSTE DE LA CLASIFICACIÓN USOS DEL SUELO

Áreas de actividad



- Dotacionales
- Baja Mixtura
- Media Mixtura
- Alta Mixtura

Áreas con vocación



- Zona de Tratamiento Especial
- Cuidado
- Planes Especiales de Manejo del Patrimonio Nacional
- Desarrollo Orientado al Transporte



POT COMUNA 3 - MANRIQUE

Usos generales del suelo

Leyenda Mapa Acuerdo 048

Comuna 3 - Manrique

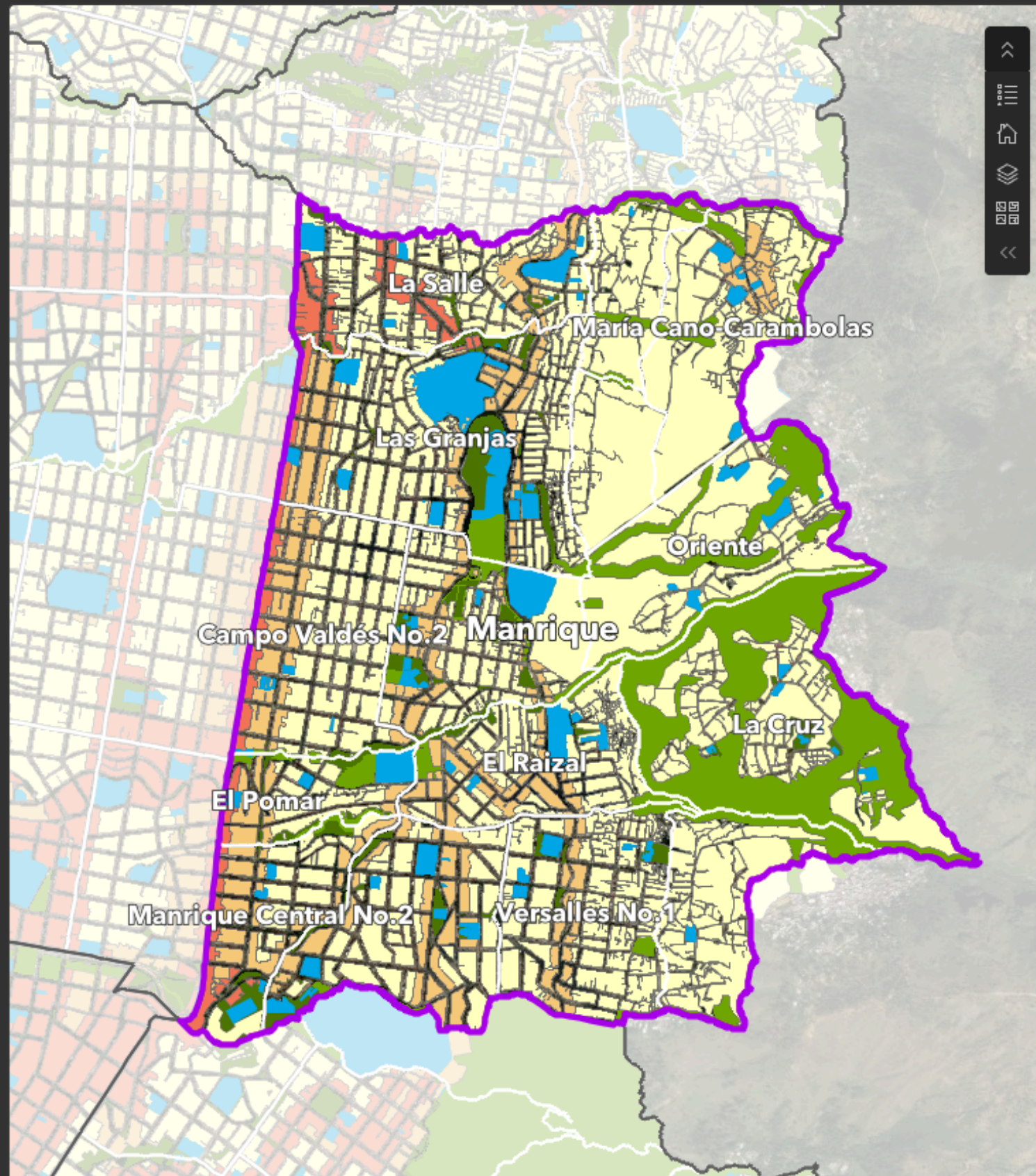
- Comuna
- Manrique

Leyenda Mapa Propuesta

Usos

Áreas de Actividad

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



Vantor | Departamento Administrativo de Planeación -Subdirección Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad... Powered by Esri

Usos generales del suelo AC048



Vantor | Departamento Administrativo de Planeación -Subdirección Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad... Powered by Esri

Áreas de actividad propuesta


Enlace mapa Usos del suelo

6

¿QUÉ PROPONEMOS?

Actualización de actividades

Tipologías de usos



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

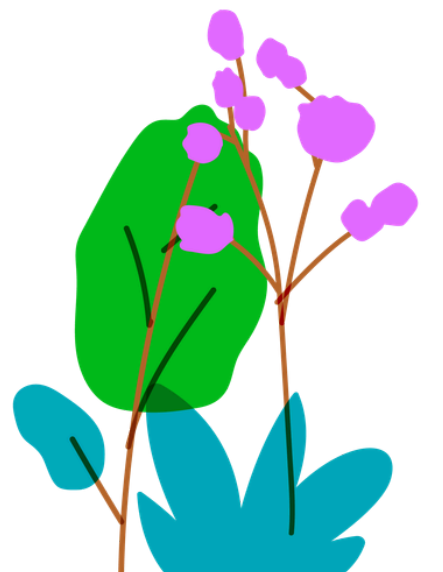
Subsistema de **equipamientos** colectivos

Espacio público

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



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



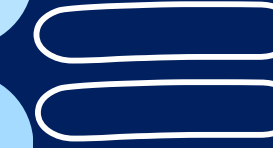
¿QUÉ PROPONEMOS? 6

ACTIVIDAD ECONÓMICA



VARIABLES AMBIENTALES

VARIABLES URBANÍSTICAS



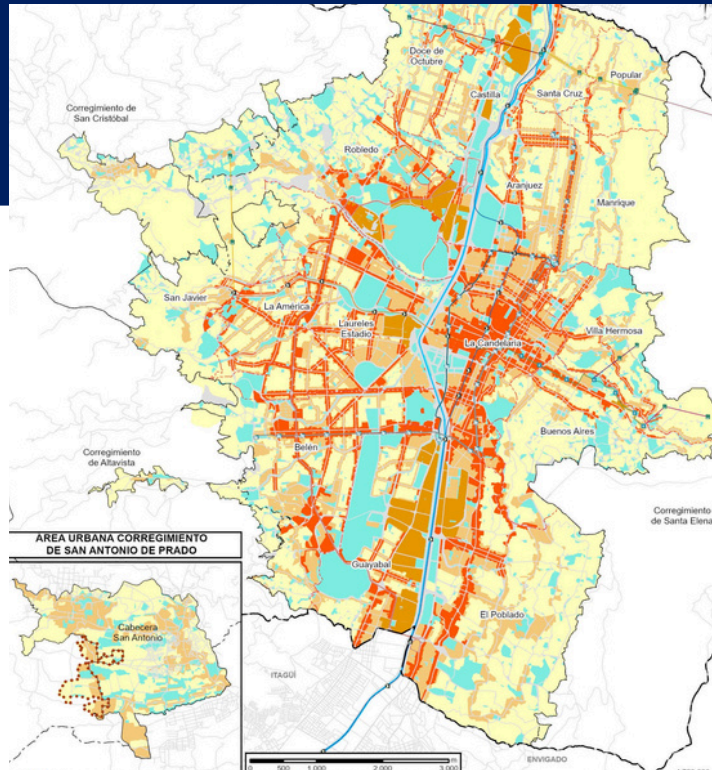
BAJO IMPACTO

MEDIANO IMPACTO

ALTO IMPACTO

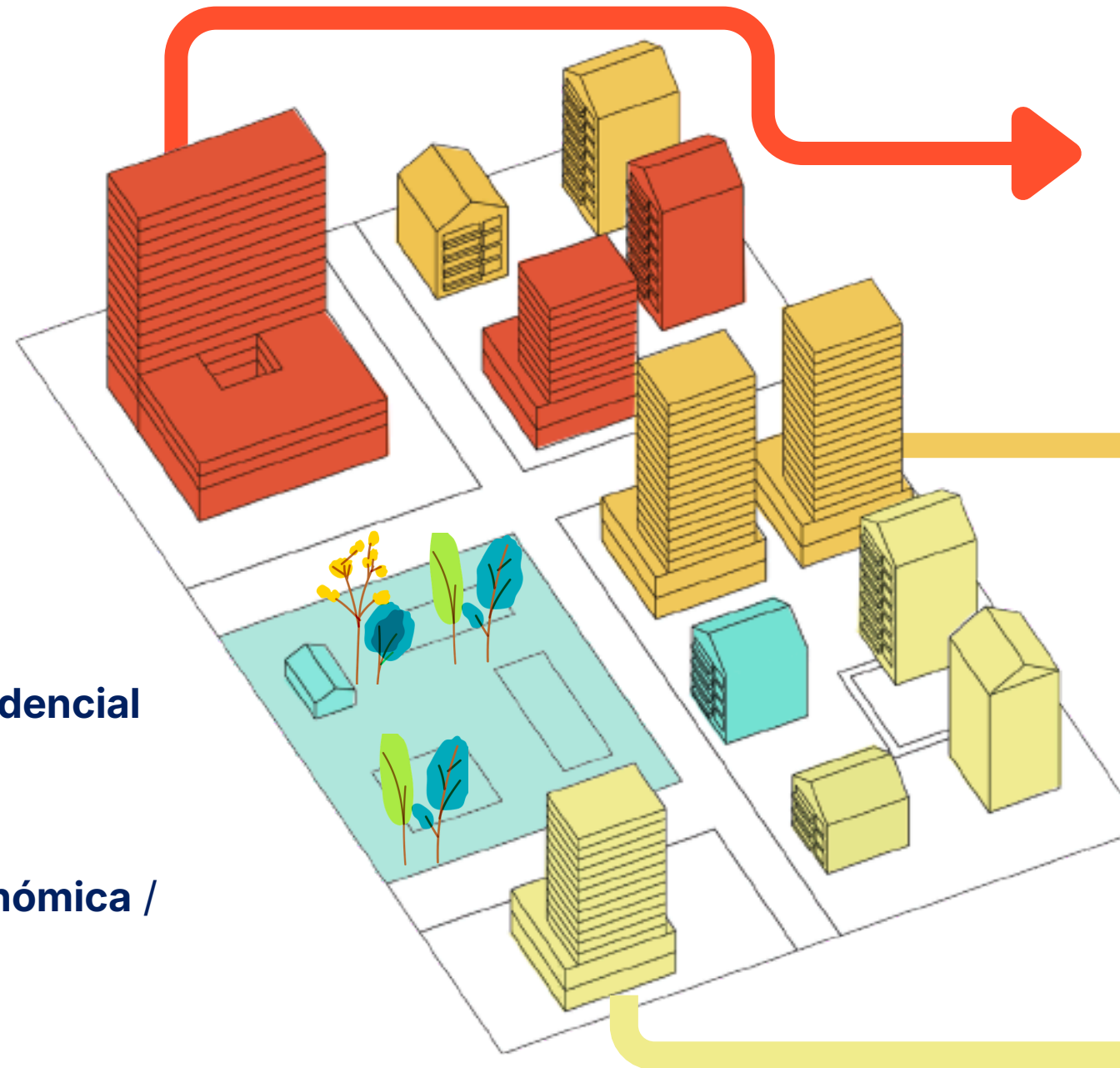
MUY ALTO IMPACTO

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

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

6 PROPUESTA

Estrategia DOT

Promoción del desarrollo orientado al transporte con:

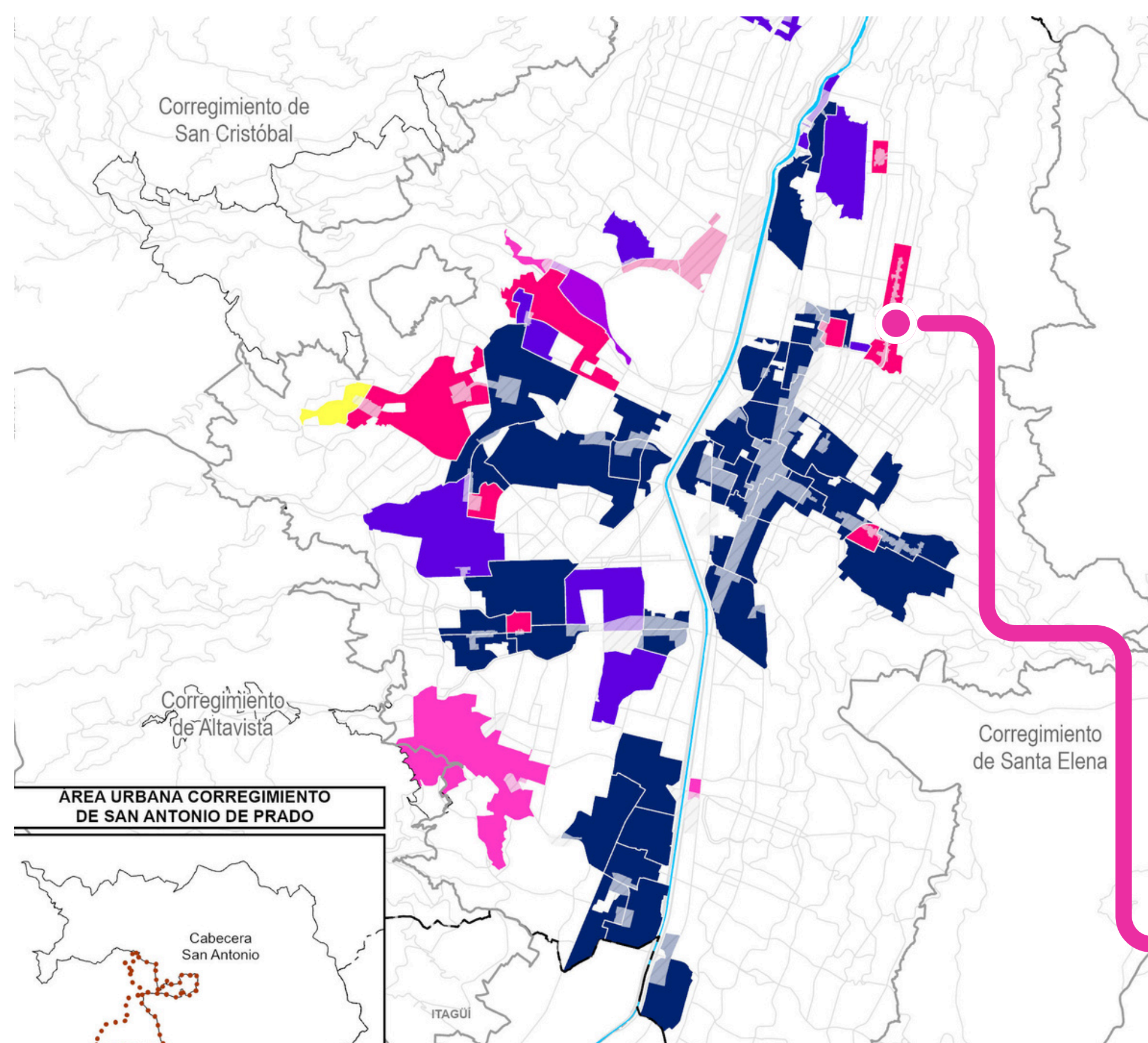
- Densidades adicionales a través de compra de derechos para mayor aprovechamiento de las áreas servidas por el transporte público
- Mayor Intensidades en la mezcla de usos para promover el desarrollo de la economía local

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







Exigencias de parqueaderos Uso **residencial**

¿Qué proponemos?

7

- **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	
					
MI-MIE, REV, CN3	Hasta 120 m ²	N/A	N/A	N/A	N/A
	Mayores a 120 m ²	0.25	1.00	0.10	0.13
C2, CN2, D-DE	Hasta 240 m ²	0.33	0.50	N/A	N/A
	Mayores a 240 m ²	0.50	0.50	0.13	0.13
CN5	Hasta 240 m ²	0.33	0.50	N/A	N/A
	240 - 2000 m ²	0.66	0.50	0.17	0.13
	Mayores a 2000 m ²	1.50	0.20	0.17	0.13

Estacionamientos para el uso residencial (celda / destinación)

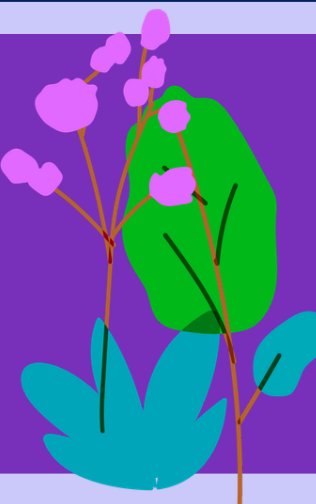
Tipología
VIS y VIP

AUTOS

1 cada 10

MOTOS

1 cada 3



Incorporación de obligación mínima de parqueaderos



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

PROPUESTA 7

Obligación vivienda Multifamiliar

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

Tratamientos predominantes en la Comuna 9



AUTOS

MOTOS



CN2

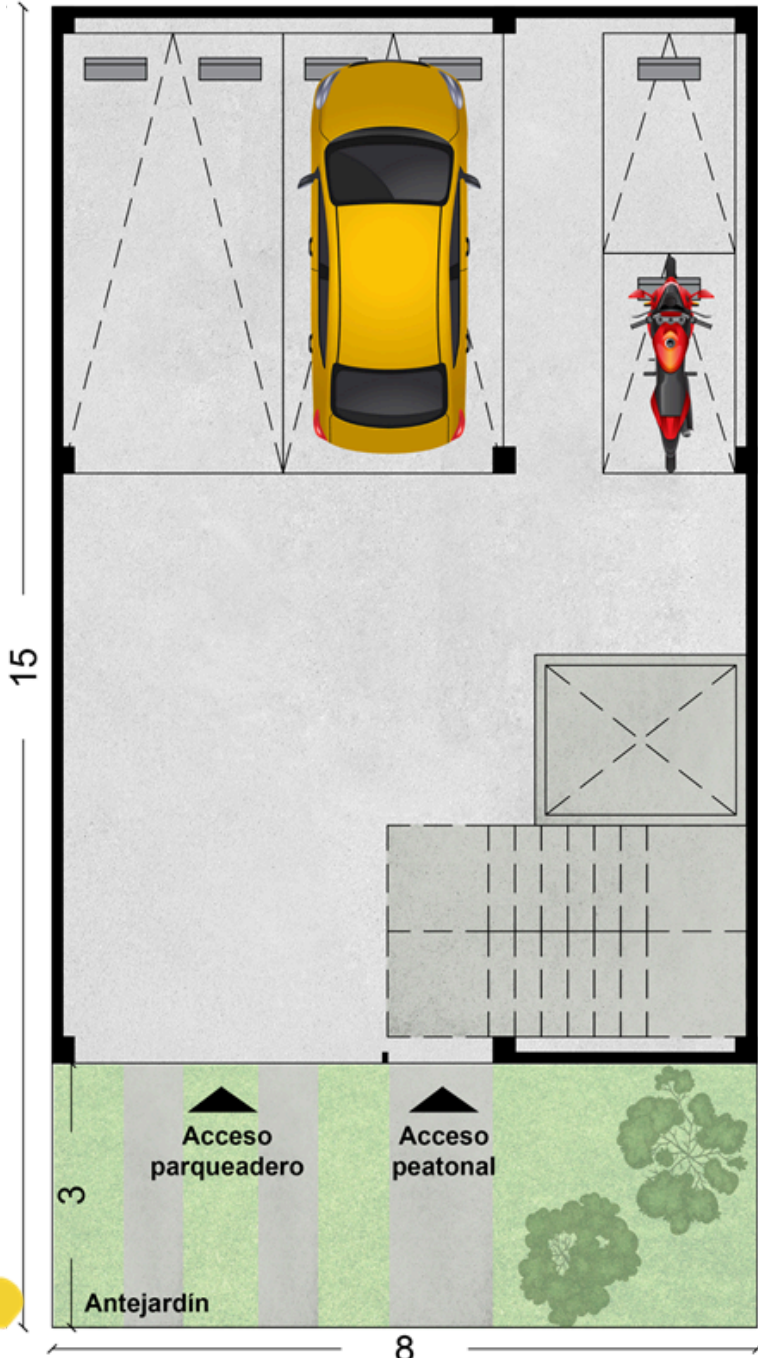
1/3

1/2

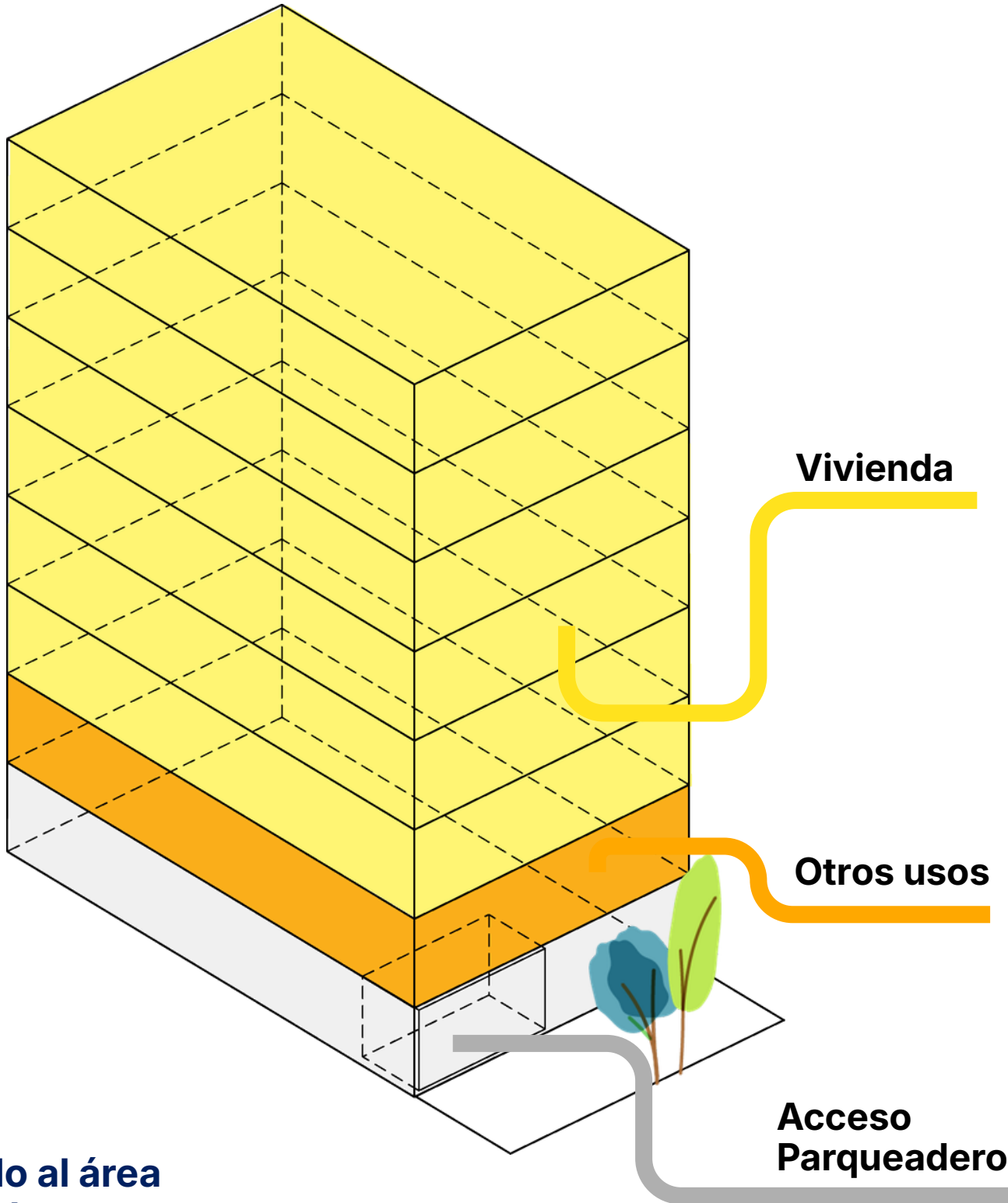
CN5

1/3

1/2



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



Incorporación de obligación mínima de parqueaderos

PROPUESTA 7

Obligación vivienda Multifamiliar

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

Tratamientos predominantes en la Comuna 9

 AUTOS

MOTOS 

CN2

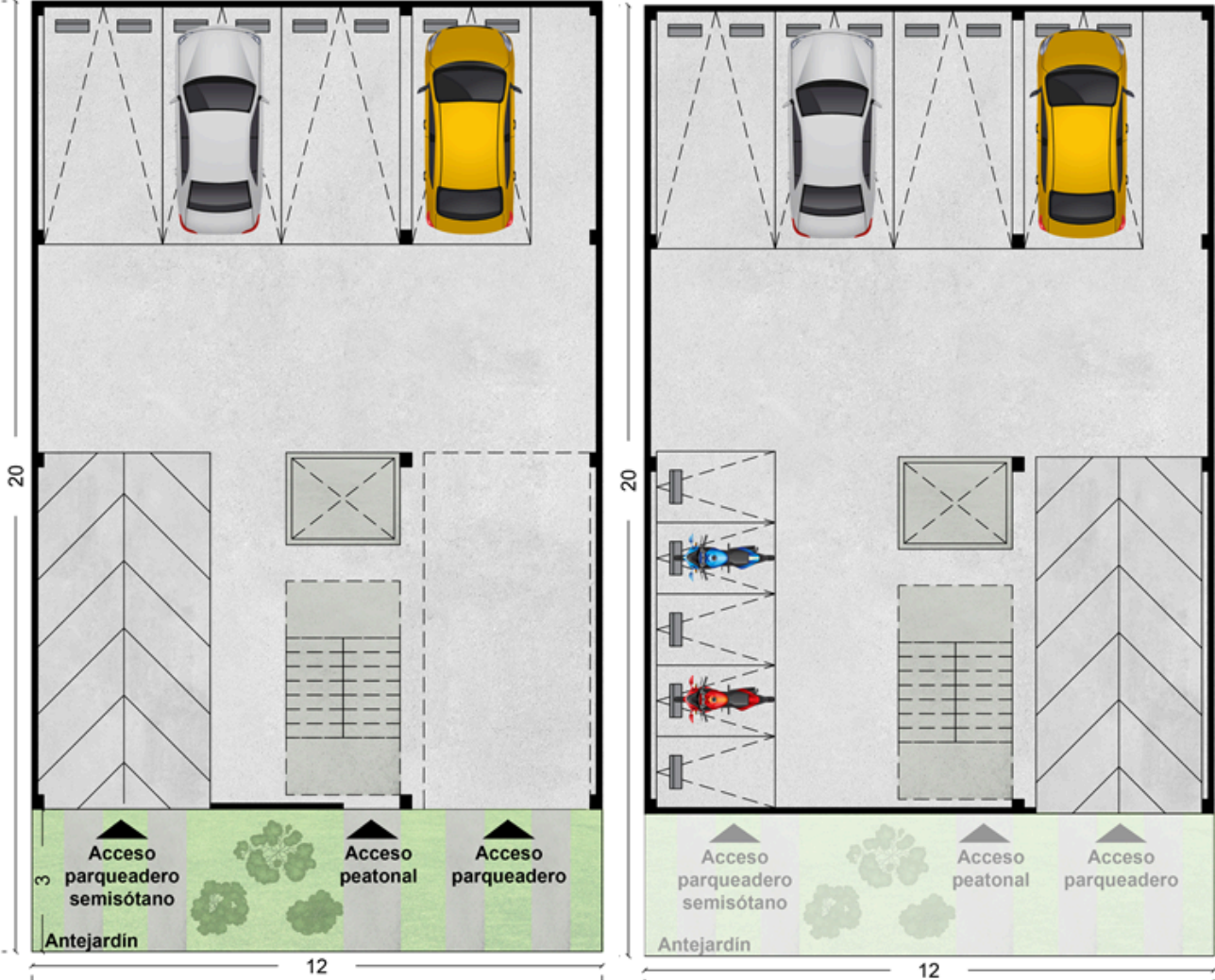
1/2

1/2

CN5

1/1.5

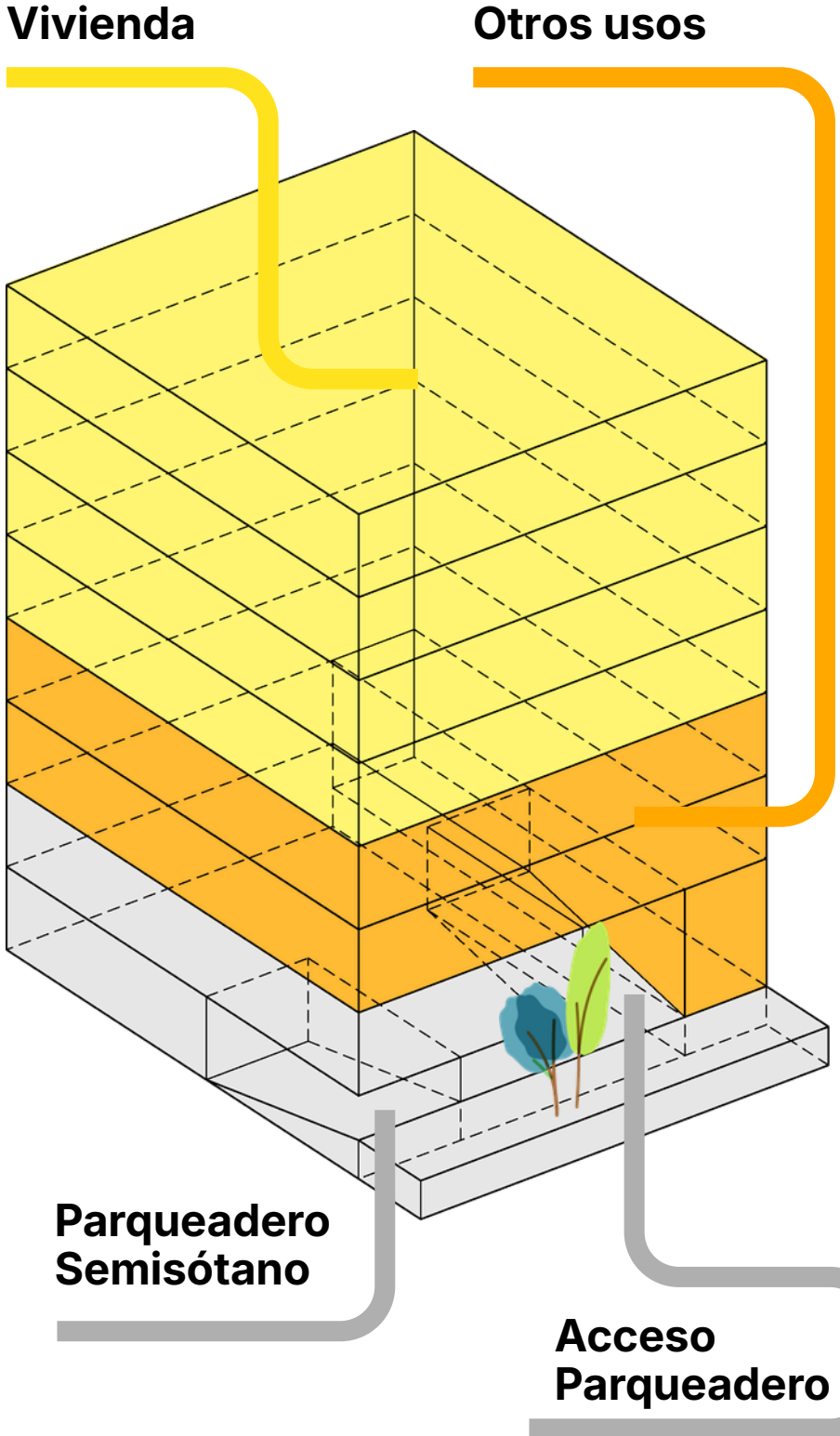
1/2



Primer piso

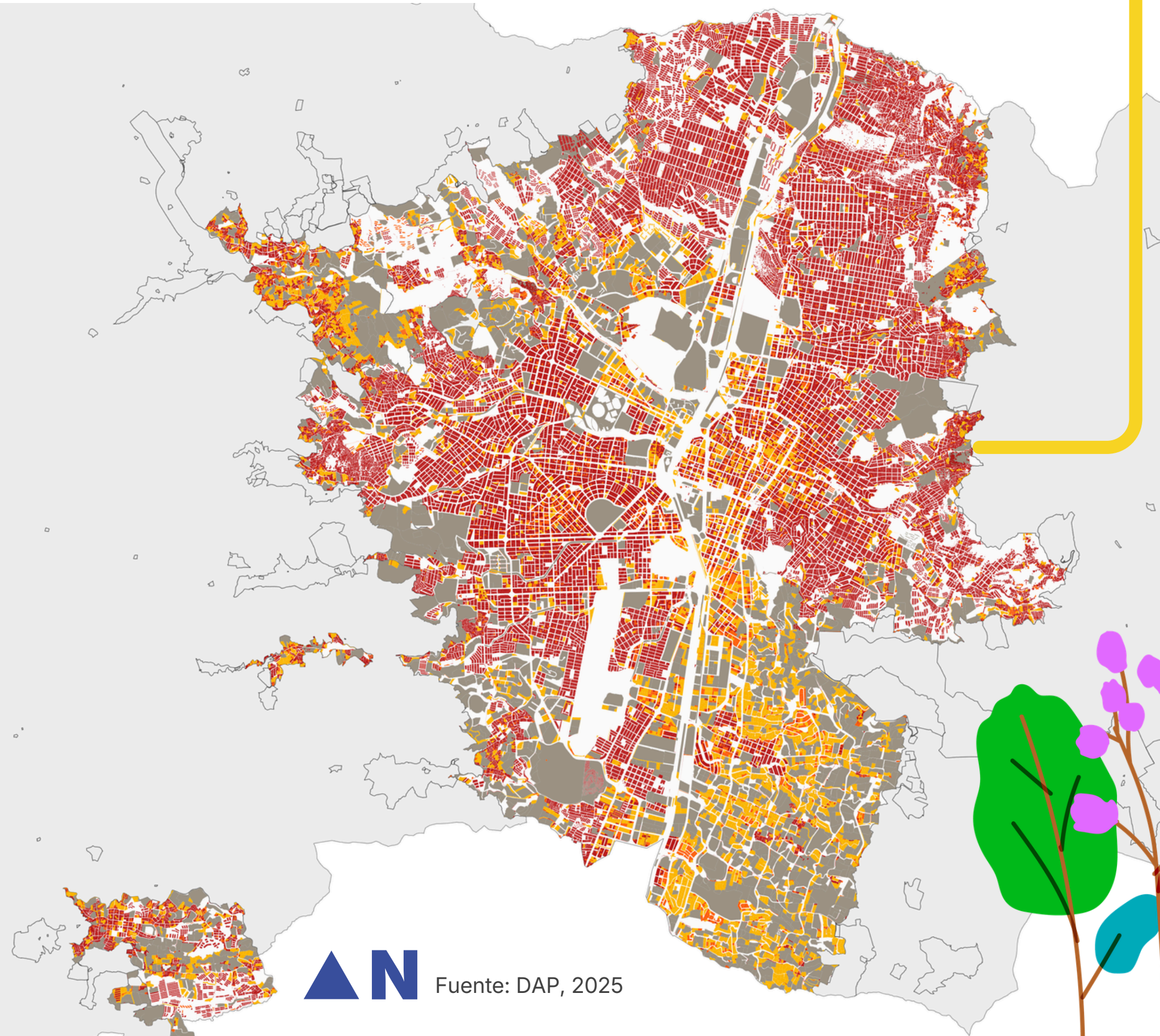
Segundo piso

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



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.

8 ¿QUÉ PROPONEMOS?

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

superiores a 500 m²

NUEVA COMPRENSIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

8



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



8 Qué proponemos?



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ENFOQUE DE CUIDADO



Seguridad e inclusión

Espacios libres de discriminación que promueven el bienestar físico, emocional y social de poblaciones diversas

Dotación con servicios básicos

Espacios para resguardarse del clima (lluvia y sol). Implementación de servicios sanitarios en el espacio público.

ESPACIO PÚBLICO

Proximidad espacial

Espacios cotidianos cercanos a los entornos barriales. Donde pueden convivir, expresarse y sentirse seguros



8 ¿Qué proponemos?



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ENFOQUE DIFERENCIAL



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

GRUPOS POBLACIONALES

ESPACIO PÚBLICO

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



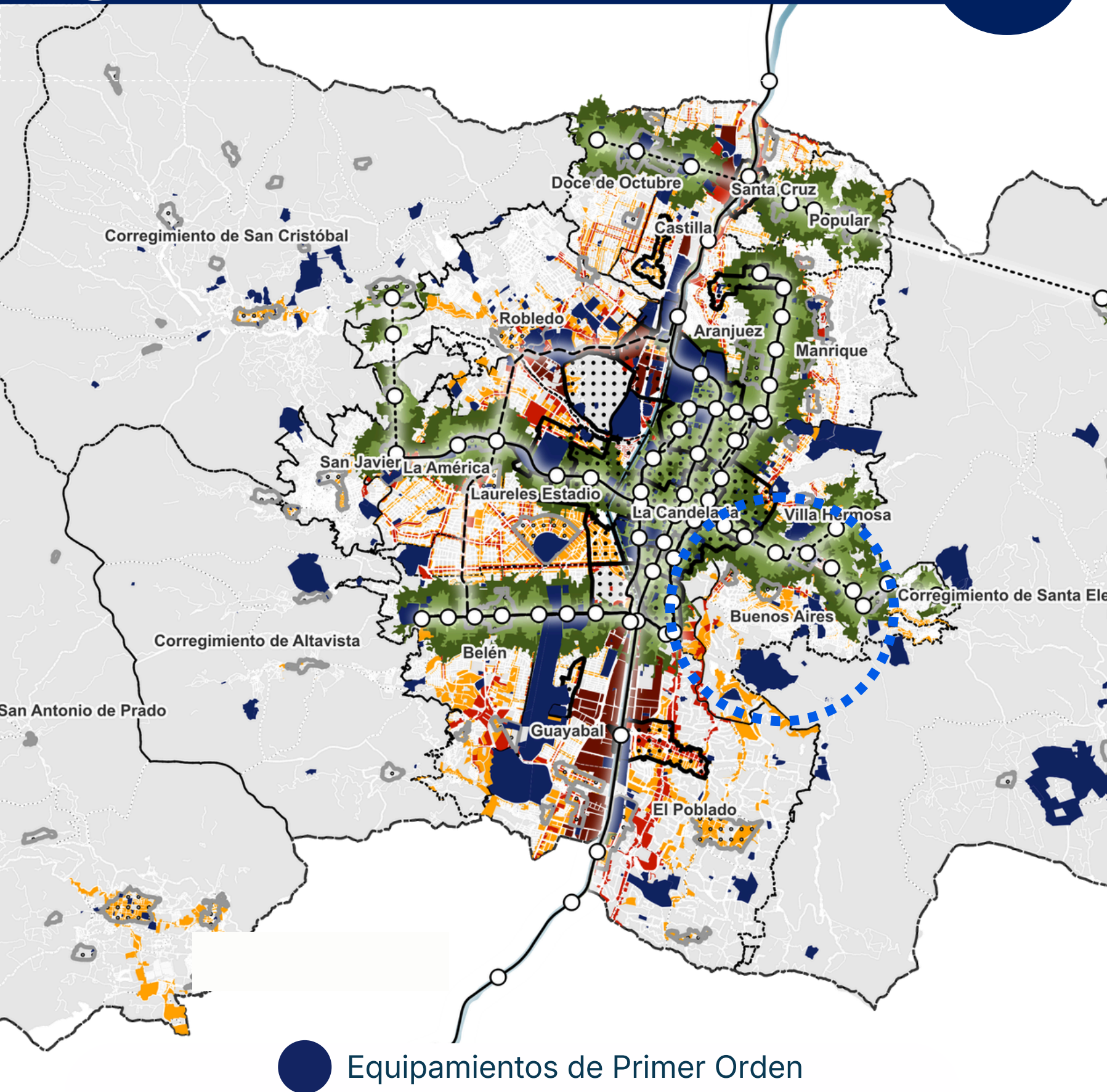
Promover el acceso físico a los espacios públicos para el disfrute de las personas mayores.

INTERGENERACIONAL

Permanencia, descanso y acompañamiento de niños, niñas, adolescentes y personas mayores de forma segura.



¿QUÉ PROPONEMOS? 9



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

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

¿QUÉ ENCONTRAMOS?

9



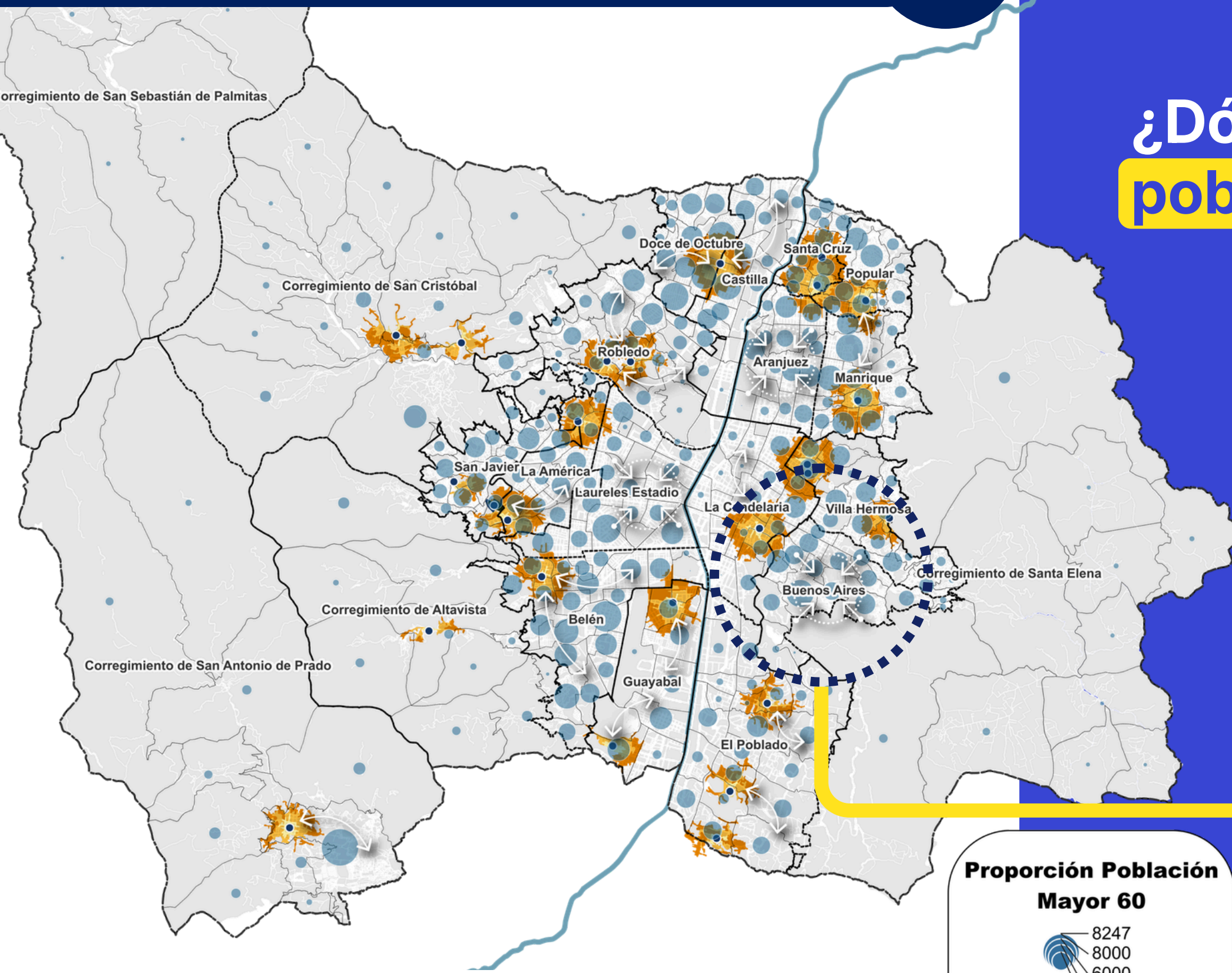
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

¿Dónde se encuentra la población mayor a 60 años?

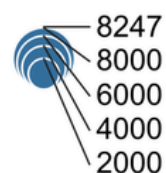
Proporción de población mayor a 60 años

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



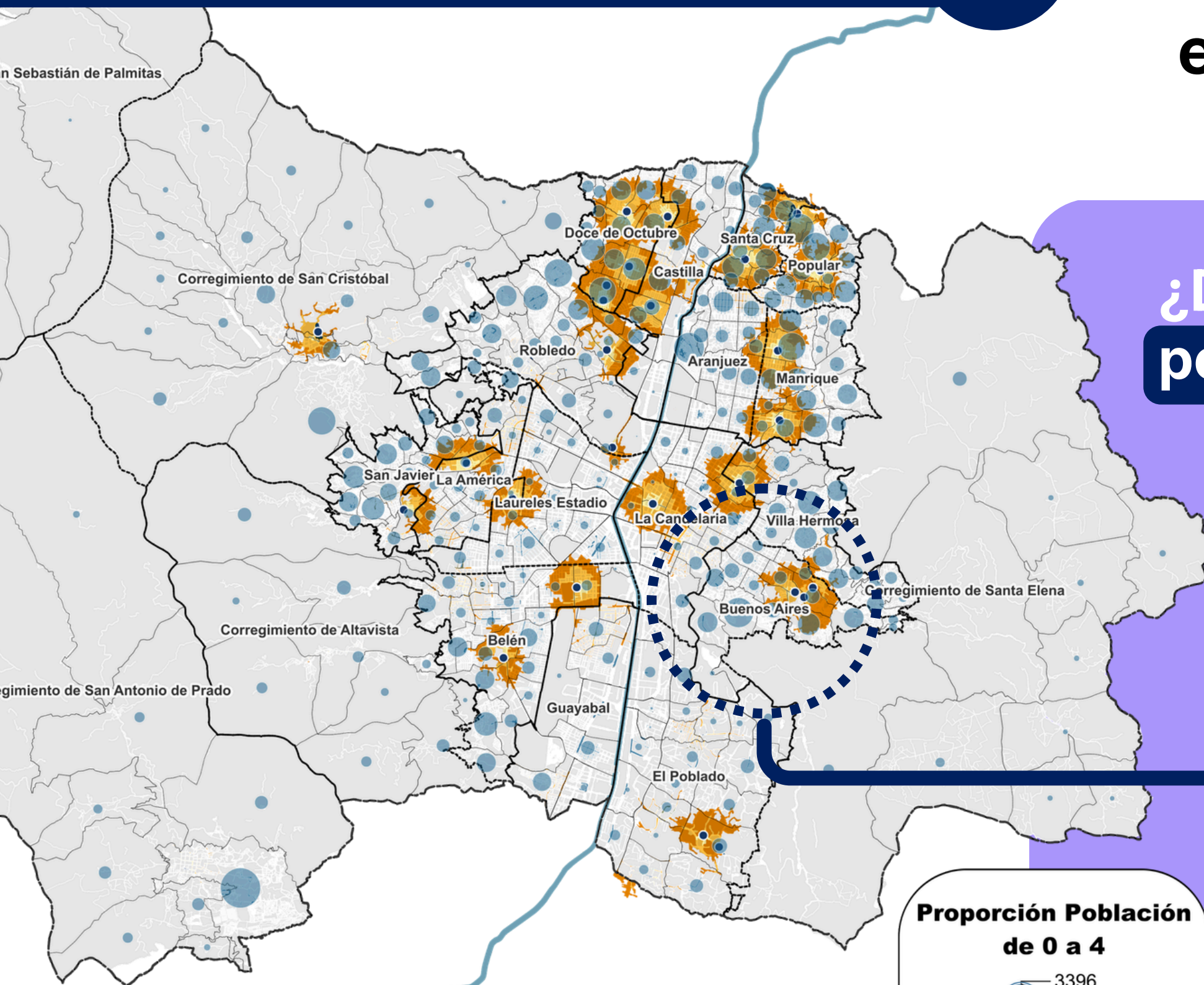
¿QUÉ ENCONTRAMOS?

9



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Localización de los equipamientos cercanos a la población infantil



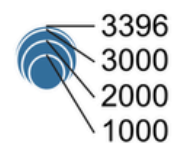
¿Dónde se encuentra la población infantil - (0 a 4 años)?

Proporción de población de 0 a 4 años

Equipamientos de Asistencia Social con énfasis en la atención infantil

Accesibilidad a 5 – 10 – 15 minutos caminando

Proporción Población de 0 a 4



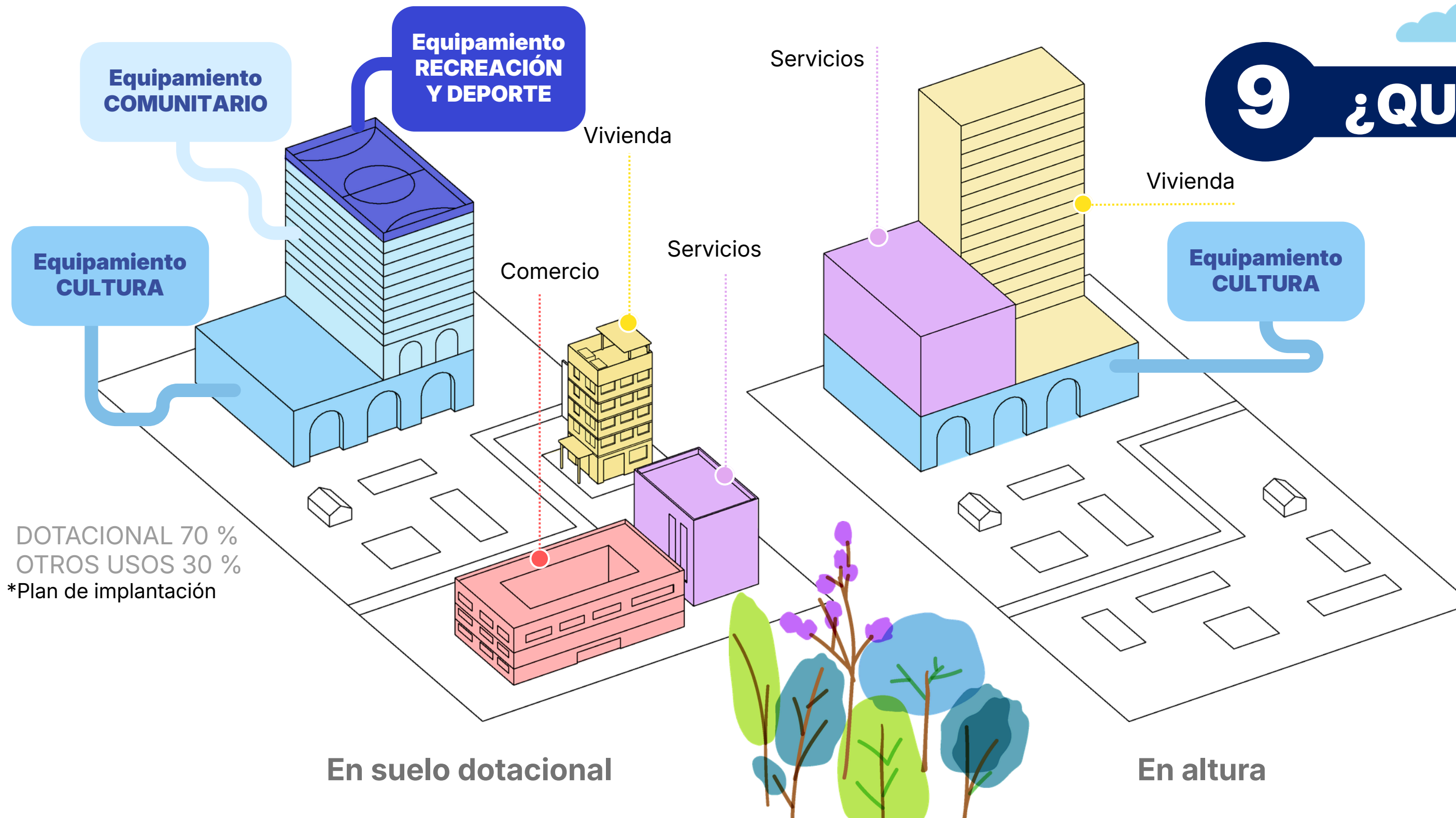
MULTIFUNCIONALIDAD + SOSTENIBILIDAD

de la infraestructura dotacional en el tiempo

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS + OTROS USOS



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



DOTACIONAL 70 %
OTROS USOS 30 %
*Plan de implantación

9 ¿QUÉ PROPONEMOS?

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



Ahora queremos recoger sus opiniones, recomendaciones y observaciones sobre:

- * Las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte y los ajustes a mixtura de usos
- * El ajuste de la norma de parqueaderos
- * En ciertas zonas prioritarias se permitirá realizar espacio público en lotes de 500m², considerando siempre su función recreativa, ambiental y adaptada para todas las generaciones
- * Los equipamientos se podrán desarrollar en altura y tener distintos usos públicos y privados para promover la sostenibilidad y proximidad barrial
- * Cualquier otro asunto de los documentos de la revisión



Escanea este código QR y consulta los documentos de la revisión



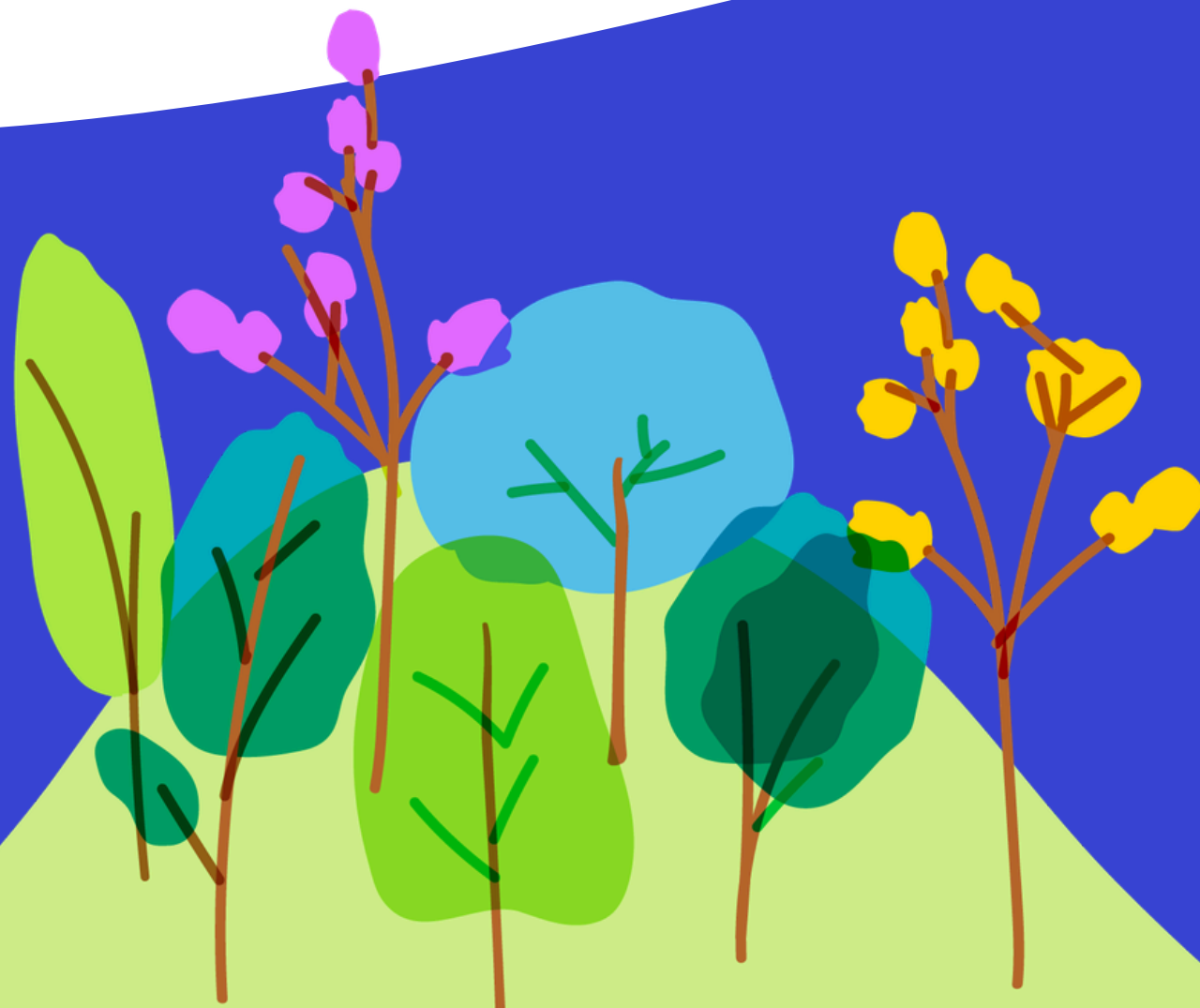
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



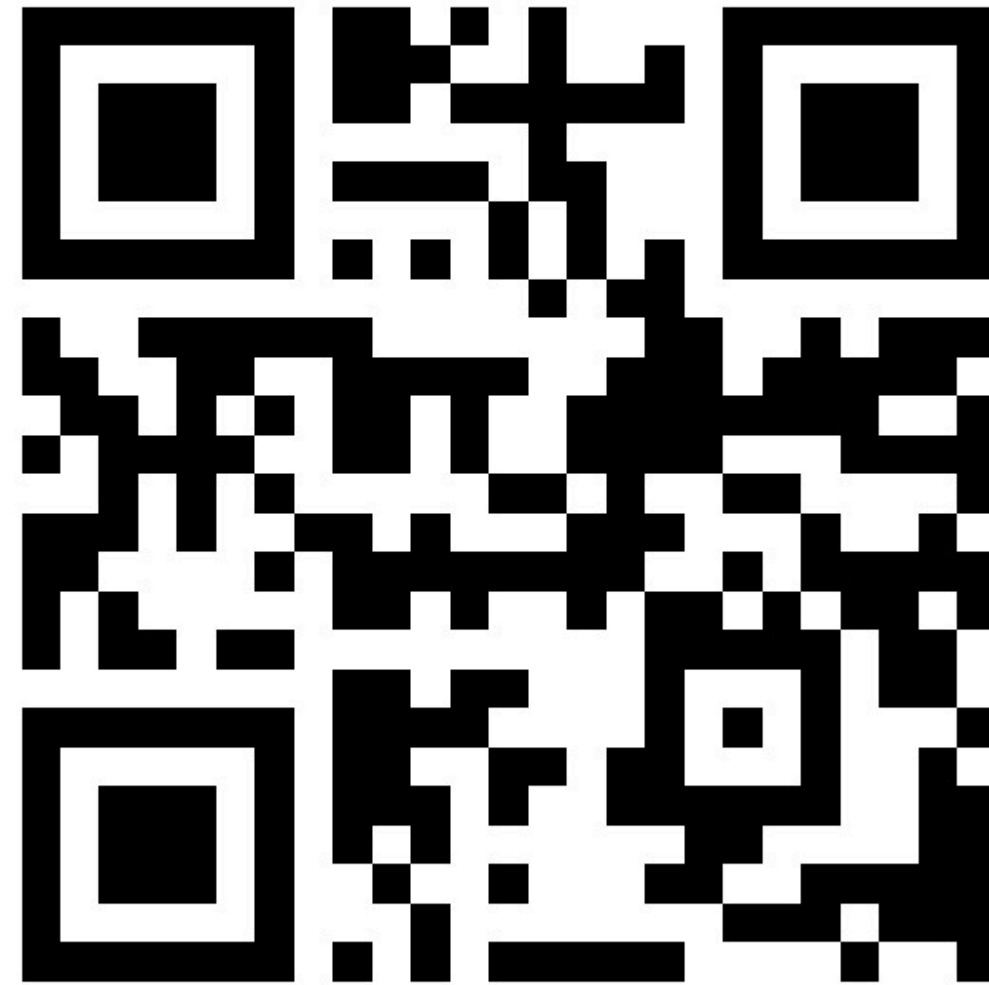
Consulta sobre la revisión
revisionpot@medellin.gov.co

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