

Desarrollo urbanístico del noroccidente de Barranquilla. “Urvisa”

Arq. Rafael Obregón

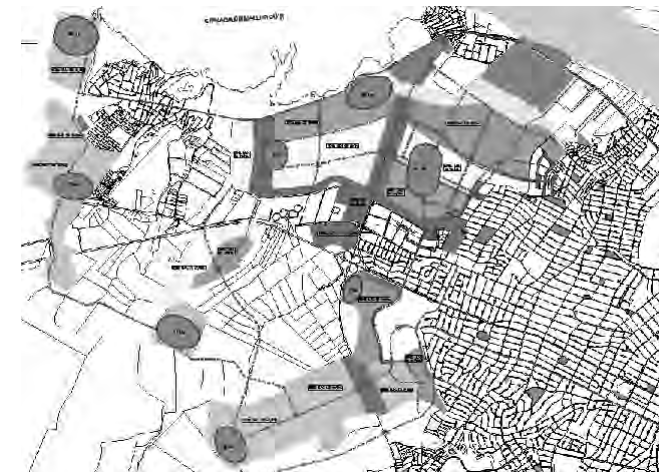
En los años 50 en Barranquilla se construyeron grandes sectores influenciados por el Movimiento Moderno, que se convirtieron en modelo para el país. Desde entonces, la ciudad dejó de planearse de manera integral, lo que produjo una estructura urbana desarticulada con grandes desarrollos informales y un gran atraso en su infraestructura y equipamientos. No hubo defensa del espacio público y la articulación de sus actividades se descuidó hasta llegar a situaciones irreversibles.

Luego de muchos años, la ciudad propuso nuevamente un urbanismo de generosas condiciones ambientales para su desarrollo futuro: una ciudad más habitable, equitativa y funcional. Para esto, la Urbanizadora Villa Santos, “Urvisa”, concertó con la Oficina de Planeación Distrital de Barranquilla el manejo de las tierras de propiedad de Cementos Argos, dedicadas a la minería, que contemplaba un área de 1.300 hectáreas colindantes con la ciudad.

Se pactó un cambio en la forma de construir ciudad, que hasta entonces se daba desarrollando parcelas de 2 ó 3 hectáreas. No es igual desarrollar 20 urbanizaciones de una hectárea, que una urbanización de 20 hectáreas. En el primer caso, se pueden construir 20 grupos de casas únicamente, mientras que en el segundo existe la posibilidad de construir una estructura urbana



Predios a Intervenir Sector Noroccidental



Zonificación propuesta

que genere parques, equipamientos y vías garantizando la adecuada movilidad peatonal y vehicular.

La propuesta de desarrollar porciones grandes de terreno fue llevada a Planeación Distrital a un primer debate con el POT de la ciudad: allí se vio que el tamaño de los desarrollos a incorporar sí hacía la diferencia. A partir de allí, la zonificación se pactó con la ciudad y tuvo como fin dotar a esta de los equipamientos que hacían falta y proponer una pauta de diseño que sirviera como modelo para futuros desarrollos. La extensión del terreno permitía, darle cabida a desarrollos destinados desde el estrato 2 hasta el 6.

A partir de esta concertación, se plantearon tres desafíos: el primero, generar un modelo de ciudad que haga más grata, equitativa y funcional a Barranquilla; el segundo, de carácter conceptual, se refiere a la construc-

Cambio en el modelo urbanístico

ción de un urbanismo moderno y amable; el tercero, tuvo como propósito consolidar la relación de confianza que se ha venido construyendo con la Administración de Barranquilla, la cual le ha permitido a “Urvisa” ofrecer la tierra a la velocidad que el mercado le requiere y no a la que la ciudad puede acometer las obras.

“Urvisa ha proyectado el desarrollo de sus terrenos a partir de una planeación ambientalmente sostenible y de largo alcance, previendo una estructura vial a partir de bulevares arborizados.”

“Urvisa” ha proyectado el desarrollo de sus terrenos a partir de una planeación ambientalmente sostenible y de largo alcance, previendo una estructura vial a partir de bulevares arborizados. Esta estructura, hace parte de un sistema general de espacio público, que permite dotar cada urbanización con zonas verdes que contemplan desde la escala metropolitana hasta el parque vecinal. La nueva estructura denota una clara diferencia entre la trama de ciudad inercial y el nuevo urbanismo, cuando éstos colindan.

En este desarrollo se han incluido nuevas tipologías de vivienda —los conjuntos residenciales— y se ha propuesto atraer a sus urbanizaciones centros comerciales, empresariales, hoteles y campos deportivos. Esta mezcla de usos propuesta por el Proyecto, facilita el desarrollo e integración de la comunidad.

Lo anterior, ha permitido diferenciar este nuevo urbanismo de los desarrollos fraccionados que se venían dando. “Urvisa” no solamente propone el urbanismo, promueve ante las autoridades la construcción de la infraestructura vial y de servicios que se requieren para permitir el desarrollo de sus predios.

La experiencia de Salitre como modelo de desarrollo del proyecto

De la experiencia de “Ciudad Salitre” en Bogotá, el proyecto recogió aspectos importantes, como el logro de una conjunción en que el Estado planificaba la estructura urbana y el sector privado la desarrollaba, acciones que



Villa Carolina



Esquema convencional

- 241,996 m2 Área Bruta
- 401 Lotes Vendibles
- 115,006 m2 Vendibles
- Modelo banca primer piso
- Urbanismo Rígido
- Proyectos deben adaptarse al diseño.



Esquema nuevo

- 241,996m2 Área Bruta
- 11 Lotes Vendibles
- 136,969 m2 Vendibles
- Diseño concertado con los clientes
- Modelo Banca Segundo Piso
- Diseños se adaptan a los proyectos que requiere el mercado.

permitían sumar esfuerzos. Las experiencias propuestas para Bogotá que no pudieron realizarse como la construcción de vías a cargo de los promotores urbanísticos para luego definir con la ciudad los costos, permitieron en el caso de “Urvisa” definir los perfiles, que en este caso fueron muy generosos.

Se tuvo en cuenta que en terrenos de gran formato hay que cuidar la excesiva valoración de la tierra; si el proyecto es muy exitoso los precios de ésta se disparan de manera estrepitosa, pueden llegar a marginar bloques de población que sería deseable tener.

Por último, al plantearse una estructura urbana contundente, la calidad de la arquitectura, cada vez más dependiente del mercado, queda relegada a un segundo plano y su factura no afecta la imagen final del proyecto.

En resumen, el fundamento de la propuesta es que el sector privado desarrolle su labor teniendo en mente la función social de la tierra y en el proceso obtenga provecho económico.



Miramar



Imágenes y fotografías, archivo fotográfico URVISA



FICHA TÉCNICA:

Lugar:	Barranquilla
Área total:	1.303.98 hectáreas
Área desarrollada:	283.00 hectáreas
Área desarrollada en 10 años:	250 hectáreas, de las cuales corresponden a:
	- Villa Carolina: 50 Has.
	- Miramar: 60 Has.
	- Paseo de la Castellana: 20 Has.