Renovación urbana y Circularidad del Suelo: dialogo preparatorio al Foro Urbano Mundial 2026.

Miércoles 11 de marzo

Daniel Madrigal
Coordinador formulación Planes Parciales Distrito de Medellín.

Circularidad del Suelo: La Idea Fuerza

Reactivar lo ya servido

Reactivar lo ya servido (infraestructura, redes, accesos) antes de expandir la ciudad.

El recurso escaso

En centralidades, el recurso escaso no siempre es suelo: es capacidad construida fuera del ciclo (vacía o subutilizada).

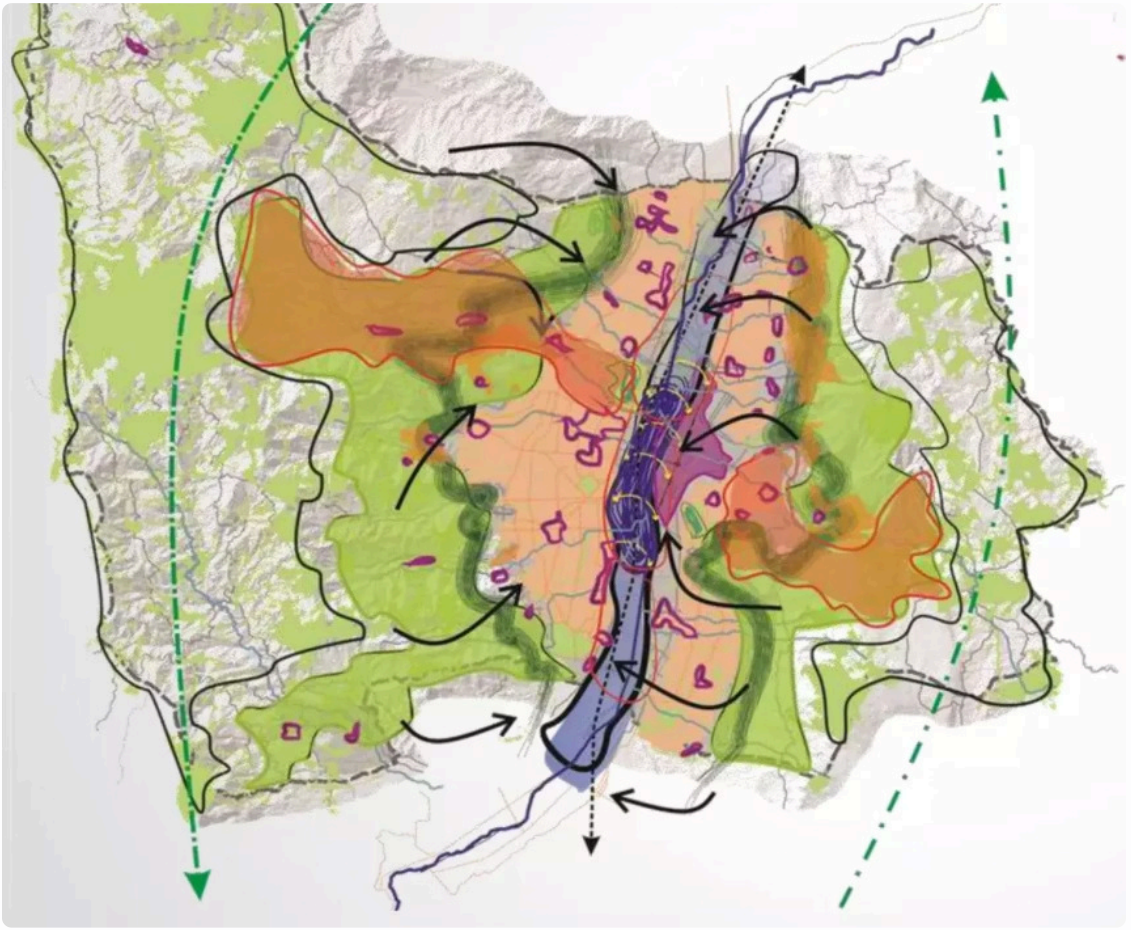
Activar los vacíos

Activar esos vacíos mejora productividad urbana, inclusión y sostenibilidad.

Más ciudad con la misma ciudad

Más ciudad con la misma ciudad.

Modelo ocupación Plan de Ordenamiento Territorial de Medellin



Medellín Centro: Zócalo Vivo / Edificios Apagados

El espacio público

Espacio público intenso: flujo peatonal, comercio, servicios e informalidad.

La economía ocurre **afuera** (informal), pero no logra ocurrir **adentro** (formal).

La paradoja

Edificios de varios pisos con interiores vacíos, bodegas o usos de baja intensidad.

La oportunidad

Reincorporar el parque construido del Centro al ciclo urbano.

Señales Rápidas del Fenómeno

12%

Vacancia oficinas clase B

Vacancia en oficinas clase B en Medellín: ~12% y ~40.000 m² disponibles.

14.5K

Vendedores informales

Presión fuerte en calle: 14.500 vendedores informales caracterizados.

6.5K+

Concentración en el Centro

Concentración en el Centro (Comuna 10): más de 6.500.

Pandemia y trabajo híbrido: probable aceleración de la subutilización del stock más antiguo en centralidades.

Ruta de Circularidad del Centro

01

Medir la ociosidad real

Mapa de vacancia y subutilización por manzana y por edificio.

02

Activar el parque construido

Reuso adaptativo y mezcla de usos en pisos superiores.

03

Desbloquear la reutilización

Reglas claras, incentivos y gestión (operación, seguridad y mantenimiento).

04

El edificio vuelve a funcionar completo

Que el edificio vuelva a funcionar completo y la vitalidad del espacio público se traduzca en ocupación formal hacia adentro.