



DOCUMENTO TECNICO

LIBRO 2. DIAGNÓSTICO



CONTEXTO MUNICIPAL

DEPARTAMENTO:	SANTANDER
PROVINCIA:	DE VELEZ
MUNICIPIO:	FLORIAN
UBICACIÓN CABECERA:	5°48' latitud norte 73°59 ' de longitud al oeste.
EXTENSION:	18.301,62 Hectáreas (183,01 KM ²)
TEMPERATURA MEDIA:	19.6°C Cabecera Municipal.
DISTANCIA DESDE FLORIAN A:	
BUCARAMANGA:	300 Kilómetros
POBLACION TOTAL:	6.620 Habitantes (Proyec. Dane año 2003)
POBLACION URBANA:	1.167 Habitantes (Proyec. Dane año 2003)
POBLACION RURAL:	5.453 Habitantes (Proyec. Dane año 2003)
FORMALIZACION POLITICO-ADMINISTRATIVA	
1.927	Traza urbana
1.975	Creación del Municipio

SIMBOLOS MUNICIPALES.

ESCUDO



BANDERA.



LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL

1. LOCALIZACION:

El Municipio de FLORIAN al sur del Departamento de Santander, forma parte la provincia de Vélez, se localiza entre las coordenadas planas: X = 1.124.000 m.N a la X = 1.139.000 m.N. y las coordenadas Y= 999.000 m.E a la Y = 1.028.000 m.E.

La Cabecera municipal se encuentra localizada geográficamente a 5°48' latitud norte y 73°59' de longitud al oeste con respecto al meridiano de Greenwich;

El municipio en estudio cartográficamente corresponde a las planchas topográficas 170-III-A, 170-III-B, 170-III-C, 170-III-D del Instituto geográfico Agustín Codazzi, I.G.A.C a Escala 1:25.000

2. LIMITES TERRITORIALES:

El municipio Limita territorialmente de acuerdo con la división política administrativa del Departamento de Santander por el norte con el municipio de La Belleza, por el Oriente con Jesús María, por el sur con Albania y por el sur – occidente con el Departamento de Boyacá (municipios de Tunungua, Pauna y Otanche)

Presenta limites físicos naturales representados así: Al Sur con las Quebradas La Venta, Tebaida, Colorada, La Cuchilla de Las Cruces, La cordillera de la Honda, la Quebrada San Pablo que lo delimita con el municipio de Albania. Al Norte la Cordillera del Funcial, la Cordillera del Gualilo, la Quebrada Caracol, Quebrada San Antonio, La Cuchilla de Buenavista, Quebrada la Chitaroque, La Cuchilla de San Marcos, Quebrada Platanilla, Alto Gorra Quemada, Cuchilla de Guapotá y la Quebrada la Quitáz que lo separan de la Belleza. Al oriente La Cuchilla del Ramal, la Quebrada Corazón, La Quebrada Agua Fría o Yerbabuena, El Alto de las Cruces lo limitan de Jesús María. Al Sur y occidente con el Departamento de Boyacá lo delimitan la Quebrada Canutillo, Río Piedras, La Quebrada río Bamba, Quebrada Guas y el río Minero.

3. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

El municipio de FLORIAN, tiene una extensión territorial de 18.301,62¹ hectáreas equivalente a 183,01 Km². Política y administrativamente el municipio esta conformado por su Cabecera municipal, el Corregimiento de la Venta, el centro poblado San Antonio de Leones, el caserío Otro Mundo y treinta (30) veredas reconocidas socialmente por la comunidad. Sin embargo se encuentran registradas por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – I.G.A.C. 20 veredas.

CABECERA MUNICIPAL DE FLORIAN:

Se localiza al centro del municipio, tiene un área de terreno de 34,18 hectáreas, distribuido en 25 manzanas, subdividas en 313 predios; cuenta con un área de construcción de 28.608 metros cuadrados.

CORREGIMIENTO² LA VENTA.

Ubicado al Oriente del municipio sobre la vía de comunicación desde Jesús María a la Cabecera Municipal de Florián y al municipio de Albania, en límites de las veredas La Venta, La Colorada y Venta de Coles; el Corregimiento esta conformada por 5 manzanas, distribuidos en 25 predios, tiene un área de terreno de 1,29 hectáreas y 1.811 metros cuadrados de construcción.

CENTRO POBLADO SAN ANTONIO DE LEONES

Se encuentra ubicado en la vereda San Antonio

CASERÍO OTRO MUNDO (Río Minero.)

Asentamiento localizado en la Vereda Otro Mundo (Río Minero).

3.1 ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE FLORIAN:

¹ Instituto Geográfico Agustín Codazzi, área mapas zonas geo-económicas y homogéneas físicas

² DANE. “Centro Poblado” son concentraciones de edificaciones correspondientes a 20 o más viviendas contiguas o con una conformación de características urbanas es decir manzanas, calles y carreras.

“Corregimiento”. Centro Poblado perteneciente aun municipio, son creados mediante acuerdos del Concejo Municipal con el objetivo de la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos de carácter local

“Caserío”. Es la agrupación de vivienda dispersa con características rurales que no tiene una configuración urbana definida.

Está conformada por 1.893 predios con una superficie de 18.266,15 hectáreas equivalente a 182,66 Km² con un área construida de 43.496 metros cuadrados, distribuidos en 30 veredas según la comunidad.

Tabla 1. División político Administrativa rural y urbano

COD-IGAC	VEREDAS IGAC	VEREDAS COMUNIDAD	VIV.
271-00-00-0001	Encenillo	1. Encenillo	36
		2. San José de la Mesa	30
00-00-0007	La Colorada	3. La Colorada	50
00-00-0008	La Venta	4. La Venta	19
00-00-0009	Venta de Coles	5. Venta de Coles	46
		6. Zarval	20
		7. San José de Florián	60
00-0013	Mópora	8. Mópora	40
00-0014	Tisquezoque	9. Tisquezoque	63
00-0015	Centro	10. Centro	41
00-0016	El Puerto	11. Puerto - La Cabaña	63
		12. Puerto - La Esmeralda	38
		13. Puerto Perla	23
		14. Casacote	65
00-0017	Flores	15. Viani	60
00-0018	Vueltiada	16. Vueltiada	122
00-0019	San Gil	17. San Gil	60
		18. Santa Helena	36
00-0020	La Playa	19. El Carmen – Quebrada Grande	55
00-0021	Otro Mundo	20. Otro Mundo	36
00-0025	San Cayetano	21. Buenavista Alta	82
00-0026	Campo Hermoso	22. Campo Hermoso	41
00-0027	Caracol	23. Gualilo	37
00-0028	Opón	24. El Opón	60
		25. San Luis	20
		26. Santa Rosa	35
00-0029	Caracol	-	0
00-0030	Caracol	-	0
00-0034	Leones	27. Leones	25
		28. San Antonio	50
		29. Mesetas – Santa Lucia	45
		30. Platanillo	25
TOTAL.			1.396

Nota: de acuerdo a la división IGAC, algunas veredas de la comunidad según la nomenclatura forman parte de otras así. Puerto Esmeralda forma parte del 019 – 016, Platanillo 034-028, Viani 019 – 016 – 017, Campo Hermoso 025 – 026. La tabla asume donde tiene mayor área.

Tabla 2. Áreas Urbanas.

CÓDIGO IGAC	UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	
271-01-00-0001	CABECERA MUNICIPAL DE FLORIAN	EXTENSIÓN TERRITORIAL	34, 18Hectáreas
		NUMERO DE PREDIOS:	313
271-02-00-0001	CORREGIMIENTO LA VENTA	EXTENSIÓN TERRITORIAL:	1,29 Hectáreas.
		NUMERO DE PREDIOS:	25
-	CENTRO POBLADO SAN ANTONIO DE LEONES	-	-
-	CASERIO OTRO MUNDO	-	-

Fuente: IGAC, Consultor

4. ESPACIALIZACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

Funcionalmente el municipio de FLORIAN se aprecian 4 zonas marcadas por la topografía, usos del suelo, clima, conectividad vial, intercambio comercial, servicios sociales, asistenciales y culturas, cuya funcionalidad espacial converge en las áreas urbanas de la Cabecera municipal, el Corregimiento de la Venta,, el área de influencia del Centro Poblado de San Antonio de Leones y el área de influencia del Minero. En cada uno de las Zonas se han identificado las siguientes características:

■ Zona 1. Influencia del Casco Urbano.

Comprende el sector sur del municipio, las características climáticas y topográficas las subdivide en -- subzonas, así:

La primera subzona al sur del casco urbano la conforman las veredas: Centro, La Vueltiada, Tisquezoque, Puerto – La Cabaña, Puerto Perla, Puerto La Esmeralda, Mopora, Casacote; se presentan alturas entre 600 m.s.n.m a 1600 m.s.n.m.

La segunda subzona al norte del casco urbano la integran las veredas campo Hermoso, Gualilo, Opón, San Luis, las alturas en la subzona oscilan entre 1.400 m.s.n.m y 2.200 m.s.n.m

La Tercera subzona al norte de la cabecera municipal la conforman las veredas San Gil, La Esperanza, Santa Helena, Viani, se presentan alturas entre los 600 m.s.n.m y los 1600 m.s.n.m.

■ **Zona 2. Influencia de Corregimiento de La Venta.**

Este territorio se encuentra ubicado al oriente del municipio, Esta conformado por las veredas La Venta, La Colorada, San José de la Mesa, Encenillo, Venta de Coles, Santa Rosa, Platanillo, Meseta o Santa lucia, predominan en la zona alturas entre los 2.200 y 2600 m.s.n.m.

■ **Zona 3. Influencia de San José de Leones.**

De acuerdo a las características topográficas y de conectividad vial, comercial y de servicios las veredas del sector norte y centro conformada por San Antonio, San José de Florián, Leones, Zarval. Las alturas en la zona varían entre 1600 y 2200 m.s.n.m

■ **Zona 4. Influencia del Minero.**

Corresponde a las veredas Otro Mundo y Quebrada Grande – El Carmen, al occidente del municipio comprendido entre el río Minero y la Quebrada Grande. La zona presenta alturas entre los 400 m.s.n.m y 1400 m.s.n.m

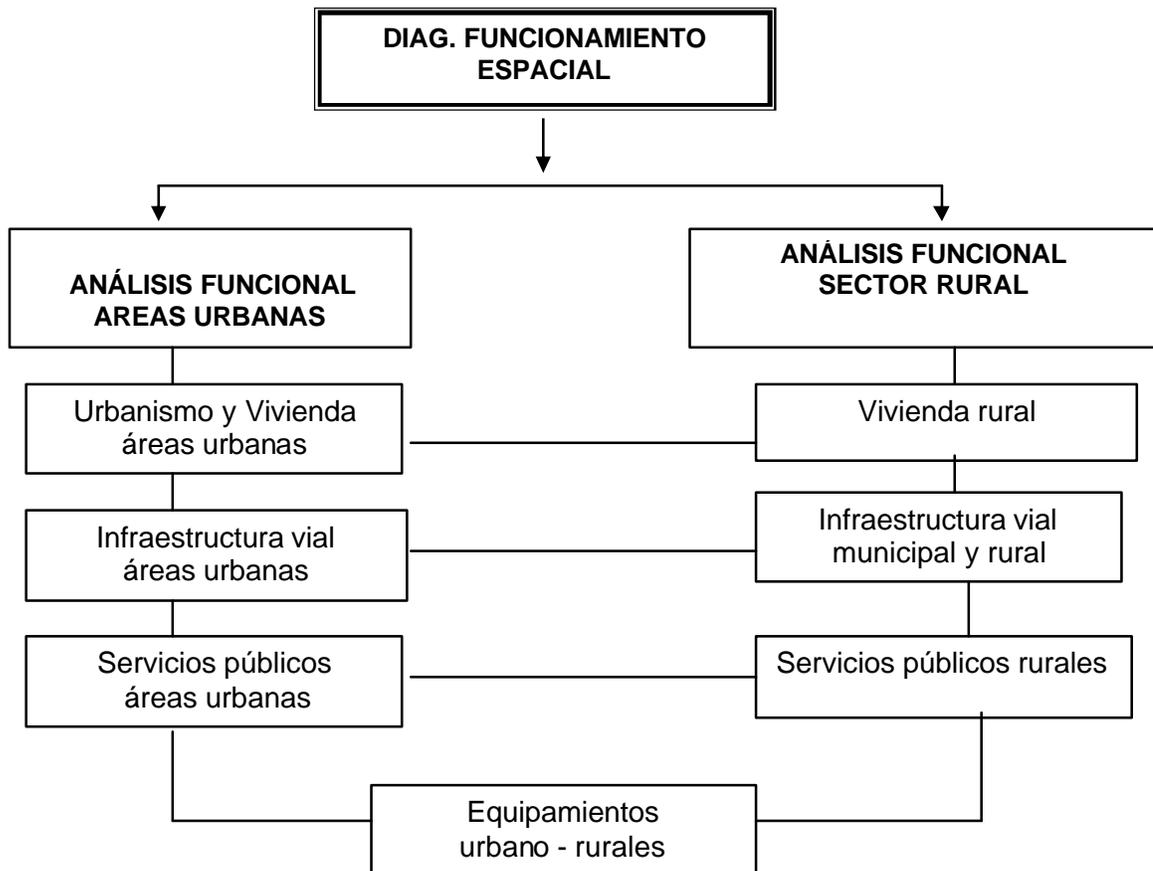
MICROREGION 1. INFLUENCIA DE LA CABECERA MUNICIPAL	
SUBZONA 1.	SUBZONA 2
CENTRO LA VUELTADA TISQUEZOQUE PUERTO - LA CABAÑA PUERTO PERLA PUERTO - LA ESMERALDA CASACOTE MOPORA	CAMPO HERMOSO BUENAVISTA ALTA GUALILO OPON SAN LUIS
SUBZONA 3.	
SAN GIL LA ESPERANZA SANTA HELENA VIANI	
MICROREGION 2. INFLUENCIA DE L CORREGIMIENTO DE LA VENTA	
VEREDA LA VENTA LA COLORADA SAN JOSE DE LA MESA ENCENILLO	VENTA DE COLES SANTA ROSA PLATANILLO MESETAS O SANTA LUCIA
MICROREGION 3. INFLUENCIA DE SAN ANTONIO DE LEONES	
SAN ANTONIO SAN JOSE DE FLORIAN	LEONES ZARVAL
MICROREGION 4. INFLUENCIA DEL MINERO	
OTRO MUNDO	EL CARMEN – QUEBRADA GRANDE

TITULO 1

ANÁLISIS DEL COMPONENTE DE FUNCIONAMIENTO ESPACIAL

OBJETIVO

Describir y analizar las relaciones entre la población urbana y rural; el territorio y sus atributos (vivienda, infraestructura vial, servicios públicos y equipamientos).



SUBTITULO I. AREA URBANA

CAPITULO 1 ANÁLISIS FUNCIONAL CABECERA MUNICIPAL DE FLORIÁN

1. ANÁLISIS URBANISTICO

La cabecera municipal de FLORIAN, tiene una extensión territorial de 34,18 hectáreas, se encuentra ubicada a una altura entre los 1590 y 1640 metros sobre el nivel del mar, en las coordenadas geográficas: X = 1.133.800 N a la X = 1.133.200 N y en las Y = 1.011.700m.E a la Y = 1.012.100m.E. con una temperatura media de 19.6°C.

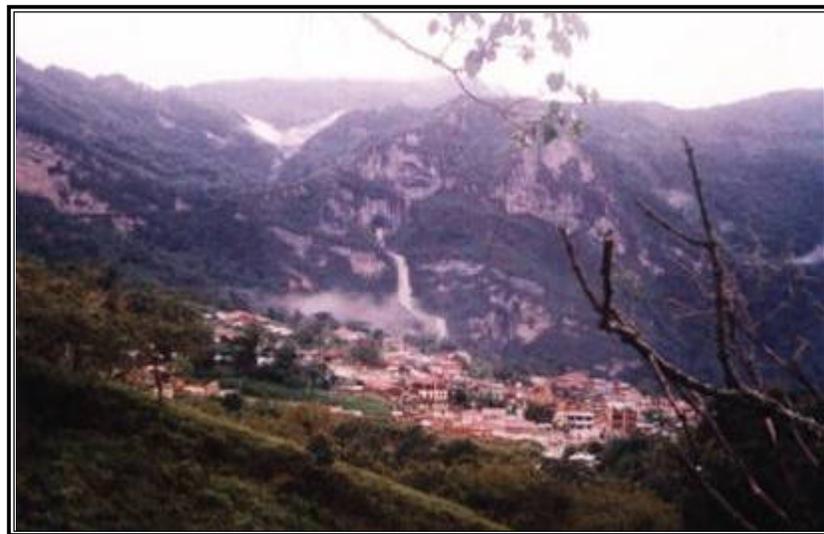


FOTO 1: Panorámica de Florián al fondo Ventana de Tizquisoque.

1.1 HISTORIA DE LA CABECERA MUNICIPAL DE FLORIAN³

La historia de Florián esta ligado al proceso colonizador santadereano, con posteridad a la Guerra de los mil días, hacia la subregión del Carare⁴, originado por las consecuencias de violencia política y escasez de recursos para subsistir,

³ GUTIERREZ RAMOS JAIRO, MARTINEZ GARNICA ARMANDO, UIS, Centro de documentación e investigación histórica regional. 1991

⁴ VARGAS VELAZQUEZ ALEJO, Magdalena medio santandereano, colonización y conflicto armado.

llegados a la zona por el lado de Jesús María. El proceso de poblamiento en la región dio origen a la conformación del núcleo poblacional.

Si bien el primer asentamiento se fundo hacia finales del siglo XIX, como centro de mercado, en el sitio denominado “Loma de Sutes hoy la Bañadera, localizado al sur de la actual población, el lugar no ofrecía área de mayor expansión. Así tal vez nació la idea de fundar el nuevo caserío.

El poblado se constituyo hacia el año de 1927 a la márgenes del camino que de Loma de Sutes conducía a Jesús María, cuando el Ingeniero Gustavo Téllez Florián, heredero de los primeros colonizadores de la región, auxiliado por don Luis Carlos Pardo Lancheros quien actuó como cadenero, realizo la traza de la plaza, las cuadras y los lotes de diez metros de frente por treinta de fondo, cedidos a los amigos de la familia Téllez Florián; el asentamiento recibió el nombre de Puerto Florián y la capilla se construyó con la advocación a San José.

Posteriormente y por Orden del Ingeniero Téllez Florián, la antigua hacienda de su padre fue parcelada por don Felipe Pineda, La venta de lotes a aparceros propicio el crecimiento poblacional de esta traza urbana, convirtiéndose más tarde en cabecera de inspección Departamental de policía del municipio de Jesús María hacia el año 1944 por la ordenanza 37 del Departamento.

En 1974 a través de la ordenanza 25 del 7 de julio de 1974 adquiere su condición de cabecera municipal del municipio de Florián segregado de Jesús Maria.

1.2 PERIMETRO URBANO ACTUAL.

El perímetro urbano de la cabecera municipal de FLORIAN, corresponde al demarcado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en los planos y cartas catastrales. Los límites que determinan el suelo urbano se presentan en el mapa base urbano y se describen en forma generalizada así:

Al norte: Punto de Inicio. Desde la vía a Jesús María, en sentido oriente a occidente bordeando a media ladera la manzana 023 en línea irregular hasta encontrar la carrera 2 de allí en trazo recto sobre la manzana 024 hasta la Quebrada de Ruices.

Al Occidente: sobre el cauce de la Quebrada Ruices en sentido norte a Sur, delimitando la manzana 024 y parte de la 016, continuando a media ladera por la manzana 016 hasta su intercesión con la calle 3 vía a Santa Helena.

Al Sur: desde el cruce de la vía a Santa Helena o calle 3 con la manzana 015 hasta su intercepción con la Q. De Ruices, siguiendo por el cauce en sentido occidente a oriente, delimitando parte de la manzana 015, se continua a media

ladera hasta el camino a Mopora o carrera 5, se continua allí sobre el borde de las manzanas 014 hasta el cruce con la carrera 4, se prolonga sobre la calle 23 hasta encontrar la manzana 03 continuando a media ladera en línea irregular por las manzana 03 y 02 hasta encontrar un caño innominado.

Al oriente: partiendo desde el caño innominado al sur sobre la manzana 022, en sentido sur a norte bordeando la manzana 001, transversal 1B, manzana 20 ha encontrar la vía de acceso principal (a Jesús María), continuando sobre esta hasta el punto de inicio en la manzana 023.

El estudio a través del análisis de los diferentes atributos tales como infraestructura vial, servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, permitió establecer que el perímetro sanitario al confrontarse con el perímetro urbano actual, de conformidad con lo establecido en la ley 388 de 1997, capítulo IV.- artículos 30-32⁵; y el mandato constitucional contenido en el artículo 367 de la Constitución Política, refleja que existen áreas del territorio municipal de uso urbano fuera de este perímetro.

1.3 DETERMINANTES TOPOLOGICAS.

El núcleo urbano esta asentada sobre un soporte natural que le imprime características fundamentales a la estructura urbana, además se encuentra delimitada al costado occidental por la Quebrada de Ruices.

Geológicamente el casco urbano del municipio de Florián se encuentra asentado sobre la secuencia cretácica de la formación Paja, compuesta por lutitas y shales gris oscuros a azulosos, fosilífera, con intercalaciones de areniscas gris amarillentas de grano fino, con algunas intercalaciones de shales grises localmente arenosas, calcáreas, fosilíferos localmente limosos a arenosos; con intercalaciones de areniscas gris amarillentas, de grano fino, también pequeñas intercalaciones de calizas grises, localmente arenosas, fosilíferas.

Presenta un relieve característico de zona de colinas y montañas denudacionales, ubicado sobre la unidad geomorfológica de ladera, con una topografía de pendientes suavemente empinadas a empinadas, ligeramente a moderadamente disectadas.

⁵ **Suelo urbano:** constituyen las áreas del territorio Municipal destinadas a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de acueducto, alcantarillado y energía; en ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios.

1.4 ESTADISTICAS DE PREDIOS.

Con fundamento en el inventario Catastral de predios el instituto Geográfico Agustín Codazzi⁶ la cabecera municipal reporta los siguientes datos: esta conformada por 313 predios urbanos, agrupados en 25 manzanas, con una extensión territorial de 34,18 Hectáreas; un área construida de 28.608 metros cuadrados; un valor de avalúo de \$1.367.188.000 con un precio promedio de predio de \$ 4.368.012,77 y un área promedio de predio de 1.092,18 metros cuadrados.

Tabla 3. Estadísticas de predios urbanos.

N. MANZANA	N. PREDIO	AREA TERRENO Ha.	AREA CONST. M ²	N. MANZANA	N. PREDIO	AREA TERRENO Ha.	AREA CONST. M ²
1	5	0.221	244	14	8	0.5322	633
2	1	0.440	744	15	4	0.174	243
3	3	0.109	95	16	25	2.6001	588
4	18	0.3501	2,255	17	1	0.3088	570
5	25	0.7383	2,815	18	11	0.3583	1,391
6	14	1.629	839	19	1	0.2112	0
7	1	0.1976	124	20	11	0.3852	739
8	26	1.4497	1,258	21	10	0.3411	993
9	52	1.5097	4,683	22	3	0.14	203
10	33	0.7782	4,147	23	17	17.644	1,062
11	1	0.1639	155	24	2	2.662	114
12	25	0.2763	2,970	25	1	0.0205	0
13	15	0.9453	1,713	TOTAL	313	34.1855	28,578

Fuente: IGAC 2003

1.5 DIVISION POLITICA URBANA

La cabecera municipal de Florián esta dividida en barrios, delimitados y usados por los habitantes, así: Barrio centro, Barrio La Alegría, Barrio la Unión, Barrio Buenos Aires, Barrio Loma de Vélez, Barrio Plaza Nueva, Barrio Santa Cruz, Barrio Nuevo Horizonte. Esta convención de barrio no es de tipo administrativo.

⁶ IGAC. Estadísticas por Manzana, Actualización Octubre de 2002 y Julio de 2003.

1.6 SISTEMA ESPACIAL DE LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.

La conformación de la estructura urbana de la cabecera municipal si bien es compacta y continua, urbanísticamente el sistema espacial constituye una respuesta a la accesibilidad vial y adaptabilidad al medio natural, basados en el modelo de ocupación del período colonial, de tipo abierto en malla, organizado a partir del parque principal o plaza como elemento ordenador.

Sobre las vías de acceso especialmente al norte vía a Jesús María, al occidente vía a La Belleza, la morfología urbanística presenta una composición irregular ajustada a la forma de la red vial. Mientras sobre la vía a Santa Helena – Minero, dada la incidencia de la topografía, la composición se torna lineal sobre el eje vial.

1.6.1 FORMA, TAMAÑO Y ESTRUCTURA PREDIAL.

Las manzanas: Son los espacios básicos sobre las cuales se ordena el área urbana, están circundadas por vías de tipo vehicular y uso público, es de fácil conexión y extensión. Las dimensiones y áreas de las manzanas son variables: entre un mínimo de 205 metros cuadrados (0.0205Ha) y un máximo de 176.400 metros cuadrados (17.64 Ha).

Por las características morfológicas el manzaneo delimitado en el perímetro urbano, se puede identificar:

- Las manzanas comprendidas en el núcleo central tienen configuración cuadrada o rectangular con construcciones sobre los cuatro lados, de dimensiones variables que respeta el sistema de la malla ortogonal.
- Un segundo tipo de manzaneo de características irregulares ubicadas al norte, occidente y borde sur, delimitada de una parte por las vías de acceso y salida del casco urbano y de los cauces que la recorren.
- En Estructuras recientes. El manzaneo obedece a agrupación de viviendas en hileras con dos frentes, las cuales conforman su malla vial interna. Se ubica puntualmente en la malla, en manzanas irregulares.

División predial urbana.

Se caracteriza por su variedad en área, forma y dimensiones, incidiendo en el planeamiento urbanístico y estructurando en forma directa la configuración de la

manzana. Son desarrolladas a través de edificaciones individuales, contiguas, con aislamientos posteriores, dando como resultado una arquitectura heterogénea.

Los predios y/o lotes urbanos destinados a uso residencial, de ubicación medianera, varían en dimensiones de frente y fondo en relación a su función, también el tamaño de los predios de uso institucional cambian de área de acuerdo a su actividad.

1.6.2 TAMAÑO DE LOS PREDIOS Y SUPERFICIE DE OCUPACION DEL SUELO URBANO.

Respecto al área de los predios se observa gran variedad en el tamaño de los predios, así:

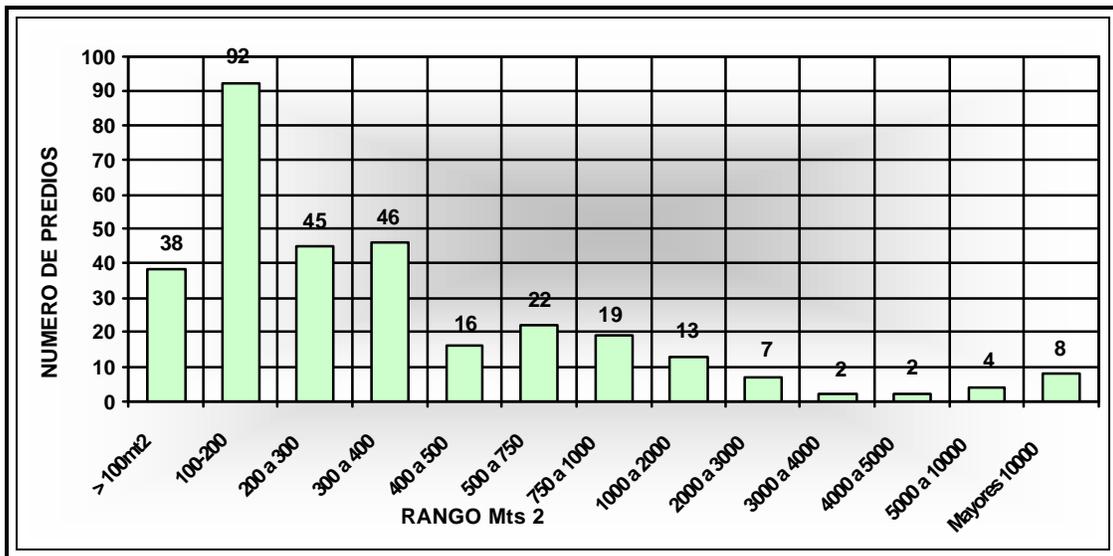
- Menores de 100 metros² representan el 12.14% de los predios y ocupan el 0.84% de la superficie;
- Los predios entre 100 a 300 mts² (136) corresponden al 43.45% cubren el 7.08% del suelo urbano;
- Mientras los predios entre 300 a 1.000mts² (103) equivalentes al 32.90% ocupan el 15.21%
- Los predios entre 1000 a 5000 metros ² (24) constituyen el 7.66% y ocupan el 14.881% del suelo urbano.
- Los predios mayores a 5000 y 10.000 metros cuadrados equivalen al 3.85% de los predios y ocupan el 61.99% de la superficie del suelo urbano

Tabla 4. Estadísticas catastrales, distribución urbana por rangos de superficie.

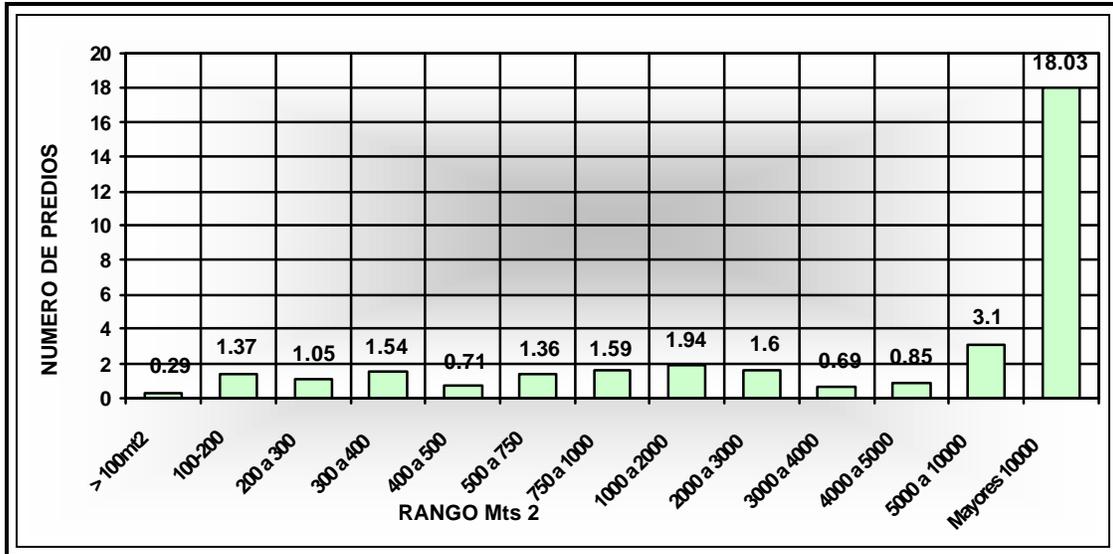
AREA DE PREDIOS M ²	N. DE PREDIOS		%	SUPERFICIE (HA)		%
Menores de 100 mts ²	38	38	12.14	0.29	0.29	0.84
De 100 a 200 mts ²	92	136	43.45	1.37	2.42	7.08
De 200 a 300 mts ²	45			1.05		
De 300 a 400 mts ²	46	103	32.90	1.54	5.2	15.21
De 400 a 500 mts ²	16			0.71		
De 500 a 750 mts ²	22			1.36		
De 750 a 1.000 mts ²	19			1.59		
De 1.000 a 2.000 mts ²	13			24		
De 2.000 a 3.000 mts ²	7	12	3.85	1.60	21.19	61.99
De 3.000 a 4.000 mts ²	2			0.69		
De 4.000 a 5.000 mts ²	2			0.85		
De 5.000 a 10.000 mts ²	4			3.10		
Mayores de 10.000 mts ²	8					
TOTAL	313	313	100	34,18	34.18	100

Fuente: IGAC 2003

Gráfica 1. Distribución por tamaño de predios Cabecera Municipal



Gráfica 2. Distribución urbana por Superficie



1.7 USO ACTUAL DEL SUELO URBANO.

1.7.1 CLASIFICACIÓN DE USO:

Este numeral tiene como fin analizar y evaluar el uso actual del suelo urbano y los factores inherentes a su ocupación y manejo territorial. Para identificar los diversos usos específicos, se realizó por parte del Equipo técnico una encuesta predio a predio en la cabecera municipal, verificándose la división predial con las cartas catastrales del IGAC, escala 1:500.

El uso urbano de la cabecera municipal de FLORIAN se especifica en función de la clasificación y el número de predios estimados para el análisis del EOT así:

A. Uso residencial:

Corresponde al uso específico de vivienda, cuya función arquitectónica principal es dar albergue en forma adecuada a una familia como lugar de habitación de una o más personas, desarrollada mediante unidades unifamiliares y multifamiliares (2-3 pisos). Este uso se presenta en el área urbana de FLORIAN en el 36.74% de los predios urbanos equivalente a 115 casas.

CLASE DE USO	PREDIOS	TOTAL DE PREDIOS
VIVIENDA	113	115
VIVIENDAS ABANDONADAS	2	

Fuente: Consultor

B. Uso Mixto. Comercio bienes y servicios

Hace referencia a los predios que presentan combinación de usos o comparten actividades, generalmente de comercio de bienes y servicios con vivienda. Corresponde al 32.26% de los predios del suelo, equivalente a 101 edificaciones.

■ Comercio 1 - Vivienda.

Corresponde a aquellas viviendas que comparten su uso con establecimientos comerciales y/o de servicios de cubrimiento local, de uso frecuente y periódico por parte de la comunidad, es de bajo impacto en el medio urbano.

TIPO	CLASE DE USO	N. PREDIOS	TOTAL DE PREDIOS
Comercio1. Bienes	Vivienda – Tienda	33	44
	Vivienda – Variedades (misceláneas)	7	
	Vivienda – Famas (expendio Carne)	3	
	Vivienda – Panadería	1	
Comercio 1. Servicios	Vivienda – oficinas ARS	1	7
	Vivienda – Local	1	
	Vivienda – Correo	1	
	Vivienda - Modistería sastrería	1	
	Vivienda – Sala de Belleza	2	
	Vivienda – local	1	

Fuente: Consultor 2002 - 2003

■ Comercio 2 - Vivienda

Los establecimientos comparten su actividad, al interior de los predios o en los pisos superiores con vivienda; el comercio es de mayor cubrimiento a nivel de sector, que produce cierto nivel de impacto en el medio urbano por cuanto requieren mayor área para su funcionamiento, vitrinas de exhibición, generan más tráfico vehicular y flujos peatonales

TIPO	CLASE DE USO	N. PREDIOS	TOTAL DE PREDIOS
Comercio 2- Bienes	Vivienda – Supermercado	1	17
	Vivienda - Agroganadero	2	
	Vivienda – Bicicletería	1	
	Vivienda – Marquetería	1	
	Vivienda – Granero	1	
	Vivienda – Abarrotes	1	
	Vivienda – Ferretería	3	
	Vivienda – Venta de cemento	1	
	Vivienda – Venta de Calzada	1	
	Vivienda – Zapatería	1	
	Vivienda – Almacén de ropa	4	
Vivienda – comercio 2. Servicios	Vivienda – Restaurante	6	11
	Vivienda – Hotel	3	
	Vivienda - Hotel – Tienda – Deportivos	1	
	Vivienda - Comidas rápidas	1	

Fuente: Consultor 2002-2003

■ Comercio 3 / 4. – Vivienda.

Los establecimientos comparten su uso en el predio con vivienda, es de alto cubrimiento, ocupan mayor área, generan tráfico pesado y usos anexos.

TIPO	CLASE DE USO	N. PREDIOS	TOTAL DE PREDIOS
Viv – Comercio 3. Bienes	Vivienda – Bodega	1	6
	Vivienda – Deposito materiales	2	
	Vivienda – Deposito	3	
Viv – Comercio 3. Servicios.	Vivienda – Taller de mecánica - motos	1	12
	Vivienda – Billar	7	
	Vivienda – Bar.	1	
	Vivienda – video Bar.	1	
	Vivienda – video Juegos	1	
	Vivienda – Aserrio	1	
C4. Bienes y servicios	Restaurante	1	4
	Gallera	1	
	Distribuidora de combustible	1	
	Futura estación de servicio	1	

Fuente: Consultor

C. Uso Mixto: Industria Vivienda:

Se define a los predios urbanos, destinados a la transformación de materias primas y labores de fabricación. El tipo de industria desarrollado en la cabecera comparte el uso del predio con la vivienda y en una mínima proporción funciona solamente como establecimiento industrial. La industria que se desarrolla es de tipo liviana, en las líneas de Panadería, Alimentos y ornamentación. Corresponde al 3.19% equivalente a 10 predios

CLASE DE USO	N. DE PREDIOS	TOTAL DE PREDIOS
Panadería	1	1
VIVIENDA – INDUSTRIA		
Vivienda – Panadería	4	9
Vivienda – Ornamentación	3	
Vivienda – Alimentos	1	
Vivienda – Fabrica calzado	1	

Fuente: Consultor

D. Uso en lotes y cultivos agrícolas:

Hace referencia a los predios vacíos o sin edificar dentro de la estructura urbana. Este uso se presenta en el 15.33% de los predios urbanos, equivalente a 52.

CLASE DE USO	N. PREDIOS	TOTAL PREDIOS
Lotes	48	48

Fuente: Consultor

E. Uso recreativo:

Esta categoría corresponde a los predios de uso público destinados a satisfacer necesidades de esparcimiento, recreación, encuentro. Se evidencia en el 1.27 % de los predios.

USO	CLASE	PREDIO	TOTAL
Recreativo	Parque principal	1	4
	Polideportivo	1	
	Villa Olímpica	1	
	Plazuela (Manzana 25)	1	

Fuente: Consultor

F. Uso en Construcción:

Hace referencia a los predios dentro de la estructura urbana en proceso de construcción o demolición. Este uso se presenta en el 3.51% de los predios urbanos, equivalente a 11.

CLASE DE USO	N. PREDIOS	TOTAL PREDIOS
En construcción	11	11

Fuente: Consultor

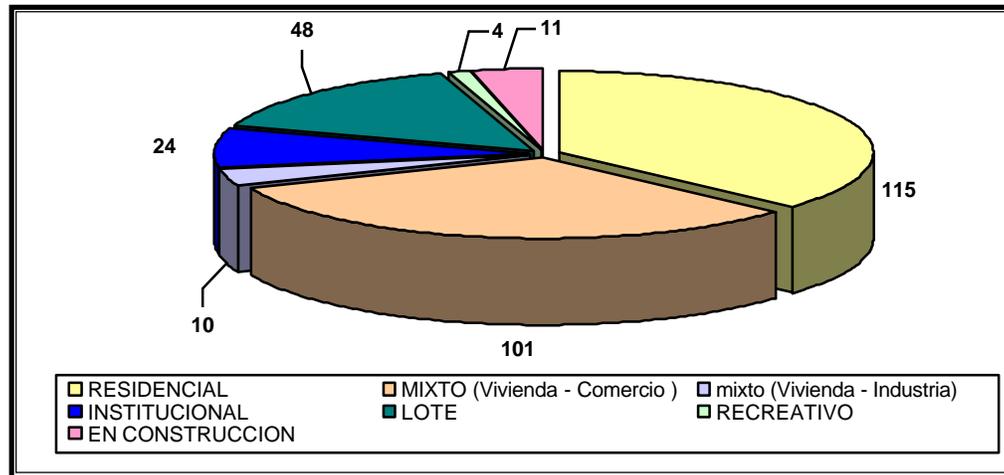
G. Uso institucional (Equipamientos):

Agrupada a las edificaciones destinadas para el funcionamiento de las actividades comunitarias. Este uso se identifica en el 7.66% de los predios urbanos equivalente a 24 y de acuerdo a sus funciones se subdivide de la siguiente manera:

CLASE	GRUPO	CLASE INSTITUCION	TOTAL PREDIO	
Institucional 1.	Educación	Colegio Integral Ezequiel Florián	1	18
		Sección Escuela Antonia Santos	1	
		Sección Escuela	1	
		Jardín infantil	1	
		Restaurante escolar	1	
	Salud	Puesto de Salud.	1	
	Culto	Casa Cural - Iglesia	1	
		Iglesia Cruzada	1	
		Iglesia Pentecostes	1	
		Templo Adventista del séptimo día	1	
	Social	ICBF	3	
		FAMI	1	
	Cultural	Casa de la cultura	1	
Administrativos	Alcaldía municipal	1		
	Juzgado	1		
	Registraduría	1		
Institucional 2.	Financiero	Banco Agrario	1	6
	Seguridad	Policía Nacional	(1)	
	Comunicación	Telecom	1	
	Económico	Plaza de mercado	1	
	Funerarios	Cementerio	1	
	Otros:	Plaza de ferias	1	

Fuente: Consultor () comparte otro uso.

Gráfica 3. Usos del suelo urbano



1.8 VIVIENDA CABECERA MUNICIPAL DE FLORIAN

1.8.1 CRECIMIENTO DE LA VIVIENDA URBANA

En el Área urbana para el año 2003 se registraron 226 edificaciones de uso residencial: 115 de uso en vivienda exclusiva, 101 comparten su Uso residencial con actividades comerciales complementarias, 9 comparten la vivienda con uso industrial, 1 con institucional, y en proceso de construcción 11 edificaciones.

La Dinámica urbana durante el período comprendido entre los años 1.993 al 2.003 manifiesta un incremento en el número de viviendas ocupadas, así como la construcción de nuevas soluciones habitacionales.

Tabla 5. Comparativo edificaciones años 1.993 – 2003

AÑO	TOTAL VIVIENDAS	OCUPADA PERSONAS PRESENTES	%	OCUPADA PERSONAS AUSENTES	%	DESOCUPADA	%	EN CONSTRUC.	%
1993	236	186	78.81	7	2.96	43	18.23	-	-
2003	237	223	94.09	0	0	2	0.84	11	5.07

Fuente: Dane 93 – Equipo Técnico E.O.T.

1.8.2 TIPOLOGIA DE LAS EDIFICACIONES.

Como tipología de edificación predominando la CASA en el 89.83% como respuesta habitacional, se manifiesta un porcentaje del 3.38% en apartamento y vivienda tipo cuarto en el 6.79%.

Tabla 6. Tipología de las Edificaciones urbanas

AÑO	TOTAL EDIFICACIONES	VIVIENDA TIPO CASA	%	APARTAMENTO	%	TIPO CUARTO Y OTRO	%
1.993	236	212	89.83	8	3.38	16	6.79

Fuente: Dane 93

1.8.3 CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES.

Por las características arquitectónicas y constructivas de las viviendas en la Cabecera municipal de FLORIAN, se subdividen así:

TIPO 1:

Corresponde al esquema de vivienda unifamiliar con características del estilo colonial, este tipo se encuentra ubicado en la zona central. Las viviendas son en uno y dos pisos de altura. Sobresale en las casas de dos pisos en la fachada el sistema de modulación con relaciones específicas entre los vanos y los llenos,



igualmente entre el primero y segundo piso. Se destaca además en esta tipología el alero de dimensiones entre 0.60 y 0.80 metros, es además característico el zócalo en color que contrasta con el resto de la fachada.

FOTO 2: Tipología de vivienda 1. Carrera 2 desde la calle 3 hacia la calle 2

TIPO 2.

Se caracteriza este tipo, por desarrollarse especialmente en dos y tres pisos; puntualmente por la topografía 4 pisos, se utiliza generalmente como local comercial en primer piso y en el segundo la vivienda tipo apartamento.

Volumétricamente se observa el voladizo corrido (0.60 a 0.80mts), en toda la longitud de la fachada. Las puertas y ventanas son en carpintería metálica y vidrio.

Respecto a los acabados se observa el ladrillo prensado a la vista y pintura para exteriores.



FOTO 3: Calle 3 hacia la Carrera 2

FOTO 4: Carrera 3 desde la Calle 3 hacia la calle 4



TIPO 3:

Pertenece a esta tipología las viviendas construidas en serie desarrolladas en los últimos años, su uso específico es residencial, de loteo similar y arquitectura homogénea.

FOTO 5: Urbanización Villas de Tisquezoque



TIPO 4.

Edificación desarrolladas de manera espontáneo por sus propietarios, generalmente de un piso, de arquitectura popular, de diversas concepciones, y materiales.

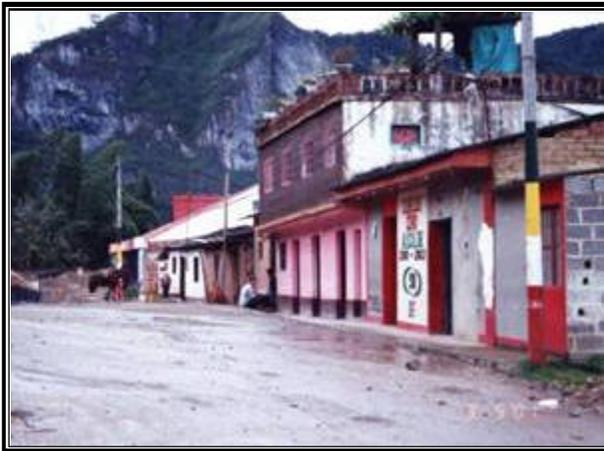


FOTO 6: Calle 3 desde la Carrera 1B hacia la Carrera 1 A .

TIPO 5:

Corresponden a edificaciones cuyas características de distribución espacial y arquitectónica se desarrollan en un cuarto, donde se comparten todas las actividades de la vida familiar, predominan los materiales perecederos (madera) tanto al interior como el exterior en paredes. Las condiciones de habitabilidad son mínimas. Corresponde a un número relativamente bajo.



FOTO 7: Calle 4 desde la Cra 3 hacia la Cra 2.

FOTO 8: Calle 6



1.9 DENSIDAD.

La densidad se refiere al número de personas o viviendas que se asientan en un terreno dado. Es una de las variables más importantes en el urbanismo, tiene como objetivo establecer y evaluar la ocupación y distribución de la población y las viviendas en la ciudad de Florián.

Es necesario considerar que la densidad no tiene necesariamente relación con el grado de habitabilidad. Por ejemplo un sector residencial de alta categoría en viviendas individuales con lotes grandes, tiene alto grado de habitabilidad en baja densidad; un barrio de invasión tiene la misma baja densidad pero con un bajo índice de habitabilidad.

La densidad en cambio si tiene una relación directa con la economía urbana. Las bajas densidades representan una mayor ocupación de tierra para un pequeño número de viviendas, lo cual conlleva un mayor costo en vías y obras de infraestructura por vivienda.

A. DENSIDAD PREDIAL

Corresponde a la relación entre el número de predios por hectárea. De acuerdo con los datos por manzana en el área urbana de FLORIAN en el sector central se presenta mayor numero de predios en la manzanas urbanas; mientras que los sectores perimetrales especialmente al norte y occidente, la división predial es menor por hectárea es decir los predios son de mayor tamaño.

Tabla 7. Densidad predial (N. predios por hectárea en manzana urbana).

N. MANZANA	N. PREDIO	AREA TERRENO Ha.	DENSIDAD PREDIOS /HA
1	5	0.221	22.72
2	1	0.440	ESCUELA
3	3	0.109	30
4	18	0.3501	51.42
5	25	0.7383	34.24
6	14	1.629	8.64
7	1	0.1976	CANCHA
8	26	1.4497	18.05
9	52	1.5097	34.66
10	33	0.7782	42.85
11	1	0.1639	PARQUE
12	25	0.2763	92.59
13	15	0.9453	15.95
14	8	0.5322	15.09
15	4	0.174	23.52
16	25	2.6001	9.61 - CEMENTERIO
17	1	0.3088	3.33
18	11	0.3583	31.42
19	1	0.2112	4.76
20	11	0.3852	28.94
21	10	0.3411	29.41
22	3	0.14	21.42
23	17	17.644	COLEGIO - VILLA OLIMPICA
24	2	2.662	0.75 - PLAZA DE FERIAS
25	1	0.0205	PLAZUELA
TOTAL	313	34.1855	9.15

Fuente: IGAC

B. DENSIDAD NETA DE HABITANTES POR HECTÁREAS

Hace referencia al número de personas que habitan en relación al área de terreno. En la cabecera municipal de FLORIAN, la densidad de Habitantes por hectárea

en promedio de acuerdo al número de habitantes (1.167 año 2003) y al área total urbana (34,1835Ha.) corresponde a 34.13habit/Ha, este dato incluye parques municipales, lotes libres, áreas no urbanizables, etc. Valor que de acuerdo a los parámetros de análisis definidos en el manual metodología del IGAC⁷. Representa una densidad baja

C. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

Corresponde a la porción del predio construida en relación con su área total. En la cabecera municipal las manzanas presentan índices de ocupación variados de acuerdo a su tendencia de uso residencial, institucional y otros.

Tabla 8. Índices de ocupación para cada manzana

N. MANZANA	N. PREDIO	AREA TERRENO Ha.	AREA CONST. Ha	INDICE DE OCUPACION
1	5	0.221	0.0244	0.11
2	1	0.440	0.0744	16.90 - colegio
3	3	0.109	0.0095	8.71
4	18	0.3501	0.2255	64.26
5	25	0.7383	0.2815	0.38
6	14	1.629	0.0839	5.15
7	1	0.1976	0.0124	6.27 - parque
8	26	1.4497	0.1258	8.67
9	52	1.5097	0.4683	31.01
10	33	0.7782	0.4147	53.28
11	1	0.1639	0.0155	9.45 - parque
12	25	0.2763	0.2970	104.92
13	15	0.9453	0.1713	18.12
14	8	0.5322	0.0633	11.89
15	4	0.174	0.0243	13.96
16	25	2.6001	0.0588	2.26
17	1	0.3088	0.0570	18.45- plaza mercado
18	11	0.3583	0.1391	34.92
19	1	0.2112	0	0
20	11	0.3852	0.0739	19.18
21	10	0.3411	0.0993	29.11
22	3	0.14	0.0203	14.5
23	17	17.644	0.1062	0.60
24	2	2.662	0.0114	0.42
25	1	0.0205	0	Plazuela
TOTAL	313	34.1855	2.85	8.33

Fuente: IGAC – Equipo técnico

⁷ IGAC. Parámetros Densidad Habitante por Hectárea: **Áreas libres:** 0, **Densidad Baja:** 0-100 Habitante/ Hectárea y **Densidad Media:** 101-500 Habitante / Hectárea

1.10 DEMANDA Y OFERTA DE VIVIENDA URBANA

Tiene como objetivo establecer los requerimientos urbanos de vivienda en el horizonte de los próximos 9 años. Para estimar este variable se analizan los siguientes factores cualitativos y cuantitativos, así:

A. PERSONAS POR HOGAR URBANO

La distribución de viviendas y personas (tamaño del Hogar promedio) en la cabecera municipal corresponde a 3.90 personas por hogar. Para calcular este indicador se hizo uso de los datos del censo 1993 para la población urbana que se resume en la tabla, valor que se considerará en la proyección de la demanda de nuevas viviendas.

Tabla 9. Personas por hogar urbano

TAMAÑO FAMILIA	TOTAL FLIAS	NUMERO DE PERSONAS	PERSONAS / FAMILIAS
01	37	37	Promedio 3,90 persona / hogar
02	29	58	
03	38	114	
04	32	128	
05	32	160	
06	23	138	
07	14	98	
08	5	40	
09	2	18	
10	6	60	
TOTAL	218	851	

Fuente: Dane 93. Consultor E.O.T

B. INCREMENTO DE POBLACIÓN – NUEVOS HOGARES.

La demanda por los servicios que debe ofrecer un desarrollo urbano, en vivienda, empleo, educación y otros, depende fundamentalmente del crecimiento de la población⁸. El Aumento demográfico para efectos de demanda por vivienda, debe traducirse a incremento de nuevos hogares.

⁸ UNA NUEVA CIUDAD. Ministerio de Desarrollo Económico. EDUB

Para calcular esta variable se utilizaron las proyecciones de población de la ciudad de FLORIAN estimadas por el Departamento Administrativo nacional de Estadísticas DANE para el período comprendido entre los años 1995 a 2005; entre los años 2.006 a 2.012 se calculo por el método geométrico.

De acuerdo con las proyecciones de población, se refleja un incremento de 379 personas, valor que para efectos de la demanda de vivienda se traduce en 72 nuevos hogares.

Tabla 10. Proyección población y vivienda Cabecera Municipal.

AÑO	POBLACIÓN PROYECTADA	INCREMENTO DE POBLACIÓN	PERSONAS/HOGAR PROMEDIO	NUEVOS HOGARES		TOTAL NUEVOS HOGARES
2000	1.078					
2001	1.108	30 (2.70%)	3.90	7	21	CORTO 21 MEDIANO 24 LARGO 27
2002	1.137	29 (2.55 %)		7		
2003	1.167	29 (2.50 %)		7		
2004	1.196	28 (2.35 %)		7	21	
2005	1.224	30 (2.52%)		7		
2006	1.254	31 (2.52%)		7		
2007	1.285	32 (2.52%)		8	24	
2008	1.317	33 (2.52%)		8		
2009	1.350	33 (2.52%)		8		
2010	1.383	34 (2.52%)		9	27	
2011	1.417	35 (2.52%)		9		
2012	1.452	35 (2.52%)		9		

Fuente: DANE – Calculo Consultor

C. TENENCIA DE LA VIVIENDA URBANA.

En relación a la tenencia en la cabecera municipal en 142 edificaciones que corresponde al 65.13%, la posesión de los inmuebles es propia, 14 edificaciones (6.42%) se encuentran en sucesión o son familiares y el 28.44% que equivale a 62 casas son arrendatarios quienes a futuro son potencialmente demandantes.

Tabla 11. Forma de la Tenencia de la vivienda urbana

TOTAL EDIFICACIONES 1993	EN ARRIENDO	PROPIA PAGANDO	PROPIA TOTALMENTE PAGADA	OTRA CONDICION
218	62 (28.44%)	5 (2.29%)	137 (62.84%)	14 (6.42%)

Fuente: : Dane 93.

D. HACINAMIENTO.

Este concepto hace referencia de una parte a la presencia de tres (3) hogares en una misma vivienda, y a más de tres (3) personas por habitación. Tomando estos parámetros, y los datos registrados por el Dane 93 en la cabecera municipal, los datos muestran:

- Que 20 hogares comparten su hogar con otra familia.
- En 6 viviendas habitan más de tres hogares lo que representa que 12 familias comparten su techo en condición de hacinamiento con otras familias.

Tabla 12. Hogares particulares por número de cuartos, según áreas y tamaño del hogar. 1993

NUMERO DE HOGARES POR VIVIENDA					
1 hogar por vivienda	2 hogares por vivienda	3 hogares por vivienda	4 hogares por vivienda	5 hogares por vivienda	6 hogares por vivienda
160	20	6	0	0	0

- Respecto al número de alcobas por hogar registrados en el Censo del 93, en relación al número de personas, refleja que 12 familias presentan condiciones de hacinamiento al compartir más de tres miembros una misma habitación.

TAMAÑO FAMILIA	TOTAL FLIAS	VIV. CON 1 ALCOBA	VIV. CON 2 ALCOBAS	3 ALCOBAS	4 ALCOBAS	5 ALCOBAS	6 ALCOBAS
01	37	11	10	7	3	3	3
02	29	4	8	5	5	1	6
03	38	9	7	5	8	5	4
04	32	1	13	5	3	5	5
05	32	4	10	4	3	4	7
06	23	0	12	5	4	2	0
07	14	2	0	3	4	3	2
08	5	2	0	0	1	1	1
09	2	1	0	0	0	0	1
10	6	0	2	1	1	1	1

Fuente: Dane 93

E. INVENTARIO DE ÁREAS CON DESTINACIÓN PREVISTA Y OFERTA DE VIVIENDA.

En la actualidad en el casco urbano, se viene desarrollando un programa de vivienda de interés social para 24 soluciones habitacionales, denominado “Urbanización Villas de Tisquezoque”, localizado al nor oriente del área urbana, del cual se tiene construido el 45.8% equivalente a 11 casas, quedando pendiente el 54.20%.

A nivel particular se viene realizando un loteo para la construcción de vivienda en el sector aledaño a la plaza de Ferias y Villa Olímpica.

PROYECTO	N. DE SOLUCIONES	ESTADO PROYECTO	LOCALIZACIÓN
URBANIZACION VILLAS DE TISQUEZOQUE	24	Construidas 11 casas Sin construir 13	Carrera 3 entre el Centro de Salud y la calle 6
LOTEO SECTOR NOROCCIDENTAL	-	Venta de lotes	Entre la plaza de ferias y villa Olímpica.

OTROS PROYECTOS

Durante el año 2003 se vienen adelantando las gestiones para la consecución de recursos para la construcción de 200 soluciones vivienda de interés para el sector urbano y rural del municipio dirigido a las madres cabezas de familia cofinanciadas por el Departamento.

1.11 ESTIMATIVA DEL DÉFICIT VS LA OFERTA DE VIVIENDA URBANA

De acuerdo a las variables anteriormente analizadas de crecimiento demográfico, tenencia, hacinamiento, que inciden en la necesidad de nuevas viviendas, en el horizonte de los próximos nueve años (2012) la cabecera municipal de FLORIAN requiere la construcción mínima de 83 nuevas casas. En la tabla se presentan los resultados del análisis de la demanda y oferta de acuerdo a los requerimientos cualitativos y cuantitativos.

**Tabla 13 Análisis de demanda y oferta de nuevas viviendas
Cabecera municipal de FLORIAN**

DEMANDA			TOTAL DEMANDA	
Déficit cuantitativo y cualitativo	Teórico	Potencial Demandante	teórico	Capacidad de pago

N. Viv. Por Crecimiento población	72	36	166	83
Potencial demandantes arrendatarios	62	31		
Demandantes más de 1 hogar en la vivienda	20	10		
Hacinamiento	12	6		

Fuente: Los autores * Valor estimado por personas empleada con capacidad de ingresos (50%)

1.12 AREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS

El plano de áreas Morfológicas homogéneas, tiene por objeto la identificación, clasificación y caracterización del suelo urbano, asociada a los procesos urbanísticos y de ocupación del suelo privado (Uso, división predial, aprovechamiento, densidad) y las condiciones físicas como topografía, servicios y vías que diferencian las distintas zonas de otros sectores.

Para la elaboración del plano se tomo como base el mapa de subzonas homogéneas físicas del IGAC. a Escala 1:2000 del año 1.999. Se clasifican así:

A. AREA MORFOLOGICA HOMOGENEA RESIDENCIAL (AMH – R) ZAR

Está caracterizada por ser una zona de uso predominante de vivienda, en la cual determinadas condiciones de tipo físico, ocupación, manzaneo y de consolidación permiten subdividirla en sub-zonas así:

■ Área morfológica homogénea residencial 1. (AMH R 2).

Ubicada al costado nor oriental sobre la calle 3, (parte de la manzana 009 y 010), cuenta con servicios públicos básicos, telefonía, vías pavimentadas, topografía plana.

■ Área morfológica Homogénea residencial 2 – (AMH R3).

Se localiza al nor - occidente en manzanas más o menos regulares ubicadas sobre la carrera 2ª, calle 5, (parte de las manzanas 06, 013, 08), con topografía plana e inclinada, dispone de servicios públicos completos, vías pavimentadas y sectores sin pavimentar.

■ Área morfológica Homogénea residencial 3 – (AMH R3).

Zonas ubicadas sobre la calle 3 salida a santa Helena manzana 015, y sobre la salida a Jesús María manzana 020, topografía inclinada, servicios completos, vías pavimentadas, estructura manzana a lo largo del eje vial.

■ **Área morfológica Homogénea residencial 4 – (AMH R5).**

Se localizan dos áreas, la primera al occidente sobre el eje de la carrera 4, (parte de la manzana 16), la segunda zona al sur – oriente, sobre la calle 3 entre la Cra 2 y la transversal 1B, (parte manzana 022, 001), se caracterizan por presentar una estructura predial variable e irregular, manzanas irregulares, relieve inclinado, servicios básicos completos y vías sin pavimentar.

■ **Área morfológica Homogénea residencial 5 – (AMH R5).**

Corresponden a áreas en proceso de consolidación donde la construcción corresponde a un proceso de urbanización, se ubican en sectores de las manzanas 006, 023 y en la manzana 018. Cuenta con servicios públicos, vías sin pavimentar.

B. ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS MÚLTIPLE (AMH M)

Están conformadas por áreas o zonas que tienen una alta tendencia de mezcla de uso comercial y residencial. Esta área se desarrolla sobre los ejes viales de la calle 3ª entre la carrera 1ª a la Cra 4ª salida a Santa Helena; calle 4ª entre carreras 1ª y 3ª; carrera 3ª entre calle 3ª y 4ª; carrera 2 entre calle 3ª y calle 5ª, cuenta con cobertura de servicios públicos domiciliarios, vías pavimentadas topografía plana y inclinada.

C. ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA INSTITUCIONAL (AMH I).

Corresponden a las áreas de los equipamientos institucionales educativos, Centro de salud, iglesia, recreativos entre otros, se subdividen en:

■ **Áreas Morfológicas Institucionales 1 (AMH I 1)**

Localizados en forma dispersa en la estructura urbana especialmente al centro del núcleo central, disponen de servicios básicos, vías pavimentadas y algunos sectores sin pavimentar, estructura predial de dimensiones variables. Topografía inclinada.

■ **Áreas Morfológicas Institucionales 2 (AMH I 2)**

Corresponde a las áreas institucionales ubicadas en sectores de topografía inclinada, servicios básicos incompletos, vías sin pavimentar, estructura predial de dimensiones variables. Se Localizan en forma dispersa en la estructura.

D. ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS EN LOTES URBANOS (L)

Esta conformada por las áreas de terrenos disponibles en el suelo urbano, susceptibles a consolidarse por su ubicación en el trazado, se subdividen en:

■ Lote urbanizable

Ubicado en la estructura central del área urbana, con trazado de vías urbanas, pavimentadas y sin pavimentar, caracterizado por su topografía inclinada, con y sin servicios públicos, el tamaño y estructura predial es variable, se ubican especialmente en las manzanas 06, 05, 019, 009, 008

■ Lote Urbano 2.

Terrenos ubicados a norte del casco urbano, de topografía inclinada, sin vías de acceso de gran extensión, con servicios públicos incompletos, se ubican en las manzanas 023 y 024.

■ Lotes Urbanos. 3

Corresponde a solares que forman parte de predios edificados de baja ocupación de topografía inclinada a empinada, ubicados al costado occidental sobre la Quebrada de Ruices, sobre las manzanas 016, y 015, parte de las manzanas 014, 022, 01, 020.

Tabla 14. Áreas morfológicas homogéneas

SUB ZONA	MANZANA	TOPOGR	SERVICIO PUBLICOS	VÍAS	URBANIZ	EST. PREDIAL FORMA AISLAMIENTO
AREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS RESIDENCIALES						
AMH R 1	Costado nor oriental sobre la calle 3, (parte de la manzana 009 y 010),	plana	Completos	Pavimento	Desarrollo en manzanas regulares, arquitectura Tradicional. Uno, dos pisos y puntualmente tres	Regulares rectangulares, con patio posterior.
AMH R 2	Sobre la carrera 2ª, calle 5, (parte de las manzanas 06, 08, 13),	Plana a inclinada	Completos	Pavimentada, algunos sectores sin pavimento	Manzanas regulares e irregulares, arquitectura heterogénea.	Regular e irregular,
AMH R 3	Calle 3 salida a santa Helena manzana 015 y sobre la salida a Jesús María manzana 020	inclinada	Completos	Pavimentadas y sin pavimentar	Manzanas a lo largo del eje vial	Variable
AMH R 4	Al occidente sobre la carrera 4, (parte de la manzana 16), y al sur – oriente, sobre la calle 3 entre la Cra 2 y la transversal 1B, (parte manzana 022, 001),	inclinada	Completos	sin pavimentar	Manzanas irregulares. Edificaciones de uno y dos pisos.	Variable.
AMH R 5	Parte de las manzanas 006, 018 y 023		Completos	Pavimentados y sin pavimentar	Manzanas regulares e irregulares	Variable
AREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA INSTITUCIONAL						
AMH I 1	núcleo central en forma dispersa.	Inclinado	Completos	Pavimentadas	Manzanas regulares.	Variable.
AMH I 2	Diseminado en la estructura	inclinada	Incompletos	sin pavimentar	irregular	Variable
AREA MORFOLÓGICA HOMOGENA MÚLTIPLE						
AMH M1	calle 3ª entre la carrera 1ª a la Cra 4ª salida a Santa Helena; calle 4ª entre carreras 1ª y 3ª; carrera 3ª entre calle 3ª y 4ª; carrera 2 entre calle 3ª y calle 5ª ,	Plana a-Inclinada	Completos	Pavimentadas	Manzana regular, 2 y 2 pisos	Regular, patio posterior,
AREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA EN LOTES URBANOS						
L1	05, 06, 008, 009, 019,	Inclinado	Cobertura de servicios	Sin pavimentar		Irregular
L2	manzanas 023 y 024.	Inclinado	Disponibilidad de servicios	Sin pavimentar		Irregular variables y
L3	Solares ubicados en parte de las manzanas 01, 014, 015, 016, 020, 022	Empinada	Con servicios			Irregular variable y

CONSIDERACIONES GENERALES FUNCIONALES

■ **Desarrollo urbano:**

La Cabecera municipal nació alrededor de una plaza o parque principal, en donde se concentran parte de los servicios, extendiéndose a través de las calles y carreras, en una traza abierta, de manzaneo irregular, adaptada al medio natural y la conectividad vial que le imprimen unas características especiales.

Es necesaria una planeación prospectiva que permita lograr una relativa autosuficiencia en los servicios de los nuevos desarrollos, programando la existencia de todas las actividades necesarias para una comunidad.

■ **Perímetro urbano:**

La disponibilidad de terrenos libres dentro del perímetro urbano sobre el costado norte posibilitan su desarrollo hacia este sector, por tal razón es vital regular y dirigir el crecimiento de la población de tal forma que se provean niveles adecuados de bienestar y calidad de vida para sus habitantes.

■ **Vivienda:**

Es de resaltar que el desarrollo de la vivienda ha sido de manera individual de forma casi espontáneo. Donde en muchos casos se evidencia una disminución en la calidad especial habitacional en los desarrollos.

La creciente dinámica y desarrollo del municipio hacen prever un déficit actual habitacional y futuro.

■ **Usos del suelo.**

FLORIAN ha venido presentando un proceso en el cual el uso del suelo con fines de vivienda se ha combinado con actividades comerciales de bienes y servicios e industriales, convirtiéndose sectores tradicionales residenciales en comerciales sin ningún tipo de planeación o control sobre el proceso.

■ **Conflicto de uso urbano.**

La demanda de establecimientos comerciales de bienes y servicios en los últimos años ha venido generando transformación. El nivel de desarrollo comercial de bienes y servicios categoría 3 y 4 con alto cubrimiento a nivel de la población, producen un gran impacto urbano y ambiental en algunos sectores en razón a su

ubicación, tráfico, demanda de mayor áreas, por tal razón se presenta conflictos de uso.

- La dinámica de la actividad transportadora intermunicipal, la falta de un terminal de transporte donde confluyan las diferentes vehículos y las dimensiones viales características del sector central, ocasiona especialmente sobre la calle 3 congestión en este sector e impacto sobre el espacio público urbano.
- el desarrollo de establecimientos de servicios C3 como cancha de tejo, Billares y afines, en áreas con tendencias residenciales, ocasionan impacto físico urbanístico y ambiental.

2. ANALISIS FUNCIONAL CORREGIMIENTO LA VENTA

El Corregimiento LA VENTA se encuentra ubicada al nor- oriente del municipio de FLORIÁN a una altura de 2200 metros sobre el nivel del mar, en las coordenadas: X = 1.1.34.000 m.N y en las Y = 1.022.000m.E. tiene una extensión de 1.29 hectáreas.

Funcionalmente el Corregimiento de LA VENTA constituye el punto de confluencia y conectividad de la vía de comunicación de Jesús María – Albania y Jesús María – Florián – La Belleza y sitio prestador de servicios sociales (religiosos, recreativos, salud, educación) de las veredas de su área de influencia y de las que allí habitan.



FOTO 9: Punto de acceso al Corregimiento de la Venta (calle3 vista hacia la carrera 2)

2.1 DELIMITACION DEL PERIMETRO URBANO.

El perímetro urbano del Corregimiento de LA VENTA, es el definido y demarcado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en los planos y cartas catastrales, los límites están definidos por la propiedad de los predios. Así:

Al Norte: Punto de inicio desde la intercesión de la calle 3 con la carrera 2 en sentido oriente a occidente a media ladera sobre la manzana 003 en línea irregular, hasta el cementerio.

Al Occidente: Desde el cementerio en dirección norte a sur hasta la calle 3 o vía a Florián., siguiendo en línea paralela a la calle 3 hasta encontrar la manzana 004.

Al Sur: desde la manzana 04 con la vía a Albania o calle 2 en dirección occidente a oriente, hasta la manzana 05, allí en línea que rada siguiendo la morfología de la manzana 05 hasta el punto de intercepción de la calle 2 vía a Jesús María y Carrera 2.

Al Oriente: Siguiendo el borde de manzana 02 hasta encontrar la calle 3 punto de inicio

2.2 ASPECTOS HISTORICOS DEL CORREGIMIENTO

Hacia el año 1968 La Venta hacia parte de las inspecciones de policía del municipio de Albania, hasta la creación del municipio de Florián y su incorporación a este.

2.3 ESTADISTICAS DE PREDIOS

El suelo urbano delimitado por el IGAC, esta conformado por 5 manzanas, subdivididas en 25 predios, con un área construida de 1811 metros cuadrados, según la información estadística. Adyacente al perímetro se encuentran dos edificaciones.

Tabla 15. Estadísticas de predios por manzana. Corregimiento La Venta

N. MANZANA	N. PREDIO	AREA TERRENO	AREA CONST.
1	1	0.0757	0
2	1	0.0223	74
3	16	0.9474	1,089
4	4	0.2096	474
5	3	0.0392	174
	25	1.2942	1,811
Adyacentes	2	-	-

Fuente: IGAC actualización marzo 2003*

2.4 DETERMIANTES TOPOLOGICAS

El lugar de asentamiento del Corregimiento se caracteriza por presentar un sub paisaje de filas – viga lomas, de clima frío húmedo, Geológicamente se localiza en un área correspondiente al período cretacico formación Paja (Kip), caracterizado por colinas denudacionales y montañas.

2.5 ESTRUCTURA URBANA.

El sistema de composición espacial o diseño urbanístico del Corregimiento esta basado en formas lineales a lo largo de la calle 3 vía a Florián y la calle 2 vía a Albania, que se extienden desde el parque principal dando un carácter radial o triangular desde este sitio.

El trazada se consolida a través de manzanas de forma irregular, cuya estructura predial es variable, desarrollado por edificaciones individuales contiguas, en hilera, con aislamientos posteriores.

2.6 USOS DEL SUELO URBANO CORREGIMIENTO DE LA VENTA.

Respecto al uso del suelo en el Corregimiento, en los 25 predios urbanos registrados en el IGAC, están siendo empleados por la comunidad en uso residencial en el 56%, uso Mixto en comercio 12%, uso Institucional 24%, recreativo 4% y Lotes 4% %. A continuación se realiza una descripción de cada uso:



FOTO 10: Cgto La Venta, calle 3 frente al parque, hacia Florián.

Tabla 16. Usos del suelo corregimiento La Venta

TIPO DE USO	NUMERO DE PREDIOS	
RESIDENCIAL		
Uso Residencial:	Vivienda Unifamiliar:	11
	Viviendas en construcción	1
	Viviendas adyacentes al perímetro	2
MIXTO		
Uso Mixto	Vivienda – Tienda	1
	Vivienda – venta gasolina y similares	1
	Vivienda - ICBF	1
INSTITUCIONAL		
Educación	Escuela Nueva Villa Fátima	1
	Escuela	1
	Telecom	1
Religiosos	Iglesia	1
	Cementerio	1
Salud	Puesto de Salud	1
Recreativo	Parque principal	1
Uso Lotes:	Lotes:	3
Total		10

Fuente: consultor 2002-2003.

2.7 AREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS

En el corregimiento de La Venta de acuerdo con las características físicas, topográficas, servicios, vías, de actividad y urbanización, se identifican las siguientes áreas que mantienen criterios homogéneos, así:

A. AREA MORFOLOGICA HOMOGENEA RESIDENCIAL (AMH – R) - 20 -

Ubicada a lo largo de la calle 3, (manzana 03 y 04), de uso predominante en vivienda, aunque se mezcla con algunos predios institucionales, se caracteriza por una tipología de edificaciones de uno y dos pisos, topografía plana, servicios básicos completos, vías pavimentadas, desarrollo individual, estructura predial regular, con patio posterior.

B. ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGENEA INSTITUCIONAL (AMH I).

Corresponden a las áreas de los equipamientos institucionales educativos, salud, iglesia, recreativos localizado sobre la calle 3 y calle 2, al costado sur (manzana 05,) occidental y oriental (manzana 03), parque manzana 01, predios de características morfológicas irregulares, disponen de servicios básicos completos, vías pavimentadas y topografía plana.

C. ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS EN LOTES URBANOS (L)

Esta conformada por las áreas de terrenos disponibles en el suelo urbano, ubicadas especialmente al norte de la manzana 03, y sur de la manzana 04 de topografía inclinada.

Tabla 17. Áreas morfológicas homogéneas Corregimiento La Venta.

SUB ZONA	LOCALIZACION	TOPOG	SERVICIO PUBLICOS	VÍAS	URBANIZAC
ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS RESIDENCIALES					
AMH R 1 -20 -	Calle 3: manzanas 03 y 04	plana	Básicos completos	pavimentadas	Desarrollo individual, estructura predial regular
AREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA INSTITUCIONAL					
AMH I 1 -80-	Manzana 05, costado occidental y oriental manzana 003, manzana 01	plana	Completos	pavimentadas	Estructura predial irregular
AREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA EN LOTES URBANOS					
L1 - 90, 91 -	manzana 03 y 04	Inclinada y plana	Disponibilidad de servicios	Pavimentado y sin pavimentar	Predios irregulares.

Fuente: IGAC zonas físicas 1998 - consultor.

2.8 CARACTERÍSTICAS ARQUITECTONICAS

La tipología de las edificaciones es de un piso y puntualmente dos pisos, con índices de ocupación y construcción bastante bajos, construidas en material, volumetrías plana, perforada por los vanos de puertas y ventanas dispuestas a ras del muro, se destaca el zócalo cuyo tonalidad contrasta con el resto del color,



FOTO 11: carrera 3 vista hacia la calle 3

2.9 DEMANDA Y OFERTA DE VIVIENDA.

A fin de poder estimar cuantitativamente el número de viviendas nuevas que se requieren en los próximos años, y en razón a la carencia de información estadística de apoyo, el

Consultor estimará la demanda de acuerdo con los factores o parámetros de la Cabecera municipal.

Tabla 18. Demanda vivienda Corregimiento La Venta (Calculo estimado)

VARIABLES				
Población año 2003 = Numero edificaciones Cgto x Personas/Hogar = 17 x 3.9 = 66 habitantes				
Población Proyectada 2012 = población año 2003 x tasa de crecimiento anual 2.5% = 14 habitantes				
N. Hogares Nuevos por crecimiento = Población proyectada / Personas por Hogar. = 14 / 3.9 = 4 hogar.				
Población en condición de arriendo = N. Edificaciones x porcentaje estimado. = 66*20% = 3 hogares.				
Hacinamiento: = N. Edificaciones x porcentaje estimado = 17 * 5% = 0.85 hogares .				
Análisis de demanda y oferta de nuevas viviendas				
DEMANDA			TOTAL DEMANDA	
Déficit cuantitativo y cualitativo	Teórico	Potencial Demandante	teórico	Potencial demandante
N. Viv. Por Crecimiento población	4	3*	7	5
Potencial demandantes arrendatarios	3	2*		
Hacinamiento: más de 1 hogar en la vivienda	0		0	0

Fuente: Los autores * Valor estimado por personas empleada con capacidad de ingresos

EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES CORREGIMIENTO DE LA VENTA.

Educación	Escuela Nueva Villa Fátima
	Escuela
Religiosos	Iglesia
	Cementerio
Salud	Puesto de Salud
Recreativo	Parque principal
Sociales.	Salón Comunal.
	Antigua Inspección de Policía.

3. ANALISIS FUNCIONAL CENTRO POBLADO SAN ANTONIO DE LEONES.

Aspecto Histórico: El Centro Poblado formó parte de las inspecciones de policía del Municipio de Jesús María hasta la conformación del municipio de Florián.

Características: San Antonio de Leones es un asentamiento localizado al sur – oriente del municipio, en la vereda San Antonio, sobre la vía que se deriva de la vía principal entre el corregimiento de La Venta a la cabecera municipal de Florián, se encuentra a una altura de 1.850 metros sobre el nivel del mar aproximadamente.

El Caserío cuenta con 17 edificaciones, las cuales corresponde a la iglesia, la escuela, un hogar de bienestar familiar, 2 tiendas y 12 casas.

Funcionalmente las edificaciones ocupan cualquier lugar en la secuencia lineal de la vía a cada lado en forma dispersa y los equipamientos institucionales muestran su relevancia mediante sus dimensiones y su forma.

Las edificaciones en el Centro Poblado son en su totalidad en un piso, como materiales se destaca el uso predominante de la madera en los muros en tabla burda y pisos en tablón de madera, cubierta en lamina de zinc, puntualmente algunas edificaciones en adobe o bloque de arcilla

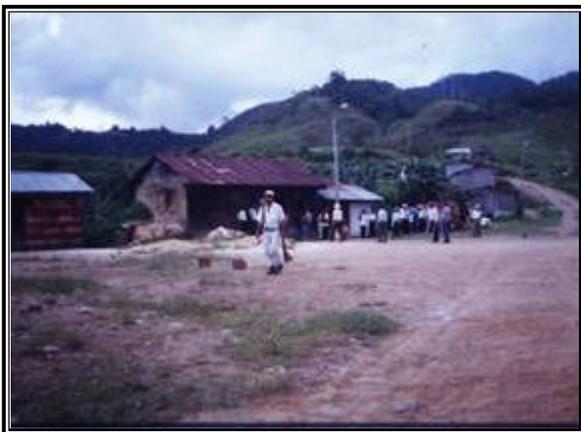


FOTO 12 – 13: Panorámica de San Antonio y detalle de edificaciones.