



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**

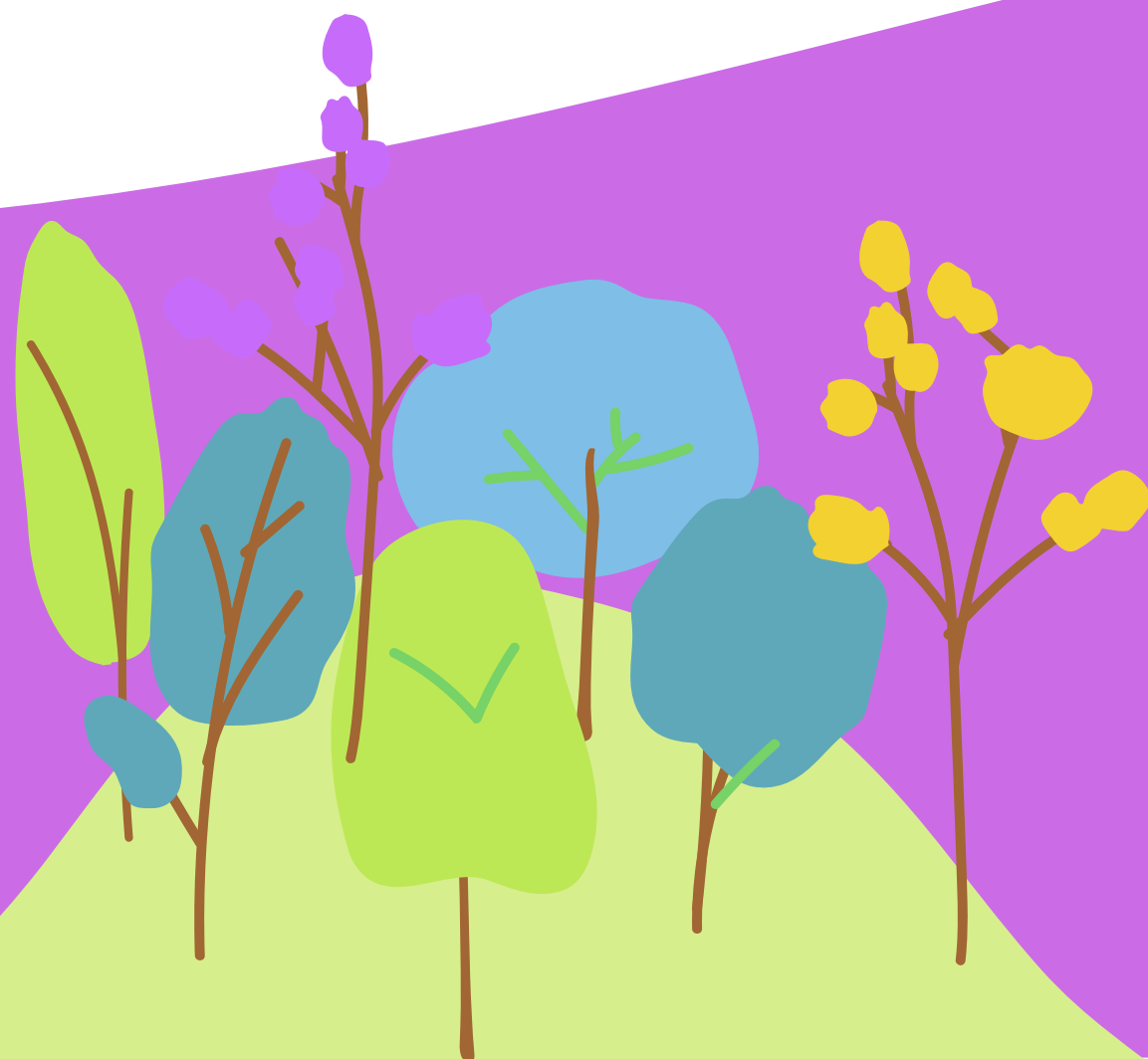
**Veámoslo
paso a paso...**



**Escanea este
código QR para
registrar tu
asistencia**



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación





POT: un acuerdo de ciudad

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

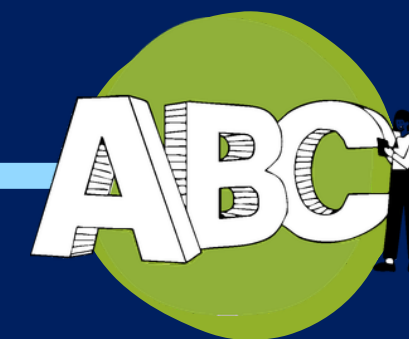
Sus acciones se materializan a través de instrumentos, como por ejemplo:



Plan de
Desarrollo
Distrital



Plan de
Desarrollo
Local



Políticas o
programas
sectoriales



¿Cómo llegamos hasta aquí?



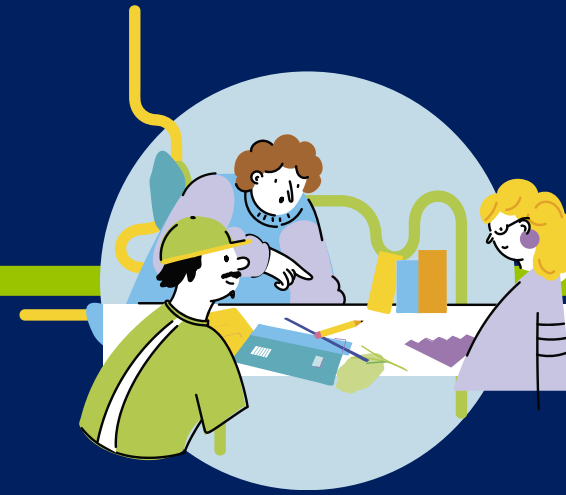
Revisamos
políticas públicas
e instrumentos

Estudio integral de
Políticas Públicas
vigentes en Medellín.



Escuchamos
y recogimos
opiniones

Participación
democrática y
pública de la
ciudadanía.



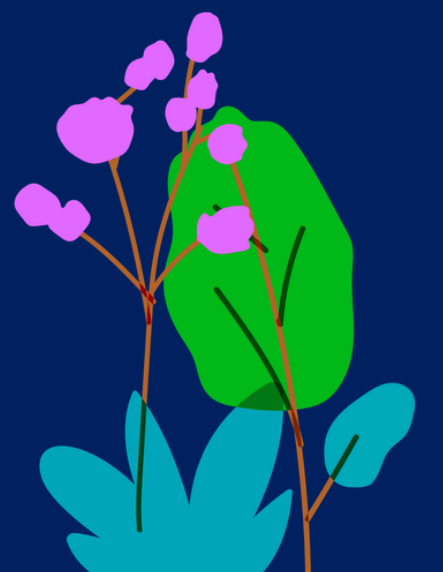
Consolidamos
y viabilizamos

Análisis técnico y
construcción de
propuestas para
la revisión de
mediano plazo.



Devolvemos a
la ciudadanía

Propuestas POT en
documentos públicos.



Mesas de conversación



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



• Mesa 1 •

PPJ y Jóvenes
por el derecho a
la ciudad

- Espacio público
- Equipamientos
- Colectivos
- Patrimonio Cultural
- Movilidad



• Mesa 2 •

PPJ y Jóvenes
que abrazan el
territorio

- Usos del Suelo
- Vivienda y hábitat
- Centralidades
- Nuevas tipologías de vivienda
- Mejoramiento integral de barrios



• Mesa 3 •

PPJ y Jóvenes
que cuidan los
ecosistemas

- Gestión ambiental
- Gestión del Riesgo
- Adaptación al cambio climático



• Mesa 4 •

Juventudes rurales
y campesinas líderes
de su territorio

- Usos del suelo rural
- Tratamientos y aprovechamientos
- Vivienda y hábitat rural

MESA
4

JUVENTUDES RURALES Y CAMPESINAS LÍDERES DE SU TERRITORIO

2 de Mayo - Biblioteca Pública Piloto



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



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

ASUNTOS QUE:



SOLICITAN LOS ● JOVENES ●

Controlar el crecimiento desordenado en corregimientos y evitar ocupación en zonas de riesgo o ambientales.

Promover un uso equilibrado del suelo que no sature los territorios

Aplicar reglas claras para construir y usar el suelo (normativa fácil de entender).

Más vivienda asequible para jóvenes y familias en zonas rurales.

Generar alternativas de vivienda para evitar ocupación por necesidad en zonas vulnerables.

¿DÓNDE LO VEMOS EN EL POT?

● ● USOS DEL SUELO RURAL

● TRATAMIENTOS Y APROVECHAMIENTOS

● ● VIVIENDA



Norma General Rural

MEMORIA JUSTIFICATIVA

• Abril de 2026 •

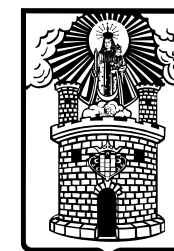
Marco estratégico POT

Sistema de Ocupación

- ### NORMA RURAL
- Usos del suelo
 - Tratamientos
 - Aprovechamientos
 - Obligaciones Urbanísticas

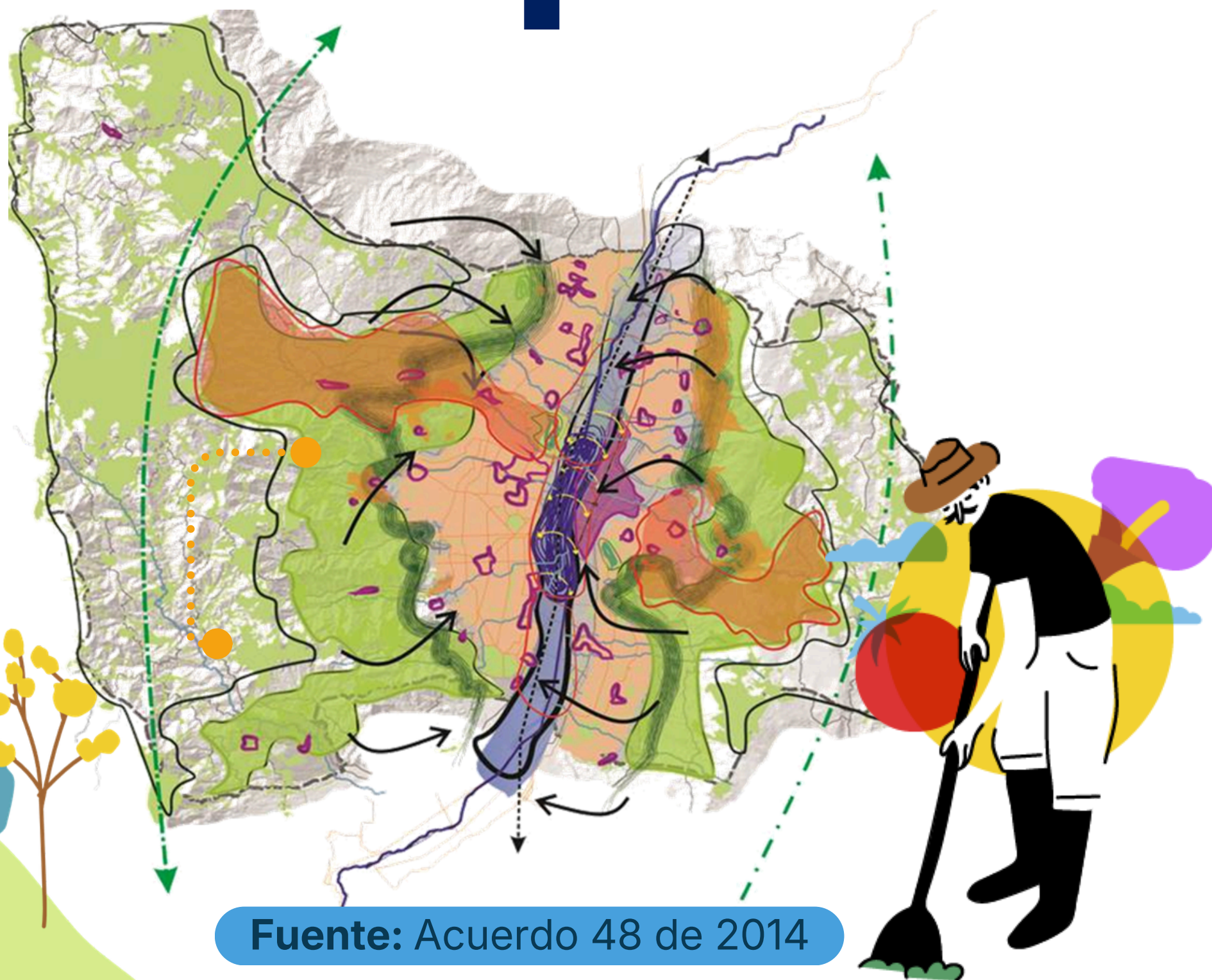


Modelo de Ocupación



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Fuente: Acuerdo 48 de 2014

1 Contexto General

La Ruralidad Sostenible. Reconociendo su importancia como proveedora de servicios ecosistémicos, como soporte para un futuro ambientalmente sano, promoviendo la permanencia de la cultura, el paisaje campesino y la productividad agraria como parte de la seguridad alimentaria.

Fomentar y consolidar el fortalecimiento de la actividad productiva agroecológica en el suelo rural, en desarrollo de la normativa municipal constituida como una red de espacios y de agricultores en el área metropolitana.



Medellín

con un Ordenamiento
que responde a:

3 RETOS

1 Para la Ciencia,
la Tecnología y la Innovación

2 La resiliencia territorial

3 El crecimiento económico

3 APUESTAS

1 Financieramente viable

2 Para el cuidado y bienestar de
sus habitantes

3 El POT como un Acuerdo Social
que incentiva la cultura de la
legalidad

A partir de 6 Asuntos Estratégicos

1 Activar una ruralidad innovadora: promover actividades de
producción tecnificada y conservación basada en el conocimiento.

2 Articular la norma rural desde una gestión informada del riesgo, que
integre el conocimiento, la prevención y la mitigación.

3 Ajustar un régimen de interrelación de usos y actividades sostenibles
que reconozca la multifuncionalidad del suelo rural y fortalezca la
permanencia de sus habitantes y la dinamización de la economía rural."

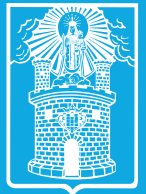
1 Ampliar los mecanismos de gestión y financiación disponibles,
incorporando incentivos tributarios y urbanísticos orientados a
promover la productividad sostenible del suelo rural

2 Promover un régimen de usos que fortalezca la economía local,
asegure la permanencia de los habitantes y habilite infraestructura
dotacional estratégica

3 Promover e incentivar la formalización de actividades emergentes
mediante su regulación



Síntesis de la propuesta



Largo Plazo

- Urbano
- Rural
- Expansión

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Categoría de Suelo de Protección
- Categoría de Desarrollo Restringido

CATEGORÍA DEL SUELO RURAL

- Áreas de conservación y protección ambiental
- Áreas de protección para la producción
- Áreas e inmuebles considerados patrimonio cultural
- Áreas del sistema de sericios públicos domiciliarios
- Áreas de Amenaza y Riesgo

SUBCATEGORÍA

- Suburbanos
- Centros Poblados
- Parcelación de Vivienda Campestre
- Áreas destinadas a equipamientos (salud, educación, bienestar social, cultura y deporte)

- Forestal
- Agroforestal
- Agrícola
- Agropecuario
- Minera en transición
- Mixta Rural 1. Baja
- Mixta Rural 2. Media
- Mixta Rural 3. Alta

ÁREA DE ACTIVIDAD

- Usos**
- Permitidos (P)
 - Condicionados (C)
 - Prohibidos (PH)

RÉGIMEN DE USOS

TRATAMIENTOS

Mediano Plazo

- Tipologías
- Producción primaria
- Residencial
- Servicios
- Industrial
- Comercial
- Equipamiento
- Espacio Público





CONTENIDO

1 ¿Qué dice la gente?

2 Realidad Territorial

3 Propuesta Norma General Rural

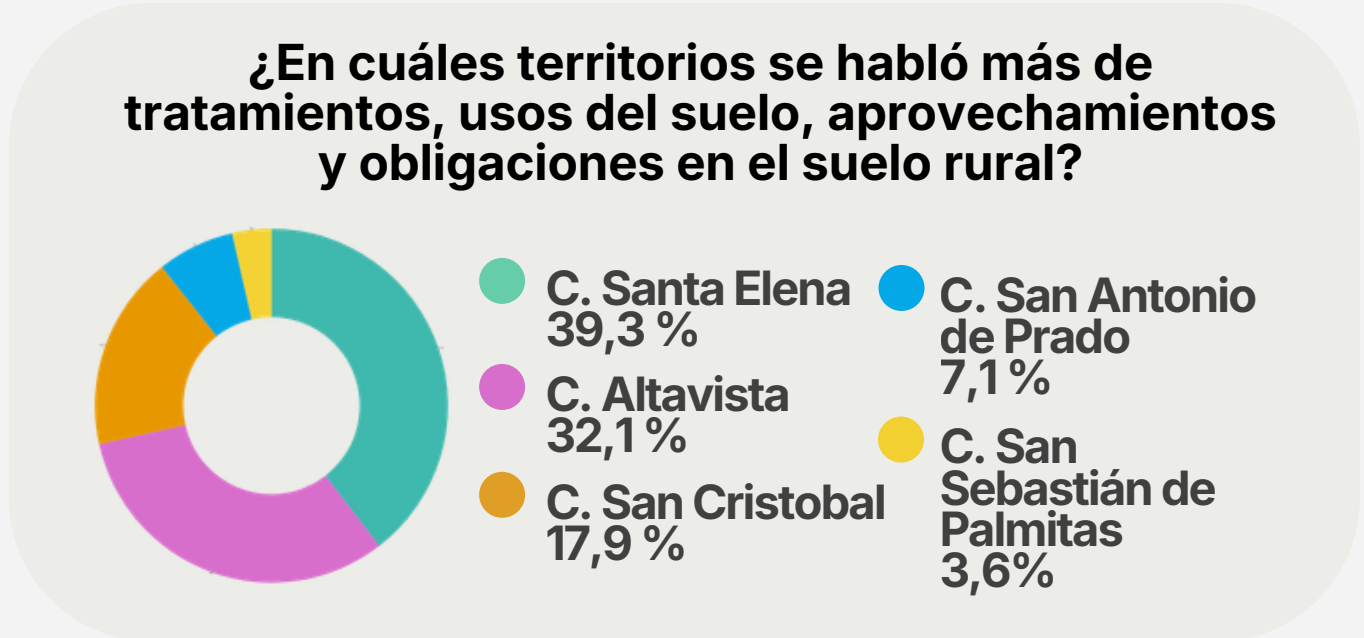
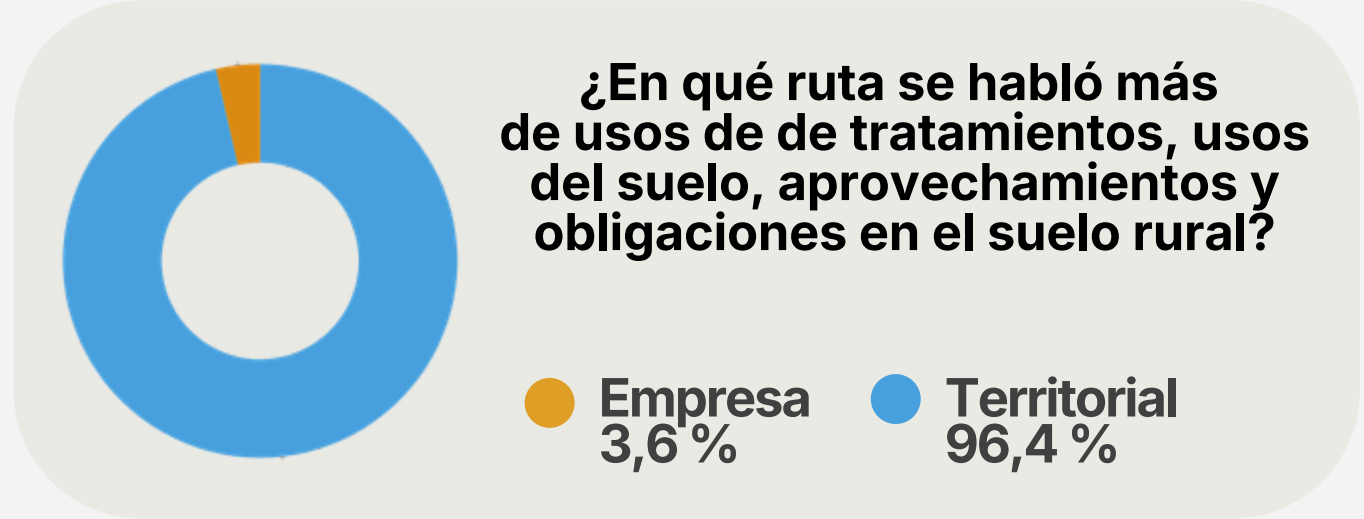
- 3.1 Usos del Suelo
- 3.2 Tratamientos
- 3.2 Aprovechamientos
- 3.2 Obligaciones y cesiones
- 3.2. Urbanísticas

4 Efectos de la Estrategia

¿Quiénes, de qué y dónde nos hablaron de tratamientos, usos del suelo, aprovechamientos y obligaciones en el suelo rural?



 [Enlace a Bitácora de participación Corte Dic - 2025](#)



¿Cuáles son los asuntos más demandados?

1 Proteger la ruralidad

2 Usos del suelo acorde a la vocación

3 Controlar la construcción excesiva

4 Crecer con infraestructura y servicios

2 Realidad Territorial

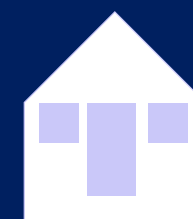




Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



¿Quiénes producen en el suelo Rural?



2.803

Hogares productores de alimentos



7.765

Residentes en hogares productores



58 años

Años Edad promedio productor



3.018

Productores inscritos en el RUA (Registro único de extensión agropecuaria)



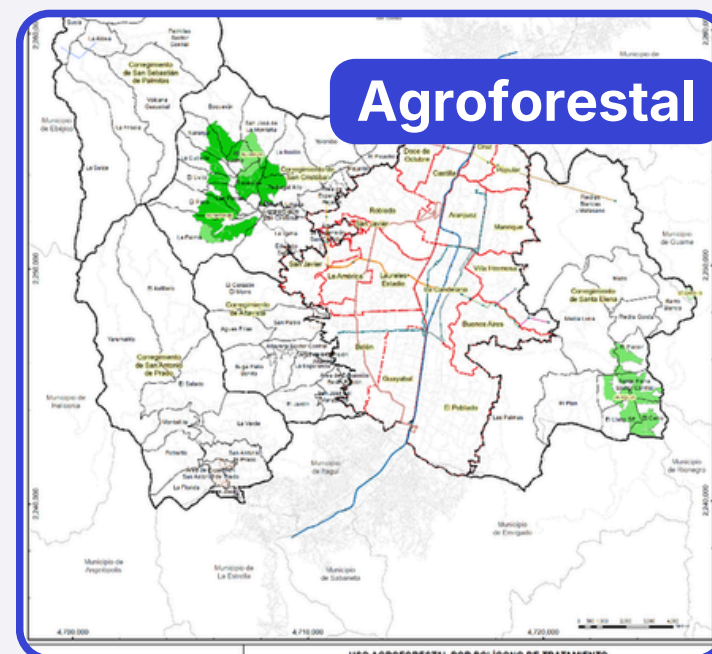
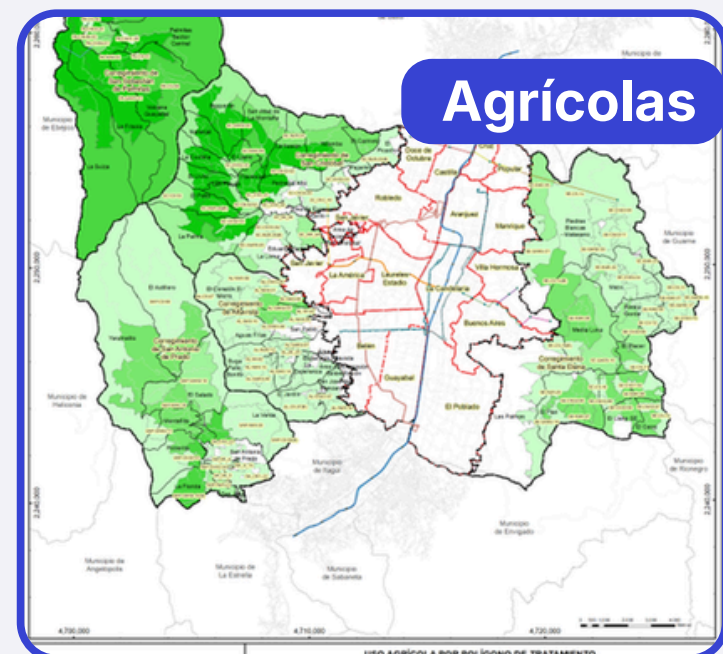
30 %

Mujeres Productoras de alimentos

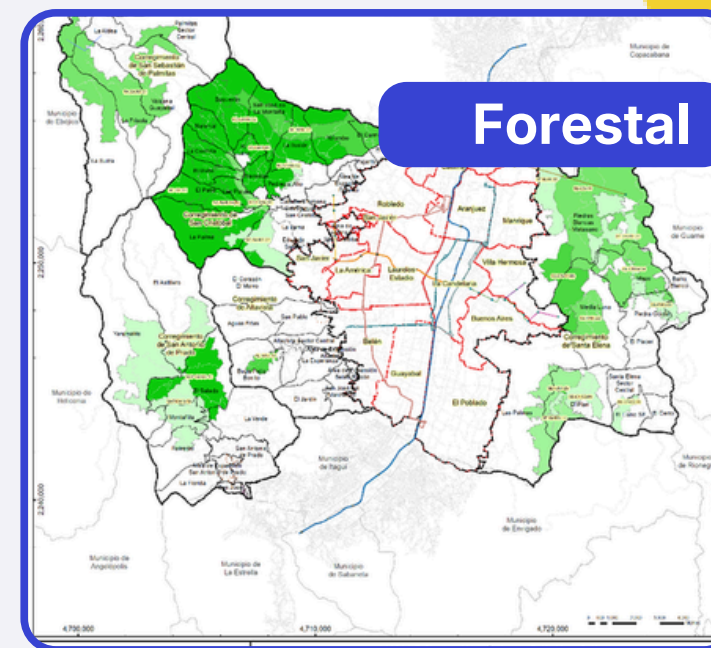
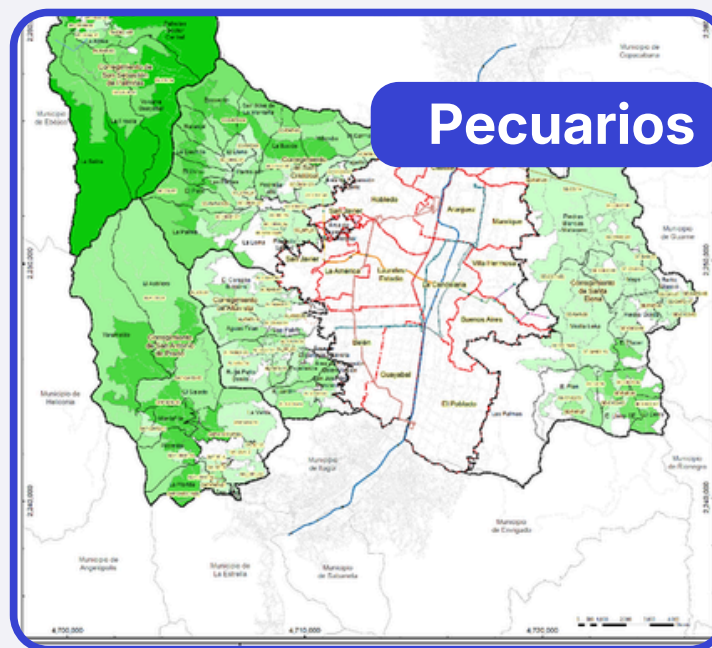
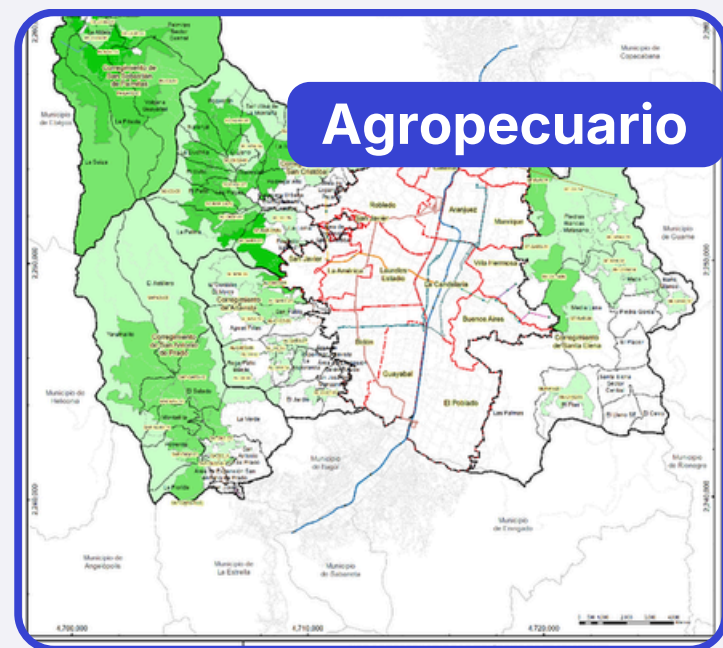
Fuente: Gerencia de Corregimientos
Secretaría de Desarrollo Económico

Contexto Actual

Actividades productivas rurales por polígono



26% del suelo con potencial en sistemas agroecológicos y de conservación



Fuente: Estudio Económico, Social y Cultural para Promover el Desarrollo Territorial Sostenible del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación en Medellín, Universidad Nacional de Colombia

¿Por qué el suelo rural es estratégico?



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Reconocer que el suelo rural de Medellín no es homogéneo, no es monofuncional, ni estático:
Es un territorio estratégico y multifuncional para la sostenibilidad del Distrito



¿Por qué el suelo rural es estratégico?

Contexto Actual

1. Desde la Conservación ambiental

12.456,7 ha
47,34%

Suelo destinado a
Actividades forestales para
la preservación (normativo)

7.746,72 ha
62,21% del 47,34%

Suelo con cobertura Boscosa
(año 2021)

2. Desde la producción de alimentos

1,6%

De los productos que
consumimos se producen aquí

\$545.000

Renta media anual por
tamaño de parcela

Alta vulnerabilidad
del ingreso rural

12.310,6 ha
46,8%

Suelo destinado a
Actividades productivas
(normativo)

6.474, 21
54% del 46,8%

Suelo utilizado con cobertura
de pastos y cultivos
(año 2021)

3. Desde la demanda de suelo

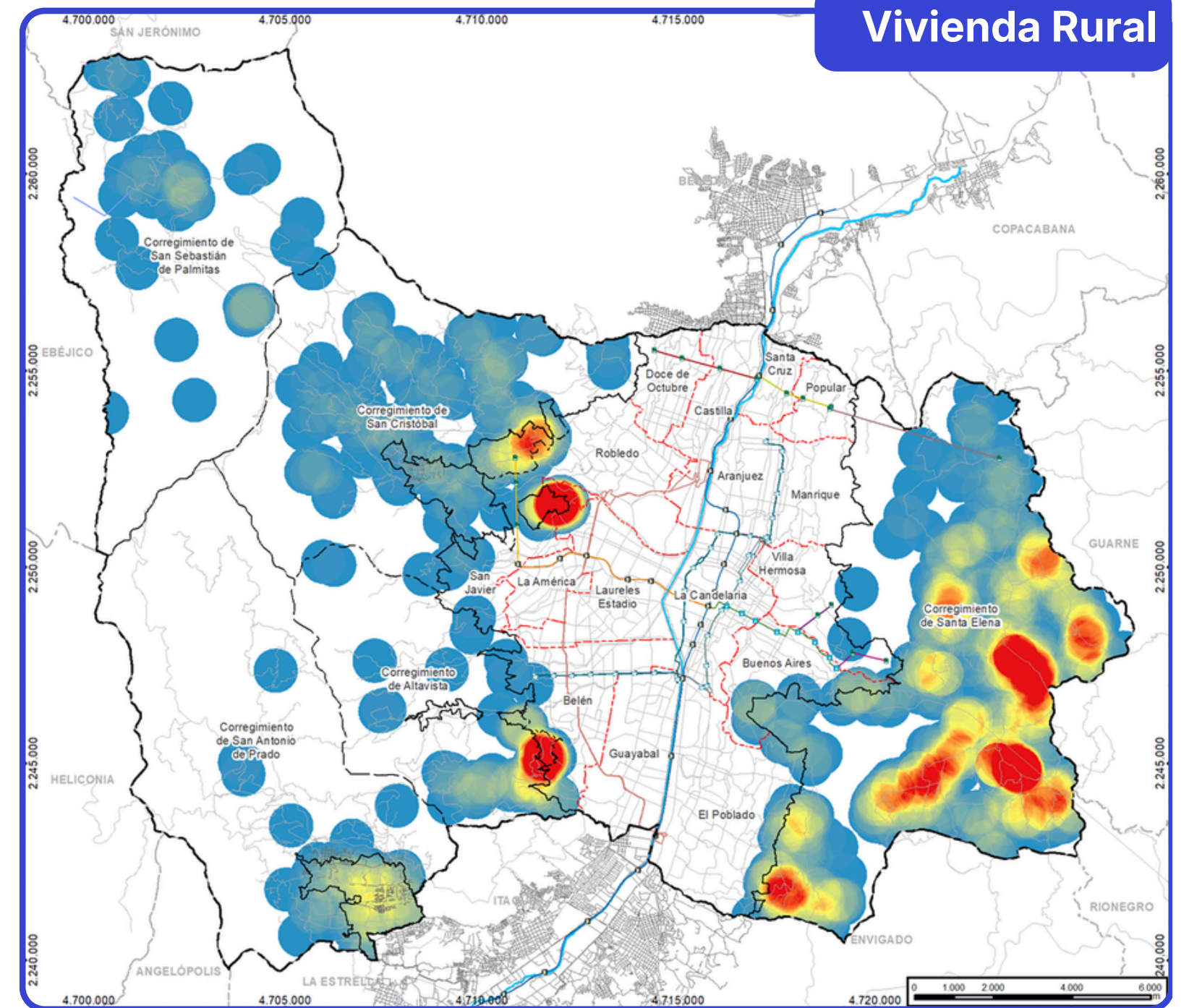
Oferta de rentas cortas

63% se concentran en
Santa Elena

CDR. Áreas para localización de
equipamientos (2014)

670 ha.

Vivienda Rural



■ Bajo ■ Medio ■ Alto

Fuente: Estudio Económico, Social y Cultural para Promover el Desarrollo Territorial Sostenible del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación en Medellín, Universidad Nacional de Colombia

Qué esperamos con las propuestas

Sana, responsable
y Cuidadosa
mezcla de usos

Rural

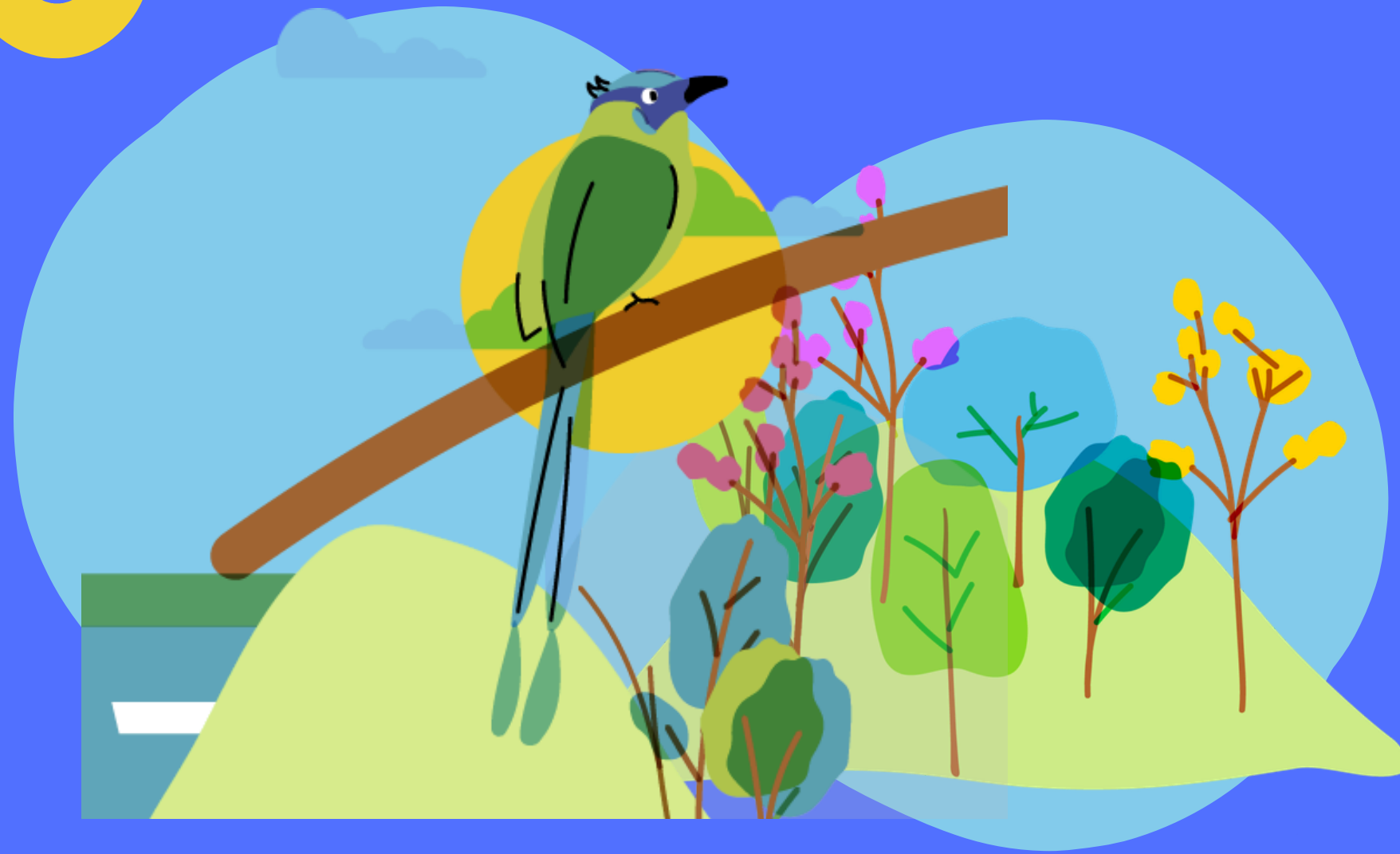
- Fortalecimiento de la **sostenibilidad ambiental y la resiliencia climática**
-
- **Permanencia** de la cultura, el paisaje campesino y la productividad agraria, como parte de la seguridad alimentaria.
-
- **Diversificación de los ingresos** y fortalecimiento de la **estabilidad de los hogares** campesinos, a partir de la incorporación de actividades complementarias
- **Tecnificación de la conservación** y la producción a través del fomento del ecosistema CTI
-
- **Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad** de la población rural







Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



DETERMINANTES AMBIENTALES

Generalidades

Determinantes Territoriales

Nivel 1 – Determinantes Ambientales

**Determinantes,
asuntos y normas**



26 Asuntos ambientales

37 Determinantes ambientales

68 Norma supradistrital

Nivel 2 – Áreas de protección para producción alimentos

Nivel 3 - Patrimonio Cultural

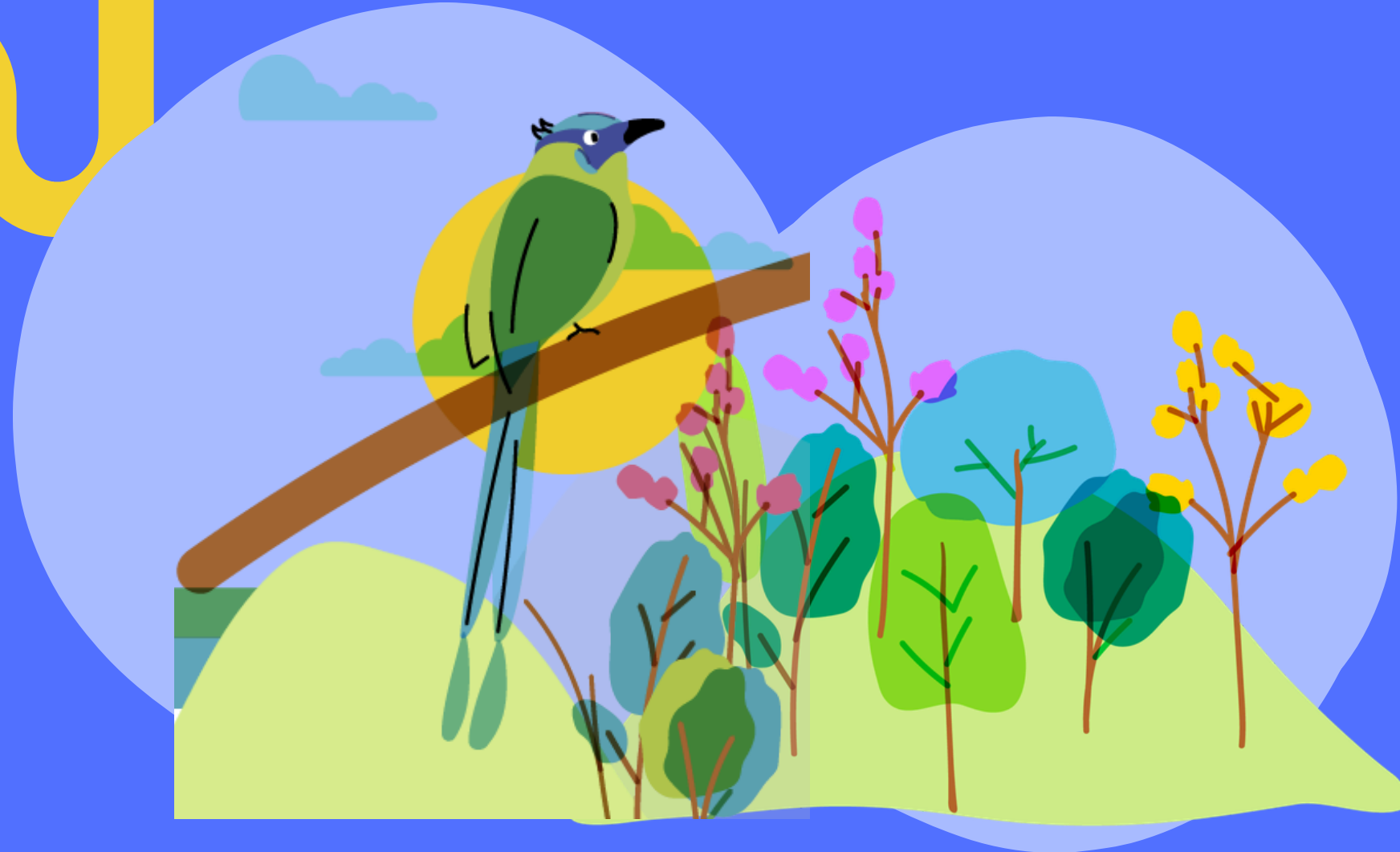
Nivel 4 – Red vial nacional y sistemas de servicios públicos

Nivel 5 – Hechos metropolitanos

Nivel 6 – Proyectos turísticos

LEY 2294
DEL 2023

Nivel de prevalencia



PROPUESTAS

Propuesta 1. Ajuste en la estructura de los usos del suelo.

Propuesta 2. Ajuste en la delimitación de los usos del suelo rural.

Propuesta 3. Ajuste del régimen de los usos del suelo rural.

Propuesta 4. Criterios de Manejo.

PROPUESTA 1. Estructura usos del suelo

Comparativo de la norma actual con la propuesta

Escenario actual

Síntesis de la propuesta 2026

ACUERDO 048 DE 2014

Propuesta 1.
Usos del
Suelo rural
Estructura

Comercial, servicios,
industrial, dotacional

Equipamientos, espacio público
proyectado, corredores rurales

- Forestal protector
- Forestal productor
- Agroforestal
- Agrícola
- Agropecuario
- Áreas mineras en transición
- Mixto urbano rural
- Servicios e industria
- Dotacional y de servicios

- Categoría de protección
- Categoría de desarrollo restringido

RÉGIMEN

OTROS USOS
SUPERPUESTOS

USO GENERAL DEL
SUELO

CATEGORIAS DEL SUELO RURAL

TIPOLOGÍAS DE USO

ÁREAS DE VOCACIÓN

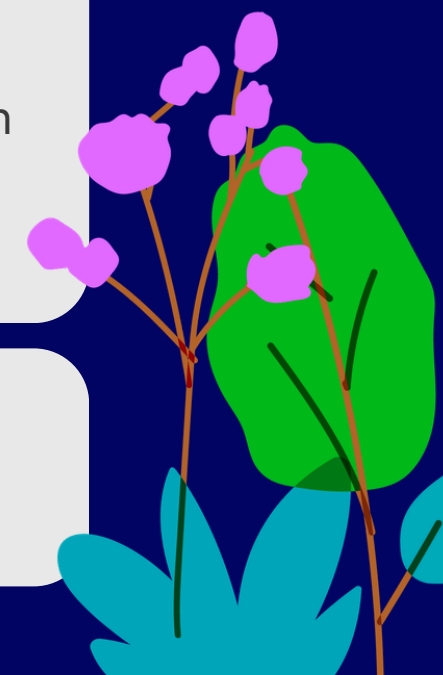
ÁREAS DE ACTIVIDAD

- Producción primaria, comercial, servicios, industrial, equipamiento, espacio publico

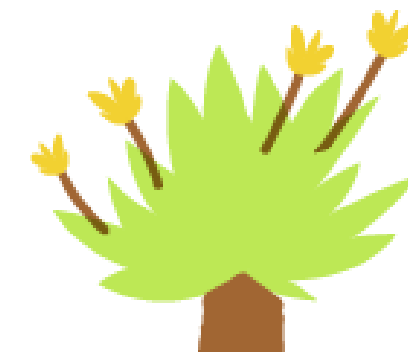
- Centralidades
- Corredor suburbano

- Forestal
- Agroforestal
- Agrícola
- Agropecuario
- Áreas mineras en transición
- Mixto rural 1. Baja
- Mixto rural 2. Media
- Mixto rural 3. Alta

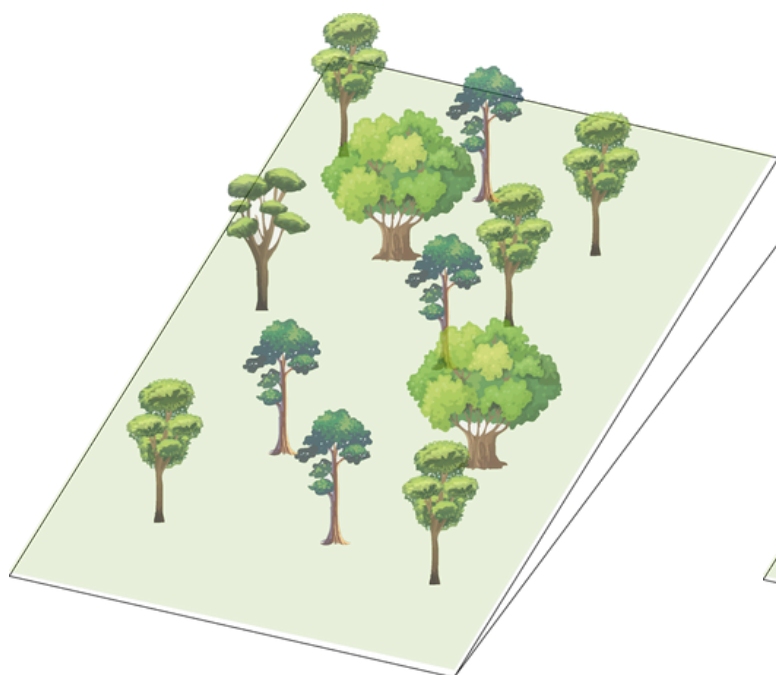
- Categoría de protección
- Categoría de desarrollo restringido



Propuesta 1. Estructura usos del suelo



Forestal



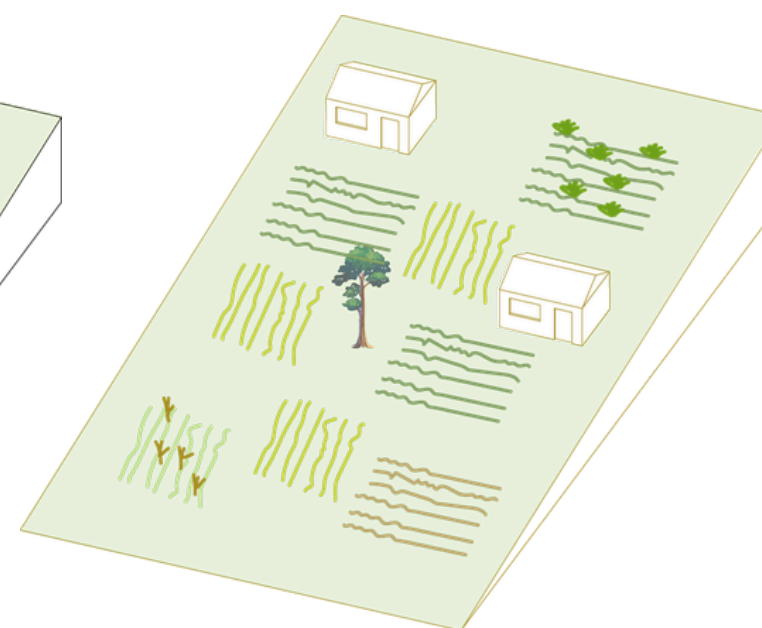
Agroforestal



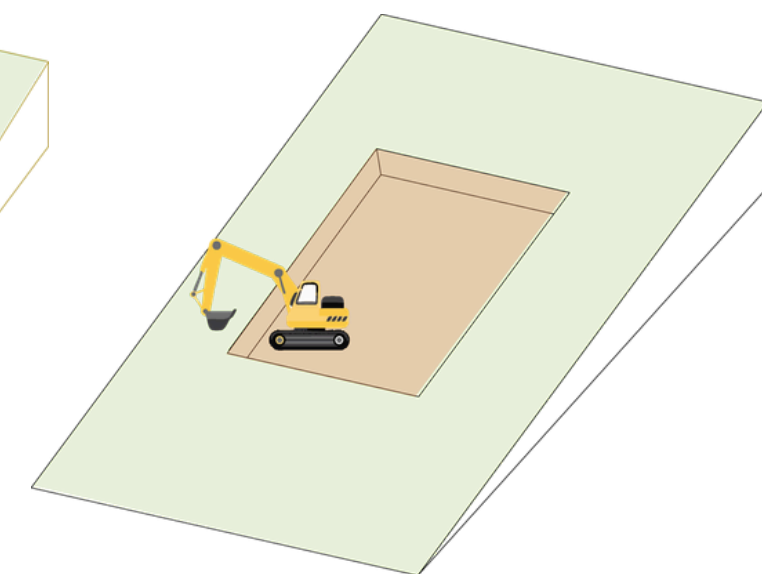
Agropecuaria



Agrícola



Áreas mineras en transición



Áreas destinadas a la **conservación y protección ambiental**, conformadas por vegetación herbácea o arbustiva en distintos estados de sucesión, que integran la Estructura Ecológica Principal, áreas protegidas y zonas de alto riesgo no mitigable.

Áreas destinadas al establecimiento de **sistemas productivos sostenibles que integran actividades agrícolas, forestales y pecuarias** de manera armónica, con una distribución espacio-temporal de las especies forestales y agrícolas, en el sistema productivo.

Áreas destinadas a actividades **agrícolas y pecuarias** que fortalecen la seguridad alimentaria y la economía rural, promoviendo **procesos productivos con valor agregado**. Comprenden las etapas de producción, comercialización, industrialización y distribución.

Áreas destinadas al **cultivo de plantas para producción alimentaria, y ornamental**, desarrolladas principalmente por comunidades campesinas mediante prácticas agrícolas sostenibles.

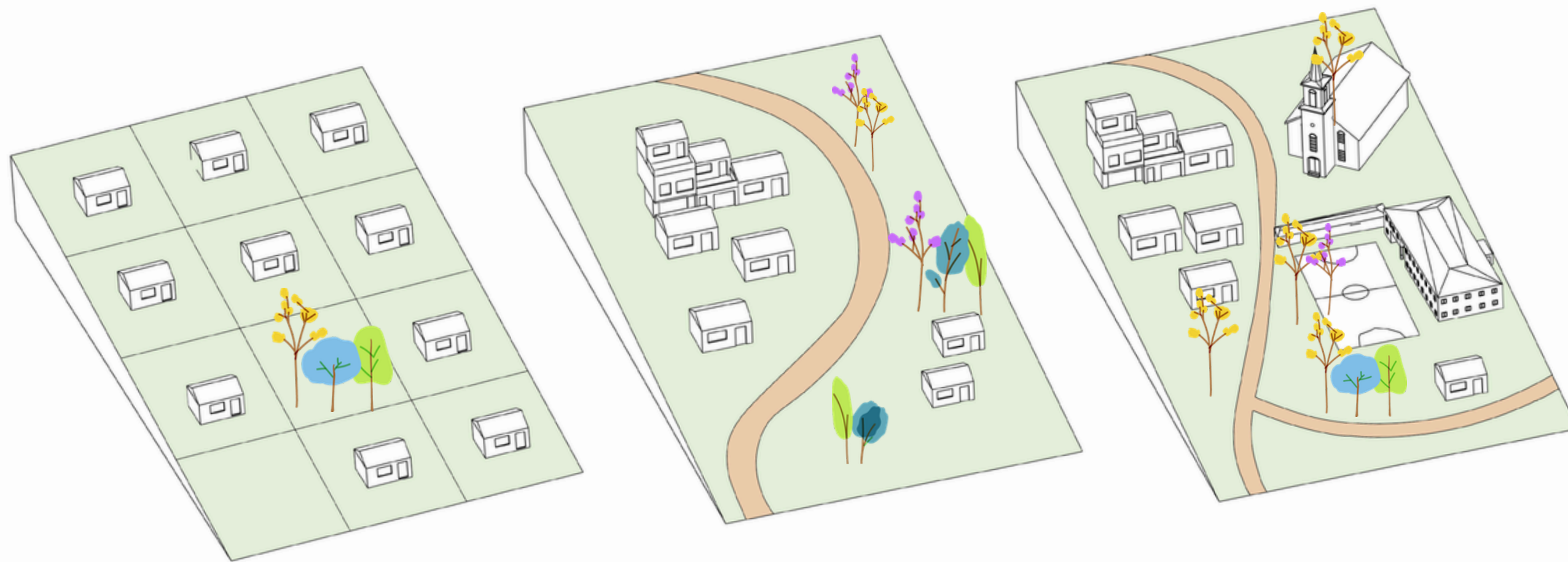
Corresponde al área de **explotación minera con destino al aprovechamiento de los recursos para la industria de la construcción**. Al interior de dicha zona, se incluyen los frentes activos o zonas de explotación y su infraestructura asociada.

Propuesta 1. Estructura usos del suelo



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Áreas de actividad - Propuesta



Mixto Rural 1

Vivienda + otros usos
en baja intensidad.
Es como una
Mixta Rural Baja.

Mixto Rural 2

Vivienda + otros usos en
mediana intensidad.
Es como una Mixta Rural
Media.

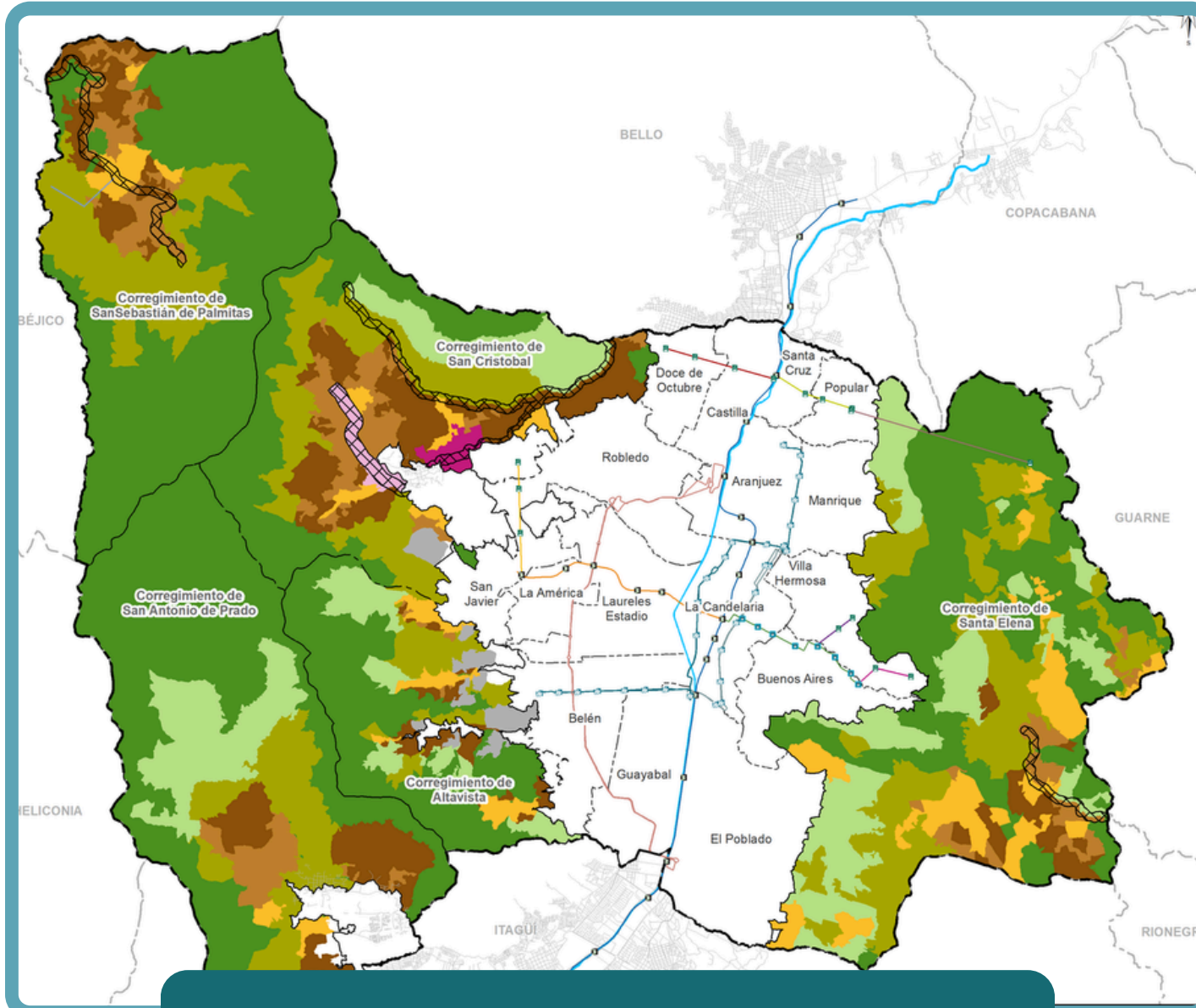
Mixto Rural 3

Otros usos en alta (o
mayor) intensidad +
vivienda.
Es como una Mixta Rural
Alta (o Mayor).



Mapa de usos

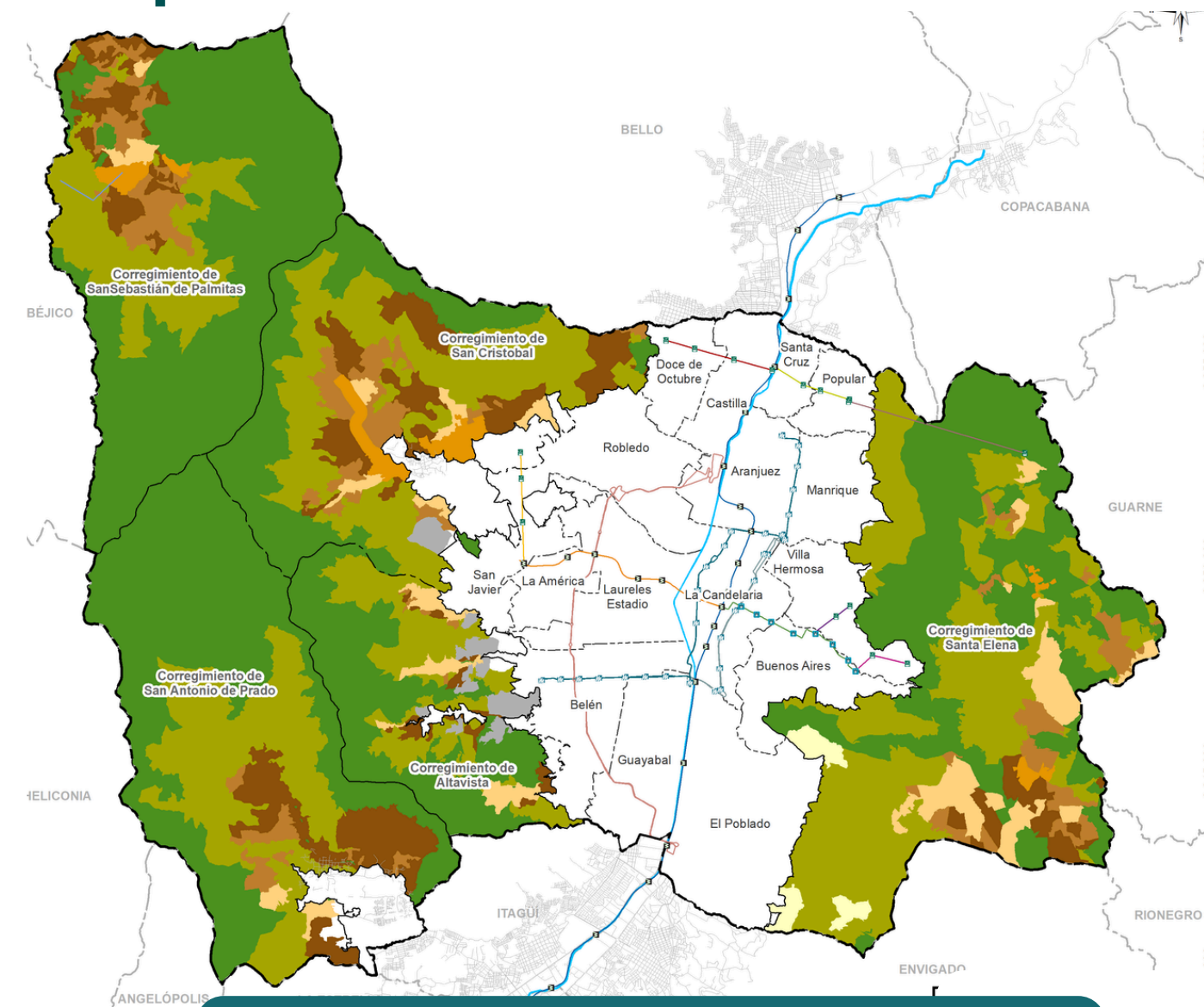
Escenario actual – Acuerdo 48 de 2014











Categorías de Uso

- | | |
|---|---|
|  Forestal Protector |  Agropecuario |
|  Forestal Productor |  Agrícola |
|  Áreas Mineras en Transición |  Agroforestal |
|  Mixto urbano rural |  Dotación y de servicios |
|  Servicios e Industria |  Corredores Rurales |

Propuesta 2026



Áreas de Actividad

- | | |
|--|--|
|  Forestal |  Mixto Rural 1. Baja |
|  Agropecuario |  Mixto Rural 2. Media |
|  Agrícola |  Mixto Rural 3. Alta |
|  Agroforestal |  Minera en Transición |



Propuesta 3.

Ajuste en el régimen de usos del suelo rural

TIPOLOGÍA	SUBTIPOLOGÍA	ACTIVIDAD	ÁREAS DE ACTIVIDAD								CONDICIÓN
			FORESTAL	AGROFORESTAL	AGROPECUARIO	AGRÍCOLA	ÁREAS MINERAS EN TRANSICIÓN	MIXTO 1	MIXTO 2	MIXTO 3	
PRODUCCIÓN PRIMARIA	SILVICOLA	PROPAGACIÓN DE PLANTAS (EXCEPTO VIVEROS FORESTALES)	PH	P	P	P	PH	P	P	P	
	AGRÍCOLA	CULTIVOS TRANSITORIOS	PH	P	P	P	PH	P	P	P	
	PECUARIA	CRÍA DE AVES DE CORRAL	PH	C	P	C	PH	PH	PH	PH	LIMITAR POR TAMAÑO
	MINERÍA DE RECURSOS NO METÁLICOS Y ENERGÉTICOS	EXTRACCIÓN DE PIEDRA, ARENA, ARCILLAS (MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN)	C	C	C	C	P	C	C	C	CUMPLIR EL PLAN AMBIENTAL

Se agrega tipología y subtipologías



Estado Actual

PRINCIPAL

COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO

CONDICIONADO O RESTRINGIDO

PROHIBIDO

Acuerdo 48 de 2014

Propuesta

PERMITIDO (P)

CONDICIONADO (C)

PROHIBIDO (PH)

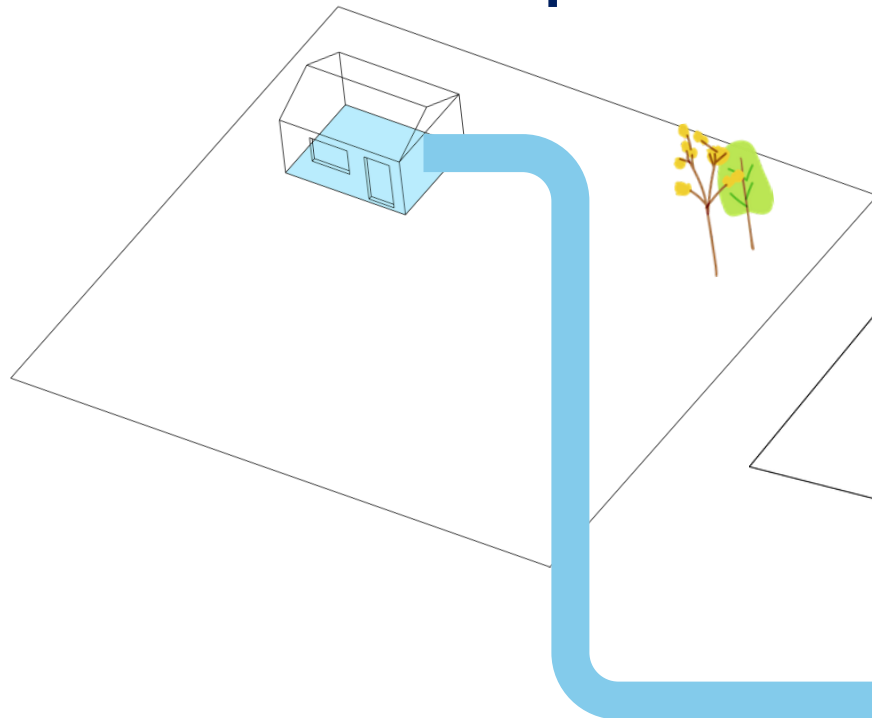
Propuesta 2026

Se simplifica en función de la aplicación

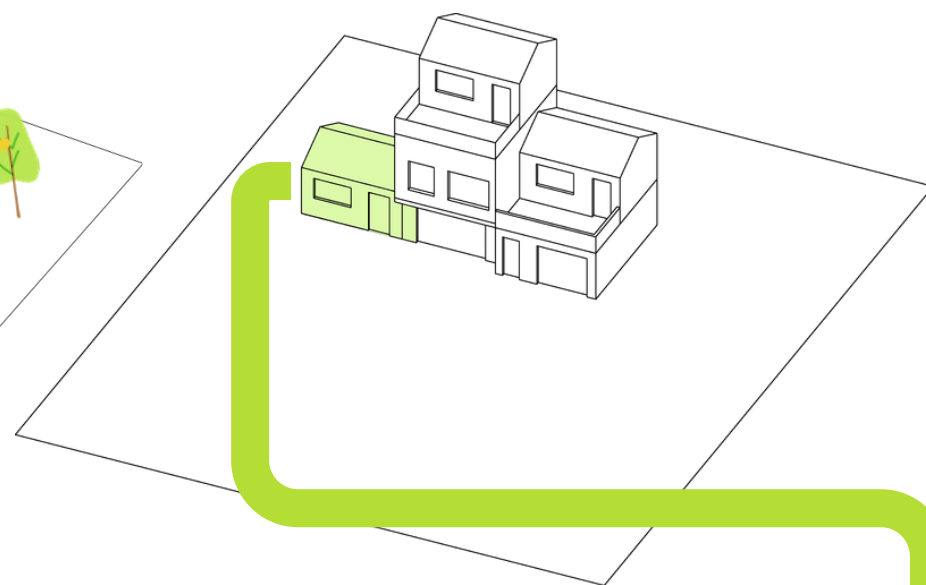


Norma General Rural Aprovechamientos Urbanísticos

Índice de Ocupación



Área mínima de Lote



Densidades Máximas Vivienda: Determinante ambiental, normativa de superior jerarquía emitida por Corantioquia mediante la Resolución Corporativa 9328 de 2007.

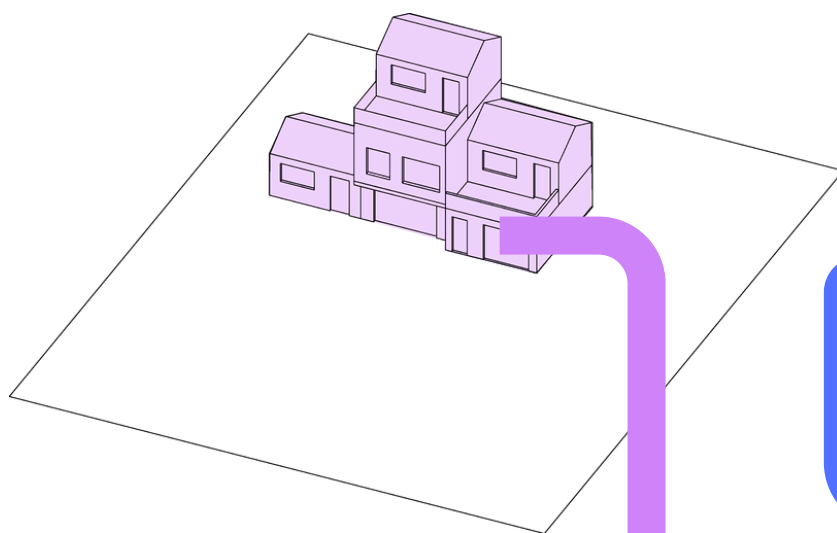
Áreas Mínimas de Lote – AML: Permiten controlar la excesiva subdivisión y evitar la saturación del suelo con altas densidades habitacionales y de otras actividades.

Índice de Ocupación – I.O: Parámetro que regula la edificabilidad en primer piso del predio.

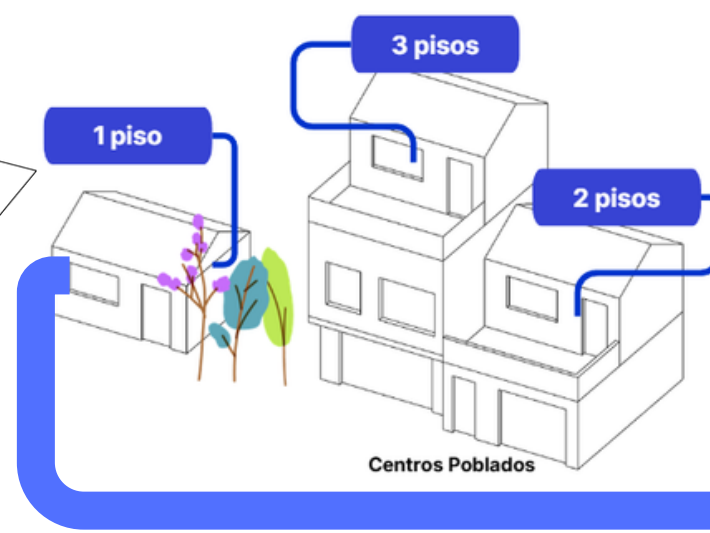
Alturas Máximas: Define el número de pisos y la edificabilidad total del predio.

Áreas Máximas Edificables: Permite controlar y limitar el crecimiento excesivo y constructivo de los predios con áreas mayores a las definidas en las AML.

Áreas máximas edificables



Alturas



5 Parámetros

APROVECHAMIENTO

= AREA MINIMA DE LOTE + DENSIDAD (Solo vivienda) ALTURA + ÍNDICE DE OCUPACIÓN + AREAS MAXIMAS EDIFICABLES



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