

# USOS DEL SUELO

SECTOR SIAPE- LAS FLORES

San marino

San salvador

El castillo

POR: ANDREA TORRES, SANTIAGO IBAÑEZ, MARY PUCHE, MICHEL MALDONADO



# INDICE.

**01.** NORMATIVA (P.O.T)  
Usos del suelo

**02.** ÁREAS DE ACTIVIDADES  
Usos del suelo

**03.** USO COMERCIAL

**04.** USO RESIDENCIAL

**05.** USO INDUSTRIAL

**06.** EDIFICABILIDAD  
DENSIDADES URBANISTICAS

**07.** ESPACIO PUBLICO

**08.** ESTRATIFICACION  
SOCIO-ECONOMICA

**09.** DINAMICAS SOCIALES/ USOS  
DE LOS ESPACIOS

# 01. NORMATIVA (P.O.T)

## Usos del suelo



El barrio Las Flores, según el POT, presenta una combinación de usos residenciales, comerciales e institucionales. Las áreas residenciales predominan en las zonas internas del barrio, mientras que el uso comercial se concentra principalmente en las avenidas y calles principales, donde se encuentran tiendas, restaurantes y pequeños negocios. En cuanto al uso institucional, se ha observado un aumento de centros educativos, particularmente en lotes que originalmente eran comerciales, debido a la creciente demanda de servicios educativos en la comunidad.



01

A lo largo de la Vía 40 se destacan los usos industrial y portuario. La zona industrial está conformada por fábricas y bodegas que aprovechan la conectividad de la vía para la distribución de productos. Por otro lado, el uso portuario se concentra en áreas cercanas al río, facilitando la carga y descarga de mercancías, lo que impulsa la actividad logística y comercial de la región.



02

El suelo de protección incluye áreas cercanas al río destinadas a la preservación ambiental y la mitigación de riesgos, mientras que el uso industrial está compuesto por fábricas y depósitos que aprovechan la ubicación estratégica de la vía para facilitar el transporte de mercancías. Estos dos tipos de uso coexisten en la zona, equilibrando la actividad productiva con la protección del entorno natural.



03

En el barrio Siape, el uso del suelo se organiza de manera diversa: las áreas residenciales predominan en las zonas internas con viviendas unifamiliares y multifamiliares; el uso comercial se concentra en las principales arterias con comercios y oficinas; el uso institucional abarca edificios educativos y gubernamentales ubicados estratégicamente; y los espacios públicos incluyen parques y plazas diseñados para la recreación y la interacción social.



04

En San Salvador, el uso del suelo se distribuye entre zonas residenciales y comerciales. Las áreas residenciales incluyen tanto viviendas unifamiliares como multifamiliares, ubicadas principalmente en las zonas interiores del barrio. Por otro lado, la actividad comercial se centra en las principales vías, donde se encuentran una variedad de tiendas, restaurantes y servicios que dinamizan el área y satisfacen las necesidades de los residentes.



05

En Puerta de Oro, el uso del suelo es predominantemente comercial. La zona está caracterizada por una concentración de tiendas, oficinas y establecimientos de servicios, que crean un entorno dinámico y activo centrado en el comercio y la actividad económica.



06

el uso del suelo varía según el sector. En el barrio Las Flores, se combinan áreas residenciales, comerciales e institucionales, con una creciente presencia de instituciones educativas en antiguos lotes comerciales. La Vía 40 se caracteriza por su uso industrial y portuario, con fábricas y bodegas aprovechando la conectividad vial, mientras que las zonas cercanas al río se destinan a la protección ambiental. El barrio Siape presenta una mezcla de residencias, comercios, instituciones y espacios públicos. San Salvador combina zonas residenciales y comerciales, con viviendas en áreas interiores y una vibrante actividad comercial en las principales vías. En Puerta de Oro, el uso del suelo es predominantemente comercial, con una alta concentración de tiendas y servicios. Esta diversidad en el uso del suelo refleja una planificación que equilibra las necesidades residenciales, comerciales, industriales y ambientales.

## DIAGNOSTICO.

el uso del suelo revela una planificación variada y adaptativa. En el barrio Las Flores, se combinan áreas residenciales, comerciales e institucionales, con un aumento en las instituciones educativas. La Vía 40 integra usos industriales y portuarios, con fábricas y bodegas en la vía y zonas de protección ambiental cercanas al río. El barrio Siape organiza residencias, comercio, instituciones y espacios públicos, mientras que San Salvador mezcla áreas residenciales y comerciales con actividad comercial destacada en las vías principales. En Puerta de Oro, el uso es predominantemente comercial, con una alta concentración de tiendas y servicios. Este diagnóstico refleja un enfoque equilibrado y funcional en el desarrollo urbano.

## 02. ÁREAS DE ACTIVIDADES

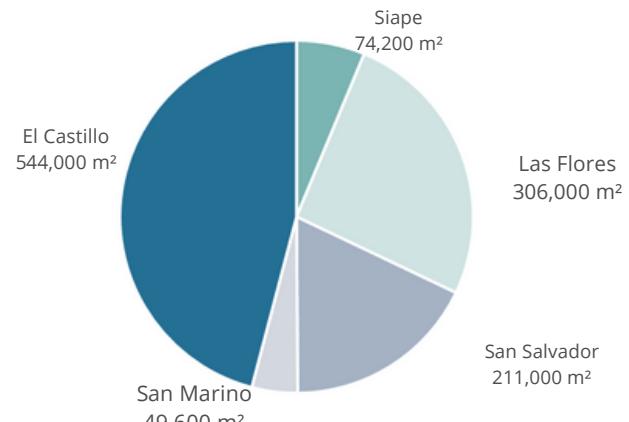
### Usos del suelo



LEYENDA



#### HECTAREAS



#### USO PREDOMINANTE

##### Usos de datos cuantitativos

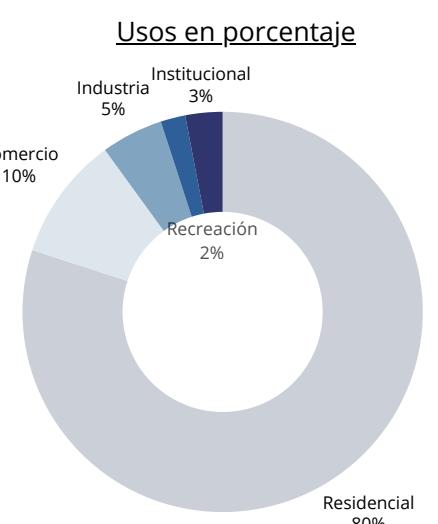
RESIDENCIAS: 2.594

COMERCIOS: 194

INDUSTRIAS: 22

INSTITUCION: 4

RECREACIÓN: 6



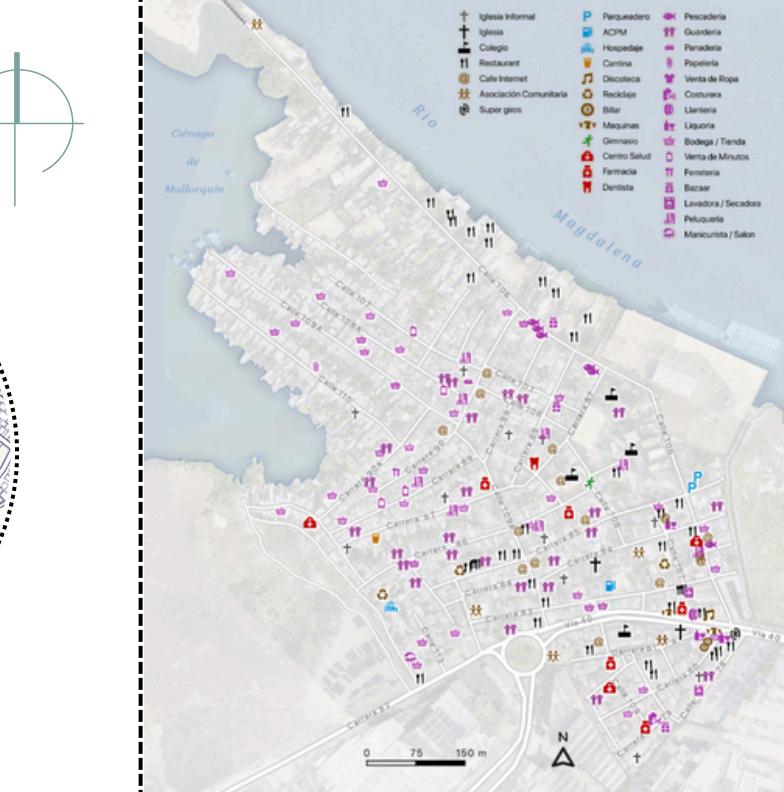
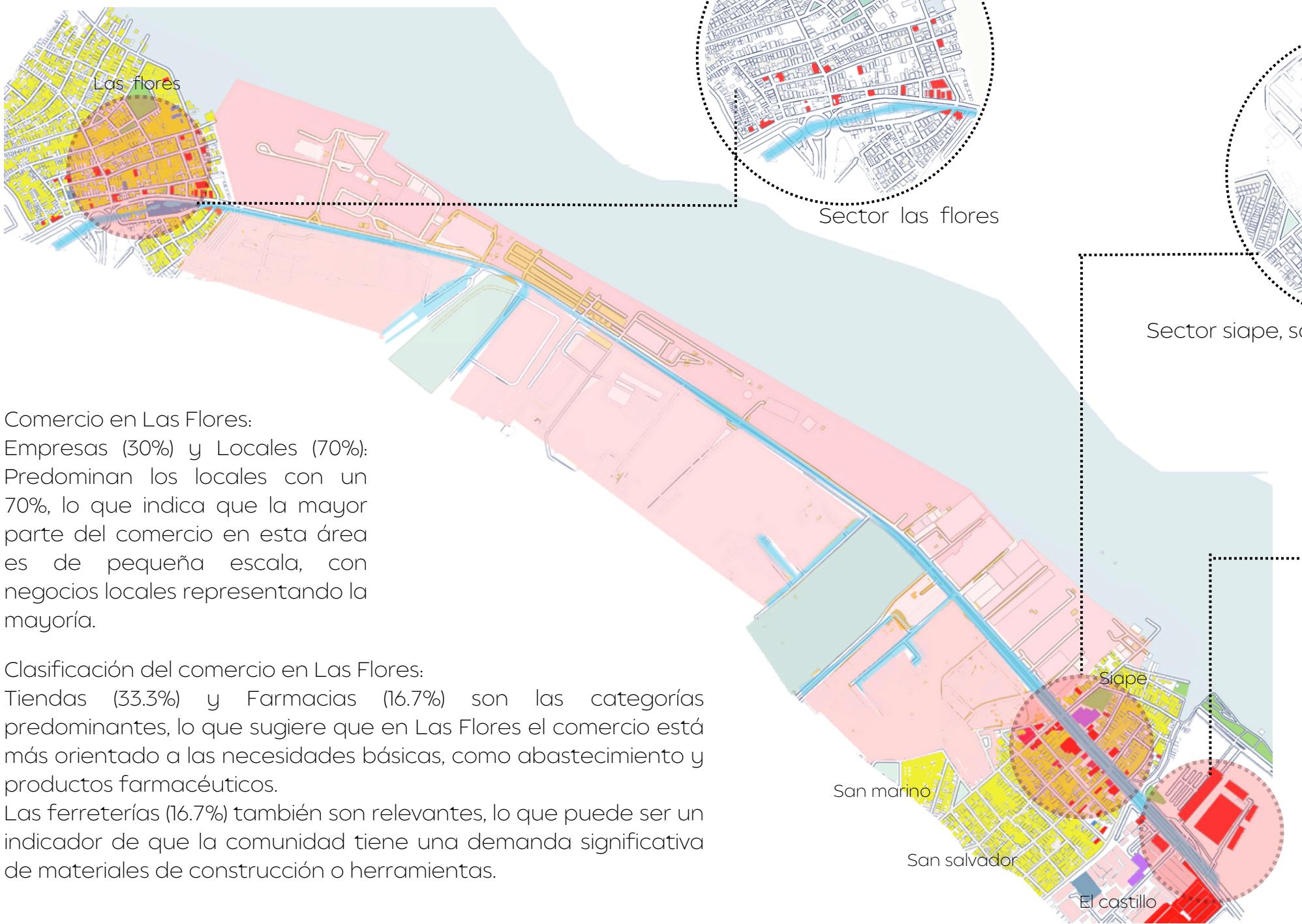
Los usos del suelo en estos cinco sectores de Barranquilla muestran una relación de complementariedad y transición. El sector industrial de Siape actúa como un polo económico que influye en los usos comerciales de San Salvador y El Castillo, mientras que las áreas residenciales de Las Flores y San Marino ofrecen un contrapunto a la densidad comercial e industrial. La proximidad entre estos sectores asegura una interdependencia funcional, donde la industria, el comercio y la vivienda coexisten en un equilibrio urbano dinámico.

Además, la infraestructura vial, especialmente la Vía 40 y las avenidas internas, facilita la conexión entre estos sectores, permitiendo un flujo constante de personas y mercancías. Esto asegura que las zonas residenciales puedan acceder a los servicios comerciales y que las áreas industriales mantengan una relación logística eficiente con el resto de la ciudad.

#### DIAGNOSTICO.

Aunque existe un claro progreso en la implementación del plan de ordenamiento territorial en sector de las flores- siape, todavía hay áreas que requieren de atención para alcanzar los objetivos propuestos. Esto se evidencia en el crecimiento irregular de la industria, igualmente del sector comercial en zonas residenciales, así como también en el reducido nivel de integración de las áreas verdes en los espacios públicos.

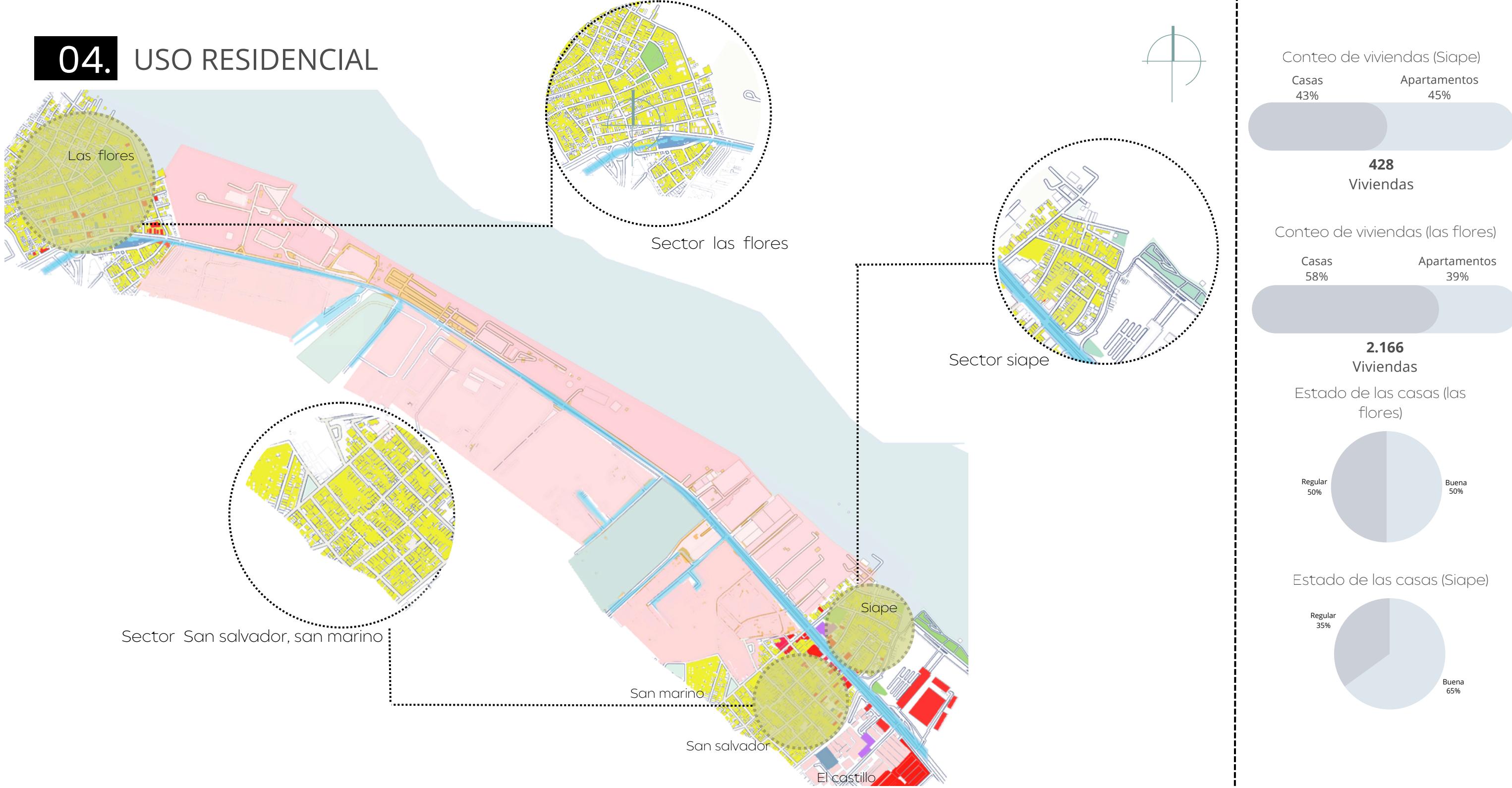
## 03. USO COMERCIAL



## DIAGNÓSTICO.

Tanto en Las Flores como en Siape, los locales predominan sobre las empresas, destacando una economía más comunitaria y de pequeña escala. En Las Flores, el comercio está más enfocado en tiendas y farmacias, mientras que en Siape, aunque también predominan las tiendas, los talleres son una categoría mucho más fuerte, lo que sugiere una mayor demanda de servicios técnicos en esta área.

## 04. USO RESIDENCIAL



## DIAGNOSTICO.

### Conteo de Viviendas en Siape:

Casas (43%) y Apartamentos (45%): Existe una distribución bastante equilibrada entre casas y apartamentos, lo que indica una mezcla homogénea entre viviendas unifamiliares y multifamiliares. Esto sugiere que Siape tiene un desarrollo urbano diversificado, con una leve predominancia de apartamentos.

Total de Viviendas (428): El número total de viviendas es relativamente bajo, lo que sugiere que Siape es una comunidad pequeña o moderadamente poblada.

### Conteo de Viviendas en Las Flores:

Casas (58%) y Apartamentos (39%): Aquí predominan claramente las casas, lo que indica que Las Flores tiene más viviendas unifamiliares que multifamiliares. Esto podría apuntar a un estilo de vida más suburbano o residencial.

Total de Viviendas (2.166): El número total de viviendas es significativamente mayor que en Siape, lo que sugiere que Las Flores es una comunidad mucho más grande y posiblemente más establecida en cuanto a desarrollo residencial.

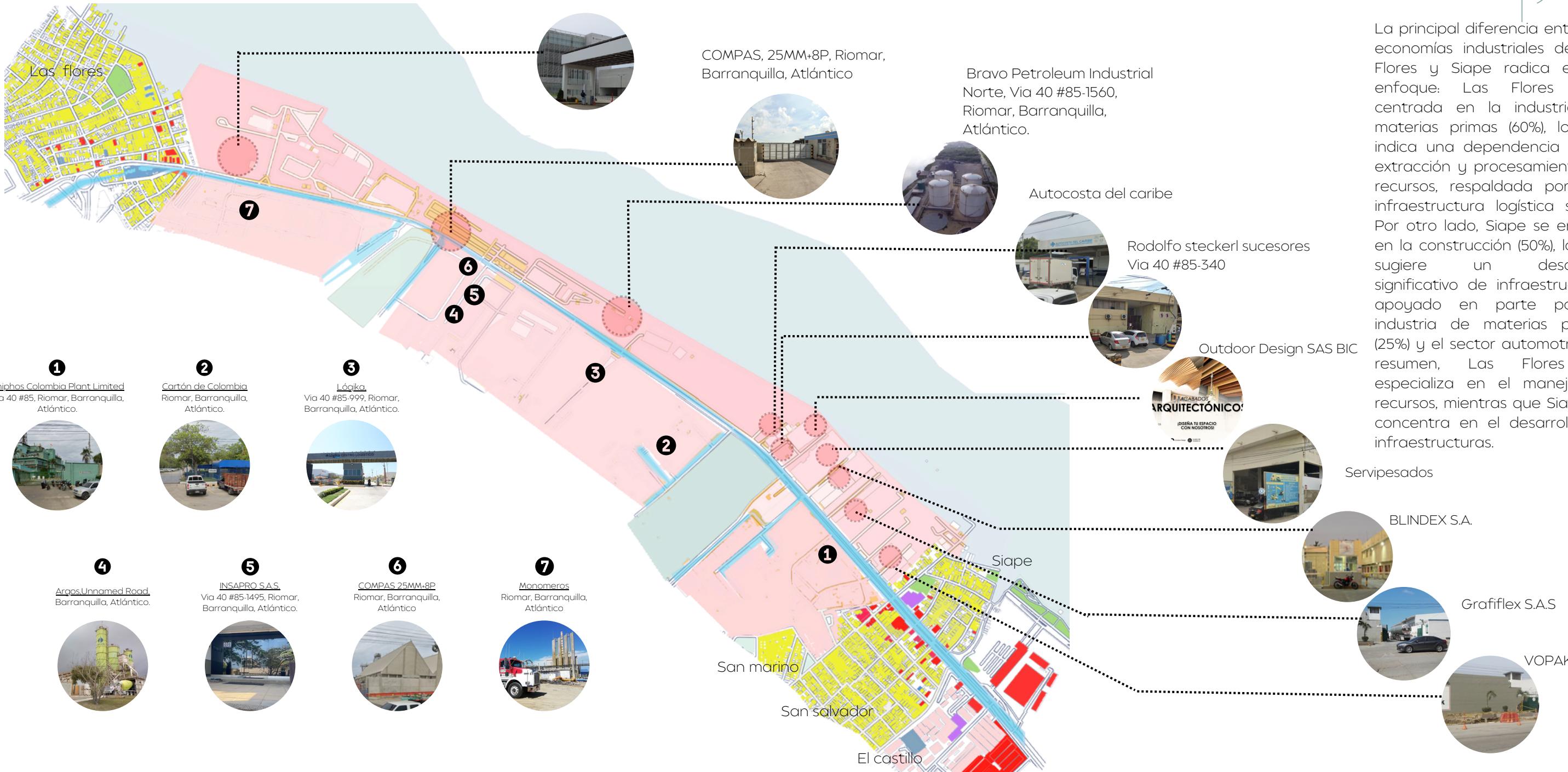
Siape muestra un equilibrio entre casas y apartamentos, con una menor cantidad total de viviendas, lo que sugiere que podría tratarse de una comunidad más urbanizada pero pequeña en tamaño.

Las Flores, en cambio, tiene una clara predominancia de casas y un mayor número de viviendas totales, lo que sugiere una comunidad más grande y posiblemente más orientada a viviendas unifamiliares. Esto podría indicar un desarrollo residencial más amplio y posiblemente más tradicional.

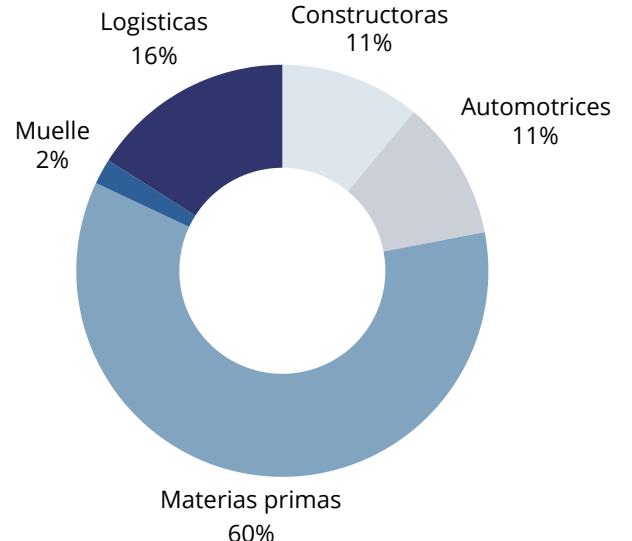
## 05. USO INDUSTRIAL



MUELLE DIMAR ,Riomar,  
Barranquilla, Atlántico.

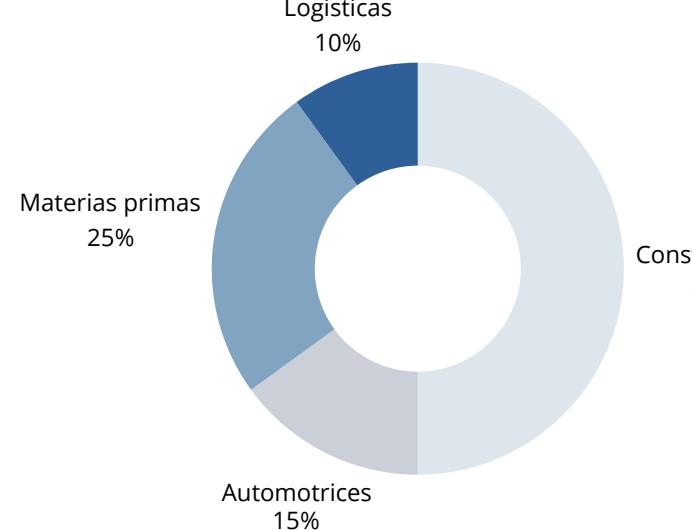


### Industrias (las flores)



La economía industrial de Las Flores está claramente centrada en las materias primas (60%), lo que implica una alta dependencia de la extracción, procesamiento o transporte de estos recursos. Esto está respaldado por una infraestructura logística fuerte (16%). Las industrias constructoras y automotrices también juegan un rol importante, lo que indica que hay una actividad considerable en la construcción y fabricación de vehículos, tal vez relacionados con la demanda de infraestructura para apoyar el comercio y la distribución. Aunque el sector muelle representa solo el 2%, refuerza la idea de que hay alguna actividad portuaria o de transporte marítimo/fluvial, pero no es la principal fuente de actividad económica.

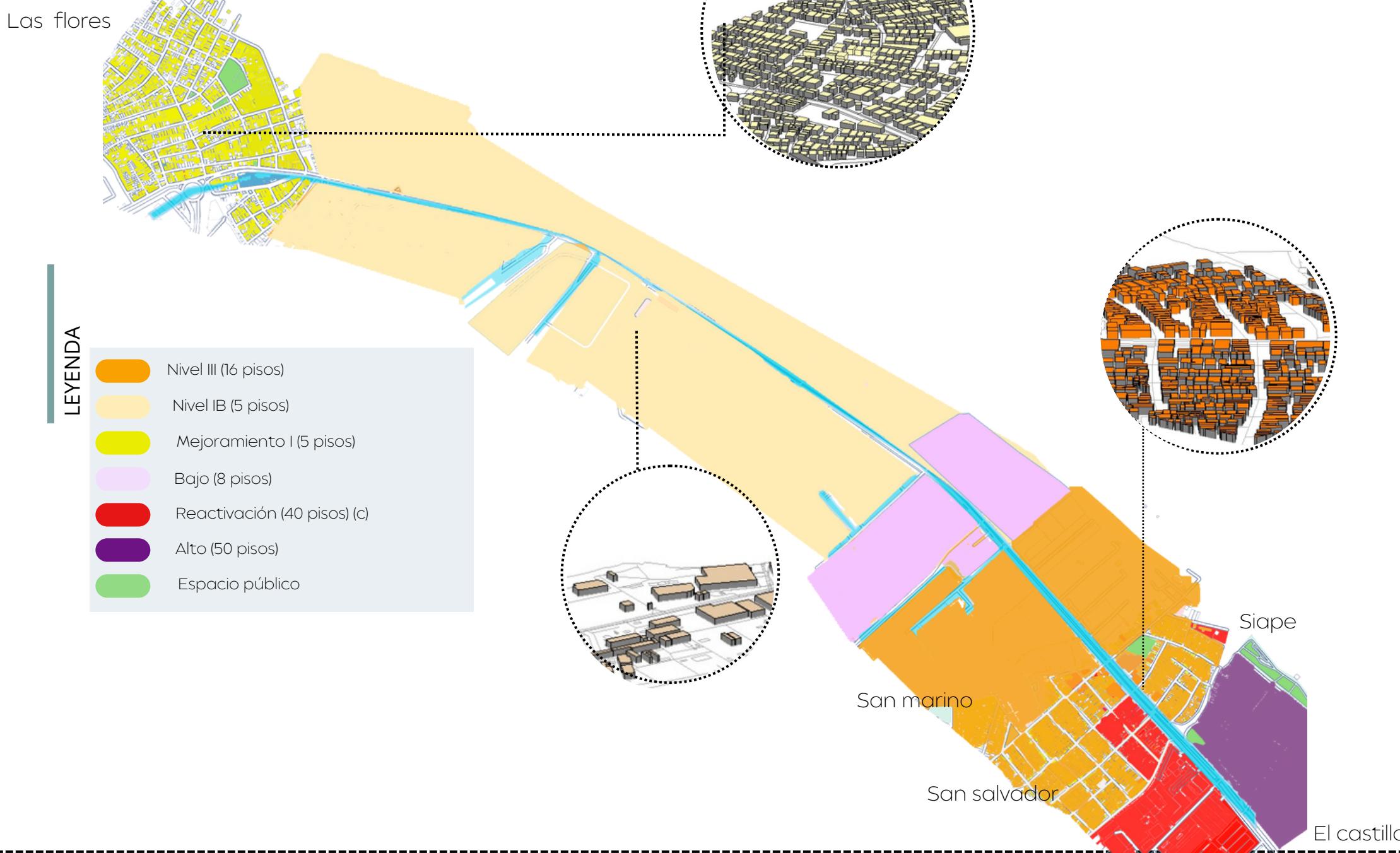
### Industrias (Siage)



La economía industrial en Siage está claramente centrada en las constructoras (50%), lo que sugiere que el área está experimentando un desarrollo significativo de infraestructura. Las materias primas (25%) también juegan un rol importante, aunque no tan predominante como en Las Flores. El sector automotriz (15%) apoya esta infraestructura, probablemente proporcionando vehículos y maquinaria necesaria para los proyectos de construcción y la logística. Aunque la logística representa solo el 10%, es un componente clave para el funcionamiento del resto de las industrias.

La principal diferencia entre las economías industriales de Las Flores y Siage radica en su enfoque: Las Flores está centrada en la industria de materias primas (60%), lo que indica una dependencia en la extracción y procesamiento de recursos, respaldada por una infraestructura logística sólida. Por otro lado, Siage se enfoca en la construcción (50%), lo que sugiere un desarrollo significativo de infraestructura, apoyado en parte por la industria de materias primas (25%) y el sector automotriz. En resumen, Las Flores se especializa en el manejo de recursos, mientras que Siage se concentra en el desarrollo de infraestructuras.

## 06. EDIFICABILIDAD DENSIDADES URBANISTICAS



### LAS FLORES:

El barrio Las Flores cuenta con un indice de edificabilidad predominante de: Mejoramiento I. El cual cuenta con la construcción máxima de 5 pisos. Además, "Mejoramiento" se refiere a las áreas que están en proceso de renovación o transformación urbana, donde se está incentivando el crecimiento controlado mediante la edificación.

### SIAPE:

En este barrio podemos observar un 80% de indice de edificabilidad de Nivel III, con capacidad de construir máximo 16 pisos de altura. También encontramos un 10% de Reactivación, con un indice de edificabilidad de 40 pisos, como parte de un proceso de reactivación o desarrollo urbano.

### SAN SALVADOR:

Podemos encontrar un indice de edificabilidad predominante de Nivel III, el cual abarca un 70% del terreno del barrio y un 30% del indice de Reactivación, para el desarrollo y crecimiento del entorno urbano.

### SAN MARINO:

Este barrio cuenta con un indice de edificabilidad predominante de Nivel III. Generando una interacción total del territorio.

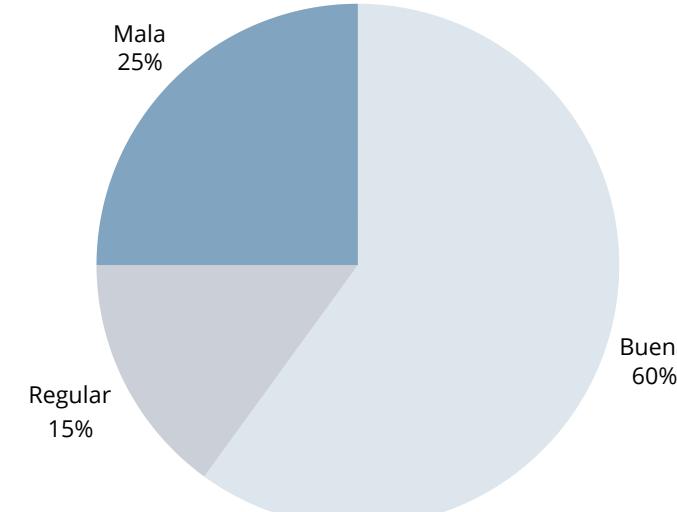
### EL CASTILLO:

Esta localidad cuenta con un indice de Reactivación en todo su terreno. Por lo tanto, significa que hay una flexibilidad de construcción en el territorio. El cual, permite desarrollar proyectos urbanísticos de gran envergadura.

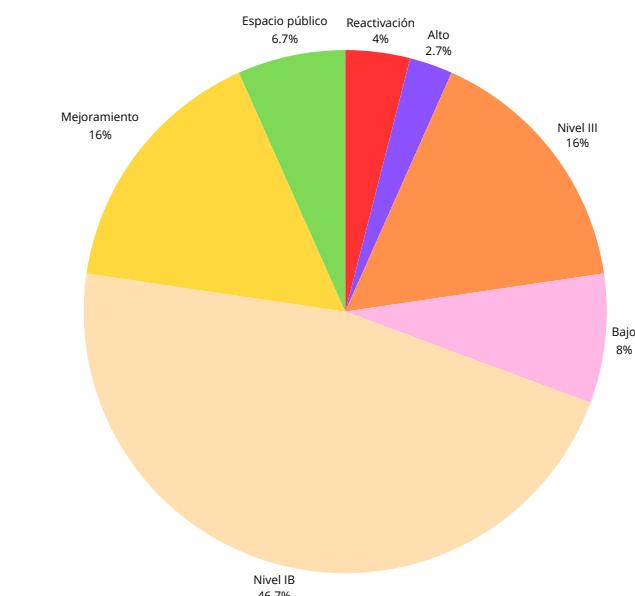
## Material de edificaciones (Siape)

Bloques 43%  
Ladrillos 45%

## Estado de edificación (Siape)



## Indice de edificabilidad



## DIAGNOSTICO.

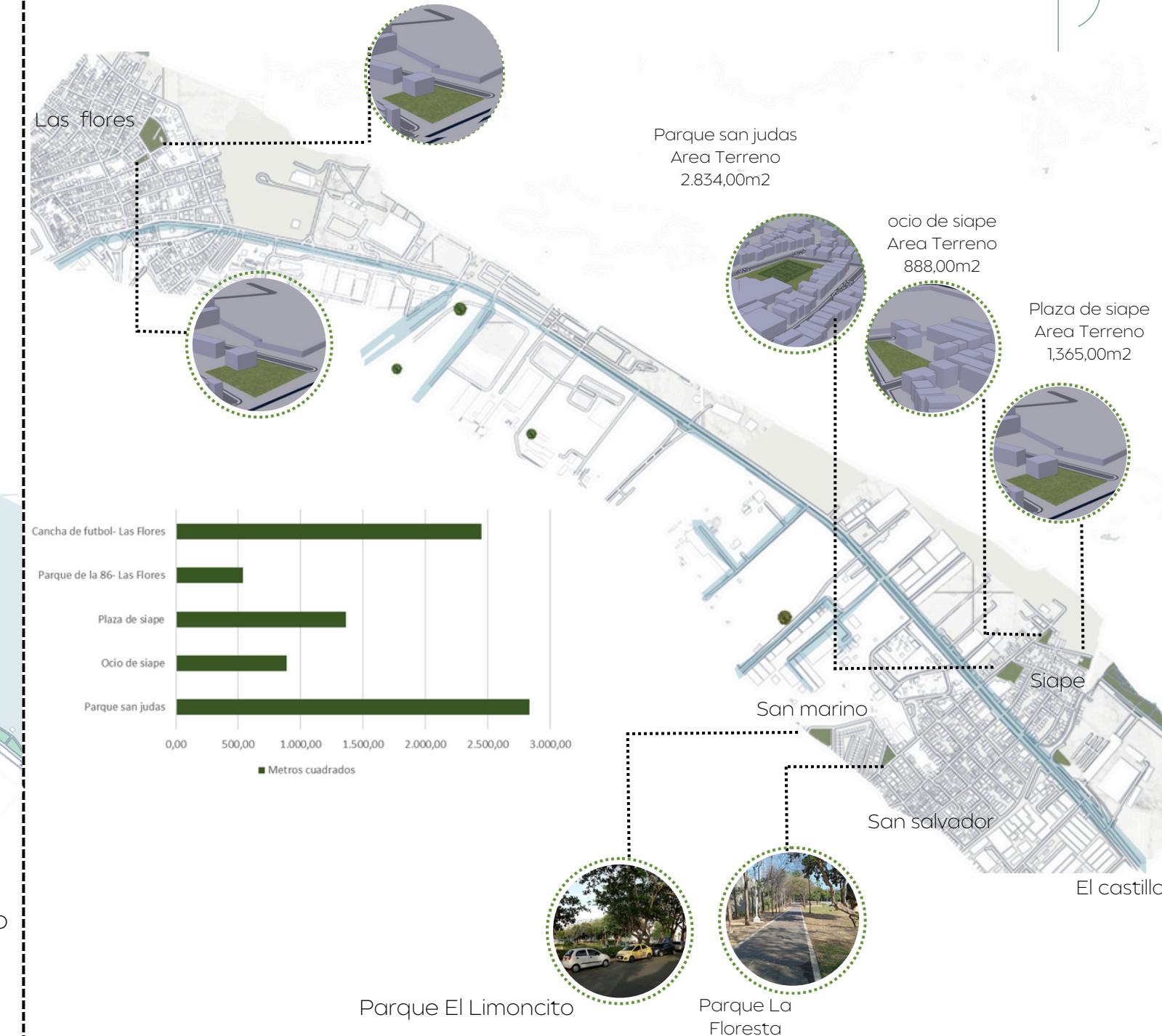
## 07. ESTRAFICACION SOCIO-ECONOMICA

### LEYENDA

- Estrato 1
- Estrato 2
- Estrato 3
- Estrato 4



## 08. ESPACIO PUBLICO

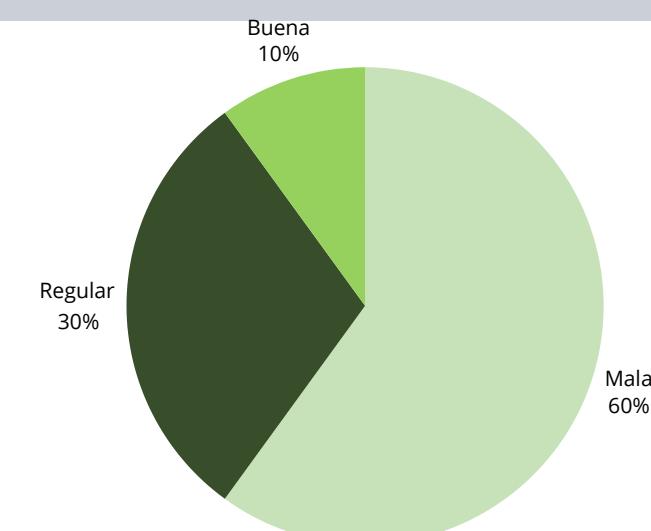


### DIAGNOSTICO.

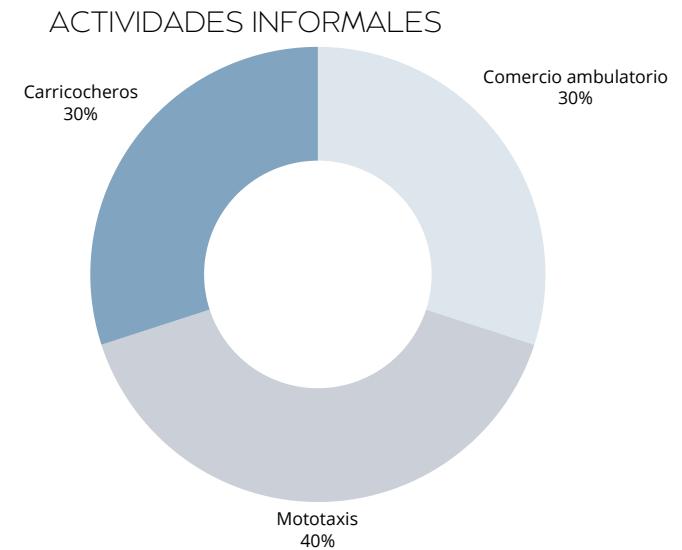
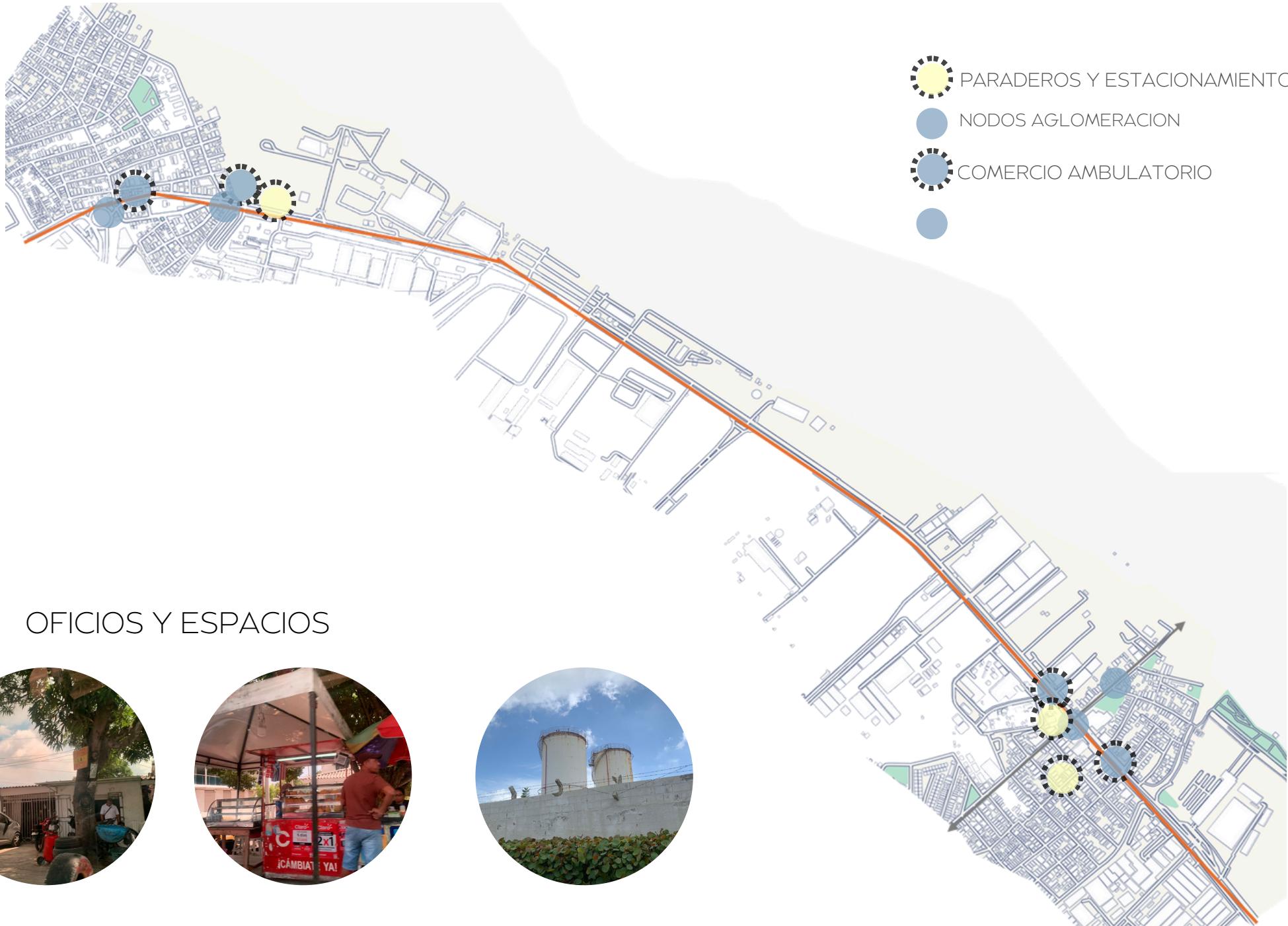
Al comparar esta normativa con la realidad edificada, donde se podría esperar una mayor variedad en el tipo y altura de edificaciones, se observa una falta de correspondencia entre las oportunidades potenciales del suelo y las restricciones impuestas por la zonificación de estrato 2. Esta uniformidad en la clasificación puede limitar el atractivo de la zona para desarrollos más ambiciosos o innovadores, perpetuando un modelo urbano que no incentiva el crecimiento o la transformación hacia un entorno más mixto y dinámico.

El sector de estudio exhibe un déficit de espacios públicos según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), con un elevado porcentaje de áreas en condiciones precarias y una infraestructura inadecuada que obstaculiza a los usuarios en la realización de sus actividades, lo que resulta en una baja calidad de vida. Adicionalmente, se observa una deficiente arborización en la zona.

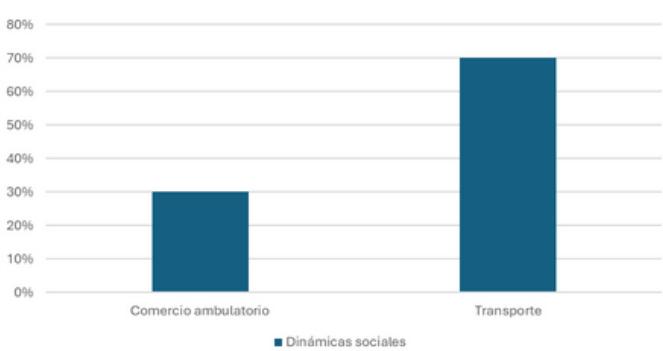
### DIAGNOSTICO.



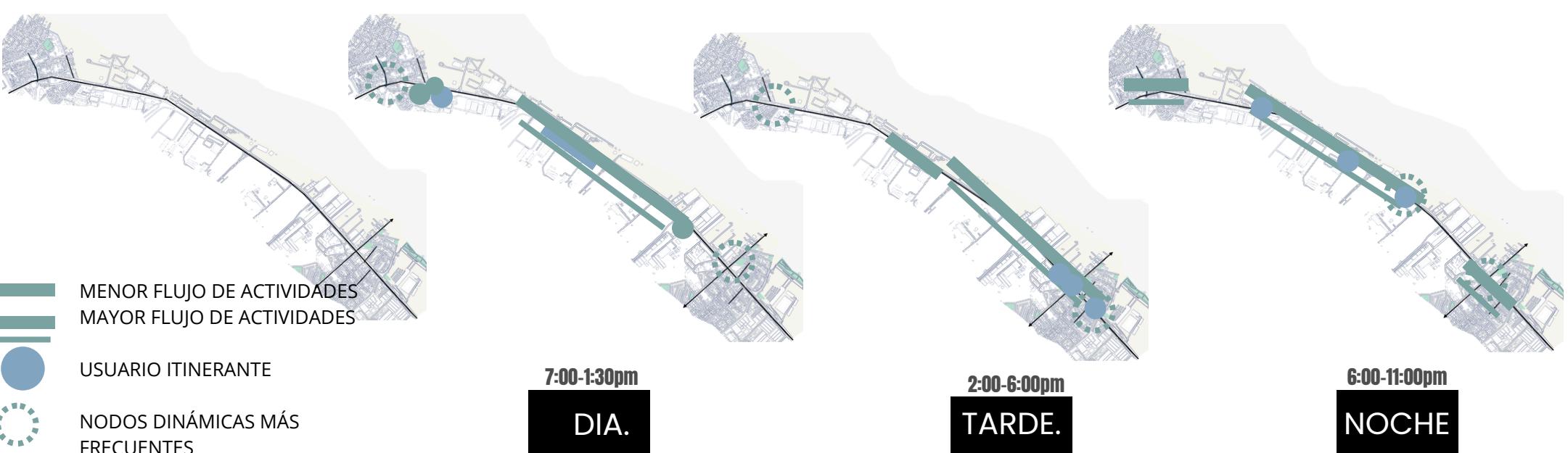
## 09. DINAMICAS SOCIALES/ USOS DE LOS ESPACIOS



TRABAJOS EN LA ZONA



TIPO DE USUARIO



La zona se caracteriza como "fragmentación urbana" debido a la baja dinámica urbana que se identifica, esto debido principalmente a que es un sector concurrido por autos, a partir de este elemento se derivan diversas problemáticas. Además presenta como espacio dominante al uso industrial lo que sería un detonante para las intervenciones futuras.