



DISTRITO 4.0

PROPUESTA DE VISIÓN PARA
LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA
RÍO MAGDALENA

BARRANQUILLA - COLOMBIA

DISTRITO 4.0

PROPUESTA DE VISIÓN PARA LA
OPERACIÓN ESTRATÉGICA DEL RÍO
MAGDALENA

BARRANQUILLA - COLOMBIA

OCTUBRE 2015



CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA

Presidenta Ejecutiva
Cámara de Comercio de Barranquilla
MARÍA JOSÉ VENGOECHEA DEVIS

Director de Desarrollo Regional Competitivo
Cámara de Comercio de Barranquilla
JORGE BERMÚDEZ CELÍN

Coordinador de Gestión Urbana
Cámara de Comercio de Barranquilla
YALMAR VARGAS TOVAR

GEOGRAFÍA URBANA

Director del Proyecto
ALEJANDRO RODRÍGUEZ CAICEDO

Coordinador del proyecto
SIMÓN CALLEJAS OCHOA

Equipo de Trabajo
JUAN FRANCISCO RODRÍGUEZ VITTA
BEATRIZ ESTEFANÍA CUERVO GAITÁN
JUAN DAVID LINARES SANTANA
ANGIE SOLANO ORTÍZ

Corrección de Estilos
LAURA DANIELA MANRRIQUE

Diseño y Diagramación
HELIANA MARTÍNEZ LÓPEZ

ISBN: 978-958-59141-1-7



EQUIPO



INDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
OBJETIVOS.....	1
1. ÁREA DE INTERÉS.....	3
1.1. OPERACIÓN ESTRATÉGICA.....	3
DEL RÍO MAGDALENA	
1.1.1. Ubicación.....	5
1.2.. DISTRITO 4.0.....	7
1.2.1. Predial.....	9
1.2.2. Normativa.....	11
1.2.3. Avances.....	13
2. VISIÓN.....	15
2.1. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN.....	16
2.1.1 Referentes.....	16
2.1.2 Zonas.....	17
2.1.3 Escala Metropolitana.....	19
2.1.4 Escala Humana.....	21
2.2. ESCENARIOS DE DESARROLLO.....	23
2.2.1.1 Predio a Predio.....	25
2.2.2.2 Asociación Publico Privada (APP).....	27
2.2.2.3 Usos del Suelo.....	29
2.3 PROPUESTA.....	31
2.3.1 Gestión.....	31
2.3.2 Densidad Activa.....	37
2.3.3 FASES DESARROLLO.....	32
2.3.3.1 Acciones.....	41
2.4.3 Financiamiento.....	42
2.4.4 Actores involucrados.....	42

INTRODUCCIÓN

Una ciudad que mira a su sistema hídrico como su activo natural más importante y que se renueva a partir del río es Barranquilla hoy. En los últimos años, administraciones distritales han aplicado para la ciudad una visión que se fundamenta en el desarrollo equilibrado, desde los ámbitos ambiental, social y económico. Esta visión ha generado una serie de intervenciones y proyectos que han servido como detonantes de grandes transformaciones urbanas, de manera similar a grandes proyectos urbanos en distintas ciudades del mundo. El eje de todas estas intervenciones es la sostenibilidad ambiental urbana de largo plazo. Desde la entrada en vigencia del nuevo Plan de

Ordenamiento Territorial (POT) de Barranquilla, se plantea la continuación de las intervenciones bajo la perspectiva de las Operaciones Estratégicas (OE), las cuales actúan integralmente sobre decisiones acerca del uso del suelo, la infraestructura pública y la participación de actores privados en el desarrollo urbano de la ciudad. La meta de las intervenciones generadas por estas operaciones es la generación de tejido urbano para el disfrute de los barranquilleros, mediante espacios urbanos que en otro tiempo fueron las bases para el alma y el origen de Barranquilla. Tal vez, la más importante es la zona del río Magdalena.

OBJETIVOS

- ◆ Este documento pretende analizar la Operación Estratégica del río Magdalena en uno de sus componentes y proponer un modelo de ciudad coherente con las dinámicas sociales y económicas presentes en el área. Esta propuesta, impulsada desde la Cámara de Comercio de Barranquilla, busca generar dinamismo y participación conjunta entre actores públicos y privados para la ejecución de este proyecto, centrado en el interés general y buscando las mayores rentabilidades económicas y sociales para los propietarios de los predios entre la vía 40 y el río Magdalena, dos ejes históricos en el desarrollo de la ciudad.
- ◆ A lo largo de estas páginas, se presenta una descripción general del área de trabajo enclavada en la Operación Estratégica del río, incluyendo un completo análisis sobre su situación actual. Además, se plantea una visión de desarrollo sobre la zona de interés estratégico, no solo para la ciudad sino para la Cámara de Comercio. Esta visión se construye a partir de unos criterios básicos en línea con el desarrollo urbano sostenible y plantea diferentes opciones para su avance, haciendo propuestas puntuales para las áreas y predios, con consideraciones en su propiedad, vocación, ubicación y contexto normativo.





PUERTO
COLOMBIA

BARRANQUILLA

GALAPA

SOLEDAD

MALAMBO

**Área Metropolitana de Barranquilla y
el delta del río Magdalena**

Fuente: Global Land Cover Facility, 2000.

1. ÁREA DE INTERÉS

El río Magdalena ha formado parte importante de la historia de la ciudad de Barranquilla desde el mismo momento de su fundación. Hoy la ciudad vuelve al río desde otra mirada: su recuperación ambiental y la incorporación de este activo urbano en la vida diaria de los barranquilleros. El presente trabajo busca, de nuevo, al río. Lo busca como lo hace el agua cuando llueve sobre la ciudad, a gran velocidad, a través de arroyos. Lo busca como lo hicieron los industriales hace décadas, necesitados de puertos y accesibilidad fluvial. Y lo busca como lo hace de nuevo la ciudad, a través de operaciones urbanas de gran escala y dotacionales de escala metropolitana, para eventos y congresos.

1.1. OPERACIÓN ESTRATÉGICA DEL RÍO MAGDALENA

La ciudad de Barranquilla cuenta con 10 Operaciones Estratégicas, a través de las cuales pretende (i) concentrar esfuerzos y recursos públicos y privados, (ii) orientar la inversión, y (iii) contribuir al desarrollo y consolidación de sectores estratégicos de la ciudad. Estas OE son instrumentos de planificación intermedia que se adoptan por decreto, según el artículo 92 del Plan de Ordenamiento Territorial vigente de Barranquilla, Decreto 0212 de 2014. La mayoría de estas implica importantes esfuerzos de renovación urbana.

Las Operaciones Estratégicas pueden ser desarrolladas mediante Macroproyectos Urbanos, Proyectos Urbanos Simplificados, Actuaciones Urbanas Integrales, Planes Zonales, Planes Parciales y Asociaciones Público-Privadas (APP). Para el desarrollo de la Operación Estratégica del río Magdalena, se debe formular el Plan Zonal de ribera del río Magdalena, el cual está reglamentado a través de los artículos 94 y 95 del POT. El presente documento contiene una buena cantidad del material requerido para la formulación de dicho Plan y pretende ser un paso más hacia el desarrollo de estas operaciones.



TUBARÁ



Operaciones Estratégicas de Barranquilla
Fuente: Elaboración propia con información de la Secretaría Distrital de Planeación de Barranquilla, 2014.

1.1.1 Ubicación



La Operación Estratégica cubre toda la ribera occidental del río Magdalena, desde el puente Pumarejo, en la Subzona sur - Zona Franca, hasta la ciénaga de Mallorquín y el mar Caribe, al Norte. Esta OE busca desarrollar de manera equilibrada el área de la ribera del río Magdalena, atendiendo sus potencialidades económicas a través de la mezcla de usos y respetando sus valores ambientales, teniendo en cuenta su ubicación estratégica como polo de competitividad del distrito.

Esta operación se desarrollará en cinco subzonas, con distintos tratamientos urbanísticos, áreas de actividad e instrumentos de planificación:

1. Subzona “Ciénaga de Mallorquín”, compuesta por dicha ciénaga, que corresponde a un suelo de protección que deberá ser reglamentado por un Plan de Manejo Ambiental que expedirá la Corporación Autónoma Regional del Atlántico (CRA), en un término no mayor a un (1) año.

2. Subzona “Las Flores”, que comprende el barrio Las Flores, al cual se le asigna el tratamiento de Mejoramiento Integral, destinado al uso comercial y de vivienda tradicional en el área, así como también incluye un sector destinado al uso portuario y usos logísticos y de transporte fluvial.

3. Subzona “Siape” compuesta por parte del barrio Siape, destinada a desarrollos de vivienda, comercio y equipamientos, con tratamiento de Renovación Urbana, donde se deberá desarrollar un Plan Parcial o generar un proyecto mixto de Renovación Urbana que podrá ser adoptado por

decreto, junto con un polígono comercial que abarca un sector en tratamiento de Consolidación y otro al cual se le asigna el tratamiento de Desarrollo.

4. Subzona “Barranquillita, La Loma y Barlovento”, a la cual se le asignan tres tratamientos urbanísticos: Renovación Urbana, Desarrollo y Consolidación, para usos múltiples y equipamientos urbanos de gran escala.

5. Subzona “Portuaria”. corresponde a aquellos sectores en los que se ubican los puertos y se fortalecen los usos logísticos y de transporte fluvial.

Dentro de la OE del río Magdalena, se trabajará en el área de interés denominada Distrito 4.0, en línea con el trabajo de la Fundación Metrópoli para el Diamante Caribe. El Distrito 4.0 se compone de 430 hectáreas y está ubicado en sectores de las subzonas Av. del Río, La Loma y Siape; limita al Norte con el Centro de Eventos Puerta de Oro, al Sur, con la Unidad de Actuación Urbanística (UAU) “La Loma” del Plan Parcial para los sectores Barranquillita, La Loma y Barlovento, al Occidente, con la avenida 40 y al Oriente, con la ribera del río Magdalena.



Océano Atlántico

Distrito 4.C

perímetro Distrital

Operación Estratégica Ribera

Subzona Avenida del Río

Subzona La Loma - Barranquillita

Subzona Las Flores

Subzona Mallorquin

Subzona Portuaria Norte

Subzona Portuaria Sur - Zona Franca

Subzona Siape



Zonas Operación Estratégica del río Magdalena

Fuente: Elaboración propia con información de la Secretaría Distrital de Planeación de Barranquilla, 2014.

1.2. DISTRITO 4.0.

La zona se caracteriza por grandes predios y una alta presencia de actividades industriales, con frentes de predio configurados con cerramientos completos hacia la vía 40 y poca visibilidad hacia el río. Las construcciones se concentran sobre la vía 40 y el margen pluvial está desocupado, poco usado y ha tenido variaciones importantes en sus líneas de costa y niveles de sedimentación a lo largo de los años. Un brazo del río, ubicado entre las calles 76 y 75, se ha desecado en los últimos 15 años, dando paso a una importante porción de suelo aprovechable para el desarrollo de distintos proyectos.

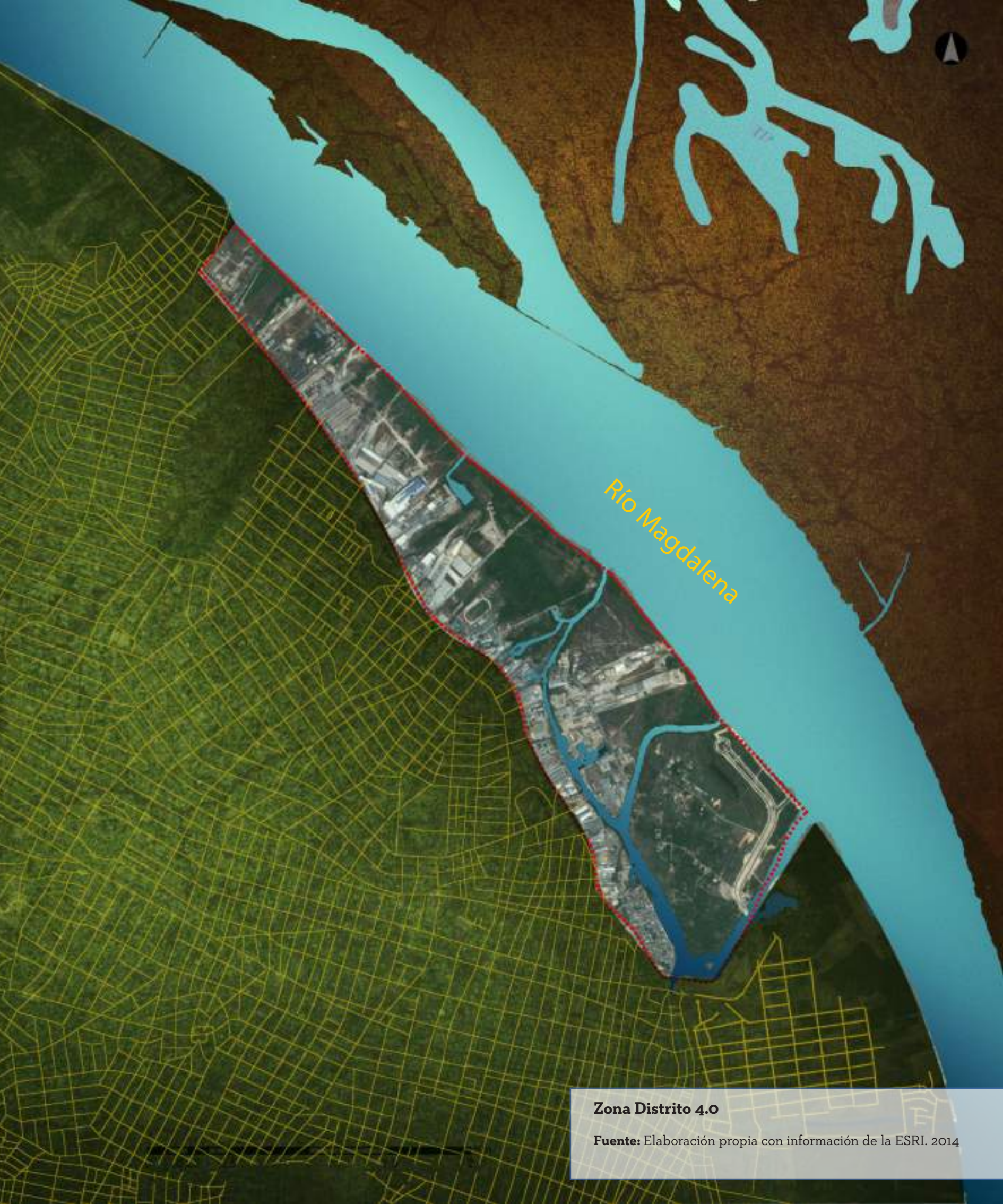
Por la vocación tradicional como puerto intermedio, se han ubicado en el área de interés actividades industriales con alto impacto sobre su entorno.

Sin embargo, la decisión de las administraciones distritales y el deseo de algunos propietarios de esta zona es desarrollar actividades comerciales y residenciales, que abran de nuevo la ciudad al río y generen espacios públicos para el disfrute de los barranquilleros. La UAU La Loma es un claro ejemplo de ello, así como los proyectos que se vienen desarrollando de la mano del Plan Parcial para los sectores de La Loma, Barranquillita y Barlovento. Estos proyectos han habilitado cerca de 93 hectáreas hasta ahora, para llevar a cabo importantes proyectos de espacio público y desarrollos inmobiliarios, residenciales y comerciales.

Panorámica actual de los predios al borde del río.

Fuente: Geografía Urbana, 2015.





Zona Distrito 4.0

Fuente: Elaboración propia con información de la ESRI. 2014

1.2.1 Predial



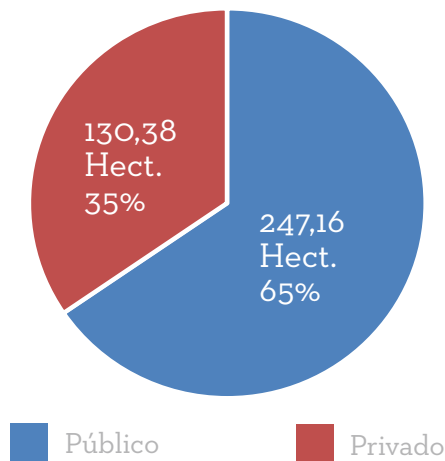
La estructura predial del área de interés se compone de 561 predios, distribuidos en un total de 429 hectáreas. Aun así, su área ocupada es baja, pues solo 64 hectáreas tienen edificaciones, lo cual significa un índice de ocupación de 0,14. La concentración de las estructuras construidas se encuentra hacia el costado de la vía 40. Asimismo, aun cuando existe un número elevado de predios cuyo tamaño es inferior a 3 hectáreas (el área promedio es de 0,64 hectáreas), la mayoría de la superficie del área de interés comprende grandes propietarios que desarrollan actividades industriales y comerciales en sus terrenos. Esto implica que grandes proyectos urbanos se podrían llevar a

cabo en estos, generando una inercia de mercado que aceleraría el desarrollo de los terrenos de menor extensión, desarrollando así la totalidad de las piezas.

La mayoría del suelo es privado, aun cuando una buena parte está en manos de entidades públicas de diferentes órdenes: nacional y distrital. El Estado es propietario de un 28 % de los predios mayores a 10 hectáreas y de un 33 % de aquellos mayores a 5 hectáreas.

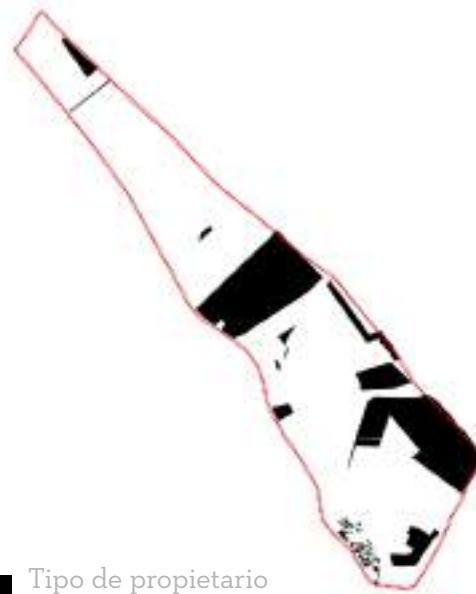
Estructura de la propiedad

Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría Distrital de Hacienda de Barranquilla, 2014.



Predios públicos

Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría Distrital de Hacienda y Planeación de Barranquilla, 2014.



■ Tipo de propietario Público



Estructura predial de la zona de interés

Fuente: Elaboración propia con información de la Secretaría Distrital de Planeación de Barranquilla y Google Maps, 2014.

1.2.2 Normativa



El POT vigente para Barranquilla determina para el área de interés uso industrial en la mayoría de los predios. Sin embargo, estos usos pueden ser modificados mediante la adopción de la propuesta para el desarrollo de la OE del río Magdalena, a través de un Plan Zonal. Estas modificaciones deben mantener la Estructura Ecológica Principal presente, para estar acordes con el Sistema Ambiental y la normativa relacionada concertada con la entidad ambiental responsable y el honorable Concejo Distrital.

La restringida posibilidad de desarrollo para el área, estipulada en el artículo 99 (Índice de Ocupación del 40 % y altura máxima de 4 pisos), hace evidente la necesidad de formular un instrumento intermedio que permita desarrollar los proyectos en las densidades y ocupaciones que requiere la ciudad, para abrir de nuevo el río Magdalena a sus habitantes y visitantes, recuperando un importante sector municipal.

Las condiciones normativas en el POT hacen evidente que el desarrollo de esta zona no está estipulado dentro de la vigencia de dicho Plan, sino para más adelante. Por lo anterior, el Distrito 4.0 está pensado como un proyecto que se desarrollará a largo plazo.

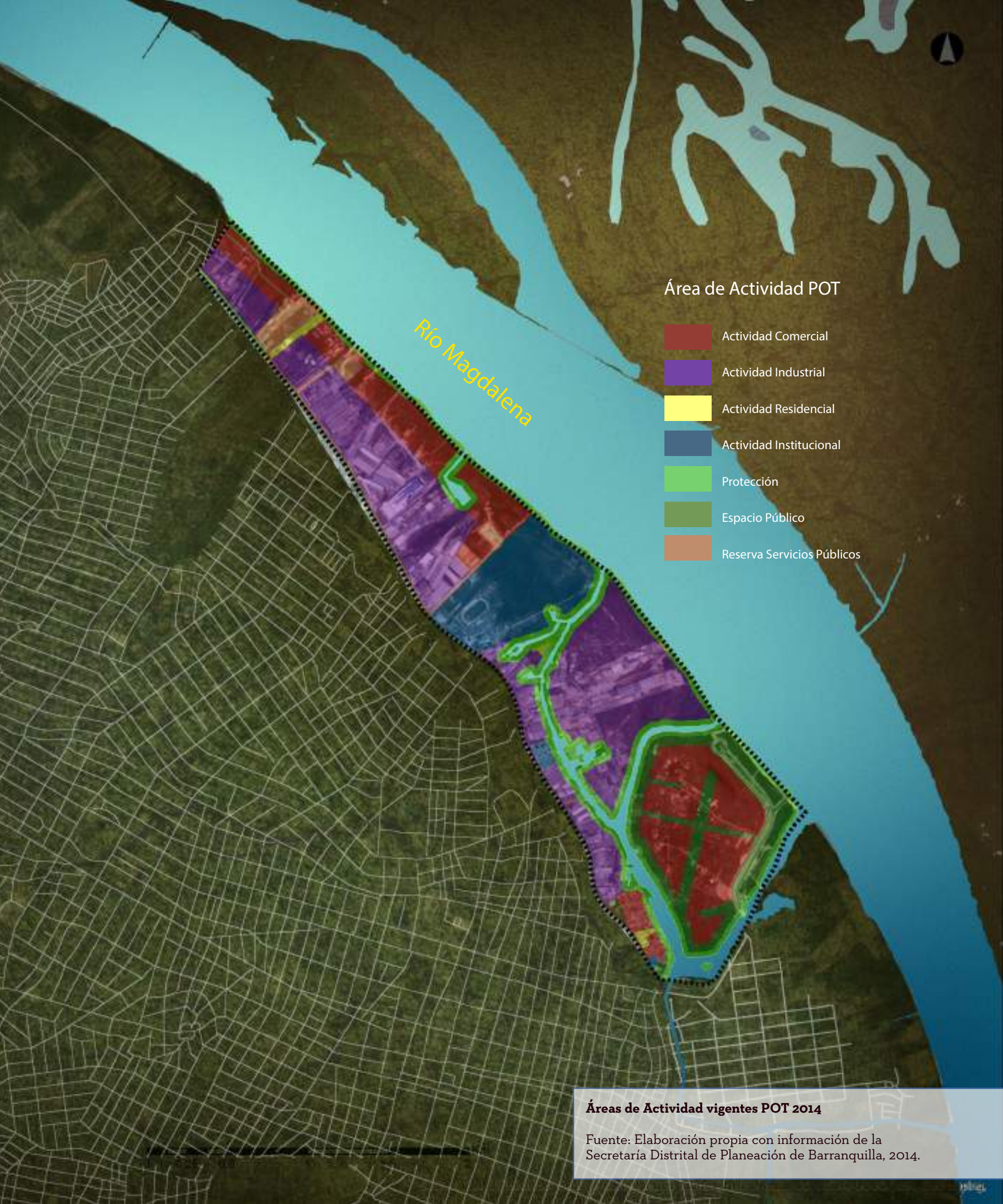
Este tipo de desarrollos permitirá la revitalización gradual y ajustada a las necesidades cambiantes del mercado, asegurando la sostenibilidad del proyecto y sus efectos positivos hacia el futuro, así como la generación de espacios para el desarrollo de distintos proyectos que a futuro puedan surgir y generar mayores ganancias para los inversores privados y la ciudad.

Usos Propuestos Fundación Metropoli

Fuente: POT - Diamante Caribe y Santanderes

-  Sedes corporativas
-  Centros empresariales y oficinas
-  Residencia alta densidad
-  Villas de empresa
-  Universidades y centros tecnológicos
-  Hoteles y alojamiento turístico
-  Comercio/Bares/Restaurantes
-  Paseos fluviales y ciclo vías
-  Espacio publico
-  Parques y zonas verdes
-  Marinas
-  Equipamiento de ocio y cultural
-  Equipamiento deportivo
-  Transporte colectivo/intermoda





Área de Actividad POT

- Actividad Comercial
- Actividad Industrial
- Actividad Residencial
- Actividad Institucional
- Protección
- Espacio Público
- Reserva Servicios Públicos

Áreas de Actividad vigentes POT 2014

Fuente: Elaboración propia con información de la Secretaría Distrital de Planeación de Barranquilla, 2014.

1. Puerta de Oro - Centro de Exposiciones del Caribe



Malecón turístico a las orillas del Río Magdalena y un paseo peatonal que suman un área total de 19.708 m2 de espacio público

Recuperación del antiguo edificio de la intendencia fluvial de Barranquilla para convertirlo en un centro estratégico de gestión cultural para Barranquilla



En conjunto a este espacio, se construyó la plaza Grande del Río Magdalena, generando 6.850 m2 de espacio Público para la reactivación del centro histórico de Barranquilla



2. Plaza Grande del Río Magdalena



El Parque Cultural del Caribe es un complejo cultural dedicado a promover el patrimonio histórico, natural y cultural del Caribe Colombiano



3. Parque Cultural del Caribe

1.2.3. Avances →

Este documento pretende aportar a un proyecto en desarrollo, montarse a un tren en movimiento. Existen ya importantes avances en la zona de estudio que son piezas fundacionales del gran cambio del río en los próximos años. Estos avances se encuentran de manera afortunada y no de manera casual en los extremos del denominado Distrito 4.0. Entre estos proyectos, se encuentra el Centro de Exposiciones de Barranquilla Puerta de Oro y la Unidad de Actuación Urbanística La Loma. Además, hay en el entorno inversiones por parte del Distrito, que apuntan a la recuperación del centro, tales como el Museo del Caribe y la recuperación de la Intendencia Fluvial. Esta inversión pública muestra un compromiso importante del Distrito con el cambio y la recuperación de esta área.



Recinto ferial de 34.500 m² con capacidad para atender 16.000 personas



Locales comerciales y oficinas que suman 146.877 m² de construcción al proyecto



El paseo León Caridi es un malecón de 700 metros lineales que permite a los barquilleros recuperar el contacto con la principal arteria fluvial del país

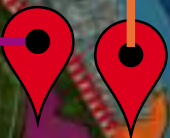
4. Plan Parcial La Loma Barranquillita y Barlovento



Esta UAU desarrollará parte del plan parcial mediante la construcción de grandes proyectos de uso mixto entre el uso residencial y comercial



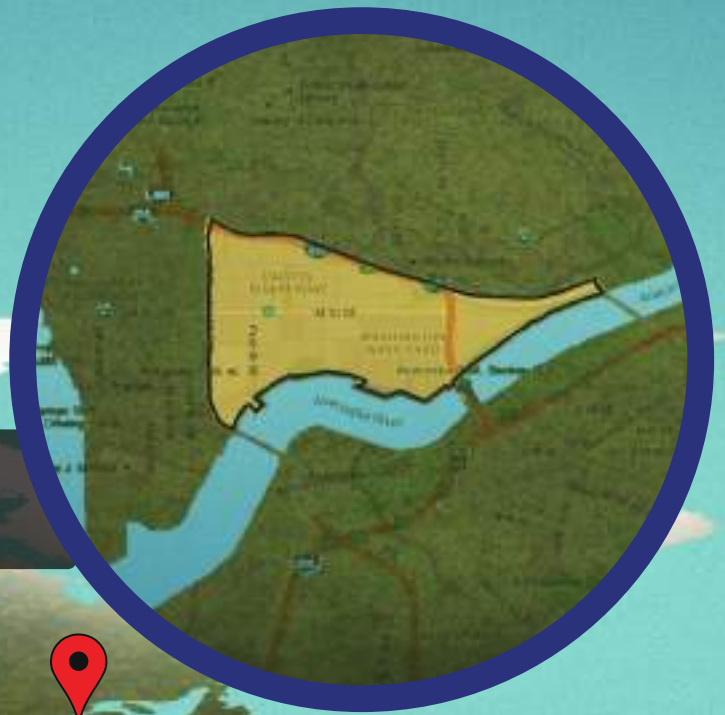
En La Loma se construyó el primer tramo de la Avenida del Río, que conecta a la ciudad y la ubica como uno de los polos de desarrollo inmobiliario de Barranquilla



- 50 Hectáreas de renovación urbana
- Propiedad del gobierno federal



The Yards, Washington D.C
Estados Unidos de América



Apertura de una licitación pública para escoger a un desarrollador del proyecto



Reinversión del recaudo fiscal derivado de los nuevos edificios del proyecto en el desarrollo del espacio público e infraestructura en la zona, mejorando así las condiciones para atracción de diferentes inversores



Malecón 2000,
Guayaquil – Ecuador

Transformación de una zona industrial en un proyecto que integra el espacio público con distintos proyectos de iniciativa privada y que revitalizó el centro histórico de la ciudad



Creación de una fundación pública de distintas entidades que vigilara y evaluara el proyecto y la creación de las agencias promotoras y los esfuerzos de gestión individual de desarrollos en el malecón



17,37 Hectáreas de renovación urbana
 Propiedad de la tierra netamente pública



Los Puertos, Londres – Inglaterra



- 5.400 Hectáreas de renovación urbana
- Propiedad de la tierra netamente pública



Gestión del suelo a partir de una corporación público-privada con el fin de atraer capital privado para el desarrollo de los proyectos



Transformación de una zona industrial en una pieza urbana con mezcla de zonas residenciales, comerciales, espacios de uso, retail, hoteles colegio y aeropuerto

VISIÓN

La intención primordial de este trabajo es aportar al desarrollo de la zona, poniendo sobre la mesa información necesaria y haciendo evidentes las acciones que se deben tomar para el correcto desarrollo de la pieza urbana. La segunda parte del documento sobrepasa lo descriptivo y se vuelve propositiva, planteando criterios y visionando las diferentes opciones de desarrollo que tienen la zona, a través de la relación de sus principales agentes. También hace propuestas puntuales sobre acciones por parte de actores específicos, propietarios o entidades públicas y privadas.

2.1 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

2.1.1. Referentes

El área de desarrollo Distrito 4.0 es similar a varios proyectos que se han hecho en zonas semejantes de otras ciudades del mundo. Áreas industriales en desuso con frentes sobre cuerpos de agua han sido convertidas en distritos comerciales prestadores de servicios, generando un gran valor social y económico para los municipios que los albergan. Entre los diferentes casos que se analizaron, se referencian aquí proyectos en Londres, Guayaquil y Washington, pero también existen casos similares que se estudiaron en Bilbao, Buenos Aires, Nueva York y San Francisco.

2.1.2 Zonas

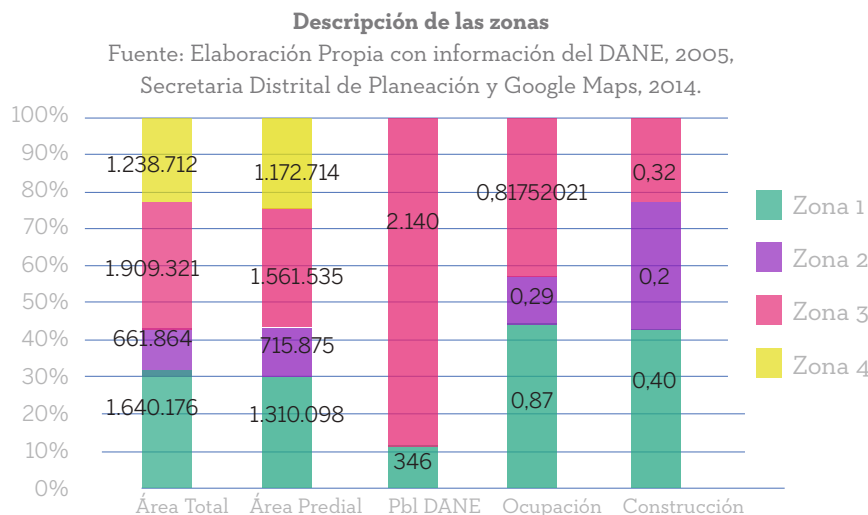
Al interior del área propuesta Distrito 4.0, se diferencian varias zonas. El entorno natural, a través del agua, juega un papel importante en la demarcación de los distintos sectores. Dos grandes áreas son islas naturales entre el río y canales o caños. Así mismo, la propiedad y el tamaño de los predios marcan las razones para delimitar estas zonas, dado que mayores predios constituyen mayores ventajas de gestión en grandes proyectos urbanos. Las propuestas puntuales se desarrollan en las siguientes:

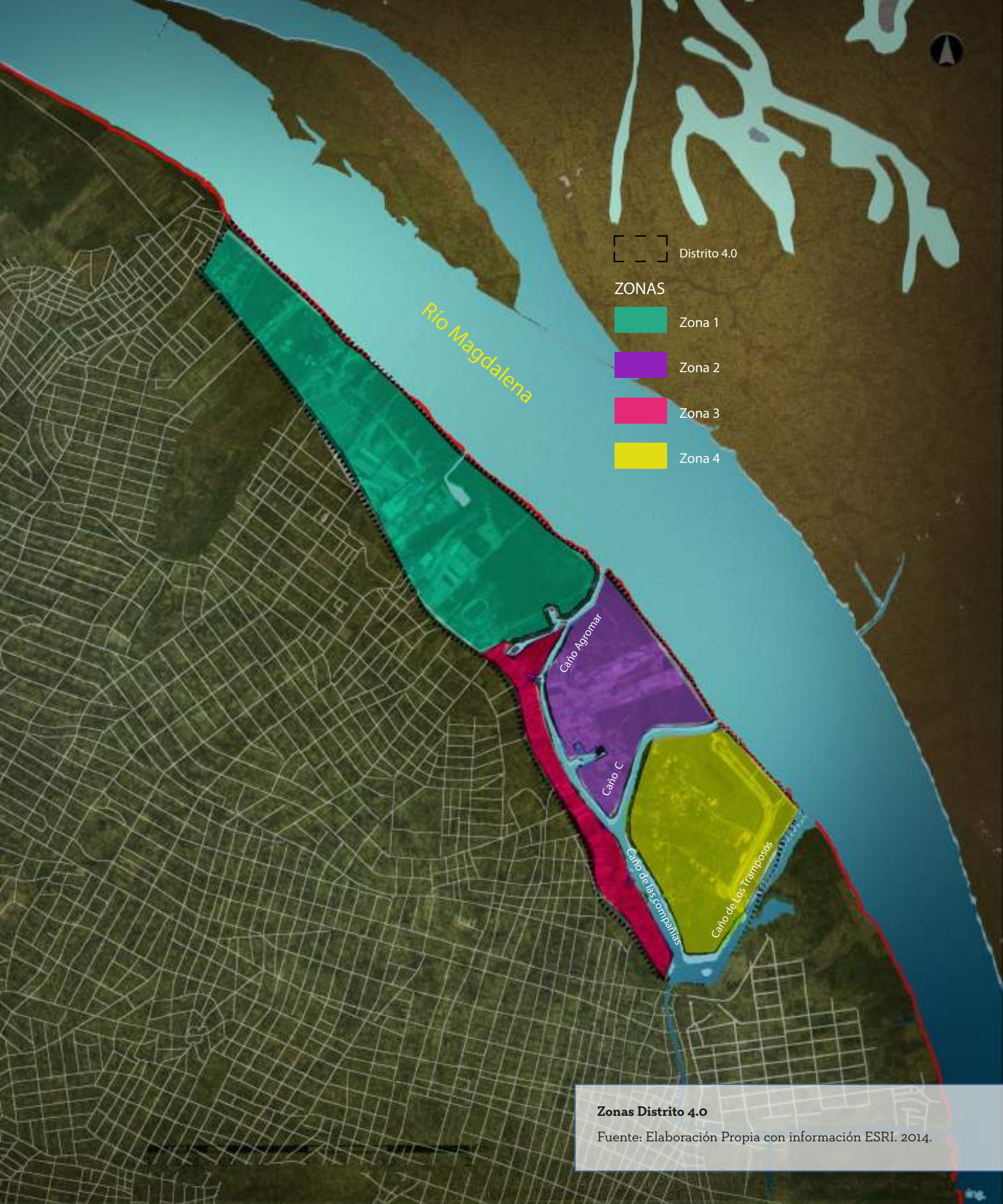
1. La Zona 1, Es aquella comprendida por predios de mayor extensión al Norte. Son principalmente grandes propiedades de industrias pesadas (químicos y acero) y equipamientos públicos (zona militar). La mayoría de estos predios tiene frente sobre la vía 40 y sobre el río. Además, su ocupación es baja. Esta zona incorpora el Centro de Exposiciones del Caribe Puerta de Oro.

2. La Zona 2, Es la Isla de La Loma III, consolidada plenamente en usos industriales de menor complejidad. La isla tiene un bajo nivel de ocupación y construcción. Está bordeada por los caños C, La Compañía y Agromar.

3. La Zona 3, Está conformada por el conjunto de predios que dan frente urbano sobre los canales internos de la costa y que representan un patrimonio ambiental importante y vital para un desarrollo urbano sostenible de largo plazo. Esta zona está compuesta por dos grupos de predios: unos pertenecientes al barrio residencial Barlovento y otros del conjunto industrial y comercial, con frentes sobre ambos costados, Canal de la Aduana y la vía 40, hasta donde hoy funciona el Club de Pesca y donde un brazo de agua casi llega a la gran vía.

4. La Zona 4, Es la misma área de la Unidad de Actuación Urbanística La Loma, reglamentada a través del Decreto 198 de 2014.





Distrito 4.0

ZONAS

- Zona 1
- Zona 2
- Zona 3
- Zona 4

Río Magdalena

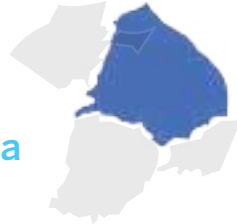
Caño Agromar

Caño C

Caño de las compañías

Caño de Los Tramposos

Zonas Distrito 4.0
Fuente: Elaboración Propia con información ESRI. 2014.



2.1.3 Escala Metropolitana

El proyecto debe responder a la escala que le plantea el escenario natural. El desarrollo debe acoger una red de lo público, general y común, compuesta por los elementos de agua, principalmente. La red de Servicios Públicos Metropolitanos está compuesta por elementos existentes y otros propuestos desde diferentes ámbitos.

Por un lado, existen cuerpos de agua, predios baldíos de alto valor ambiental, vías y arroyos existentes. Por otro, hay limitaciones en el régimen normativo sobre los bordes de los cuerpos de agua. Además, existen proyectos y necesidades de conectividad, dotacionales y de protección en la zona. El Distrito debe tener claro cuáles son esas intervenciones, la temporalidad de estas y fomentar su integración con los privados.

El Malecón o Avenida del Río Magdalena es un elemento vital en la consolidación y la sostenibilidad de la zona. Al momento, se ha planteado que esta vía corra paralela al río, unida a través de una

franja de espacio público. Esta vía debe continuar y marcar un eje público en sentido paralelo al río. Se debe definir el trazado de la vía, respetando los baldíos y buscando vincularla al desarrollo como eje articulador central, no lateral.

También, se deben definir las áreas de reserva para servicios públicos. Este documento propone pensar en una posible necesidad de expansión del Centro de Eventos del Caribe y la necesidad de extender el futuro parque metropolitano del Batallón hasta el río.

Pero quizás la estructura metropolitana más importante es el agua. La inversión en el espacio público más grande debe ser la prioridad del Estado. Lograr consolidar el área de actividad señalada en el POT como espacio público frente al agua es el detonante más importante de esta zona, que generará no solo un impacto en indicadores de infraestructura sino además para el medio ambiente.

1. Sistema Ambiental



2. Sistema de Servicios Públicos



3. Sistema Vial y de Transporte Primario





- Distrito 4.0
- Estructura de lo público existente**
 - Arroyos
 - Cuerpos de agua
 - Baldíos
 - Vías
- Estructura de lo público normativo**
 - Ronda Río Magdalena
 - ZAMPA Magdalena (50)
 - ZAMPA Caños (40)
- Estructura de lo público Propuesta**
 - Vías propuestas
 - Reserva dotacional ampliación CEC
 - Parque metropolitano salida futuro parque batallón al río

Estructura de lo público
Fuente: Elaboración propia con información de la Secretaría Distrital de Planeación de Barranquilla y ESRI, 2014.

2.1.4 Escala Humana



Quizás el indicador de éxito más poderoso del desarrollo urbano es la calidad de lo público. Un espacio público pensado hacia su usuario final, un ser humano en escala y propiedad es el que determina la calidad de las ciudades. Uno de los condicionantes del desarrollo urbano sostenible y los proyectos alrededor del mundo es retomar a la escala del cuerpo humano como medida esencial de la ciudad.

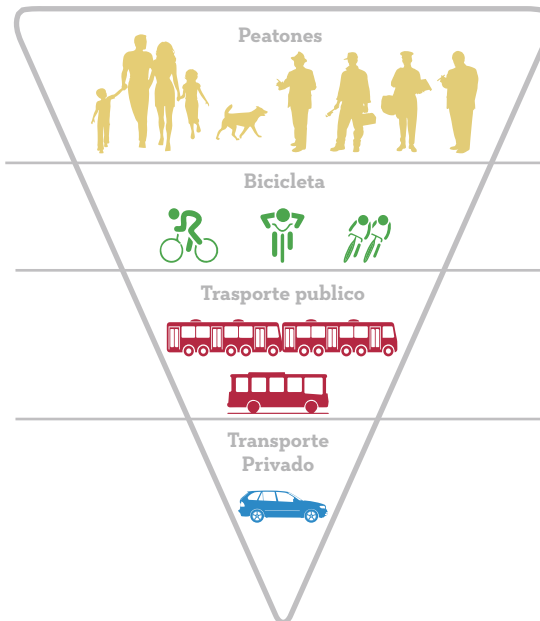
Para este efecto, la importancia del primer piso en distritos comerciales es vital. La conexión entre lo público y lo privado y la fluidez de las actividades son esenciales para una ciudad viva y activa, de manera continua. Se debe hacer especial énfasis en la calidad de este nivel, promover su actividad permanente y evitar los cerramientos duros y continuos.

Así mismo, la propuesta de movilidad se debe pensar desde los peatones. A través del Desarrollo Orientado al Transporte Sustentable (DOTS), se propone articular principalmente los sistemas de transporte con el desarrollo urbano, generando mayores densidades, promoviendo un diseño urbano que tenga como prioridad los modos de transporte no motorizados y que reduzca el espacio destinado a los vehículos, impulsando la mezcla de usos del suelo y acompañando los proyectos con decisiones que desincentiven el uso del automóvil. En este enfoque, la prioridad es para los peatones, seguidos por los ciclistas; es decir, los modos de transporte no motorizados tienen prelación sobre los motorizados. Luego está el transporte público y, por último, el vehículo privado.

El valor del elemento agua en el Distrito 4.0 es esencial y se debe articular con la escala humana, no la vehicular. Alrededor del mundo, existen casos ejemplares de cómo priorizar al peatón al borde de los cuerpos de agua, desde pequeños canales hasta grandes ríos, pasando por lagos y humedales.

Pirámide Invertida de la Movilidad

Fuente: Elaboración propia



Kyoto, Japón



Singapur, Singapur



Buenos Aires, Argentina



Montería, Colombia



San Antonio, Texas



Amsterdam, Holanda



2.2 ESCENARIOS DE DESARROLLO

La propuesta evalúa varias opciones de desarrollo para la zona, a través de unos modelos de áreas generales, las cuales involucran diferentes alternativas de gestión y modelos de ciudad y de desarrollo urbano. Los escenarios planteados representan los extremos y un punto medio, en una escala que mide la colaboración entre agentes públicos y privados, condición ineludible para el feliz término de este tipo de proyectos. Estos escenarios son:

1. **Predio a Predio**
2. **Asociación Público-Privada (APP)**
3. **Usos del Suelo**

2.2.1 Sistema de evaluación de alternativas



Cada uno de los posibles escenarios de desarrollo se evaluó siguiendo una batería de indicadores, que permiten evidenciar el posible comportamiento de estos con respecto a los siguientes cinco aspectos:

1. Planificación urbana - El análisis de las variables de la planificación urbana evalúa las condiciones que genera un escenario determinado, con respecto a los factores del suelo determinados por la normativa urbana.

2. Diseño urbano - El diseño urbano hace referencia a los valores estéticos, arquitectónicos y funcionales, asociados al tipo de proyectos que se podría desarrollar, de acuerdo al modelo de gestión seleccionado.

3. Movilidad sostenible - La movilidad sostenible evalúa el impacto y la compatibilidad de los distintos sistemas de transporte, con respecto a los proyectos que podrían tener lugar en la zona y la infraestructura de transporte asociada a los mismos.

4. Desarrollo económico - Mediante la evaluación del desarrollo económico, se puede medir el impacto sobre los mercados de suelo e inmobiliarios de los proyectos que los distintos actores podrían desarrollar en el Distrito 4.O.

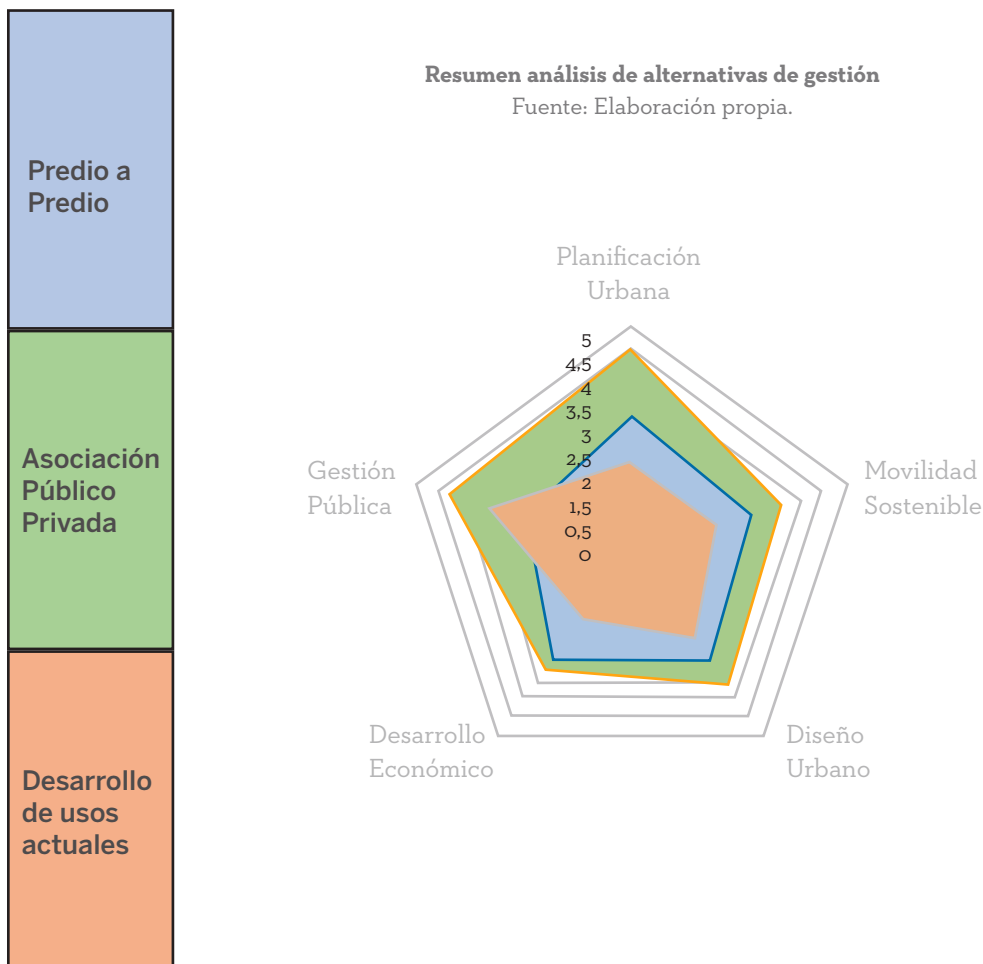
5. Gestión pública - Por medio de la medición del impacto del proyecto sobre la gestión pública, se evalúan las facilidades o dificultades que se podrían presentar a la hora de buscar financiación pública.

Cada uno de estos temas se compone de un grupo de indicadores que permite la evaluación multi-variable de los mismos, lo que genera una visión integral de cada escenario propuesto. El sistema de evaluación se basó en la asignación de un valor de 1 a 5 a cada subíndice de evaluación, siendo 1 la situación menos deseable y 5 la más deseable. Estos valores fueron luego promediados en cada tema, para obtener un valor final de evaluación que permita comparar las distintas propuestas en cada una de las temáticas. Cabe anotar que esta evaluación se realiza partiendo del análisis de los referentes internacionales de proyectos similares, donde se evidenciaron buenas prácticas e impactos negativos de cada modelo de gestión. Estos valores se basan en supuestos ideales de desarrollo para cada caso, pero permiten comparar distintos efectos de cada modelo de gestión en el proyecto general.

2.2.2 Resultados comparativos



El análisis final permitió otorgar puntajes a cada aspecto de las propuestas de gestión del documento. A partir de esto, se puede realizar una comparación para determinar qué puntos podrían ser más convenientes de cada tipo de escenario y de esta manera seleccionar lo que mejor se ajuste a las necesidades de los actores involucrados.



Los resultados obtenidos permiten concluir que el escenario de planificación idónea es el de la Asociación Público-Privada (APP), la cual permite una mayor capacidad de gestión al involucrar distintos actores (públicos y privados) dentro del proyecto, lo que permite una utilización más eficiente de los recursos a disposición de estos. Este tipo de asociaciones permite una visión de proyecto que beneficia no sólo a los inversores privados, sino a toda la ciudadanía, ya que se pueden plantear proyectos a mayores plazos, con mejores condiciones urbanísticas, con grandes áreas de espacio público y equipamientos y con una facilidad de desarrollo mucho mayor que en el caso en que los actores privados decidieran trabajar de manera individual. La articulación de los proyectos sería también mayor, al poder vincular los distintos predios en proyectos de mayor alcance, previniendo el desarrollo de proyectos desarticulados o que generen externalidades negativas para la pieza urbana.

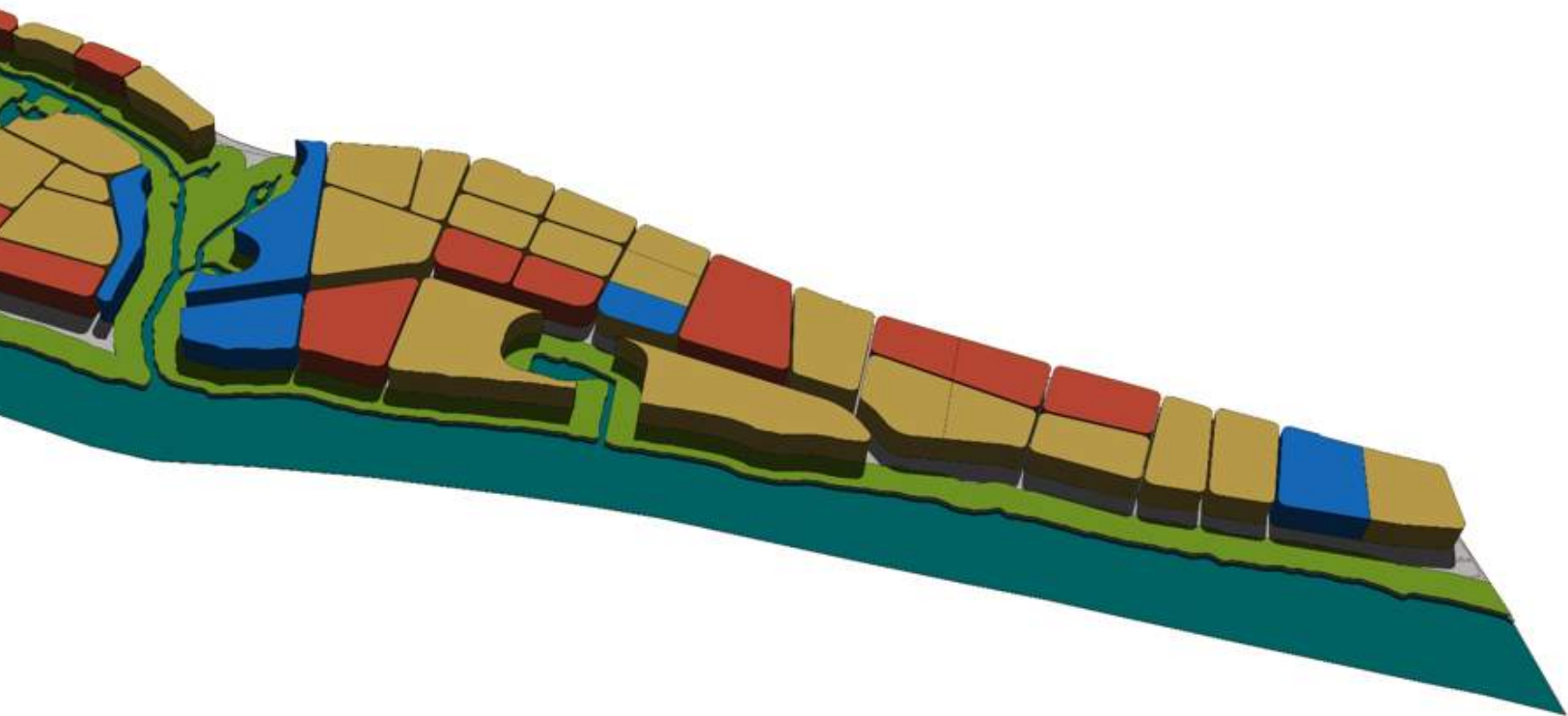
2.2.3 Escenarios

2.2.3.1 Predio a Predio

EL desarrollo predio a predio es el modelo de construcción más común en Colombia, donde cada propietario busca la mayor rentabilidad en su predio. Estas rentabilidades ocurren, muchas veces, en detrimento de los predios vecinos. Este escenario repetirá una y otra vez el mismo proyecto sin jerarquías ni valor agregado a la estructura de lo público. Este modelo expondrá a cada propietario a una negociación con el Distrito para determinar las condiciones de desarrollo según el mercado. En el largo plazo, la poca conexión con el espacio público



podría ocasionar una pérdida de valor de los desarrollos. Los predios con cargas metropolitanas (PTAR) serán los grandes perdedores. En un desarrollo predio a predio, el mercado moldea la ciudad y no al contrario. Además, al no existir una coordinación entre los distintos proyectos, estos no podrán realizar grandes desarrollos o proyectos de escala regional, que atraigan inversión e incrementen el atractivo de la zona, ya que estos requieren mayores extensiones de terreno, mayores capitales y mayor escala de gestión.

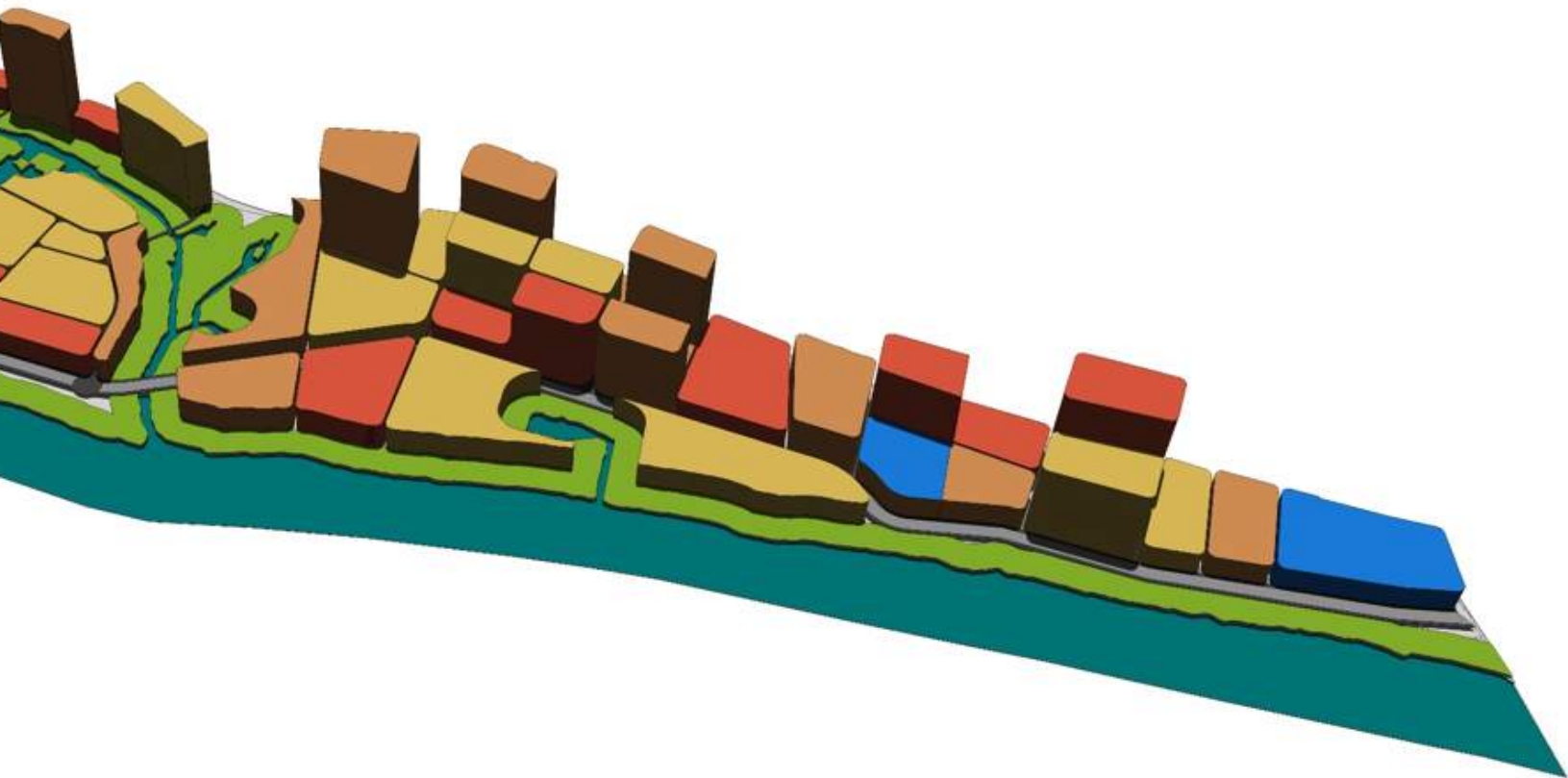


2.2.3.2 Asociación Público-Privada (APP)

El modelo de desarrollo del proyecto por medio de Asociación Público-Privada (APP) permite el máximo aprovechamiento del suelo, las capacidades financieras y de gestión de los actores involucrados en los proyectos y la atracción de inversión externa. La APP permite un desarrollo de la mano con las líneas de la Administración Distrital, quien, al ser parte del proyecto, buscará el mayor beneficio para los habitantes de Barranquilla, al permitir el aprovechamiento de mayores densidades a cambio de la construcción de espacio público y equipamientos a cargo del proyecto. Estos mayores aprovechamientos permitirán, también, el desarrollo de importantes proyectos públicos de infraestructura, como la Avenida del Río, que beneficiarán a la zona al estar mejor conectada al resto de la ciudad.

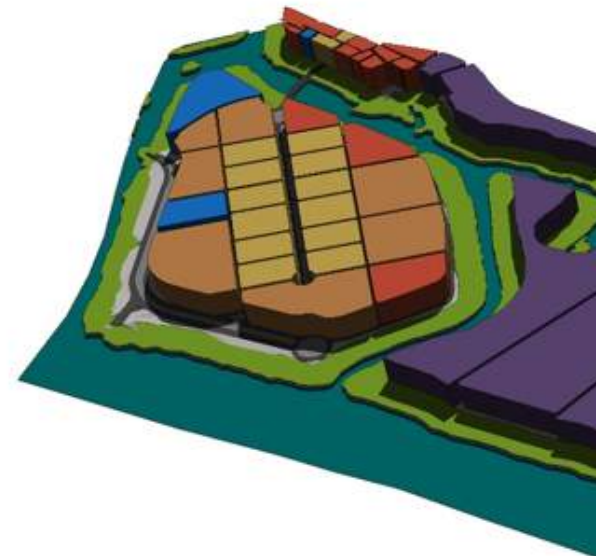


El desarrollo del proyecto por medio de APP tiene los mayores retos a la hora de coordinar esfuerzos. Esta alternativa permite la negociación de las áreas de afectación (PTAR) y su distribución a lo largo de toda la zona, no solo en cabeza de un propietario. Así mismo, permite la jerarquización de los diferentes desarrollos y asegura una mayor diversidad de productos inmobiliarios. Públicos de infraestructura, como la Avenida del Río, que beneficiarán a la zona al estar mejor conectada al resto de la ciudad. El desarrollo del proyecto por medio de APP tiene los mayores retos a la hora de coordinar esfuerzos. Esta alternativa permite la negociación de las áreas de afectación (PTAR) y su distribución a lo largo de toda la zona, no solo en cabeza de un propietario. Así mismo, permite la jerarquización de los diferentes desarrollos y asegura una mayor diversidad de productos inmobiliarios.

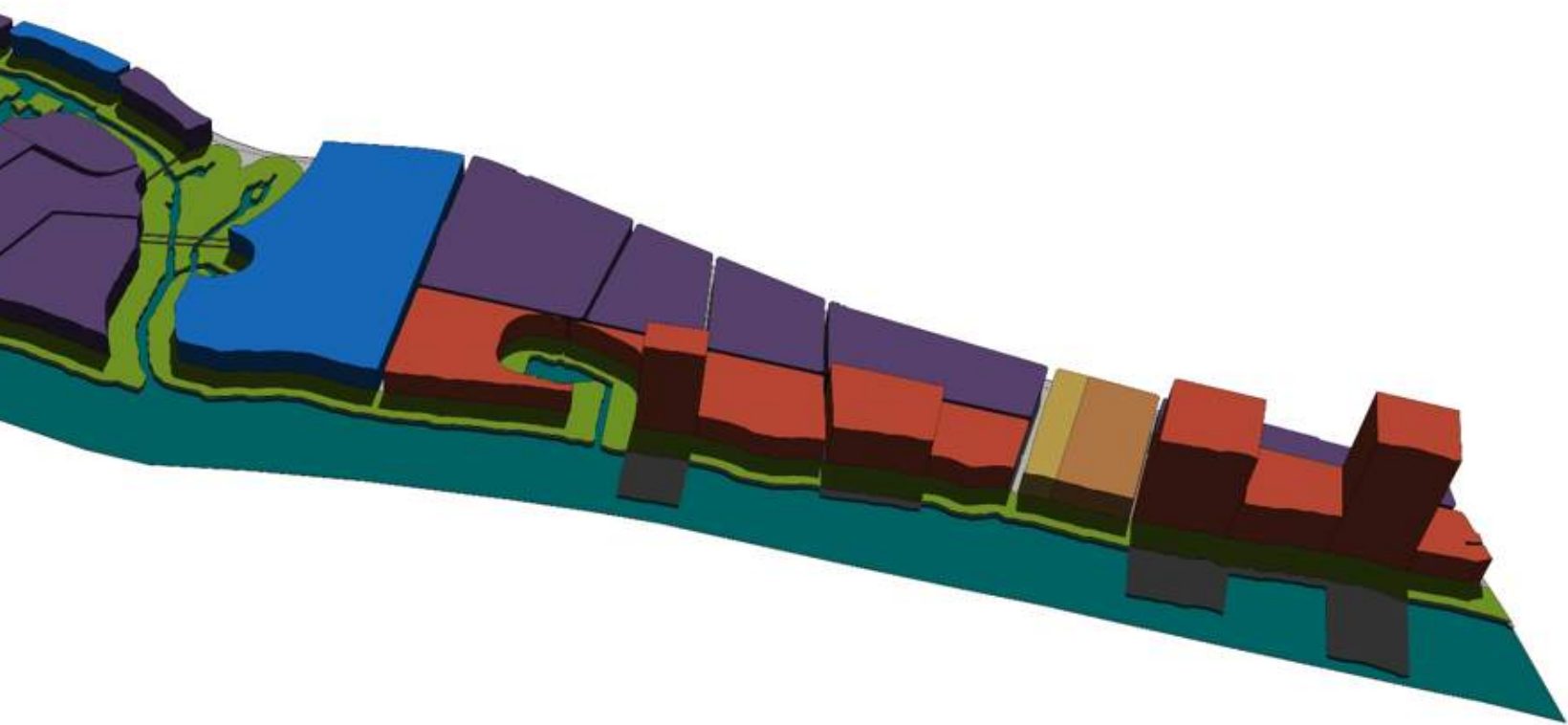


2.2.3.3 Usos del Suelo

En este escenario, la zona se desarrolla acorde con los usos, alturas y ocupación que la Alcaldía Distrital adoptó en la revisión del POT, realizada en 2014. Ésta alternativa plantea un desarrollo con alturas máximas fijas de cuatro (4) pisos, que se pueden modificar con instrumentos intermedios de planificación, pero cuya reglamentación no es clara a la fecha. En este caso, se desaprovecha la oportunidad de desarrollar un proyecto en conjunto con la Alcaldía, el cual podría permitir estándares de urbanización más atractivos para la inversión



privada, mediante el instrumento intermedio de planificación aprobado también en el actual POT. Esta alternativa genera la menor rentabilidad y la menor atracción de inversión de los modelos evaluados, a pesar de la inmediatez en la cual se pueden desarrollar los distintos proyectos. El desarrollo del área a partir de los lineamientos públicos tiene poca concordancia con los mercados del suelo.



2.3 PROPUESTA

2.3.1 Gestión



2.3.1.1 Zona 1 – Ciudad de Río

La estrategia de gestión y consolidación de la Zona 1 se arma alrededor de: (i) la consolidación de actividades existentes, (ii) la propiedad del suelo, y (iii) la infraestructura de lo público. Esta zona debe consolidar, en el largo plazo, el proyecto de la Puerta de Oro, con actividades similares y afines. Se reconocen al interior del sistema público las áreas abajo descritas.

- Las zonas del borde de los cuerpos de agua.
- Los arroyos o drenajes y sus áreas de reserva.
- Las áreas de propiedad del Estado no predializados (baldíos).
- Las áreas de reserva para la infraestructura (Planta de Tratamiento) propuesta.
- El área institucional propuesta.
- Las vías locales o secundarias existentes y por construir.

Las áreas propuestas no existentes deben ser concertadas e incorporadas con el desarrollo privado, para lograr una mejor utilización del espacio urbano. En ningún caso deben ser predisuestas normativamente.

Así mismo, sobresalen cuatro grandes bloques de predios: el proyecto Puerta de Oro y tres más por consolidar, una zona de propiedad del Estado y dos en manos de privados. Estas zonas se avizo-

ran como grandes operaciones inmobiliarias de largo plazo de desarrollo. Al centro de éstas, se encuentra un nodo de propiedad estatal alrededor de la antigua dársena del río (hoy seca). Este nodo debe ser parte central del desarrollo de la Zona 1.

1. Operación K

Puramente privada, esta zona tiene un enorme potencial para un desarrollo inmobiliario ejemplar de gran escala y largo plazo. El área posee 20 predios, pero se agrupan en 10 tomadores de decisiones. Solo dos de ellos concentran el 89 % del área. Se debe promover la unión de los propietarios en un proyecto en común, que respete la estructura metropolitana de lo público. El sector público es clave en el desarrollo de este sector, en tanto afecta casi 7 hectáreas o un 10 % del área con suelo para la provisión de servicios públicos. La localización a priori de esta área es inconveniente para un desarrollo óptimo. Esta infraestructura debe ser incorporada en todo el diseño urbano general. La zona amerita la promoción de un vehículo tipo fideicomiso o corporación de desarrollo urbano, de propósito único para su desarrollo de largo plazo. Esta opción debe ser promovida por un tercero, bien sea la Cámara de Comercio de Barranquilla o Edubar. El sector público debe hacer parte de este vehículo, en tanto ordena la norma y otorga los permisos. Sería ideal que se aportaran dineros públicos para la compra de pequeños lotes, para la consolidación del suelo en la menor cantidad de propietarios posibles.





- Distrito 4.0
- Zona 1
- Predios
- Construcción nueva y/o modificada durante los últimos 10 años

ÁREAS DE ACTIVIDAD POT

- Reserva servicios públicos
- Institucional
- Área de Reserva y Protección
- Espacio Público

Zona 1
Fuente: Elaboración propia con información de la Secretaría Distrital de Planeación de Barranquilla, ESRI y Google Maps. 2014.

1. Operación P

Privada, pero con predios de menor extensión, fuertemente fragmentados en su uso y ocupación. En la parte media, corre un arroyo que ha sido protegido. El área promedio de los predios es de 0.6 hectáreas y un 75,47 % de propietarios posee menos de 5000 metros cuadrados.

La zona está bastante consolidada y con menos potencial de cambio en el mediano plazo. La fragmentación de la propiedad hace más difícil su gestión a través de un vehículo único o instrumento de planeación. De todas maneras, se debe asegurar la continuidad de la estructura metropolitana de lo público. De cualquier forma, esta pieza es vital, en tanto rodea a la zona baldía contra el río, que representa el corazón de la Zona 1. Deben promoverse las limitaciones al desarrollo predio a predio y la necesidad de un instrumento de planeación intermedia para su desarrollo.

2. Operación M

Los predios de la Escuela Naval de Suboficiales tienen una extensión de 40,27 hectáreas y pueden generar recursos importantes para lo público. No es conveniente designar esta zona como dotacional, como lo hace el POT vigente, en tanto está limitando las posibilidades de desarrollo para un predio que debe generar bienestar público. La zona ya cuenta con una red importante de dotacionales y aun cuando el Distrito 4.0 debe contener áreas adicionales, como bien lo plantea el POT, éstas deben ser más locales y distribuidas a lo largo de toda el área, no concentradas en un predio de este tamaño.

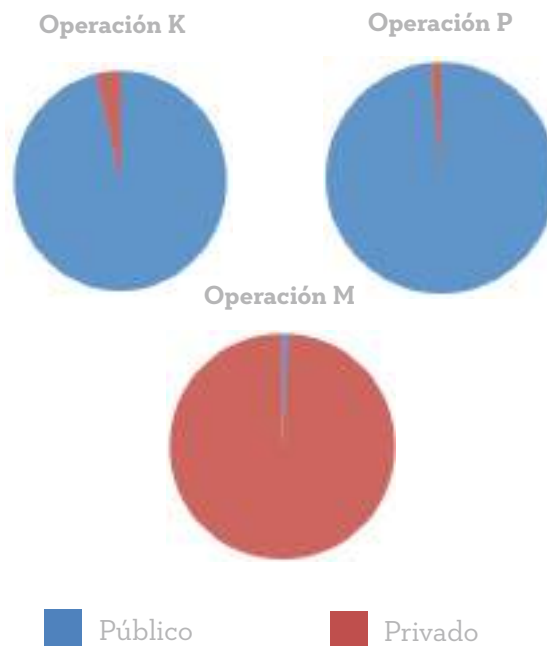
Además de los predios de propiedad del Estado, existe un predio privado, cuya limitación al desarrollo debe establecerse rápidamente, así como la necesidad de agruparse con los predios de la Escuela, bien sea a través de la compra o enajenación del activo.

Esta zona tiene una importante franja pública sobre el borde del caño Agromar, que accede al Club de Pesca. Este caño tiene una riqueza natural que debe ser el eje del desarrollo de este costado. Sería ideal mantener este frente de la manera más natural posible, sin intervenciones físicas, como santuario de flora y fauna.

Suelo por propietario en Operaciones Zona 1
Fuente: Elaboración propia con información de la Secretaría Distrital de Hacienda de Barranquilla.



Suelo por tipo de propiedad en Operaciones Zona 1
Fuente: Elaboración propia con información de la Secretaría Distrital de Hacienda de Barranquilla.





Operación en la Zona 1

Fuente: Elaboración propia con información de la Secretaría Distrital de Planeación de Barranquilla y ESRI, 2014.

2.3.1.2 Zona 2 – Isla La Loma III

La Zona 2 tiene instalaciones industriales relativamente recientes y su aislamiento natural la protege de la generación de externalidades negativas hacia su entorno inmediato. También favorece su desarrollo como unidad independiente. La mitad de la isla se encuentra sin desarrollar y existen grandes propietarios públicos. Se debe restringir aquí el desarrollo industrial futuro, adicional a lo existente, y abrir la posibilidad de otros usos que favorezcan el cambio.

2.3.1.1 Zona 3 – La Compañía

La Zona 3 juega un papel importantísimo en la capitalización por parte de los habitantes de los trabajos que se han elaborado y se seguirán haciendo. Es un área lineal bordeada por dos grandes hitos del Distrito 4.0: la vía 40 y el caño La Compañía. La vía 40 ha de consolidarse en línea del Eco Boulevard planteado por la Fundación Metrópoli. A lo largo del caño, se debe promover un proyecto de recorrido de movilidad sostenible (bicicleta y peatonal), que recupere, gestione y aproveche el potencial ambiental de la zona y pueda jalonar un distrito comercial contra el borde agua, como ocurre en tantas partes del mundo.

El barrio residencial Barlovento tiene una localización privilegiada y una excelente cantidad de espacio público en su área circundante. Sin embargo, su condición social actual amerita un programa de mejoramiento. Es un asentamiento informal de condición socioeconómica baja. Su localización es su mayor y mejor potencial y es susceptible de un proceso de gentrificación en el mediano plazo. El Estado debe fomentar un programa oficial de Mejoramiento Integral de Barrios, que incorpore titulación, mejoras de vías y programas sociales (empleo, educación, salud).

La Franja Industrial y Comercial debe regularse normativamente. El tamaño de muchos de sus predios puede generar un desarrollo predio a predio de buena calidad, siempre y cuando se respete la estructura de lo público. Pocos han sido modificados en los últimos 10 años y son susceptibles de cambio. Se debe promover la baja ocupación en primer piso, la transparencia entre la vía 40 y el caño, y generar la posibilidad de altos índices de construcción en altura.

La cárcel Modelo debe reubicarse a la mayor brevedad y gestionar el terreno para una infraestructura público privada, que una el camino peatonal contra el cuerpo de agua y la vía 40. Este espacio puede proveer estacionamientos públicos, espacios de atención a los visitantes o residentes y actividad comercial u otro dotacional de mayor permeabilidad.

2.3.1.2 Zona 4 – UAU La Loma

El desarrollo de La Loma tiene sus lineamientos debidamente reglamentados y es poco lo que se puede aportar adicionalmente. Se debe acelerar su desarrollo por parte de todos los actores y el sector público debe proveer lo que esté en sus manos para el desarrollo de la zona.

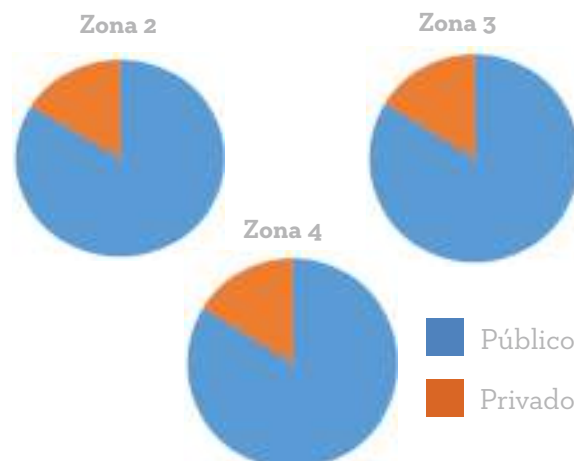
Suelo por Propietario en Zonas 2, 3 y 4

Fuente: Elaboración propia con información de la Secretaría Distrital de Hacienda de Barranquilla.



Suelo por tipo de propiedad en Zonas 2, 3 y 4

Fuente: Elaboración propia con información de la Secretaría Distrital de Hacienda de Barranquilla.














-  Distrito 4.0
-  Predios
-  Construcción nueva y/o modificada durante los últimos 10 años
- Zonas**
-  Zonas 2
-  Zonas 3
-  Zonas 4
- Áreas de actividad POT**
-  Institucional
-  Área de Reserva y Protección
-  Espacío Público

Gráfico 19. Zonas 2, 3 y 4

Fuente: Elaboración propia con información de la Secretaría Distrital de Planeación de Barranquilla, ESRI y Google Maps, 2014.

2.3.2 Densidad Activa

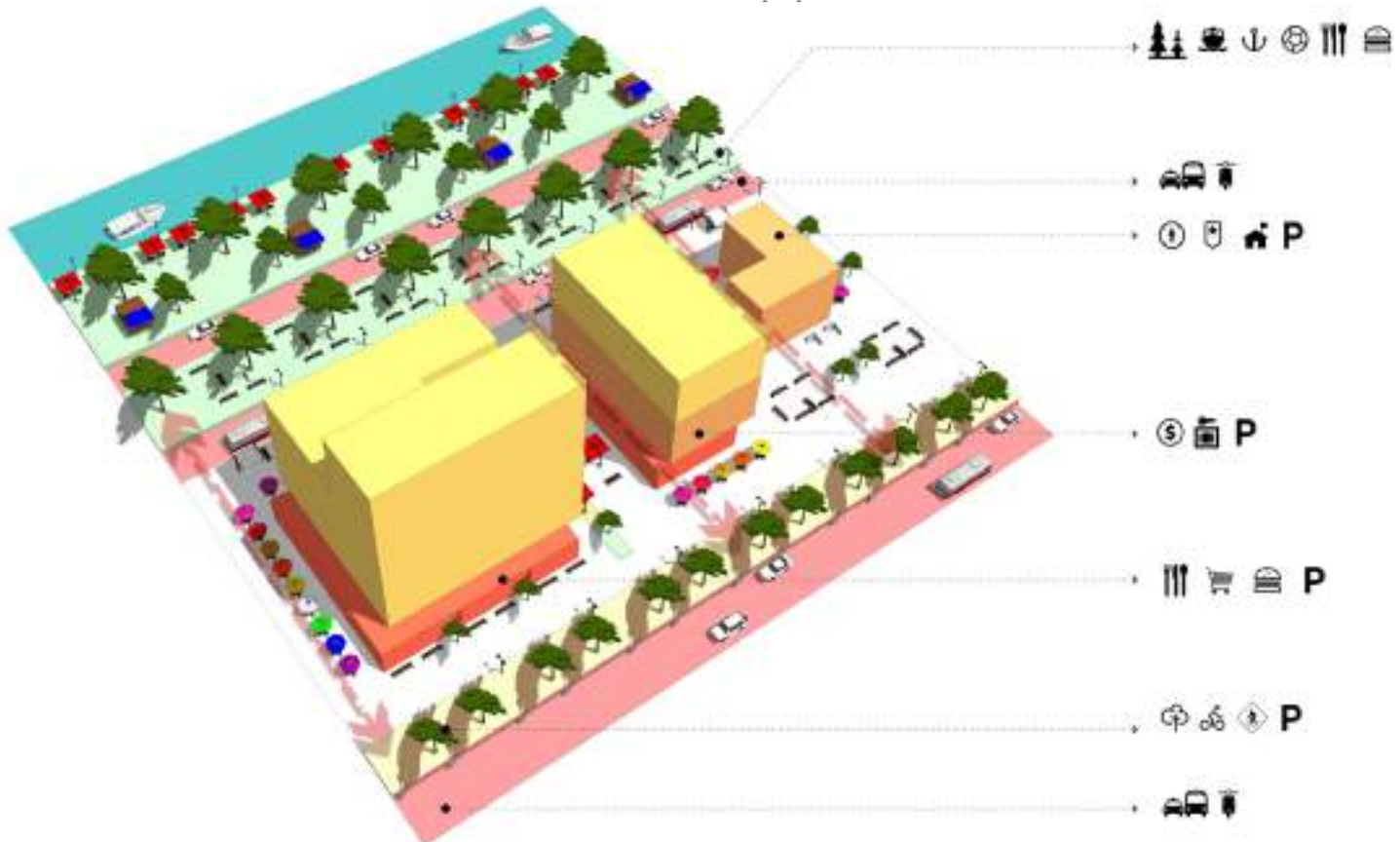


La densidad es probablemente uno de los más importantes indicadores del desarrollo urbano sostenible. Ésta se usa para medir el aprovechamiento del suelo y se correlaciona con un buen uso de un recurso escaso, contrarrestando la expansión de la mancha urbana sobre el territorio natural. Sin embargo, la densidad per se puede ser tan dañina como se pretende benigna. Solo una cantidad determinada de seres vivos pueden convivir en un mismo espacio. Una buena densidad es necesaria para la correcta provisión de servicios urbanos básicos, tales como espacio público, que son determinantes para una buena calidad de la vida en las ciudades.

Proponemos aquí el concepto de Densidad Activa para el desarrollo de la zona del río Magdalena. Densidad Activa es el máximo uso del suelo, por medio de actividades permanentes. Esto involucra usos del suelo diversos, que interactúen entre sí, privados y públicos, durante las 24 horas del día, todos los días del año. En el caso de esta zona en particular, aplican varias nociones básicas que se deben promover a lo largo de todos los desarrollos, en cualquiera de los escenarios propuestos.

Distrito Comercial de Densidad Activa

Fuente: Elaboración propia.



2.3.2.1 Permeabilidad

Se debe asegurar la libertad de movimientos en los primeros pisos, a nivel peatonal y en medios no motorizados. Se deben evitar los cerramientos permanentes, largos y continuos contra el espacio público. Además, se deben localizar estructuras de parqueo que primen el fácil acceso de los visitantes de otras áreas de la ciudad.

2.3.2.1 Diversidad

Se debe promover la diversidad de usos del suelo, manteniendo los usos comerciales en primer piso que generen actividad la mayor cantidad de horas del día. Se debe buscar la localización de usos nocturnos en ciertas áreas, asegurando la mitigación de sus impactos negativos. Así como también, buscar la localización de equipamientos distritales o zonales, tales como centros culturales o educativos.

2.3.2.2 Relación directa con el agua

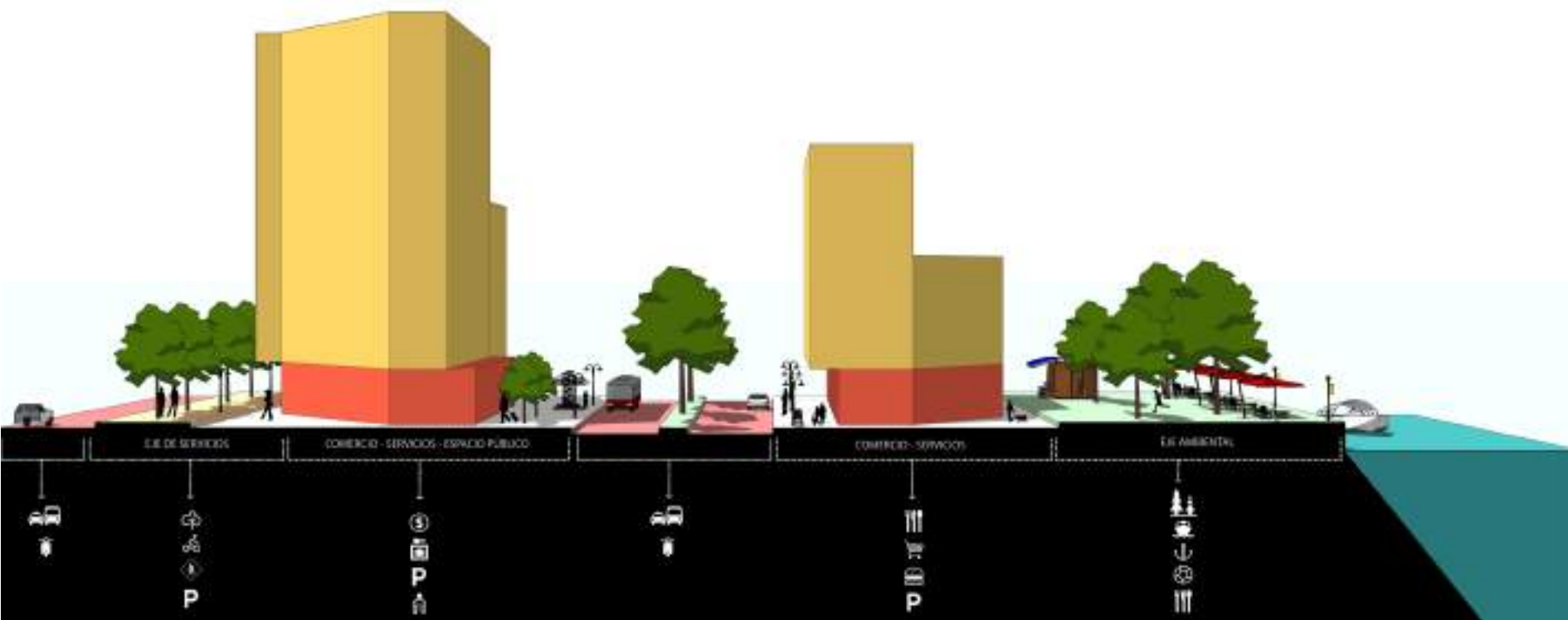
Se debe procurar una relación directa entre los usos activos, privados o públicos, con el elemento natural, en este caso, el agua. Es preciso evitar bloquear el acceso al agua por medio de grandes avenidas o autopistas; y buscar la localización de infraestructuras menores públicas para el disfrute del agua, tales como embarcaderos turísticos, baños, y comercios menores. Si se va a proponer una vía contra el borde del río, se deben establecer las medidas de mitigación del tránsito vehicular en favor del peatonal a través de cebras peatonales o pompeyanos que faciliten el acceso al borde.

2.3.2.3 Manejo de las alturas

Se deben buscar las mayores alturas posibles, asegurando que entre sí siempre existan accesos visuales a los elementos naturales de importancia, que le dan valor a los desarrollos inmobiliarios. Estas alturas deben incrementarse, a medida que se aseguren los primeros pisos para actividades distintas a las privadas.

Perfil urbano de Densidad Activa

Fuente: Elaboración propia.





2.4 DESARROLLO

2.3.2 Densidad Activa

Aun cuando los tiempos de desarrollo de esta operación son muy largos, 50 años o más, es algo posible identificar cuáles áreas tienen tendencia a su desarrollo más temprano que tarde, a través del análisis de sus variables, así como de conversaciones con sus propietarios o tomadores de decisiones. Pensar en una programación del suelo es importante, ya que se debe prever la infraestructura pública que se necesita.

Como se dijo anteriormente, este trabajo pretende montarse a un tren en movimiento. El desarrollo de la zona denominada Distrito 4.0 ya está en construcción y operación en varias de sus áreas. Predios o proyectos en desarrollo que son una realidad no deben ser considerados en una programación de suelo. Ya existen. Estos incluyen la UAU La Loma, el Centro de Eventos del Caribe (CEC) Puerta de Oro y el Centro Empresarial Vía 40.

 Al corto plazo, no antes de 15 años, serán evidentes los cambios en los sectores de Barlovento y algunos predios grandes industriales o sin desarrollar hacia el CEC Puerta de Oro, que estará en plena operación y siendo un referente de ciudad.

 En 30 años, al mediano plazo, los predios de la zona industrial entre la vía 40 y el caño La Compañía, que tienen, en su mayoría, frentes en ambos costados, ya habrán cambiado su uso y se deberán convertir, muchos de manera unitaria, en desarrollos mixtos de vivienda y comercio. De igual manera, los predios más cercanos a los desarrollados en el corto plazo al costado del CEC tendrán presiones por su desarrollo.

 45

En un período de tres POT o 45 años, la mayoría de esta zona debería haber cambiado radicalmente hacia la caracterización que hace la Fundación Metrópoli. Esto solo se hará realidad en el largo plazo. La zona de predios industriales de forma alargada, que están agrupados en la Operación P, ya deberá haber surtido algún proceso de planeación conjunta intermedia. También, deberá haber procesos de conversión en la Zona 2, La Isla La Loma III, con predios mayores y que puedan soportar licencia de desarrollo unitario en la mayoría del área. Por último, el restante de los predios de la Operación K, y según la dinámica de la economía local y nacional, surtirá en este tiempo el paso de industrial a residencial y comercial.

El desarrollo planteado sobre la Base Naval de Suboficiales depende, en gran medida, de fuerzas ligadas al desarrollo nacional. Esto puede suceder, según orden directa de un Presidente de la República, en cualquier momento. Sin embargo, no es probable que esta operación se desarrolle en el corto plazo.





Fases

-  Corto Plazo
-  Mediano Plazo
-  Largo Plazo
-  Según Desarrollo Nacional
-  Sin etapa



Fase de desarrollo

Fuente: Elaboración Propia con información ESRI.2014

2.4.2 Acciones

El desarrollo de esta zona está condicionado a varias acciones, bien sea por parte del sector público o privado, que deben acometerse para asegurar una mejor ciudad y un mayor valor para los predios ahí localizados. Varias de estas se encuentran discriminadas en la tabla siguiente. Vale la pena anotar que hay otras acciones de ciudad que consolidaran el Distrito 4.0 pero su suerte no depende de estas. Son obras de ciudad que deben acometerse independiente de este desarrollo. Por ejemplo, la construcción de la línea de transporte masivo a lo largo de la vía 40.

Tabla 1. Acciones para el desarrollo

Fuente: Elaboración propia.

NUMERO	ACCIÓN	SECTOR	RESPONSABLE	ÁREA
1	Definir un estudio predial que establezca los perímetros de los predios y defina cuáles de ellos son públicos, así como la tradición.	Público	Súper Notaría / IGAC	General
2	Manifestación de interés y afectación de la estructura metropolitana de lo público.	Público	Secretaría Distrital de Planeación	General
3	Promoción de una mesa de propietarios.	Público-Privado	Distrito / CCB	Zona 1 - Ciudad del Río
4	Reservar área de parque entre el río y la vía 40 para conectar el parque futuro del batallón con el río	Público-Privado		
5	Asegurar la disponibilidad de la expansión para el Centro de Exposiciones del Caribe Puerta de Oro.	Público	Distrito / CCB	Zona 1 - Ciudad del Río
6	Limitaciones por decreto de desarrollo predio a predio y necesidad de Plan Zonal.	Público-Privado	Secretaría Distrital de Planeación	Zona 1 - Ciudad del Río
7	Promoción de una mesa de propietarios.	Público	Distrito / CCB	Zona 2 - Isla Loma III
8	Restringir más desarrollos de industria.	Público	Secretaría Distrital de Planeación	Zona 2 - Isla Loma III
9	Controlar la especulación en el barrio Barlovento.	Público	Secretaría Distrital de Planeación	Zona 3 - La Compañía
10	Desarrollar el malecón peatonal contra el caño.	Público	Edubar	Zona 3 - La Compañía
11	Relocalizar la cárcel Modelo.	Público	Gobierno Nacional	Zona 3 - La Compañía
12	Reglamentar el desarrollo predio a predio en grandes alturas, con primeros pisos transparentes.	Público	Secretaría Distrital de Planeación	Zona 3 - La Compañía

13	Construcción de la nueva Alcaldía.	Público	Alcaldía Distrital	Zona 4 - UAU La Loma
14	Facilitar el desarrollo privado (licencias exprés, disponibilidad de servicios públicos).	Público	Curadurías / Secretaría Distrital de Planeación	Zona 4 - UAU La Loma
15	Desarrollar proyectos de vivienda e infraestructura local.	Privado	Desarrolladores / Constructores	Zona 4 - UAU La Loma

2.3.4 Financiamiento

El desarrollo de la zona está fuertemente condicionado por el contexto macroeconómico del país y, por ende, del mercado inmobiliario de Barranquilla, en particular. Dadas las condiciones actuales, se prevén varios movimientos, pero no desarrollos mayores. La condición de desarrollo más importante es, tal vez, la construcción de la infraestructura matriz que se requiere en vías y servicios públicos, para hacer posible el desarrollo de este Distrito Comercial.

Esta infraestructura la debe planear, gestionar y pagar el sector público, asegurando la participación de los privados, beneficiados en las justas proporciones. Por esto, se propone una valorización local dentro del ámbito de intervención para la construcción de

esta infraestructura. Además, el incremento en los prediales se debe usar para el beneficio general de la ciudad, especialmente para las zonas más deprimidas socialmente.

La infraestructura intermedia o zonal la debe pagar el desarrollo inmobiliario privado. Las vías locales, así como los parques y plazas menores, deben ser aportes de los desarrolladores contra la posibilidad de mayor edificabilidad y el compromiso de acoger las variables de las Densidad Activa.

1.2.4 Actores Involucrados

Por la naturaleza del proyecto y su importancia dentro de la ciudad, Distrito 4.0 es un punto de convergencia para distintos actores de varios sectores del entorno nacional. El desarrollo de estos grandes proyectos es posible gracias al trabajo conjunto de los sectores público y privado, con metas comunes y comprendiendo el papel y las capacidades de cada uno dentro de las iniciativas. Este ambiente de cooperación ha atraído a firmas internacionales para el desarrollo de los proyectos, como en el caso del Centro de Exposiciones del Caribe Puerta de Oro del Caribe.

Los distintos actores involucrados tienen diversos intereses y enfoques sobre los proyectos a desarrollar en Distrito 4.0. Igualmente, tienen distintas capacidades e instrumentos de gestión a su disposición para aplicar en el proyecto, en diferentes momentos de su ejecución. Recae, entonces, en la armonización de estas capacidades e intereses una gran porción del éxito de los proyectos de esta Operación Estratégica, la cual garantizará la sostenibilidad a largo plazo del Distrito 4.0.

Tabla 2. Matriz de Stakeholders

Fuente: Elaboración propia.

PRIVADO	PUBLICO	
LOCAL	NACIONAL	LOCAL
Propietarios del suelo Cámara de Comercio de Barranquilla	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo Ministerio de Justicia	Alcaldía Distrital de Barranquilla Secretaría Distrital de Planeación Damab - Autoridad Ambiental Distrital

REFERENCIAS

Cita Página 10:

Estos instrumentos “disponen, en un escenario geográfico urbano, un conjunto de intervenciones y actuaciones urbanísticas e instrumentos de gestión urbana, que se consideran necesarias para fortalecer la estrategia de ordenamiento, en aras de alcanzar una transformación urbanística estructural, mejora social y desarrollo ambiental del territorio” (en Documento Técnico de Soporte - Libro I: Componente general, Secretaría distrital de Planeación de Barranquilla, 2013. p. 317).

Fuente DTS componente general POT Barranquilla. p. 328

Página 27:

Shutterstock_223057405	Canary Wharf	IR Stone / shutterstock.com	Editorial
Shutterstock_11102050	Malecon 2000	Rj Lerich / shutterstock.com	Editorial
Buenos Aires Argentina_131464371	Buenos Aires	Daniel Korzeniewski/ Shutterstock.com	Editorial
Kyoto Japon_169776847	Kyoto	Pablo/shutterstock.com	Editorial
Montería Nicolás Silov	Singapur	Joyfull/Shutterstock.com	Editorial
Fotos The Yards cc (todas)	Montería	Nicolás Silov /Geografía Urbana 2015	Full
Proyecto Puertas de Oro	The Yards	Egozcue Vidal + Pastorino pozzolo	Creative Commons
	Colombia	Arquitecto	Editorial



Vía 40 # 36-135
Barranquilla, Colombia
+ 57 (5) 3199980
www.camarabaq.org.co



Calle 75 # 8-34 Of. 301
Bogota, Colombia
+ 57 (1) 805 1288
www.geografiaurbana.com