

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

**ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO EN LA URBANIZACIÓN ALAMEDA
DEL RIO DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA BASADO EN LOS 5 PRINCIPIOS DE
UN BARRIO SOSTENIBLE ESTABLECIDOS POR LA ONU-HABITAT**

CARLOS ALBERTO RAMÍREZ MANJARREZ



**UNIVERSIDAD
SANTO TOMÁS**

**UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
FACULTAD DE INGENIERÍA
BOGOTÁ
2025**

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

**ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO EN LA URBANIZACIÓN ALAMEDA
DEL RIO DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA BASADO EN LOS 5 PRINCIPIOS DE
UN BARRIO SOSTENIBLE ESTABLECIDOS POR LA ONU-HABITAT.**

CARLOS ALBERTO RAMÍREZ MANJARREZ

**TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR EL TÍTULO DE ESPECIALISTA EN
GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS**

ING. CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ CAMARGO

**UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
FACULTAD DE INGENIERÍA
BOGOTÁ
2025**

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Contenido

Introducción	11
1. Justificación	12
2. Objetivos	14
2.1 Objetivo general	14
2.2 Objetivos específicos:.....	14
3. Marco Geográfico	14
4. Marco Teórico	17
5. Marco Conceptual.....	19
5.1 Gestión del territorio.....	19
5.2 Sostenibilidad urbana.	19
5.3 Barrio sostenible.....	20
5.4 Densidad adecuada.	20
5.5 Mezcla de usos del suelo.	21
5.6 Inclusión social.....	21
5.7 Conectividad.....	21
5.8 Espacio público de calidad.	22
6. Marco Legal.....	22
6.1 Ley 388 de 1997 – Ley de Ordenamiento Territorial.	22

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

6.2	Ley 99 de 1993 – Ley General Ambiental.....	23
6.3	Decreto 1077 de 2015 – Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.	23
6.4	Acuerdo 011 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Barranquilla.	23
6.5	Decreto Distrital 0212 de 2015 – Se adopta el Plan Parcial “El Volador”.....	24
6.6	Decreto Distrital 0209 de 2019 – Modificación al Plan Parcial “El Volador”.....	24
6.7	Resoluciones ambientales de la Corporación Autónoma Regional del Atlántico (C.R.A).	24
7.	Marco Normativo.....	25
7.1	Objetivos de Desarrollo Sostenible – Agenda 2030.	25
7.2	Nueva Agenda Urbana - ONU-Habitat.....	25
7.3	Cinco principios de un barrio sostenible – ONU-Habitat.....	25
8.	Metodología.....	26
8.1	Tipo de investigación.....	26
8.2	Enfoque metodológico.....	26
8.3	Población y muestra.	27
8.4	Técnicas de Análisis	27
9.	Localización y Ubicación.....	28
10.	Sistema Físico	29
11.	Demografía y Población	32
12.	Economía y Actividades	33

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

13.	Uso del suelo.....	35
14.	Sistema De Espacio Público	38
15.	Sistema De Movilidad.....	40
16.	Morfología Urbana.....	44
17.	Edificabilidad.....	46
18.	Estudio De Modelo	49
19.	Evaluación De Área De Análisis.....	53
19.1	Principio 1: Densidad adecuada.	54
19.2	Principio 2: Mezcla de usos de suelo.....	56
19.3	Principio 3: Inclusión social.	59
19.4	Principio 4: Conectividad	62
19.5	Principio 5: Espacio público de calidad.....	64
20.	Conclusiones	67
21	Referencias.....	69

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO**Lista de tablas**

Tabla 1. Condiciones de edificabilidad por tipo de manzana en el Plan Parcial “El Volador”. ...	48
Tabla 2. Aplicación de los cinco principios de un barrio sostenible en el caso de Vauban (Friburgo, Alemania).....	51
Tabla 3. Comparación entre Vauban (Friburgo) y Alameda del Río (Barranquilla) según los principios de ONU-Habitat.	52
Tabla 4. Ficha temática – Principio 1: Densidad adecuada.....	54
Tabla 5. Ficha temática – Principio 2: Mezcla de usos del suelo.....	56
Tabla 6. Ficha temática – Principio 3: Inclusión social.	59
Tabla 7. Ficha temática – Principio 4: Conectividad	62
Tabla 8. Ficha temática – Principio 5: Espacio público de calidad.....	64

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Lista de figuras

Figura 1. Localización del sector “Alameda del Río” en el contexto urbano de Barranquilla....	15
Figura 2. Comparación de la cobertura del suelo en el sector (2017-2025).	16
Figura 3. Localización de Alameda del Río en el contexto urbano de Barranquilla.	28
Figura 4. Ubicación del Arroyo León dentro del Plan Parcial “El Volador”.	31
Figura 5. Punto de venta de frutas y verduras móvil ubicada en espacio público de Alameda del Río, ejemplo de comercio informal en expansión.	35
Figura 6. Zonificación general de usos del suelo en el Plan Parcial “El Volador”.	36
Figura 7. Distribución de zonas verdes y equipamiento público para el Plan Parcial.	39
Figura 8. Plano Red Vial Plan Parcial “El Volador”	40
Figura 9. Sectores que cubren las rutas de transporte público que acceden a Alameda del Río.	41
Figura 10. Congestión vehicular en Alameda del Río en horas pico, visible desde un conjunto residencial.	43
Figura 11. Comparación entre el modelo urbano convencional y el modelo de supermanzanas.	44
Figura 12. Comparación del ajuste morfológico de manzanas de equipamiento público (E.PUB 2, 3, 4, 5 y 8) que fueron fusionadas y redistribuidas en una sola manzana de equipamiento privado (E. PRIV 1).	45
Figura 13. Vista aérea de la urbanización Alameda del Río. Se evidencia la regularidad en la estructura urbana, la altura media de las edificaciones y la estructura cerrada de los conjuntos.	46
Figura 14. Vista aérea del barrio Vauban en Friburgo, Alemania, mostrando su organización urbana compacta y rodeada de vegetación.....	50
Figura 15. Vista de conjunto residencial multifamiliar en Alameda del Río con espacios estrechos entre edificios.....	55

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Figura 16. Opinión de los residentes sobre el espacio libre en los conjuntos residenciales y el impacto de la densidad poblacional en su comodidad diaria.....	56
Figura 17. Presencia de comercio informal en zonas residenciales y espacio público de Alameda del Río.....	57
Figura 18. Percepción de los residentes sobre la facilidad de acceso a servicios cercanos y tiempo estimado que tardan los residentes caminando hasta el lugar donde realizan sus compras.	58
Figura 19. Conjuntos residenciales colindantes con diversos estratos socioeconómicos.....	60
Figura 20. Percepción de los residentes sobre la diversidad socioeconómica en Alameda del Río y el acceso a servicios y espacio público.	61
Figura 21. Alta ocupación del espacio vial por vehículos estacionados en vía pública en Alameda del Río.	63
Figura 22. Opinión de los residentes sobre la cobertura y frecuencia del transporte público, y sobre el estado de las calles internas en Alameda del Río.	64
Figura 23. Imagen satelital de Alameda del Río que evidencia un sector sin parque público construido.....	65
Figura 24. Percepción de los residentes sobre la disponibilidad y el mantenimiento de zonas verdes y parques públicos en Alameda del Río.	66

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Resumen

Este proyecto de investigación analiza la gestión del territorio en la urbanización Alameda del Río, ubicada en la ciudad de Barranquilla, tomando como base los cinco principios de un barrio sostenible definidos por ONU-Habitat. El objetivo principal fue evaluar si el desarrollo urbano implementado mediante el Plan Parcial “El Volador” cumple con dichos principios, considerando tanto lo planificado como lo observado territorialmente y lo percibido por los residentes. Para ello, se aplicó una metodología cuantitativa, de tipo exploratorio y descriptivo, que integró el análisis documental, el reconocimiento espacial y aplicación de una encuesta a los habitantes del sector.

Los resultados fueron organizados en fichas temáticas por principio, lo que permitió evidenciar avances en densidad habitacional e integración socioeconómica, pero también limitaciones en movilidad, oferta de servicios, espacio público y accesibilidad universal. El análisis comparativo con un modelo urbano internacional, el barrio Vauban en Friburgo, Alemania, permitió contextualizar los hallazgos y dimensionar el alcance de la experiencia local frente a estándares internacionales. En conclusión, Alameda del Río presenta un cumplimiento parcial de los principios de sostenibilidad urbana, con una estructura urbanística funcional, pero con desafíos significativos en su implementación territorial.

Palabras clave: sostenibilidad urbana, planificación territorial, ONU-Habitat, espacio público, movilidad, Barranquilla.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Abstract

This research project analyzes land management in the Alameda del Río urbanization, located in the city of Barranquilla, based on the five principles of a sustainable neighborhood defined by UN-Habitat. The main objective was to evaluate whether the urban development implemented through the Partial Plan "El Volador" complies with these principles, considering the planned proposals, the territorial reality, and residents' perceptions. A qualitative, descriptive, and analytical methodology was applied, integrating documentary analysis, spatial observation, and a survey of local residents. The results were structured into thematic evaluation sheets by principle, revealing progress in housing density and socio-economic diversity, but also showing limitations in mobility, service provision, public space quality, and universal accessibility. A comparative analysis with an international urban model, Vauban neighborhood in Freiburg, Germany, helped contextualize the findings and assess the scope of the local experience against international standards. In conclusion, Alameda del Río partially meets the principles of sustainable urban development, with a functional planning structure but notable challenges in its territorial implementation.

Keywords: sustainable urbanism, land-use planning, UN-Habitat, public space, mobility, Barranquilla.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Introducción

El acelerado crecimiento de las ciudades en América Latina ha provocado cambios significativos en la forma en que se gestiona del territorio, desafiando la capacidad de planificación, gestión y sostenibilidad de los entornos urbanos. En este escenario, Barranquilla ha sido el lugar de importantes proyectos de desarrollo urbano, donde uno de los más destacados es la urbanización Alameda del Río, la cual se convertido una de las más representativas y de mayor acogida en la ciudad en la última década.

Este proyecto de investigación tiene como finalidad analizar la gestión del territorio realizada en Alameda del río, específicamente en el marco del Plan Parcial “El Volador” y compararlo con los cinco principios de un barrio sostenible establecidos por ONU-Habitat: Conectividad, densidad adecuada, mezcla de usos del suelo, inclusión social y espacio público de calidad. A través de esta comparación, se pretende determinar cuánto se ajusta este desarrollo urbanístico a los estándares internacionales de sostenibilidad urbana (ONU-Habitat, 2014).

Para ello, se llevará a cabo una revisión de los principios de sostenibilidad que se han tenido en cuenta en la planificación e intervención del territorio donde se encuentra la urbanización. Posteriormente, se hará un análisis crítico sobre cómo se están siguiendo los cinco principios, aplicando una encuesta a los habitantes del sector para conocer su opinión sobre la calidad de vida urbana, la movilidad, los servicios, inclusión social y los espacios públicos. Adicionalmente, se hará un estudio comparativo con un ejemplo de urbanismo a nivel internacional que ha implementado de manera exitosa los principios de la ONU-Habitat.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Es importante señalar que este análisis no busca crear soluciones o propuestas de intervención, sino establecer un diagnóstico tanto técnico como social, cuyo objetivo es proporcionar evidencia clara sobre cómo se están cumpliendo los principios de la ONU-Habitat en el caso estudiado. Los resultados ayudarán a entender mejor las fortalezas y debilidades de este modelo de desarrollo urbano en términos de gestión territorial sostenible y aportarán significativamente al debate sobre el futuro de la planificación urbana en Barranquilla y otras ciudades similares.

1. Justificación

En los últimos años, Barranquilla ha vivido un aumento notable en su desarrollo urbano, acompañado de múltiples proyectos de expansión que buscan proporcionar viviendas modernas y sostenibles. Uno de los proyectos más destacados en este sentido ha sido la urbanización Alameda del Río, diseñada como una propuesta completa que integra vivienda, equipamientos urbanos y espacio público en el norte de la ciudad (DAPD, 2020).

Este proyecto de investigación nace de la necesidad de comprender hasta qué punto este tipo de desarrollos urbanos se alinean con los principios modernos de sostenibilidad establecidos por organizaciones internacionales como ONU-Habitat. La iniciativa de estudiar Alameda del Río desde este enfoque surge del interés por examinar de manera crítica la gestión del territorio que se realizó durante su planificación y ejecución, entendiendo que este tipo de evaluación puede ayudar a mejorar las políticas urbanas locales en el futuro.

El análisis tiene gran importancia al enfocarse en los cinco principios de un barrio sostenible que establece ONU-Habitat: Conectividad, densidad adecuada, mezcla de usos del suelo,

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

inclusión social y espacio público de calidad. Estos principios son criterios globales que ayudan a medir el rendimiento de los entornos urbanos no solo desde una perspectiva física, sino también considerando aspectos sociales, funcionales y ambientales que afectan directamente el bienestar de los habitantes (ONU-Habitat, A New Strategy of Sustainable Neighbourhood Planning: Five principles , 2014).

Asimismo, como parte del análisis inicial, se llevó a cabo un análisis comparativo de imágenes satelitales correspondientes a los años 2017 y 2025, donde se puede evidenciar un cambio significativo del paisaje en el área correspondiente al Plan Parcial “El Volador”. Este ejercicio evidenció una reducción significativa de la capa vegetal original y la consolidación de la urbanización en el área. Esta transformación territorial resalta la importancia de evaluar de forma crítica si esta intervención respondió a criterios de sostenibilidad urbana definidos por ONU-Habitat.

Este estudio es relevante ya que Alameda del Río, al ser una de las zonas más representativas de Barranquilla, puede ser visto como un modelo a seguir. No obstante, hasta ahora no se han llevado a cabo investigaciones concretas que evalúen su nivel de cumplimiento con los principios de sostenibilidad urbana. Además, el proyecto incluye la obtención de percepciones ciudadanas mediante una encuesta dirigida a los residentes del sector, lo que ayudará a comparar la perspectiva técnica con la realidad diaria de los habitantes.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

2. Objetivos

2.1 Objetivo general

Analizar cómo ha sido la gestión del territorio en la urbanización Alameda del río localizada en Barranquilla (Plan Parcial “El Volador), determinando el cumplimiento de los cinco principios de un barrio sostenible establecidos por ONU-Habitat.

2.2 Objetivos específicos:

- Identificar los factores de sostenibilidad tenidos en cuenta en la planificación y desarrollo del plan parcial el volador.
- Analizar modelos similares a nivel local, nacional y/o internacional que cumplan con los 5 principios de un barrio sostenible establecidos por ONU-Habitat.
- Comparar los 5 principios de un barrio sostenible establecidos por ONU-Habitat con el plan de desarrollo El Volador.
- Recoger y analizar la percepción de los habitantes de Alameda del Río sobre la sostenibilidad del barrio, en relación con los principios establecidos por ONU-Habitat.

3. Marco Geográfico

La urbanización Alameda del Río está situada al norte de la ciudad de Barranquilla, en el departamento del Atlántico, sobre la Avenida Circunvalar, entre las carreras 38 y 46. Administrativamente, el proyecto urbanístico hace parte de la localidad Norte-Centro Histórico y se encuentra clasificado como suelo de expansión urbana según el Plan de Ordenamiento Territorial vigente. (Alcaldía de Barranquilla, 2014)

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

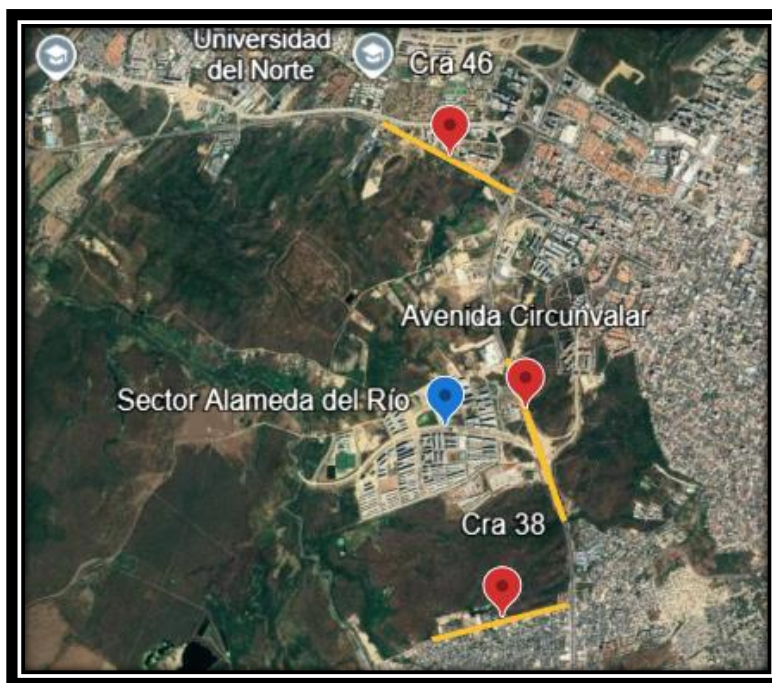


Figura 1. Localización del sector “Alameda del Río” en el contexto urbano de Barranquilla.

Fuente: Google Earth.

El desarrollo urbanístico se encuentra dentro del Plan Parcial “El Volador”, el cual fue aprobado por el Decreto 0212 en el año 2015 y ajustado mediante el Decreto 0209 de 2019. Este plan abarca un área total de 183,74 hectáreas, de las cuales 154,38 son urbanizables. Dentro de ese total, se destinaron más de 67 hectáreas para cesión obligatoria de espacio público, equipamiento colectivo y vías locales, lo que representa un 44% del área del Plan Parcial (Alcaldía de Barranquilla, 2019).

Desde el punto de vista geomorfológico, el área cuenta con una topografía plana con alturas que oscilan entre los 18 y 22 m s.n.m, lo que facilita el desarrollo urbano, aunque también requiere una planificación detallada del drenaje de aguas pluviales y la protección de zonas de inundación. El área es atravesada por el arroyo León, donde se han planificado zonas de

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

protección ambiental y diques para reducir el riesgo de inundaciones (Alcaldía de Barranquilla, 2019).

En términos climáticos, Barranquilla se encuentra en una zona de clima tropical seco, con temperaturas promedio anuales cercanas a los 28 °C y precipitaciones en un periodo muy definido que va desde el mes de abril hasta el mes de octubre. Estas condiciones demandan soluciones urbanas sostenibles que se ajusten al calor y al déficit de agua. (Documento Técnico de Soporte, 2013)

Adicionalmente, como parte del diagnóstico geoespacial se realizó un análisis comparativo mediante imágenes satelitales de los años 2017 y 2025, donde se evidencia una transformación significativa del paisaje. En el año 2017 había una gran cantidad de vegetación, mientras que para este año 2025, se muestra una urbanización establecida. Esta transformación se considerará en la valoración futura de la sostenibilidad del desarrollo urbano.



Figura 2. Comparación de la cobertura del suelo en el sector (2017-2025).

Fuente: Elaboración propia con imágenes de Google Earth

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

4. Marco Teórico

La gestión del territorio urbano se ha convertido en un aspecto clave de las investigaciones sobre sostenibilidad, equidad y planificación en contextos de crecimiento urbano acelerado. Algunos autores señalan que el crecimiento urbano sin una planificación integral provoca división social, daño al medio ambiente y una mala calidad de vida, lo que hace necesario reconsiderar los modelos de ocupación del suelo bajo principios de sostenibilidad (Jordi Borja y Zaida Muxí, 2003; Mattos, 2007).

En este contexto, entidades globales como ONU-Habitat han establecido directrices para fomentar entornos urbanos más sostenibles, equitativos y resilientes. Específicamente, el documento *A New Strategy Of Sustainable Neighbourhood Planning: Five Principles* (ONU-Habitat, 2014) propone cinco principios fundamentales para el desarrollo de barrios sostenibles.

- **Densidad adecuada:** Promueve una alta ocupación del suelo sin caer en hacinamiento, mejorando las infraestructuras y los servicios.
- **Mezcla de usos de suelo:** Apoya la variedad funcional (vivienda, comercio y servicios), disminuyendo la dependencia del transporte y promoviendo el dinamismo urbano.
- **Inclusión social:** Busca integrar a poblaciones de diferentes estratos socioeconómicos, asegurando el acceso justo al entorno urbano y a servicios fundamentales.
- **Conectividad:** Subraya la importancia de sistemas viales organizados, seguros y accesibles para peatones, ciclistas y transporte público.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

- **Espacio público de calidad:** Resalta la importancia del acceso, el mantenimiento, seguridad y funcionalidad de plazas, parques y espacios comunitarios como elementos esenciales para la cohesión social.

Estos principios se derivan de una visión integral del derecho a la ciudad, basada en los estudios de Lefebvre (1968) y mencionada en la Nueva Agenda Urbana (ONU-Habitat, Nueva Agenda Urbana, 2017). Además, están vinculados a ideas como la ciudad compacta (Jenks, M., Burton, E., & Williams, K., 1996), que sugiere un desarrollo urbano compacto, diverso y bien conectado, y con la idea de urbanismo enfocado en las personas, promovida por autores como Gehl (2013), quien defiende entornos caminables y equitativos.

En el marco colombiano, Cifuentes Ruiz y Llop Torné (2021) sugieren un plan de sostenibilidad urbana para ciudades medianas que resalta la importancia de la compacidad, la eficiencia y la calidad de vida en el entorno urbano. Con la Propuesta para la Sostenibilidad de la Ciudad Intermedia (PSCI), señalan siete aspectos fundamentales para lograr una ciudad sostenible que, aunque diseñados para ciudades intermedias, son relevantes para entornos urbanos como Barranquilla, sobre todo en sus áreas de expansión. Estos criterios ayudan a abordar problemas comunes como la fragmentación territorial, la baja conectividad y la desigualdad en el acceso a servicios. En este contexto, la evaluación de la urbanización Alameda del Río se sustenta en la comparación entre los principios definidos por ONU-Habitat y las condiciones reales del territorio, considerando tanto sus elementos físicos como la percepción de sus residentes, para determinar en qué medida este desarrollo urbano se ajusta a los principios de sostenibilidad.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

5. Marco Conceptual

A continuación, se detallan los conceptos fundamentales para este estudio:

5.1 Gestión del territorio.

Hace referencia al conjunto de procesos, decisiones y acciones mediante los cuales se organiza, ocupa, transforma y regula el espacio geográfico, considerando dimensiones sociales, económicas, ambientales y político-administrativas (Brenner, 2004). En contextos urbanos, la gestión del territorio se expresa en instrumentos como planes parciales, Plan de Ordenamiento Territorial POT y normativas de uso del suelo.

5.2 Sostenibilidad urbana.

La sostenibilidad urbana es un concepto dinámico y en constante evolución que busca compatibilizar el desarrollo de las ciudades con la preservación de los ecosistemas y el bienestar de sus habitantes. Sin embargo, en el contexto de América Latina y el Caribe, el concepto adquiere particularidad debido a las condiciones estructurales de desigualdad, exclusión y fragmentación urbana que es común en muchas de sus ciudades (Molina-Prieto, 2024). Desde esta perspectiva, Molina-Prieto (2024) proponen una definición, entendiendo la sostenibilidad urbana como un proceso flexible y dinámico que busca reducir de manera duradera la inequidad socioeconómica y el deterioro ambiental causado por el desarrollo urbano, garantizando el bienestar de las generaciones presentes y futuras.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

5.3 Barrio sostenible.

El concepto de barrio sostenible, también denominado eco barrio, surge como una respuesta local a los desafíos globales del desarrollo urbano insostenible. Aunque no existe una definición única y oficial del término, se concibe como una unidad urbana que integra de manera equilibrada los aspectos sociales, económicos y ambientales del desarrollo, con el fin de garantizar una alta calidad de vida a sus habitantes y promover un modelo de ciudad resiliente y duradero (Claudia Blanquicett, Javier Trespacios y Germán Rivillas-Ospina, 2018).

Los barrios sostenibles se caracterizan por un enfoque integral que involucra desde la eficiencia energética y la movilidad sostenible hasta la inclusión social y la participación ciudadana (Claudia Blanquicett, Javier Trespacios y Germán Rivillas-Ospina, 2018). Según ONU-Habitat (2014), un barrio sostenible combina densidad adecuada, mezcla de usos del suelo, inclusión social, conectividad y espacio público de calidad.

5.4 Densidad adecuada.

Se refiere a la cantidad de personas por unidad de área en un espacio urbano, que permite un equilibrio entre uso eficiente del suelo y una calidad de vida óptima para los habitantes (Jenks, M., Burton, E., & Williams, K., 1996). Esta densidad debe ser lo suficientemente alta como para promover la accesibilidad a servicios e infraestructuras, pero no tan elevada como para generar hacinamiento o sobrepoblación (ONU-Habitat, 2012).

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

5.5 Mezcla de usos del suelo.

Se refiere a la integración de diferentes funciones residenciales, comerciales, recreativas, culturales e industriales, en un mismo sector (Montgomery, 2013). Esta estrategia busca promover un desarrollo urbano más eficiente, inclusivo y sostenible, permitiendo que las personas accedan fácilmente a servicios y empleos cercanos a sus viviendas, lo que reduce la necesidad de transporte y contribuye a la sostenibilidad ambiental. Además, la mezcla de usos de suelo fomenta el dinamismo urbano y la cohesión social al permitir que diferentes actividades se desarrollen integralmente en un mismo espacio (ONU-Habitat, 2012).

5.6 Inclusión social.

El término “Inclusión Social” en el contexto urbano, implica garantizar el acceso equitativo a la vivienda, los servicios y el espacio urbano, sin distinción por condición socioeconómica, étnica o de género. En un barrio sostenible, la inclusión se refleja en la diversidad de tipos de vivienda y equipamientos accesibles (ONU-Habitat, 2017).

5.7 Conectividad.

La conectividad urbana se refiere a la facilidad con la que las personas, bienes, servicios e información pueden desplazarse eficientemente dentro del sector. Una conectividad bien planificada implica una red vial densa y continua, con calle accesibles y seguras, que promuevan la movilidad peatonal, ciclista y el transporte público, reduciendo la dependencia del automóvil (Gehl, 2013).

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Además, ONU-Habitat (2012) señala que la conectividad está directamente relacionada con la sostenibilidad urbana, ya que mejora la eficiencia del uso del suelo, reduce las emisiones de carbono y apoya una planificación compacta e integrada.

5.8 Espacio público de calidad.

Es aquel que es accesible, inclusivo, seguro, limpio, bien diseñado y con mantenimiento continuo, y que promueve la interacción social, la movilidad activa y el bienestar general de los habitantes. Estos espacios como parques, plazas, calles peatonales y áreas verdes son esenciales para construir barrios sostenibles y equitativos (Jordi Borja y Zaida Muxí, 2003).

6. Marco Legal

El marco legal de esta investigación se fundamenta en las normativas nacionales y distritales que regulan el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la sostenibilidad ambiental en Colombia.

6.1 Ley 388 de 1997 – Ley de Ordenamiento Territorial.

Es la norma para la planificación del territorio en Colombia. Establece los principios, instrumentos y mecanismos mediante los cuales los municipios y distritos deben regular el uso de suelo, asegurar un desarrollo sostenible y mejorar la calidad de vida en áreas urbanas. Presenta recursos como el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), planes parciales y las unidades de actuación urbanística. Esta ley demanda que los proyectos de urbanización mantengan un balance entre el desarrollo físico y la protección del medio ambiente

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

(Congreso de Colombia, Ley 388 de 1997: Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991., 1997).

6.2 Ley 99 de 1993 – Ley General Ambiental.

Esta ley crea el Ministerio de Ambiente y el Sistema Nacional Ambiental (SINA). Establece que toda intervención sobre el territorio debe considerar criterios de sostenibilidad y precaución ambiental. Obliga a que proyectos urbanísticos sometidos a intervención sobre ecosistemas (como humedales o zonas de protección hídrica) cuenten con licencias ambientales o se ajusten a los principios del desarrollo sostenible (Congreso de Colombia, 1993).

6.3 Decreto 1077 de 2015 – Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Este decreto compila y reglamenta los procedimientos relacionados con la planificación y gestión del desarrollo urbano, el espacio público y la ejecución de planes parciales. Enfatiza la articulación entre las autoridades territoriales y los promotores privados en la formulación de proyectos urbanos (Congreso de Colombia, 2015).

6.4 Acuerdo 011 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Barranquilla.

Este documento define el modelo de ocupación del suelo de la ciudad de Barranquilla. Clasifica el suelo urbano, rural y de expansión urbana (Alcaldía de Barranquilla, 2014).

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

6.5 Decreto Distrital 0212 de 2015 – Se adopta el Plan Parcial “El Volador”.

Este decreto, expedido por la Alcaldía de Barranquilla, adopta el Plan Parcial “El Volador”. Su objetivo es regular el desarrollo integral del sector, establecer directrices de uso del suelo, espacio público, estructura vial, entre otros. Constituye el marco jurídico específico que autoriza la ejecución de proyectos como la urbanización Alameda del Río (Alcaldía de Barranquilla, 2015).

6.6 Decreto Distrital 0209 de 2019 – Modificación al Plan Parcial “El Volador”.

Este decreto modifica parcialmente el Decreto 0212 de 2015, ajustando aspectos técnicos y normativos del Plan Parcial. Entre los principales cambios se encuentran ajustes en los lineamientos de desarrollo, cesiones urbanísticas y parámetros de edificación, en acuerdo con la dinámica de ejecución del proyecto (Alcaldía de Barranquilla, 2019).

6.7 Resoluciones ambientales de la Corporación Autónoma Regional del Atlántico (C.R.A).

En relación con la sostenibilidad ambiental del proyecto, se destaca la Resolución No. 0000842 de 2024, emitida por la C.R.A, la cual suspendió temporalmente actividades de remoción de vegetación en el área del proyecto, al no contar con los permisos ambientales exigidos. Esto resalta la importancia del cumplimiento del marco legal ambiental en la ejecución de desarrollos urbanos en zonas ecológicamente sensibles (C.R.A, 2024).

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

7. Marco Normativo

El marco normativo de la presente investigación se sustenta en instrumentos internacionales, regionales y nacionales que promueven el desarrollo urbano sostenible y la planificación integral del territorio.

7.1 Objetivos de Desarrollo Sostenible – Agenda 2030.

Estos objetivos, adoptados por la Asamblea General de las Naciones Unidas en el año 2015, constituyen una ruta global para el desarrollo sostenible. Resaltando el objetivo No. 11 el cual plantea la necesidad de lograr que las ciudades o asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles (ONU, 2015).

7.2 Nueva Agenda Urbana - ONU-Habitat.

Adoptada en la conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, la Nueva Agenda Urbana establece principios que direccionan la construcción de ciudades sostenibles y compactas (ONU-Habitat, 2017).

7.3 Cinco principios de un barrio sostenible – ONU-Habitat.

En el documento A New Strategy Of Sustainable Neighbourhood Planning: Five Principles, ONU-Habitat propone cinco principios fundamentales para la planificación de barrios sostenibles: densidad adecuada, mezcla de usos de suelo, inclusión social, conectividad y calidad del espacio público. Estos principios son el eje normativo que guía la evaluación de la urbanización Alameda del Río en esta investigación, permitiendo establecer un marco comparativo.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

A nivel nacional, estos lineamientos internacionales se articulan con el marco legal colombiano, especialmente con la Ley 388 de 1997, que promueve un desarrollo territorial ordenado y sostenible, y con el POT de la ciudad de Barranquilla, en el cual se inserta el Plan Parcial “El Volador”. De este modo, el análisis normativo de este estudio conecta la normativa internacional con los instrumentos de planificación adoptados localmente.

8. Metodología

La presente investigación es de enfoque cuantitativo, de tipo exploratorio y descriptivo, incorporando elementos de análisis comparativo y empírico. Su objetivo es analizar la gestión territorial en la urbanización Alameda del Río, bajo los cinco principios de un barrio sostenible definidos por ONU-Habitat. Con esta metodología se busca determinar en qué medida el desarrollo urbano del Plan Parcial “El volador” cumple con los criterios internacionales de sostenibilidad urbana.

8.1 Tipo de investigación.

Este estudio es de enfoque cuantitativo de tipo exploratorio y descriptivo, ya que se enfoca en caracterizar un caso específico y analizarlo a partir de variables normativas, espaciales y empíricas. El componente descriptivo permite identificar las condiciones actuales del territorio, mientras que el exploratorio se aplica al recoger la percepción de los residentes sobre la sostenibilidad del sector mediante una encuesta.

8.2 Enfoque metodológico.

Se aplican las siguientes técnicas para recolección y análisis de la información:

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

- ✓ **Análisis documental:** revisión de normativa, planes parciales, POT, estudios técnicos y fuentes académicas nacionales e internacionales.
- ✓ **Análisis espacial:** uso de herramientas como imágenes satelitales de Google Earth, planos y cartográfica oficial.
- ✓ **Instrumento de campo:** Aplicación de una encuesta dirigida a los residentes, en lo que respecta a espacio público, sostenibilidad, calidad urbana y conectividad.
- ✓ **Matriz de evaluación por principio:** se construirá una matriz comparativa cualitativa en la que se evaluará el cumplimiento de cada uno de los cinco principios con base en tres fuentes: lo planificado, lo observado territorialmente y lo percibido por los habitantes.
- ✓ **Estudio comparativo:** revisión de un modelo urbano nacional o internacional que se ajuste a los cinco principios de la ONU-Habitat.

8.3 Población y muestra.

La población objetivo corresponde a los residentes de la urbanización Alameda del Río. Se aplicará un muestreo no probabilístico por conveniencia, considerando 50 residentes permanentes, mayores de edad, seleccionadas en distintos conjuntos residenciales del sector, con el fin de asegurar variedad de opiniones.

8.4 Técnicas de Análisis

Los resultados se organizarán en fichas temáticas por principio de sostenibilidad, combinando información documental, observación territorial y percepción ciudadana. Por último, se realizará un diagnóstico cualitativo que compare la planificación original con la

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

realidad del territorio, permitiendo establecer en qué medida se cumple con los principios de sostenibilidad propuestos por ONU-Habitat.

9. Localización y Ubicación

La urbanización Alameda del Río se encuentra ubicada en el extremo noroccidental de la ciudad de Barranquilla, Atlántico, dentro de los límites establecidos por el Plan Parcial “El Volador”, adoptado mediante el Decreto 0212 de 2015 y modificado por el Decreto 0209 de 2019. Este Plan Parcial abarca una superficie de 183.74 Ha, de las cuales 154.38 Ha están destinadas a urbanización residencial y usos complementarios (DAPD, 2020).

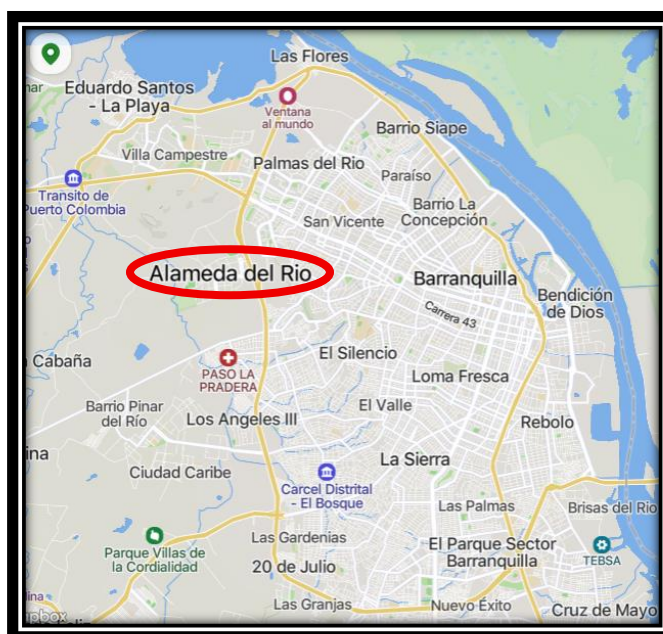


Figura 3. Localización de Alameda del Río en el contexto urbano de Barranquilla.

Fuente: Elaboración propia con imágenes tomadas de Mapcarta.

El polígono del proyecto está delimitado al oriente con el casco urbano de Barranquilla, específicamente con el sector residencial Miramar, al occidente con el municipio de Puerto

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Colombia, al norte con la pieza urbana de Riomar y al sur con la carrera 38. También limita con sectores ambientales sensibles como la franja del Arroyo León, incluido como parte del sistema ecológico del Plan Parcial (Documento Técnico de Soporte, 2013).

El sector está caracterizado por un trazado urbanístico compuesto por conjuntos residenciales cerrados, vías internas jerarquizadas y áreas destinadas a comercio y servicios, distribuidos según la zonificación definida por el Plan Parcial (DAPD, 2020).

Su localización le permite conectarse con otras zonas residenciales como Miramar, Ciudad Mallorquín, Villa Carolina y Villa Campestre. Esta posición geográfica le otorga ventajas de conectividad al norte de la ciudad, donde se encuentra una infraestructura urbana consolidada y acceso a servicios estratégicos.

10. Sistema Físico

El sistema físico del área que hoy ocupa la urbanización Alameda del Río, dentro del Plan Parcial “El Volador”, se caracteriza por condiciones geológicas, geográficas, climáticas e hídricas que impactan directamente en su estructura urbana y en las estrategias de gestión ambiental del proyecto.

Desde el punto de vista geológico, el terreno pertenece a la formación Perdices, con una mayor prevalencia de suelos residuales formados por arcillas arenosas y capas intermedias de arena friable. Estas particularidades han requerido precaución en la edificación de cimientos, particularmente en áreas cercanas al Arroyo León, donde se han detectado materiales con potencial de erosión moderada (Documento Técnico de Soporte, 2013).

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Topográficamente, la zona tiene pendientes suaves, que oscilan entre el 1% y el 4%, facilitando un desarrollo urbanístico ordenado sin la necesidad de grandes movimientos de tierra. No obstante, estas pendientes, junto con la impermeabilización del terreno, han requerido de soluciones eficaces para el drenaje de las lluvias. Por esta razón, el proyecto urbanístico incluye obras de captación, transporte y disposición de aguas lluvias, muchas de ellas integradas al espacio público en forma de canales abiertos en zonas verdes (Documento Técnico de Soporte, 2016).

Desde el punto de vista hídrico, el elemento natural más significativo es el Arroyo León, el cual atraviesa la zona suroccidental del proyecto urbanístico. Este cuerpo de agua es un componente ecológico esencial del Distrito y su área de protección se incorporó al diseño urbano a través de áreas de cesión y gestión ambiental. Se contempló una zona de ronda hídrica libre de ocupación, así como medidas de canalización, revegetación y control de vertimientos (CRA, 2015).

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO



Figura 4. Ubicación del Arroyo León dentro del Plan Parcial “El Volador”.

Fuente: Elaboración propia con imágenes tomadas de la página oficial de Alameda del Río.

Además del arroyo, el sector cuenta con un sistema de microcuencas y drenajes naturales que se integraron en el diseño de la malla vial y en el sistema de espacio público. Esto no solo asegura la mitigación del riesgo de inundaciones, sino también la conservación de los flujos superficiales en condiciones de crecimiento urbano acelerado (Documento Técnico de Soporte, 2013).

El clima del área es de tipo tropical seco, con temperaturas medias anuales alrededor de 28°C y precipitaciones durante los meses de abril a junio y septiembre a noviembre. Estas condiciones, sumadas a la baja cobertura de árboles previa, han impuesto desafíos para el confort térmico urbano, los cuales el proyecto ha buscado minimizar a través de la plantación de árboles en zonas verdes y parques lineales (IDEAM, 2020).

En términos de cobertura vegetal, antes del desarrollo del proyecto el terreno estaba compuesto por pastizales, vegetación secundaria y matorrales, con baja presencia de árboles

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

nativos. Actualmente, la urbanización ha reemplazado gran parte de esa cobertura, el diseño del plan parcial ha incluido parques, zonas verdes y zonas de amortiguación, que han venido ejecutándose correctamente con el fin de restablecer el equilibrio ecológico del sector (Documento Técnico de Soporte, 2013).

11. Demografía y Población

El desarrollo del Plan Parcial “El Volador” ha implicado una transformación demográfica importante en el norte de la ciudad de Barranquilla. Cuando se formuló el proyecto, el área no contaba con una población residente ni asentamientos establecidos, lo que facilitó la planificación desde un enfoque de expansión programada (Documento Técnico de Soporte, 2013). No obstante, con la ejecución progresiva del proyecto, la urbanización ha generado una rápida ocupación de la zona.

El plan de desarrollo propuesto contempla la construcción de más de 25.000 unidades de vivienda, agrupadas en distintas categorías: Vivienda de Interés Prioritario (VIP), Vivienda de Interés Social (VIS) y vivienda No VIS, tanto en estructuras unifamiliares como multifamiliares. Esta variedad tiene como objetivo acoger una población diversa, fomentando una combinación de estratos 2, 3 y 4, y contribuyendo a la integración social urbana (Documento Técnico de Soporte, 2013).

La estimación demográfica contemplada en los documentos técnicos del proyecto indica una población futura que supere los 90.000 habitantes (Documento Técnico de Soporte, 2013), lo que supone un desafío significativo en cuanto a la provisión de infraestructura para servicios públicos, movilidad, seguridad y equipamiento social (educación, salud, ocio). La llegada de

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

nuevos residentes ha tenido un efecto multiplicador en el crecimiento de las actividades económicas locales y en la demanda de transporte y servicios públicos.

Actualmente, aunque no se ha completado la totalidad del desarrollo urbanístico proyectado, se han consolidado múltiples conjuntos residenciales, principalmente de tipo VIS, con altos niveles de ocupación. Esto ha generado un crecimiento rápido de residentes en el sector, estimado en más de 50.000 personas, distribuidas en diversas zonas del proyecto (Alameda del Río, 2025).

12. Economía y Actividades

Antes del desarrollo urbanístico, el área del Plan Parcial “El Volador” presentaba un carácter económico esencialmente rural, caracterizado por una vegetación escasa, praderas y arbustos dispersos. Las actividades económicas eran prácticamente nulas y se limitaban a usos informales, careciendo de una organización clara en la ocupación y uso del suelo (Documento Técnico de Soporte, 2013). La ejecución del Plan Parcial cambió totalmente esta situación, redirigiendo el uso del suelo hacia una función urbana residencial, comercial y de equipamientos.

El proyecto contempla la localización de comercio zonal y barrial en rutas principales como la Avenida Circunvalar, donde se permiten construcciones con mayor densidad para ofrecer servicios, oficinas, restaurantes, supermercados y educación privada. Esta área se planea como la futura centralidad comercial del sector, conectando con los barrios circundantes y fortaleciendo el rol de Alameda del río como un punto urbano clave en el norte de Barranquilla (Alcaldía de Barranquilla, 2014).

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

En el año actual, Alameda del Río muestra un aumento en su actividad comercial. El crecimiento constante de más de 20 conjuntos residenciales ha generado una necesidad continua de servicios básicos, lo que ha provocado un incremento tanto en el comercio formal como informal. Entre los establecimientos más comunes se encuentran tiendas de barrio, minimercados, panaderías móviles, cafeterías, droguerías, centros veterinarios, papelerías y peluquerías.

Además, se observa una tendencia hacia el emprendimiento local desde el hogar, con servicios como ventas de alimentos caseros, comidas rápidas, productos de catálogo, confecciones, clases particulares o espacios para actividades de bienestar como centros estéticos. Muchos de estos se promocionan a través de redes sociales y grupos internos de los conjuntos.

Debido a la escasez de infraestructura comercial planificada como centros comerciales, una oferta variada de supermercados y servicios al interior del sector, muchos residentes y comerciantes han optado por el comercio informal como una opción económica y de provisión. Como resultado, se ha incrementado la ocupación improvisada de andenes, zonas verdes, esquinas y áreas comunes por parte de vendedores ambulantes, carretillas y puntos móviles de venta. Esta situación ha generado conflictos dentro de la comunidad, ya que afecta la movilidad de los peatones, la seguridad y el uso apropiado del espacio público. Además, ha llevado a acciones por parte de las autoridades locales, quienes enfrentan dificultades para implementar un control efectivo sin generar conflictos sociales, dada la falta de alternativas formales para esta actividad (El Heraldó, 2024). Si bien el artículo de noticia citada data del año 2024, esta problemática continúa vigente en 2025, según los testimonios de algunos residentes del sector y evidencia en visitas de campo.



Figura 5. Punto de venta de frutas y verduras móvil ubicada en espacio público de Alameda del Río, ejemplo de comercio informal en expansión.

Fuente: Imagen tomada por el autor (2025).

A mediano plazo, se espera que el área se consolide como un eje comercial y de servicios intermedio, siempre que se garantice la regulación de usos de suelo, la formalización de la actividad económica y el fortalecimiento de la movilidad urbana. Esto requerirá acciones conjuntas entre la administración distrital, los desarrolladores inmobiliarios y la comunidad.

13. Uso del suelo

El Plan Parcial “El Volador”, que actualmente se ha establecido mayoritariamente como la urbanización Alameda del Río, estableció un modelo de uso del suelo fundamentado en la multifuncionalidad. Este modelo resalta principalmente el uso residencial, pero también incluye áreas destinadas a comercio, servicios, equipamientos, espacio público y protección ambiental.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

De acuerdo con el Documento Técnico Soporte ajustado en el año 2016, la superficie total del plan parcial abarca 183.74 hectáreas, de las cuales 154,38 hectáreas son aptas para urbanización y 17,08 hectáreas fueron clasificadas como suelos no urbanizables (Documento Técnico de Soporte, 2016).

El área útil total destinada al desarrollo de actividades urbanas es de 87,07 hectáreas, que se distribuyen de la siguiente manera (Alcaldía de Barranquilla, 2019):

- Residencial: 67,45 ha (77,46% del área útil)
- Comercial y complementario: 9,51 ha (10,92% del área útil)
- Equipamiento privado: 10,10 ha (11,60 del área útil)

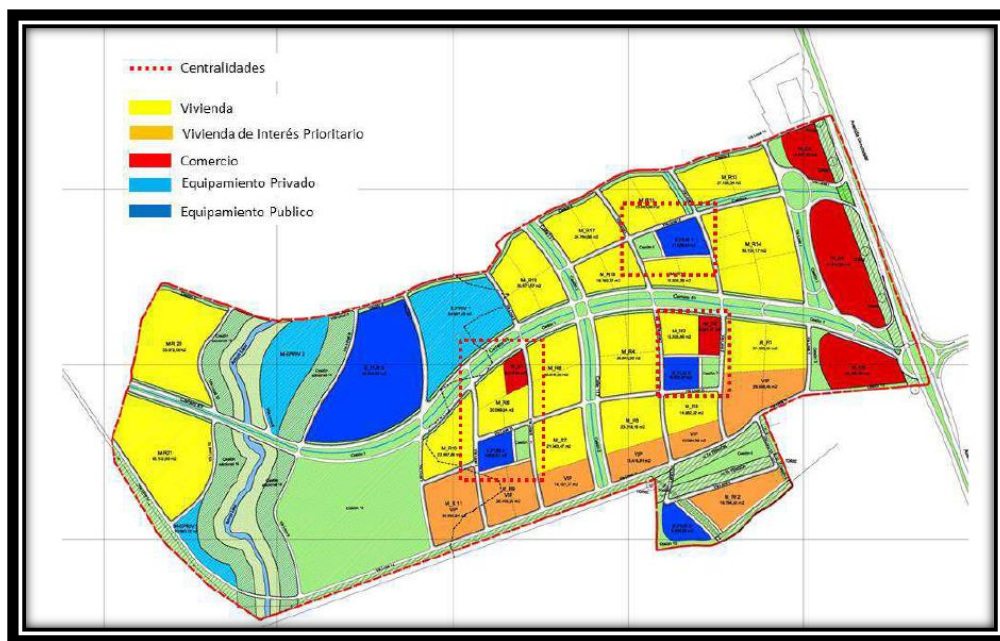


Figura 6. Zonificación general de usos del suelo en el Plan Parcial “El Volador”.

Fuente: (Documento Técnico de Soporte, 2016).

Esta organización se basa en la idea de una zonificación por niveles: las actividades más intensas, como el comercio y los servicios, están situadas en los límites de la Avenida

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Circunvalar, mientras que en el interior se distribuyen núcleos más pequeños como una mezcla de diferentes usos, viviendas, equipamientos y parques (Documento Técnico de Soporte, 2016).

El proyecto contempló, además, una proporción significativa de cesiones gratuitas para espacio público y para equipamientos colectivos, así como zonas de protección ambiental alrededor del Arroyo León. En cuanto a vivienda, se estableció que el 20,4% del área útil residencial se destina a Vivienda de Interés Prioritario (VIP), localizada principalmente en costado sur del proyecto. También se identifican zonas para vivienda de alta densidad VIS y No VIS, distribuidas en supermanzanas organizadas para optimizar el uso del suelo, la movilidad interna y la prestación de servicios (Documento Técnico de Soporte, 2016).

Actualmente, se observa que la utilización de áreas residenciales ha avanzado de forma notable, con más de veinte conjuntos de viviendas funcionando y nuevos desarrollos en proceso. Sin embargo, el crecimiento en el ámbito comercial y de servicios es desigual, ciertas áreas han progresado conforme a lo planeado, mientras que, en otras, el comercio ha aparecido de manera informal, ocupando espacios en los andenes y zonas comunes, en respuesta a la alta demanda de servicios locales por parte de los residentes.

Las centralidades internas que se habían planeado no han sido totalmente implementadas, lo que ha generado vacíos funcionales en algunos sectores del barrio. De igual forma, algunas viviendas han comenzado a funcionar de manera no oficial como negocios, sin cumplir con las normativas, lo que muestra un desvío en el uso del suelo que se había estipulado en los documentos técnicos.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

14. Sistema De Espacio Público

El sistema de espacio público del Plan Parcial “El Volador” fue diseñado como un elemento clave para asegurar la calidad urbana, la cohesión social y el equilibrio ambiental del proyecto. Según el Documento Técnico Soporte ajustado en el año 2016, se asignaron 30,44 hectáreas únicamente para el espacio público, lo que equivale al 19,71% del área útil urbanizable (Documento Técnico de Soporte, 2016). Estas superficies se distribuyeron en zonas verdes, parques lineales, andenes y ciclorrutas, el diseño de estos espacios promueve la recreación y la integración comunitaria.

Uno de los elementos más sobresalientes del sistema es la sección del Parque Metropolitano, situada en el extremo suroeste del proyecto, con una superficie planificada aproximada de 12,94 hectáreas, en conexión directa con la ronda del Arroyo León. Esta área desempeña una doble función: espacio público y área de protección ambiental (Documento Técnico de Soporte, 2016).

En cuanto a equipamientos públicos, el plan contempla un área de 12,08 hectáreas para la localización de dotaciones urbanas de tipo educativo, recreativo, institucional y de salud. Estos espacios fueron distribuidos en supermanzanas específicas y organizados jerárquicamente por nivel de servicio, barrial, zonal y metropolitano (Documento Técnico de Soporte, 2016).

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

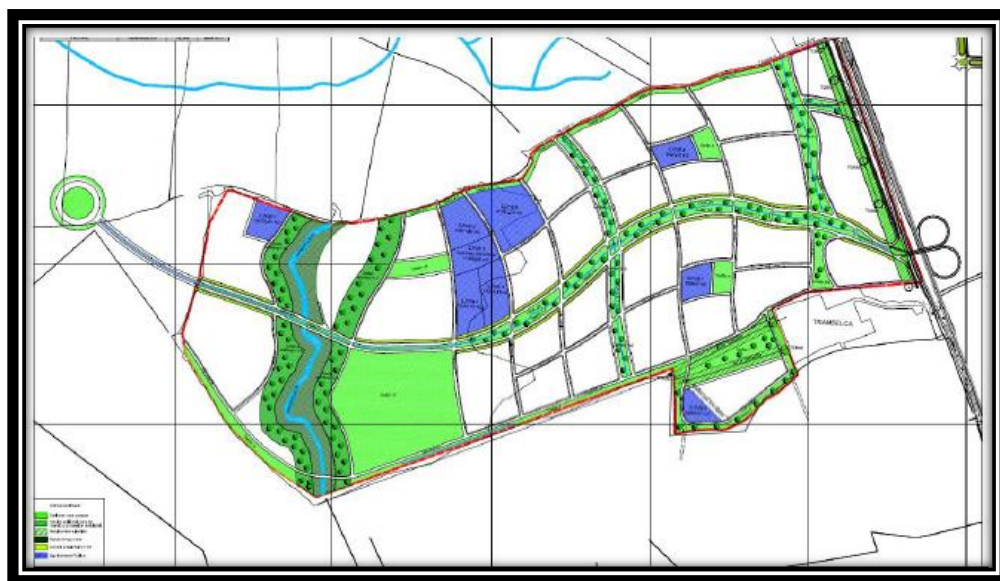


Figura 7. Distribución de zonas verdes y equipamiento público para el Plan Parcial.

Fuente: (Documento Técnico de Soporte, 2013)

A la fecha, gran parte del sistema de espacio público relacionado con las áreas residenciales ha sido implementado y se está utilizando, abarcando parques pequeños, áreas verdes internas y andenes arborizados. No obstante, todavía hay vacíos en la función de los equipamientos comunitarios y en la creación de grandes espacios abiertos, como el Parque Metropolitano que se tiene proyectado.

Asimismo, el sector carece de colegios oficiales, centros de salud, bibliotecas, zonas bancarias o Comandos de Atención Inmediata, a pesar de que estos fueron previstos dentro de la estructura proyectada. Esta situación obliga a los residentes a trasladarse a zonas vecinas para acceder a servicios básicos, lo cual genera desplazamientos diarios, congestión vial y sobrecarga de infraestructura externa.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

15. Sistema De Movilidad

El Plan Parcial “El Volador” definió una estructura vial jerarquizada sobre 12,29 hectáreas correspondientes al 7% del área urbanizable, que incluye vías arteriales, colectoras y locales para garantizar una movilidad eficiente dentro del sector (Documento Técnico de Soporte, 2016). La carrera 43, la avenida circunvalar y la calle 117 se destacan como ejes principales, complementados por una disposición pensada para integrar movilidad peatonal y ciclorrutas (Documento Técnico de Soporte, 2013).

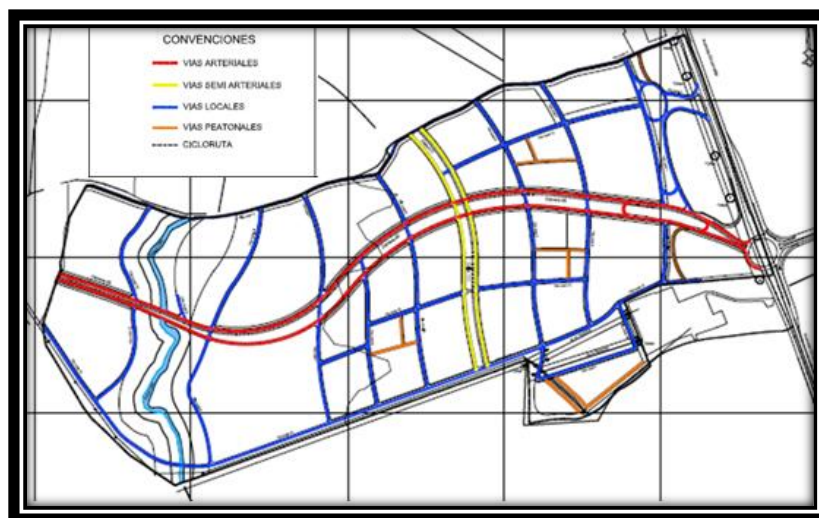


Figura 8. Plano Red Vial Plan Parcial “El Volador”

Fuente: (Documento Técnico de Soporte, 2013)

En la actualidad, a pesar de la ejecución parcial de esta estructura vial, el sistema de movilidad de Alameda del Río enfrenta múltiples dificultades en su consolidación y operación diaria.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Aunque las vías principales han sido ejecutadas, el transporte público dentro del sector circula mayormente por la carrera 43, esto obliga a los residentes a caminar largas distancias hacia los paraderos, debido a la falta de cobertura interna. A esto se le añade la limitada cobertura del transporte público, ya que actualmente solo dos empresas prestan servicio en el sector, Flota Angulo, con dos rutas operativas, y La Carolina, con cuatro rutas. Estas rutas presentan un intervalo de espera aproximado de 20 minutos, y los trayectos pueden extenderse hasta dos horas, dependiendo del destino y las condiciones de tráfico. Además, estas rutas no ofrecen conexión directa con muchas zonas clave de la ciudad, lo que obliga a una gran parte de la población a depender de vehículos particulares para satisfacer sus necesidades de desplazamiento (Área Metropolitana de Barranquilla, 2019).

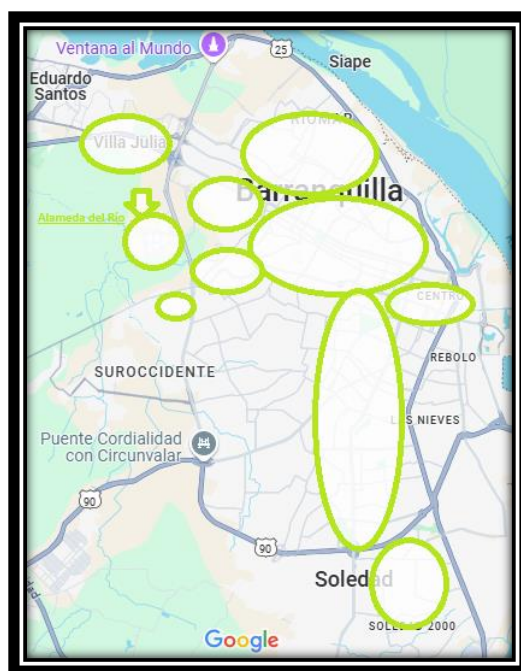


Figura 9. Sectores que cubren las rutas de transporte público que acceden a Alameda del Río.

Fuente: Elaboración propia con imágenes tomadas de Google Maps.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

En septiembre de 2024, se inició la obra del intercambiador vial Alameda del Río – Carrera 43 con Avenida Circunvalar, un proyecto de gran magnitud que tiene como objetivo optimizar el tránsito vehicular en esa zona, conectándola mejor con el norte de la ciudad. Con un presupuesto de \$59.000 millones, el plan contempla la construcción de dos viaductos, una glorieta elevada y varios accesos, beneficiando a más de 50.000 habitantes y a 28.000 usuarios diarios (Alcaldía de Barranquilla, 2024).

No obstante, la realización de este proyecto ha provocado serias dificultades en la movilidad cotidiana. Desde que comenzaron las obras, se han observado congestiones significativas, con tiempos de desplazamiento que superan los 40 minutos en las horas pico, además de desvíos que afectan tanto a los residentes como a los visitantes. En respuesta a esta situación, el gobierno distrital ha implementado señalización temporal, ha aumentado el tiempo de los semáforos y ha dispuesto la presencia de orientadores viales y agentes de policía de tránsito (El Tiempo, 2024; Noticias, 2025).

Adicionalmente, obras internas como la instalación de redes de drenaje pluvial efectuadas por la empresa Amarilo S.A.S ha ocasionado cierres totales y desvíos sobre la carrera 43, una de las vías principales. Esto también ha causado dificultades en la movilidad dentro del sector en los últimos meses (El Nuevo Siglo, 2025).

A esta problemática, se suma la notable escasez de parqueaderos, especialmente en conjuntos de Viviendas de Interés Social (VIS) y Viviendas de Interés Prioritario (VIP), donde se construyó un parqueadero por cada cinco viviendas y para visitantes uno por cada diez (Documento Técnico de Soporte, 2013). Esta falta ha forzado a numerosos propietarios a dejar

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

sus vehículos estacionados en las calles, causando obstrucción de carriles, congestión vehicular interno, peligro de accidentes y reducción del espacio público (La Silla Vacía, 2024).



Figura 10. Congestión vehicular en Alameda del Río en horas pico, visible desde un conjunto residencial.

Fuente: Imagen obtenida de redes sociales.

En conclusión, aunque la estructura vial del plan parcial cumple con lo previsto técnicamente, su operación enfrenta limitaciones funcionales graves. La baja cobertura del transporte público, la falta de parqueaderos, el impacto de las obras y la ocupación irregular del espacio vial son factores que afectan la calidad de vida de los residentes y ponen en evidencia la necesidad urgente de una gestión integrada de movilidad en Alameda del Río.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

16. Morfología Urbana

La morfología urbana del Plan Parcial “El Volador”, fue diseñada bajo el concepto de super manzanas¹, que agrupan manzanas residenciales, zonas verdes, vías locales y espacios públicos (Documento Técnico de Soporte, 2016).



Figura 11. Comparación entre el modelo urbano convencional y el modelo de supermanzanas.

Fuente: (Banco Interamericano de Desarrollo (BID), 2021)

En el sector de Alameda del Río, las manzanas están mayormente formadas por conjuntos residenciales cerrados, que poseen edificios de entre los 5 y los 12 pisos, según el tipo de vivienda (VIP, VIS o No VIS). Cada uno de estos conjuntos dispone de áreas comunes, zonas

¹ Las supermanzanas son un espacio urbano que, a diferencia de la manzana tradicional típicamente, es una zona peatonal en la que se desarrollan actividades de ocio, o un complejo residencial de edificios rodeados de zonas ajardinadas. (Wikipedia, 2024)

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

verdes internas y accesos vehiculares controlados. Las manzanas están delimitadas por vías locales, lo cual genera una estructura semiabierta, enfocada en la movilidad de peatones, pero con un predominio del vehículo privado (Documento Técnico de Soporte, 2013). En el Documento Técnico de Soporte del año 2016, se realizaron ajustes en algunas manzanas en cuanto a lo propuesto inicialmente en el 2015, con el fin de aumentar los espacios destinados a equipamientos o áreas públicas (Documento Técnico de Soporte, 2016).

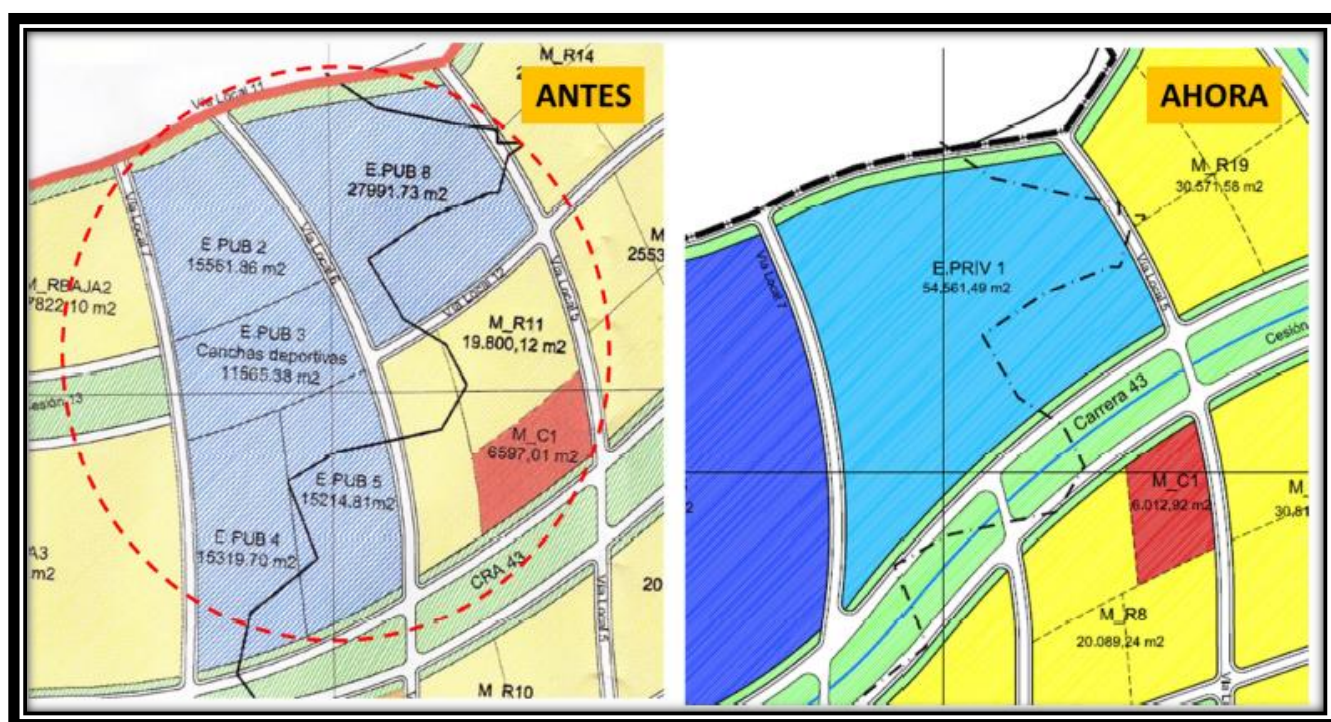


Figura 12. Comparación del ajuste morfológico de manzanas de equipamiento público (E.PUB 2, 3, 4, 5 y 8) que fueron fusionadas y redistribuidas en una sola manzana de equipamiento privado (E. PRIV 1).

Fuente: (Documento Técnico de Soporte, 2016)

Hoy, en 2025 la morfología del sector se caracteriza por:

- Alta densidad construida en sectores VIS y VIP, con edificaciones multifamiliares.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

- Vías locales y andenes que separan los conjuntos.
- Homogeneidad en diseño arquitectónico, con cerramientos, acabados y alturas similares, lo que refuerza una identidad visual uniforme.
- Cerramientos perimetrales que generan un paisaje urbano continuo, pero poco conectado con barrios vecinos.



Figura 13. Vista aérea de la urbanización Alameda del Río. Se evidencia la regularidad en la estructura urbana, la altura media de las edificaciones y la estructura cerrada de los conjuntos.

Fuente: Imagen tomada de la página oficial de Alameda del Río.

17. Edificabilidad

El Plan Parcial “El Volador” estableció condiciones de edificabilidad mediante una distribución detallada de manzanas útiles, cada una con sus respectivas normas de uso, altura

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

permitida, densidad de ocupación y tipología constructiva. Estas disposiciones buscan garantizar un desarrollo urbano equilibrado, optimizando el uso del suelo y promoviendo la mezcla de tipología de vivienda (Documento Técnico de Soporte, 2013).

Las manzanas residenciales, clasificadas como M-R, M-R Alta, M-R Baja, entre otras, fueron destinadas a la construcción de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), Vivienda de Interés Social (VIS) y vivienda No VIS, con alturas variables entre 5 y 15 pisos, según el tipo de manzana, su ubicación y su acceso a vías principales. En términos generales, se implementaron índices de construcción y ocupación moderados, facilitando el desarrollo de conjuntos residenciales cerrados de mediana y alta densidad (Documento Técnico de Soporte, 2013).

Adicionalmente, el plan incluye zonas con mayor intensidad de uso sobre vías estratégicas como la Avenida Circunvalar, donde se permiten edificaciones de uso mixto, locales comerciales o de servicios en primer piso y vivienda en los niveles superiores. Estas zonas están claramente definidas en el documento como manzanas destinadas a comercio y servicios complementarios (Documento Técnico de Soporte, 2013).

En las áreas designadas como equipamiento público (E.PUB) y equipamiento privado (E. PRIV), la edificabilidad está determinada por la función del equipamiento previsto, tales como educación, salud, recreación, entre otros, y las normas urbanísticas aplicables generalmente limitan la altura a un máximo de cinco pisos (Documento Técnico de Soporte, 2013).

Las principales condiciones de edificabilidad definidas para el Plan Parcial “El Volador” se resumen en la siguiente tabla:

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Tabla 1. Condiciones de edificabilidad por tipo de manzana en el Plan Parcial “El Volador”.

TIPO DE MANZANA	USO DEL SUELO	ALTURA PERMITIDA	DENSIDAD	OBSERVACIONES
M-R Baja	Vivienda VIP o VIS	Hasta 5 pisos	Media	Ubicadas en zonas internas o de transición.
M-R Alta	VIS/No VIS	Hasta 15 pisos	Alta	Cercanas a vías principales y zonas de centralidad.
M-R	VIP/VIS/No VIS	Entre 5 y 12 pisos	Media-Alta	Sujeto a normativa vial, accesibilidad y disponibilidad de espacio público.
Comercios/Servicios	Mixto (Comercio + vivienda)	Hasta 5 pisos	Alta	Comercio en planta baja, vivienda en pisos superiores, especialmente en bordes.
E.PUB	Equipamiento público	Hasta 5 pisos	Variable	Escuelas, salud, recreación.
E. PRIV	Equipamiento privado	Hasta 5 pisos	Variable	Instituciones educativas privadas, sedes comunitarias u otras dotaciones privadas.

Fuente: Elaboración propia en base a los Documentos Técnicos de Soporte.

A la fecha, la mayoría de los conjuntos residenciales construidos en Alameda del Río presentan edificaciones que varían entre 5 y 12 pisos, organizadas en bloques multifamiliares, con cerramientos perimetrales y zonas comunes internas. Aunque algunas manzanas se encuentran en proceso de desarrollo, el proceso constructivo que se observa sigue siendo conforme a lo planificado.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

No obstante, se evidencia una baja implementación de usos mixtos en los sectores permitidos, la mayoría de las edificaciones son de carácter exclusivamente residencial lo que ha impedido el desarrollo del comercio formal cercano.

18. Estudio De Modelo

Como parte del análisis propuesto en esta investigación, se incluye un caso de estudio internacional que actuaría como un referente cualitativo para contrastar el avance de la urbanización de Alameda del Río con un modelo urbano sostenible ya establecido. Esta comparación facilita la visualización de cómo se pueden implementar los cinco principios establecidos por ONU-Habitat para la construcción de barrios sostenibles, con la intención de no duplicar condiciones contextuales, sino reconociendo practicas efectivas que pueden ser adaptivas.

El caso seleccionado es el barrio Vauban, ubicado en la ciudad de Friburgo, Alemania, ampliamente considerado como uno de los eco barrios más destacados del mundo. Su diseño se desarrolló a finales de los años 90 sobre una antigua base militar, contando con la activa participación de la comunidad, criterios ambientales estrictos y una planificación del uso del suelo integral (Toharia, 2015). Este modelo ha sido documentado por organismos como ONU-Habitat y la UCLG-CISDP, destacando por su capacidad de integrar compacidad urbana, movilidad sostenible, inclusión social y una alta calidad de espacio público.

18.1. BARRIO VAUBAN – FRIBURGO, ALEMANIA

Vauban es un barrio ecológico ubicado al sur de Friburgo, Alemania, construido entre 1998 y 2006 sobre los terrenos de una antigua base militar. Con alrededor de 5.000 habitantes,

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

este sector fue diseñado como un experimento urbano en sostenibilidad, incorporando consideraciones ambientales, sociales y económicas en todas las etapas de planificación y construcción (UCLG CISDP, 2010).



Figura 14. Vista aérea del barrio Vauban en Friburgo, Alemania, mostrando su organización urbana compacta y rodeada de vegetación.

Fuente: (Camuniso, 2011)

Desde el inicio, Vauban priorizó la participación ciudadana, a través de cooperativas de vivienda que fueron cruciales en la toma de decisiones sobre el diseño, uso del suelo, tipos de construcción y servicios. El resultado es un barrio compacto, con edificios multifamiliares de baja altura, muy eficientes en cuanto a energía, que integran vivienda, comercio, servicios y espacios públicos de alta calidad (Toharia, 2015).

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Una de las características más destacadas es su enfoque innovador hacia la movilidad sostenible. El uso de automóviles particulares está muy limitado, no existen calles convencionales para vehículos, y quienes tienen carro deben estacionarlo en garajes situados en las afueras. Además, el barrio está conectado al centro de Friburgo mediante una línea de tranvía y una red extensa de ciclovías, lo que fomenta el uso del transporte público y reduce significativamente las emisiones contaminantes (Toharia, 2015).

A continuación, se presenta una síntesis que describe cómo se materializan los cinco principios de un barrio sostenible según ONU-Habitat en el caso de Vauban, con el fin de establecer una base comparativa útil para el análisis futuro del desarrollo urbano de Alameda del Río.

Tabla 2. Aplicación de los cinco principios de un barrio sostenible en el caso de Vauban (Friburgo, Alemania).

Principio ONU-Habitat	Aplicación en Vauban
Densidad adecuada	Edificaciones multifamiliares de 3 a 5 pisos con distribución compacta y eficiente.
Mezcla de usos de suelo	Vivienda mezclada con comercio, centros educativos, servicios y actividades culturales.
Inclusión social	Modelos de vivienda cooperativa, servicios educativos, centros de salud y participación ciudadana activa.
Conectividad	Ciclovías, tranvía central y política de “libre de vehículos particulares”.
Espacio público de calidad	Calles peatonales, parques, zonas verdes y espacio público al alcance de todos.

Fuente: Elaboración propia con base en (UCLG CISDP, 2010; Toharia, 2015)

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Basado en el análisis previo, se lleva a cabo una comparación entre el modelo urbano de Vauban y el caso de estudio Alameda del Río, con el fin de identificar similitudes, diferencias y oportunidades de mejora. Aunque los contextos son diferentes, el contraste facilita la evaluación de en qué medida el desarrollo urbano Alameda del Río se ajusta a los principios de un barrio sostenible definidos por ONU-Habitat.

Tabla 3. Comparación entre Vauban (Friburgo) y Alameda del Río (Barranquilla) según los principios de ONU-Habitat.

Principio	Vauban (Friburgo, Alemania)	Alameda del Río (Barranquilla, Colombia)
Densidad adecuada	Densidad media-alta con edificaciones de baja altura; integración eficiente del suelo.	Alta densidad concentrada; predominio de conjuntos cerrados y uso intensivo del suelo.
Mezcla de usos de suelo	Presencia equilibrada de vivienda, comercio, servicios y espacios comunitarios.	Uso residencial dominante; equipamientos y comercio proyectados, pero aún no implementados.
Inclusión social	Diversidad social, servicios educativos, de salud y culturales cercanos, participación ciudadana activa.	Segmentación por estratos; equipamientos en planeación o en etapa inicial de ejecución.
Conectividad	Red de ciclovías, transporte público eficiente, restricción vehicular interna.	Alta dependencia del vehículo particular; oferta limitada de transporte público.
Espacio público de calidad	Calles peatonales, plazas y zonas verdes accesibles; diseño centrado en el peatón.	Zonas verdes y parques solo en avenidas principales o en zonas privadas.

Fuente: Elaboración propia basada en (UCLG CISDP, 2010; Toharia, 2015), y análisis territorial.

La revisión del caso de Vauban en Friburgo demuestra como los principios de sostenibilidad urbana definidos por ONU-Habitat pueden ser aplicados de manera coherente y eficiente, desde la fase de planificación hasta la gestión del territorio. Su diseño compacto, el

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

balance entre diversas funciones urbanas, la calidad del espacio público y la promoción de la movilidad no motorizada evidencian una integración real entre el entorno construido y la vida cotidiana de sus habitantes.

El contraste con Alameda del Río hace posible identificar diferencias sustanciales en cuanto en el nivel de implementación de los principios de sostenibilidad. Aunque Vauban es un ejemplo consolidado y bien estructurado, el proyecto urbanístico Alameda del Río todavía está en etapa de desarrollo, con avances limitados y desafíos visibles en áreas como el uso mixto, la inclusión social y la movilidad. Esta comparación internacional proporciona una base crítica valiosa para examinar, en qué medida el avance de Alameda del Río se asemeja o se aleja de un modelo de barrio sostenible.

19. Evaluación De Área De Análisis

La evaluación del área de estudio se desarrolla a partir del análisis de la urbanización Alameda del Río, fundamentándose en los cinco principios de un barrio sostenible establecidos por ONU-Habitat. Esta evaluación se estructura mediante fichas temáticas por principio, diseñadas a partir de un enfoque metodológico que combina tres dimensiones: i). La planificación normativa, basada en el contenido de los Documentos Técnicos de Soporte del Plan Parcial “El Volador”; ii). La observación del territorio, sustentada en imágenes satelitales, recorridos en campo y fotografías; y iii) La percepción de los ciudadanos, obtenida a través de una encuesta aplicada a residentes de diversos conjuntos residenciales del sector.

Cada ficha presenta de manera organizada los hallazgos sobre las tres dimensiones mencionadas y concluye con un diagnóstico cualitativo que permite determinar el grado de

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

cumplimiento del principio evaluado. El objetivo de este análisis no es ofrecer recomendaciones o propuestas de intervención, sino identificar si el desarrollo urbanístico ejecutado se ajusta, total o parcialmente, a los criterios de sostenibilidad establecidos por ONU-Habitat, de acuerdo con el propósito general del estudio.

Este ejercicio permite evaluar, desde una perspectiva crítica, el nivel de alineación entre la planificación urbana proyectada, las condiciones reales del territorio y la experiencia de sus habitantes, proporcionando así una base estructurada para el análisis integral de la gestión del territorio en contextos de expansión urbana.

19.1 Principio 1: Densidad adecuada.

El primer principio propuesto por ONU-Habitat para la construcción de barrios sostenibles es la densidad adecuada. A continuación, se presenta, la ficha temática correspondiente.

Tabla 4. Ficha temática – Principio 1: Densidad adecuada.

FICHA TEMÁTICA - DENSIDAD ADECUADA	
Categoría	Contenido
Definición del principio	Concentración de personas, viviendas o edificaciones por unidad de área, que permita eficiencia en servicios e infraestructura, sin generar hacinamiento (ONU-Habitat, 2014).
Lo planificado	El Plan parcial “El Volador” contempla una alta densidad habitacional sobre 154,38 ha urbanizables, con aproximadamente 17.000 viviendas en supermanzanas multifamiliares. (Documento Técnico de Soporte, 2016)

Lo observado

Edificaciones de 5 a 12 pisos, conjuntos cerrados con alta ocupación del suelo, espacios estrechos y reducidas zonas comunes.

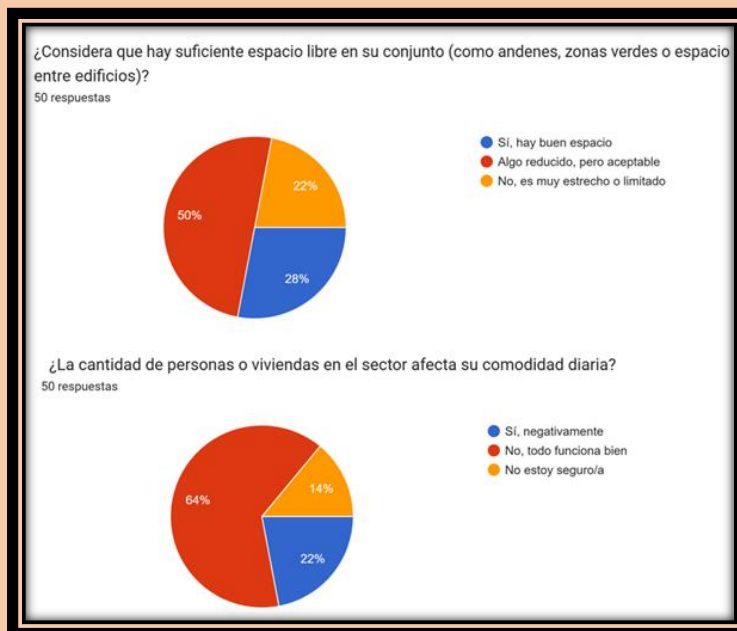


Figura 15. Vista de conjunto residencial multifamiliar en Alameda del Río con espacios estrechos entre edificios.

Fuente: Tomada por el autor.

Percepción ciudadana

El 50% de los encuestados considera que los espacios entre edificios son reducidos; el 22% percibe que la densidad afecta negativamente su comodidad diaria.



ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

	<p>Figura 16. Opinión de los residentes sobre el espacio libre en los conjuntos residenciales y el impacto de la densidad poblacional en su comodidad diaria.</p> <p><i>Fuente: Google Forms, resultados de encuesta aplicada en Alameda del Río (2025).</i></p>
Comparación con estándares ONU-Habitat	Con una densidad estimada de 110 viviendas por ha, Alameda del Río se encuentra por encima del umbral sugerido por ONU-Habitat (150-250 hab/ha).
Diagnóstico cualitativo	Cumplimiento bajo. Aunque la densidad prevista se ejecutó conforme a lo planificado, no se acompaña de suficiente espacio afectando la percepción de residentes.

Fuente: Elaboración propia.

19.2 Principio 2: Mezcla de usos de suelo.

El segundo principio es la mezcla de usos de suelo, a continuación, se presenta la ficha temática para este principio.

Tabla 5. Ficha temática – Principio 2: Mezcla de usos del suelo.

FICHA TEMÁTICA – MEZCLA DE USOS DEL SUELO	
Categoría	Contenido
Definición del principio	Integración de funciones urbanas como vivienda, comercio y servicios en un mismo entorno para mejorar la accesibilidad y la diversidad urbana (ONU-Habitat, 2014).
Lo planificado	El plan parcial contempla vivienda, comercio y equipamientos distribuidos en centralidades (Documento Técnico de Soporte, 2013).

Lo observado

Predomina el uso residencial. Hay escasos comercios formales al interior y creciente presencia de comercio informal en andenes.



Figura 17. Presencia de comercio informal en zonas residenciales y espacio público de Alameda del Río.

Fuente: Tomadas por el autor (2025).

Percepción ciudadana

El 68% de los encuestados considera insuficiente la oferta de comercios y servicios en el sector, el 20% considera inexistente los servicios y solo un 12% considera que hay varios cerca. Adicionalmente, el 46% de los residentes encuestados tarda caminando al lugar donde hace sus compras entre 10 y 15 min, mientras que el 24% demora más de 15 min en llegar.

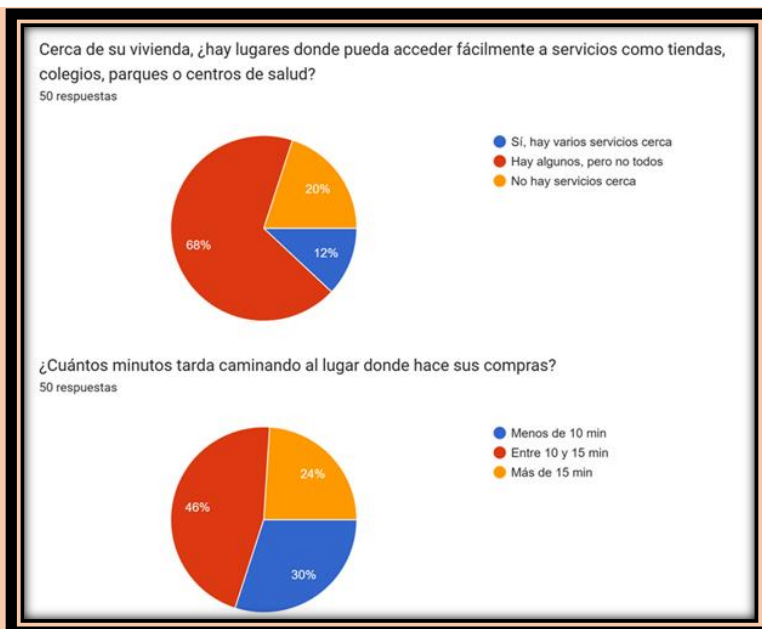


Figura 18. Percepción de los residentes sobre la facilidad de acceso a servicios cercanos y tiempo estimado que tardan los residentes caminando hasta el lugar donde realizan sus compras.

Fuente: Google Forms, resultados de encuesta aplicada en Alameda del Río (2025)

Comparación con estándares ONU-Habitat

El barrio no alcanza la integración funcional sugerida por ONU-Habitat, especialmente en zonas interiores.

Diagnóstico cualitativo

Cumplimiento parcial. Aunque se planificó un uso mixto, actualmente predomina la vivienda. La falta de equipamientos y servicios limita la autosuficiencia del barrio.

Fuente: Elaboración propia.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

19.3 Principio 3: Inclusión social.

Como tercer principio encontramos la inclusión social, observaremos ahora la ficha temática correspondiente.

Tabla 6. Ficha temática – Principio 3: Inclusión social.

FICHA TEMÁTICA – INCLUSIÓN SOCIAL	
Categoría	Contenido
Definición del principio	Acceso equitativo de todos los grupos sociales a servicios urbanos, espacios públicos, oportunidades económicas y participación comunitaria, sin discriminación. (ONU-Habitat, 2014)
Lo planificado	El Plan Parcial “El volador” contempla una oferta residencial para estratos 2, 3 y 4, con el fin de acoger una población diversa y fomentar la integración social urbana (Documento Técnico de Soporte, 2013).
Lo observado	Se evidencia un desarrollo urbanístico homogéneo con diversidad en estratos socioeconómicos, edificios de 5 pisos con zonas comunes limitadas, pero que son accesibles a población con estratos más bajos. No se identifican espacios comunitarios accesibles para personas con discapacidad, adultos mayores o población vulnerable.

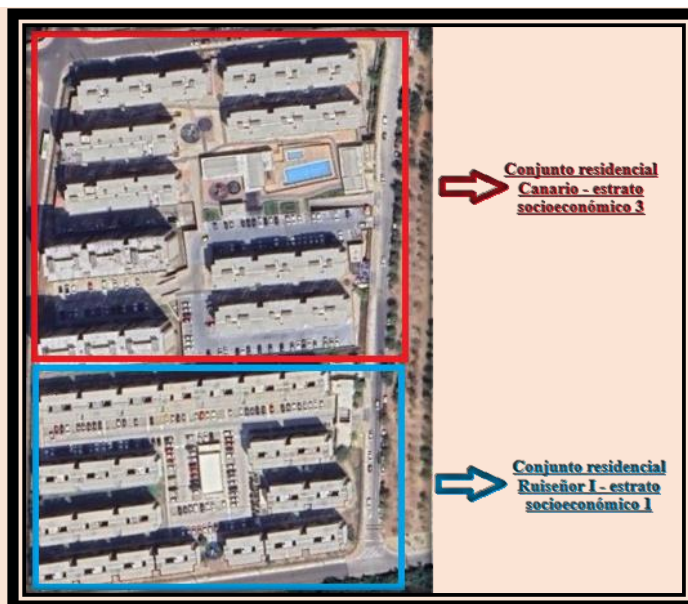


Figura 19. Conjuntos residenciales colindantes con diversos estratos socioeconómicos

Fuente: Elaboración propia con imágenes tomadas de Google Earth.

Percepción ciudadana

El 98% de los encuestados percibe que existe diversidad socioeconómica en el barrio. Además, afirma que puede acceder sin dificultad a servicios y espacios públicos, mientras que el 26% indica que a veces encuentra restricciones. Estos resultados reflejan una percepción mayoritariamente positiva respecto a la inclusión funcional del entorno, aunque persisten algunas barreras menores.

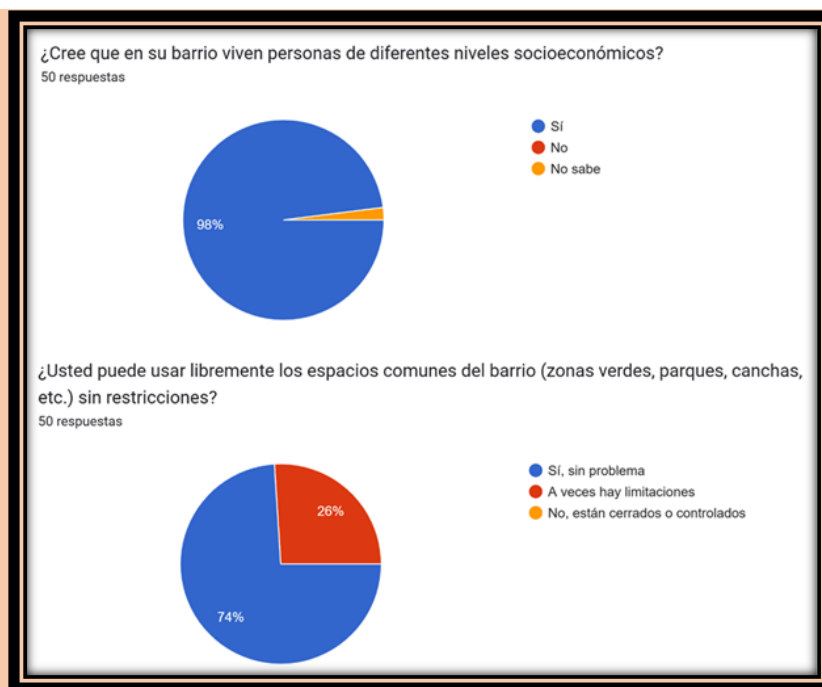


Figura 20. Percepción de los residentes sobre la diversidad socioeconómica en Alameda del Río y el acceso a servicios y espacio público.

Fuente: Google Forms, resultados de encuesta aplicada en Alameda del Río (2025)

Comparación con estándares ONU-Habitat

En Alameda del Río se evidencia diversidad socioeconómica y buen acceso según la percepción ciudadana, tal como promueve ONU-Habitat, aunque aún no se implementan estrategias claras de integración comunitaria.

Diagnóstico cualitativo

Cumplimiento parcial. Aunque no se identifican estrategias explícitas de inclusión en la planificación, los residentes perciben que existe diversidad y acceso funcional a servicios y espacios públicos. Sin embargo, persisten algunas limitaciones físicas y de integración comunitaria.


Fuente: Elaboración propia.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

19.4 Principio 4: Conectividad

El principio siguiente es conectividad, se presenta su ficha temática a continuación.

Tabla 7. Ficha temática – Principio 4: Conectividad

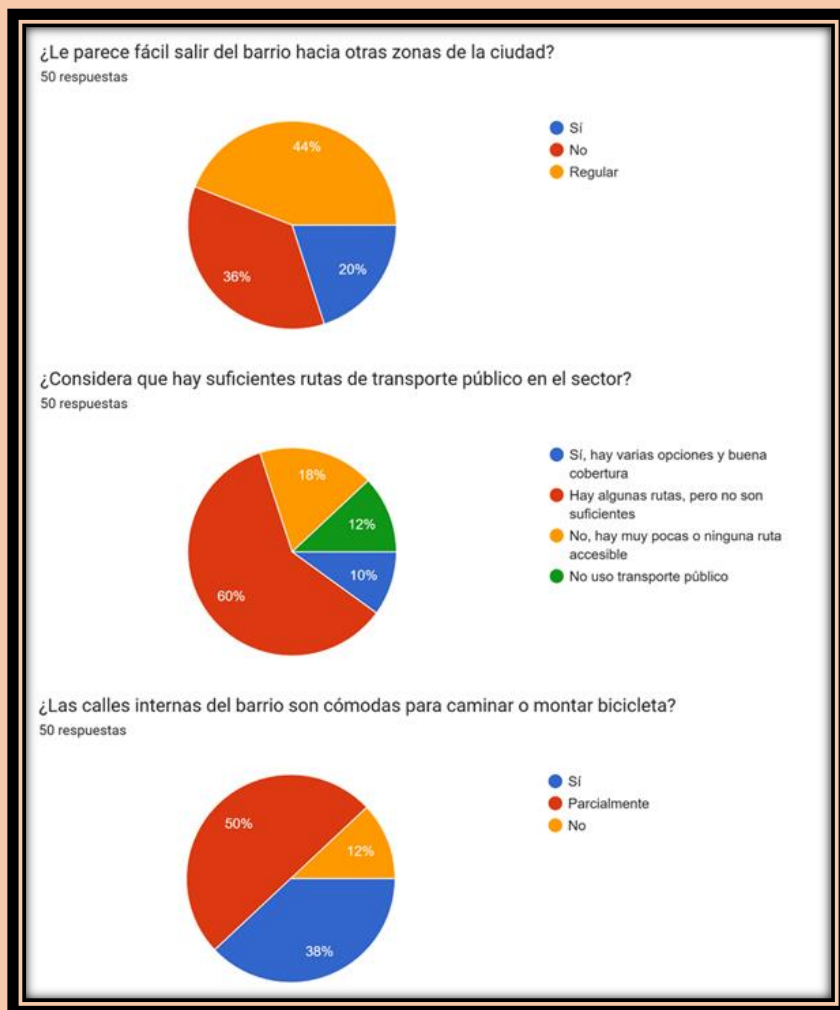
FICHA TEMÁTICA – CONECTIVIDAD	
Categoría	Contenido
Definición del principio	Red de calles y medios de transporte que garantizan accesibilidad eficiente, segura y equitativa para todos los modos de desplazamiento, priorizando la movilidad sostenible. (ONU-Habitat, 2014)
Lo planificado	El plan prevé una malla vial jerarquizada, acceso por vías principales como la carrera 43, y una red de andenes ciclorrutas y espacio público que integre los modos de transporte. (Documento Técnico de Soporte, 2013)
Lo observado	<p>Se evidencia congestión vehicular en horas pico, escasez de parqueaderos formales, invasión del espacio público por parqueo de vehículos y carencia de señalización peatonal adecuada. El transporte público es limitado y no cubre toda la demanda del sector.</p> 

Percepción ciudadana

Figura 21. Alta ocupación del espacio vial por vehículos estacionados en vía pública en Alameda del Río.

Fuente: Tomadas por el autor (2025).

El 60% de los encuestados considera insuficiente la oferta de rutas de transporte público. El 44% considera que es regular la salida del barrio hacia otras zonas de la ciudad, adicionalmente el 50% considera que las calles internas del barrio no son cómodas para caminar o montar bicicleta.



ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

	<p>Figura 22. Opinión de los residentes sobre la cobertura y frecuencia del transporte público, y sobre el estado de las calles internas en Alameda del Río.</p> <p><i>Fuente: Google Forms, resultados de encuesta aplicada en Alameda del Río (2025)</i></p>
<p>Comparación con estándares ONU-Habitat</p>	<p>Aunque se proyecta una red vial integrada, en la práctica no se cumple con los principios de movilidad sostenible. Hay baja cobertura de transporte público, deficiente infraestructura peatonal y alta dependencia del vehículo privado.</p>
<p>Diagnóstico cualitativo</p>	<p>Cumplimiento bajo. La conectividad física está parcialmente consolidada, pero la movilidad es limitada por deficiencias en transporte público, gestión vial y condiciones de accesibilidad. Predomina el uso del vehículo particular, lo que impacta la sostenibilidad.</p>

Fuente: Elaboración propia.

19.5 Principio 5: Espacio público de calidad.

El último principio según ONU-Habitat para la construcción de un barrio sostenible es el espacio público de calidad, a continuación, se presenta la ficha temática correspondiente.

Tabla 8. Ficha temática – Principio 5: Espacio público de calidad.

FICHA TEMÁTICA – ESPACIO PÚBLICO DE CALIDAD	
Categoría	Contenido
<p>Definición del principio</p>	<p>Áreas accesibles, seguras, inclusivas y bien diseñadas que fomentan la vida en comunidad, el bienestar, la recreación y la cohesión social (ONU-Habitat, 2014).</p>

Lo planificado

El proyecto contempla parques, zonas verdes, equipamientos, andenes y plazas públicas distribuidas en supermanzanas y ejes peatonales. Se proyectan espacios de recreación (Documento Técnico de Soporte, 2013).

Lo observado

Los espacios públicos construidos son limitados, Alameda del Río cuenta con 3 parques públicos con canchas recreativas centralizados en algunos sectores del barrio, dejando un sector sin este espacio público. Estos parques cuentan con un mantenimiento parcial.



Figura 23. Imagen satelital de Alameda del Río que evidencia un sector sin parque público construido.

Fuente: Elaboración propia con imágenes tomadas de Google Earth.

Percepción ciudadana

El 52% de los residentes encuestados considera que hay suficientes zonas verdes o parques, el 34% considera que parcialmente y el 14% que no hay suficientes. En cuanto al mantenimiento y seguridad, el 50% indica que están parcialmente bien, el 34% que sí están bien mantenidos y el 16% que no cumplen con estas condiciones. Esto refleja una valoración intermedia, con aspectos positivos, pero también notorias oportunidades de mejora.

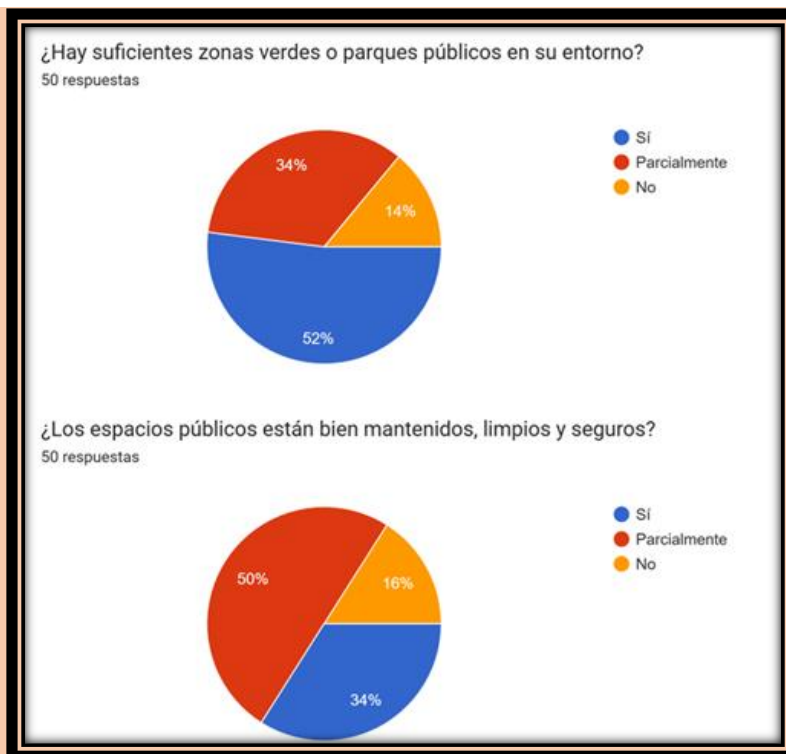


Figura 24. Percepción de los residentes sobre la disponibilidad y el mantenimiento de zonas verdes y parques públicos en Alameda del Río.

Fuente: Google Forms, resultados de encuesta aplicada en Alameda del Río (2025)

Comparación con estándares ONU-Habitat

Aunque el diseño proyecta espacios públicos amplios, la ejecución presenta algunas falencias en mantenimiento y accesibilidad de algunos residentes. Se cumple parcialmente con el estándar de espacios inclusivos y apropiados para todos.

Diagnóstico cualitativo

Cumplimiento parcial. Aunque existe percepción positiva sobre la presencia de zonas verdes, el mantenimiento, la calidad del mobiliario urbano y la conectividad entre espacios públicos no garantizan su aprovechamiento pleno. Adicionalmente, falta cubrir algunas zonas del sector, en cuanto a parques públicos.

Fuente: Elaboración propia.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

20. Conclusiones

El presente trabajo permitió analizar la gestión del territorio en la urbanización Alameda del Río, contrastando la planificación original del Plan Parcial “El Volador” con la realidad observada en el territorio y la percepción de sus residentes, bajo el marco conceptual de los cinco principios de un barrio sostenible establecidos por ONU-Habitat.

En términos generales, el proyecto urbanístico muestra avances significativos en su desarrollo urbano, con una densidad edificatoria moderada que ha permitido consolidar un sector habitacional de escala metropolitana. Sin embargo, esta densidad no siempre se traduce en una adecuada calidad del entorno, debido a la alta ocupación del suelo por edificaciones verticales y la escasa disponibilidad de espacios libres que sean funcionales y accesibles para los residentes.

Si bien, la planificación contempló una distribución equilibrada del suelo entre vivienda, comercio y equipamientos, en la realidad predomina el uso residencial, con retrasos en la implementación de infraestructuras complementarias. Durante el análisis se identificaron dificultades para la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo, derivadas de la débil articulación entre las disposiciones normativas y su ejecución territorial. Esto ha generado ajustes no previstos en los usos del suelo, así como demoras en la entrega de equipamientos y espacios públicos proyectados. La falta de mecanismos claros de seguimiento y control también ha limitado la verificación del cumplimiento de las metas urbanísticas, y a nivel comunitario, se perciben restricciones parciales en el acceso a servicios y áreas públicas.

Esta situación ha favorecido la aparición de comercio informal en las áreas comunes y ha generado tensiones en el uso del espacio público. A pesar de esto, la coexistencia de diferentes

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

tipos de vivienda ha promovido una diversidad socioeconómica apreciada por los residentes, lo que indica un progreso en la integración social urbana.

Uno de los principales desafíos identificados está relacionado con la movilidad y conectividad interna y externa del barrio. La limitada cobertura de transporte público, los prolongados tiempos de desplazamiento y la insuficiencia de parqueaderos han llevado a un uso intensivo de vehículos particulares, lo que afecta la funcionalidad vial y la calidad ambiental del sector. A ello se suma una red peatonal que, si bien existe, no siempre está bien articulada con los servicios y espacios comunes.

En cuanto al espacio público, se identificó que su implementación ha sido parcial. Algunos parques están activos y en uso, pero otros sectores permanecen sin equipamiento recreativo o zonas verdes adecuadas, lo que limita el acceso equitativo a estos espacios por parte de la comunidad.

Finalmente, el análisis permite concluir que Alameda del Río cumple parcialmente con los principios de sostenibilidad urbana establecidos por ONU-Habitat. Aunque existen avances importantes en algunos componentes del diseño urbano, la ejecución aún presenta desafíos que impactan la sostenibilidad del barrio y repercuten directamente en la calidad de vida de sus habitantes. Esta evaluación proporciona información relevante para futuras evaluaciones, intervenciones o ajustes en la planificación urbana de sectores en expansión.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

21 Referencias

Alameda del Río. (2025). *Página oficial*. Obtenido de <https://alamedadelrio.co/>

Alcaldía de Barranquilla. (2014). *PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2012 - 2032*.

Alcaldía de Barranquilla. (2015). *Decreto 0212* .

Alcaldía de Barranquilla. (2019). *DECRETO No. 0209*.

Alcaldía de Barranquilla. (Septiembre de 2024). *Se inicia construcción del intercambiador vial en Alameda del Río: esto es lo que usted debe saber*. Obtenido de <https://barranquilla.gov.co/obraspublicas/se-inicia-construccion-del-intercambiador-vial-en-alameda-del-rio-esto-es-lo-que-usted-debe-saber>

Área Metropolitana de Barranquilla. (2019). *En servicio 5 nuevas rutas de buses para 32 mil habitantes de Alameda del Río*. Obtenido de <https://www.ambq.gov.co/en-servicio-5-nuevas-rutas-de-buses-para-32-mil-habitantes-de-alameda-del-rio/#:~:text=Los%20destinos%20ser%C3%A1n%20cubiertos%20por,hasta%20las%2010:00%20p.m.>

Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (2021). *¿Qué son las supermanzanas y cómo transforman las ciudades?* Obtenido de <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/supermanzanas/>

Brenner, N. (2004). *New State Spaces: Urban Governance and the Rescaling of Statehood*.

C.R.A. (2024). *Resolución No. 0000842* .

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Camuniso. (2011). *El barrio de Vauban en Friburgo*. Obtenido de

<https://camuniso.blogspot.com/2011/01/el-barrio-de-vauban-en-friburgo.html>

Claudia Blanquicett, Javier Trespacios y Germán Rivillas-Ospina. (2018). *Ecobarrio o Barrio Sostenible. Revista Suiza*.

Congreso de Colombia. (1993). *Ley 99 de 1993: Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente y se reordena el Sistema Nacional Ambiental, SINA*.

Congreso de Colombia. (1997). *Ley 388 de 1997: Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991*.

Congreso de Colombia. (2015). *Decreto 1077 de 2015: Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*.

CRA. (2015). *Consideraciones ambientales para zonas de expansión urbana en el Distrito de Barranquilla*.

DAPD. (2020). *Plan Parcial “El Volador”*. Obtenido de Documento técnico de soporte del POT de Barranquilla: <https://barranquilla.gov.co/planeacion/planeacion-territorial/planes-parciales>

Documento Técnico de Soporte. (2013).

Documento Técnico de Soporte. (2016).

Earth., E. p. (s.f.).

El Heraldo. (30 de Septiembre de 2024). *Invasión del espacio público, un creciente dolor de cabeza en Alameda del Río*. Obtenido de

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

<https://www.elheraldo.co/atlantico/2024/09/30/invasion-del-espacio-publico-un-creciente-dolor-de-cabeza-en-alameda-del-rio/>

El Nuevo Siglo. (Abril de 2025). *Cierres viales en Barranquilla por obras: dos sectores afectados*. Obtenido de <https://www.elnuevosiglo.com.co/nacion/cierres-viales-en-barranquilla-por-obras-dos-sectores-afectados>

El Tiempo. (Septiembre de 2024). *Impactante video: caos vehicular en Alameda del Río por megaobra en la Circunvalar de Barranquilla*.

Gehl, J. (2013). *Cities for people*. Island Press.

IDEAM. (2020). *Atlas climático de Colombia*.

Jenks, M., Burton, E., & Williams, K. (1996). *Compact cities and sustainability: An introduction*.
The Compact City: a sustainable urban form.

Jordi Borja y Zaida Muxí. (2003). *El espacio público, ciudad y ciudadanía*.

La Silla Vacía. (Septiembre de 2024). *Trancones en Alameda muestran fallas en planificación de Barranquilla*. Obtenido de <https://www.lasillavacia.com/en-vivo/trancones-en-alameda-muestran-fallas-en-planificacion-de-barranquilla/>

Lefebvre, H. (1968). *El derecho a la ciudad*. ediciones península. Historia, ciencia, sociedad.

Mattos, C. D. (2007). *Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana*. Revista Nueva Sociedad N° 212.

Molina-Prieto, L. F. (2024). *Sostenibilidad urbana: orígenes, evolución y propuesta conceptual para América Latina y el Caribe*.

ANÁLISIS DE LA GESTIÓN DEL TERRITORIO

Montgomery, C. (2013). *Happy City: Transforming Our Lives Through Urban Design*. Farrar, Straus and Giroux.

N. C. (Marzo de 2025). *Habitantes de Alameda del río insisten en obras proyectadas a mejorar la movilidad*.

ONU. (2015). *Objetivos de Desarrollo Sostenible – Agenda 2030*.

ONU-Habitat. (2012). *Urban patterns for economy leveraging density*.

ONU-Habitat. (2014). *A New Strategy of Sustainable Neighbourhood Planning: Five principles* .

Obtenido de <https://unhabitat.org/five-principles-of-neighbourhood-design>

ONU-Habitat. (2017). *Nueva Agenda Urbana*.

Paula Cifuentes y Josep Llop. (2015). *Repensando la ciudad: estrategias de desarrollo urbano sostenible de las ciudades intermedias de América Latina*.

propia, E. (s.f.). *con base en imágenes de Google*.

Santamaría, C. (2016). *Documento Técnico Soporte "Plan Parcial El Volador"*.

Toharia, M. (2015). *Vauban: de base militar a barrio ecológico*.

UCLG CISDP. (2010). *Freiburg, Germany: Vauban Sustainable Urban District*. Obtenido de https://uclg-cisdp.org/sites/default/files/observatory/files/2021-06/Freiburg_EN.pdf

Wikipedia. (2024). *Supermanzana*. Obtenido de <https://es.wikipedia.org/wiki/Supermanzana>