



NOTA INMOBILIARIA #5

Caracterización de la distribución espacial del uso del suelo, Armenia.

31.03.2022

NOTA INMOBILIARIA #5

Caracterización de la distribución espacial del uso del suelo, Armenia.

En esta nota, el Observatorio Inmobiliario y de Vivienda de Armenia OIVA presenta una caracterización de la distribución espacial del uso del suelo del municipio de Armenia, para esto es necesario saber que el uso del suelo urbano se determina por las áreas del territorio municipal destinados a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado (Armenia, 2009). A su vez, se dejó establecido en el POT que durante su vigencia (2009 a 2023) no se podrá tener una expansión urbana. Así, el análisis a partir de la tipología edificada para la población en relación con las particularidades urbanas presentes en el territorio permite una aproximación a los determinantes que subyacen a la configuración del suelo urbano en materia de vivienda y otras demandas sociales.

Tabla 1. Descripción de los usos del suelo

Uso	Descripción
<p>Área residencial central</p>	<p>Es el uso residencial cotidiano en barrios definidos por la cuadrícula de la ciudad tradicional, con presencia de usos complementarios localizables en ubicaciones específicas y con coberturas de nivel barrial.</p>
<p>Área comercial en eje principal</p>	<p>Es el área estructurada a partir de las vías arterias principales, con características diferentes a las de los ejes o calles transversales que de ella parten. Requiere de un ordenamiento del espacio público y de la consolidación de uso comercial y de servicios, localizables únicamente sobre el eje, algunos solo permitidos en primer piso de edificaciones residenciales.</p>
<p>Área residencial en corredor empresarial</p>	<p>Corresponde a las áreas de la ciudad en las cuales se ha detectado un potencial en la actividad de comercio e industrialización de productos especiales. En detalle, son corredores en los que hay que preservar el uso residencial y protegerlo de impactos asociados a las actividades productivas, pero en los cuales se ha detectado la necesidad de propiciar las condiciones normativas para que se consoliden como sitios especiales de la ciudad, en términos de producción comercialización y atención al cliente.</p>
<p>Área residencial cotidiano</p>	<p>Corresponde a las zonas de la ciudad en las que se presentan usos predominantemente</p>

	residenciales y actividades cotidianas, que complementan a la vivienda sin generar ningún tipo de impacto. Estas áreas están al interior de los polígonos conformados por la malla vial arterial de la ciudad y en ellas puede existir la vivienda de uso mixto.
Área múltiple en tejido central	Es el uso que define el centro tradicional de la ciudad y otros núcleos de centralidades periféricas, caracterizados por la concentración de áreas de comercio y servicios, y usos dotacionales de escala urbana y zonal, en armenia con el uso de vivienda.
Tejido industrial	Es aquella en la que se permite la localización de usos industriales.
Unidades Articulares de Servicios Dotacionales UAS	Son áreas construidas que articulan servicios complementarios como son: educación formal e informal, programas de ciencia y tecnología, salud, zonas recreativas, bibliotecas, comercio y servicios, zonas de parqueo, zonas recreativas, con el objetivo de desconcentrar el centro, creando sub-centros.

Fuente. OIVA a partir de Plan de Ordenamiento Territorial

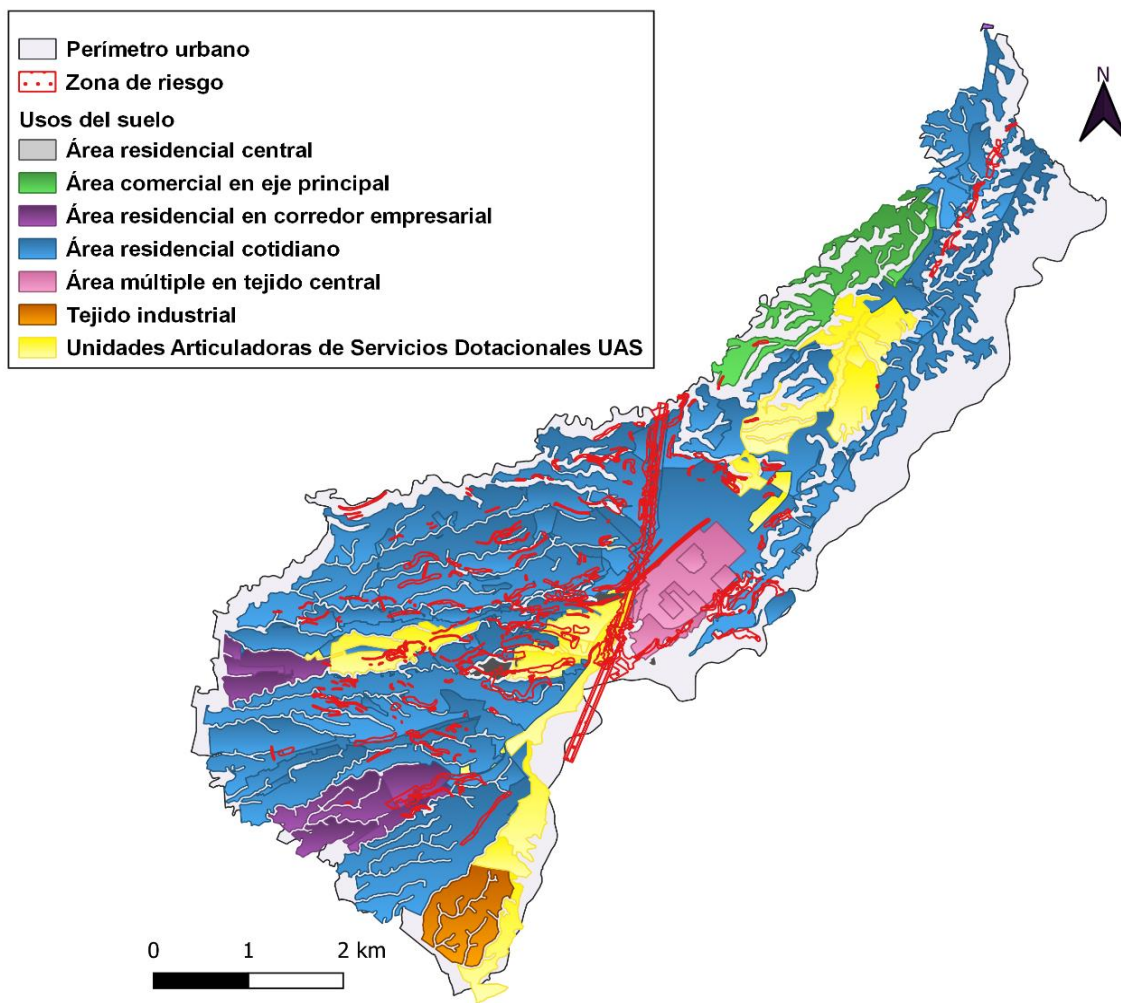
Para el municipio de Armenia el Plan de Ordenamiento Territorial POT ha determinado el uso del suelo considerando la tipología edificatoria y la escala de cobertura, según las características físicas del espacio en el cual se llevan a cabo, es decir, la capacidad de soporte que tienen las construcciones para albergar un determinado uso y el cubrimiento que éste tenga dentro de la ciudad (Armenia, 2009).

De acuerdo con la información reportada en la Figura 1, en mayor proporción, el uso del suelo en el perímetro urbano en Armenia está destinado a la tipología residencial cotidiano. Lo anterior implica, en términos de la destinación de las unidades, el 97.78% de las viviendas en Armenia están ocupadas con fines residenciales. El análisis intraurbano expone que, en términos relativos, existe poca dispersión entre las comunas urbanas. Entre tanto, para el caso de la comuna 10, el 98.89% de las unidades se emplean con este propósito.

Por su parte, la desagregación de las actividades económicas de las unidades de uso no residenciales está concentradas en el sector comercio. Así, en promedio, el 34.27% de las unidades de uso no residencial se emplean en esta rama. Lo anterior permite inferir que las actividades económicas que se desarrollan de manera conjunta en las viviendas generan poco valor y, en ese caso, puede estar reflejando las características del mercado laboral y otras precariedades tanto económicas como sociales. En continuidad, como producto del cambio acelerado del uso de suelo, la ciudad ha incorporado nuevos patrones de uso especialmente de comercio y servicios, concentrados en la comuna 7, generando

varias externalidades negativas como la densificación, congestión vehicular e inseguridad. Estos factores pueden estar determinando la pérdida de vocación residencial en el centro de la ciudad.

Figura 1. Distribución espacial del uso del suelo, Armenia.



Fuente. OIVA con datos del CNPV del Dane (2018)



Yeison A. Pérez
Secretario de Hacienda

Cindy L. Gallego
Subsecretaria de Catastro

Juan C. Vásquez
Jefatura de Inteligencia tributaria

Juan M. Aristizábal
Investigador

Laura Marcela Salgado
Investigador