

3.4 USO ACTUAL DEL SUELO URBANO

El uso actual del suelo constituye la definición de las actividades desarrolladas dentro de los predios y que representan la estructura urbana, se han estimado tanto para el casco urbano como para el Corregimiento La Palma los siguientes usos:

3.4.1 ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

Se considera aquella prevista para uso predominante de vivienda como lugar de habitación desarrolladas mediante unidades unifamiliares y bifamiliares.

Corresponden un área de 29778.86 actividad residencial en el casco urbano las que se encuentran distribuidas por toda la calle 5ª vía principal y vías secundarias. En el corregimiento La Palma se encuentra en la carrera 2ª, 3ª, y 4ª, con calles 4ª y 5ª. Ver mapas 8 y 19 del casco urbano y La Palma, respectivamente.

3.4.2 ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE O MIXTA (Residencial – Comercial)

Se considera como zonas de actividad múltiple aquellas áreas que por su localización y función tiene alta tendencia a la mezcla de usos comercial y residencial. De acuerdo con las características, corresponde al casco urbano los sectores sobre los ejes viales de la calle 5ª con carrera 8ª y 9ª principalmente y sector central sobre el parque principal. En el Corregimiento La Palma se localiza sobre la carrera 2ª 7 3ª y calle 5ª y los alrededores del parque.

3.4.3 ZONA COMERCIAL

Los establecimientos comerciales son aquellos destinados al expendio, compraventa o distribución de bienes o mercancía, tanto al por mayor como al por menor y las demás definiciones como tales por el Código de Comercio, siempre y cuando no estén consideradas por la Ley como actividades industriales o de servicios (Ver mapa 7)

La zona en el casco urbano se encuentra principalmente distribuida en las áreas de mayor intensidad de flujo vehicular y peatonal, o sea la calle 5ª; los establecimientos comerciales se ubican en la categoría de tiendas, restaurantes, micromercados, almacenes de víveres y abarrotes

3.4.4 ZONA DE ACTIVIDAD Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS

Áreas destinadas a la localización de usos de carácter especializado para el desarrollo de actividades productivas, en diversa intensidad. Según las características de las actividades, al impacto que ellas generan en los alrededores, se establecen los siguientes tipos:

▀ Institucional y de servicios: Colegio primaria y Secundaria Luis A. Calvo, Iglesia Parroquial, Banco Agrario, Iglesia parroquial, Alcaldía Municipal, cementerio, Telecom, centro de salud, notaría, ancianato, matadero, juzgado, registraduría y planta de tratamiento agua potable. En La Palma Iglesia parroquial, Puesto de salud, Inspección de policía, Cementerio y telecom.

▀ Recreación – Zonas verdes: en el casco urbano encontramos el Parque principal, dos polideportivos o canchas múltiples. En La Palma se localiza en el parque principal y el polideportivo.

▀ Vías principales y secundarias: En el casco urbano Carrera 5ª. y La Palma Carrera 2ª. 3ª. Con calle 7ª y 8ª.

3.4.5 ZONA DE RESERVA AMBIENTAL

Se consideran aquellas áreas que por su localización, calidades de suelo y características topográficas, son aptas para desarrollar usos forestales y/o agropecuarios, y en la cual debe restringirse el desarrollo de usos urbano. Se distinguen las siguientes subáreas en el casco urbano:

- ▶ Zonas de ronda de la Quebrada Gámbita
- ▶ Zona de protección: destinadas a la protección como son Cerro Norte y occidental.
- ▶ En el corregimiento La Palma el Río Ubaza y la quebrada Cupamuyera

Estas áreas serán sometidas a un proceso natural de protección y recuperación por presentar problemas ambientales y estar sujeta a una fuerte presión de las áreas urbanas inmediatas.

Los cuadros 56 y 57 y los mapas 7 y 18 permiten observar el uso actual del suelo en el casco urbano y el corregimiento La Palma

Cuadro 56. Uso actual del suelo casco urbano

CONVENCION	CARACTERISTICA	AREA (M ²)
	ZONA RESIDENCIAL	29778.86
	MIXTO (RESIDENCIA - COMERCIAL)	7803.95
	ZONA COMERCIAL	5451.02
	INSTITUCIONAL	69016.32
	ZONA RECREACIONAL	5589.93
	LOTES	1535.61
	ZONAS VERDES	7626.31
	VIA PAVIMENTADA	1373.22 MI
	VIA SIN PAVIMENTAR	1544.85 ML

Fuente: Grupo Coordinador EOT – 2002

Cuadro 57. Uso actual del suelo corregimiento La Palma

USOS DE DESARROLLO	AREA M ²
Múltiple Residencial – Sin Uso – Mixto	70336
Institucional	18966
Recreación (espacio Público)	5.600
PROTECCION	
Patrimonio Histórico – cultural	4096
AREA TOTAL	98998

3.5 CONFLICTOS DE USO DEL SUELO URBANO

La unidad de conflictos de uso del suelo trata lo referente al uso desde el punto de vista de las actividades productivas; la forma como el uso inadecuado del área urbana ha incidido en su estructuración y por ende, los problemas que afectan no solamente a la comunidad urbana, sino a su medio y al buen desarrollo productivo de las actividades. En el casco urbano y en el corregimiento La Palma, se han determinado tres (3) zonas de Conflicto de Uso de Suelo (ver mapa 8):

- **USO ADECUADO:** Aquel uso que coincide con la función específica de la zona.
- **USO INADECUADO:** Aquel que presenta algún grado de incompatibilidad con el uso principal de la zona y ciertos riesgos ambientales controlables por el municipio o la entidad ambiental correspondiente. En este caso con la franja protectora ambiental de la fuente hídrica de la Quebrada Gámbita.
- **USO MUY INADECUADO:** Aquel que es incompatible con el uso principal de la zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

En el cuadro 58, se resume los conflictos de uso de suelo en el área urbana (Mapa 8)

Cuadro 58. Conflictos de uso de suelo

	CARACTERISTICA	DEFINICION	CASCO URBANO AREA	LA PALMA AREA
	USO ADECUADO	Aquel uso que coincide con el uso actual del suelo de la zona.	79124.44	63809.00
	USO INADECUADO	Aquel que presenta algún grado de incompatibilidad con el uso principal del suelo de la zona	37026.44	29049.40
	USO MUY INADECUADO	Aquel que es incompatible con el uso principal del suelo de la zona	10651.12	6139.6
	TOTAL		126.802	98.998

Fuente: Grupo Coordinador EOT – 2002.

3.6 TIPOLOGIA DE LAS VIVIENDAS URBANAS

Se pueden establecer diferentes tipos de vivienda, teniendo en cuenta materiales de construcción, tiempo de construcción y localización de la vivienda.

En el casco urbano existen tres tipos de vivienda:

- Sobresale en primera estancia aunque en muy poca escala la Tapia Pisada, como sistema constructivo de la época colonial, estas viviendas compuestas de 2 a 3 habitaciones, patio central, el cual perimetralmente se ubicaba la zona privada de la casa y un gran solar donde se encontraba la zona de servicios.

Este tipo de vivienda tiende a desaparecer si no se toman medidas que permitan la conservación de esta reserva histórica que hace parte de la arquitectura propia del lugar.

- La vivienda más notable es de ladrillo a la vista, tipología de clima frío, pues su influencia ha sido alta, pero no obstante resaltan algunos elementos arquitectónicos propios de clima caliente como lo son balcones, este tipo de vivienda compuesta en su mayoría de 3 y 4 alcobas, las zonas de servicios y la social integradas. (Ver Figura 36).



Figura 36. Viviendas construidas con ladrillo a la vista

En los últimos años solo se ha manifestado una ampliación en infraestructura institucional de tipo social que tengan una cobertura a nivel municipal, la actual cobertura de servicios públicos y las pocas zonas de expansibilidad no permite plantear soluciones de vivienda a gran escala.

- Aparece un contexto más modernista con construcciones en aporcados de 2 y 3 pisos de altura, tratando de establecer un vínculo de similitud con las grandes urbes, sobresalen de esta tipología el palacio municipal, algunas residencias y la casa donde se encuentra la panadería.

El problema que se presenta en el casco urbano es que ninguna tipología anteriormente mencionada cuenta con delimitaciones urbanas, lo cual da pie para un desorden urbano sin ninguna clase de control en cuanto a legalización de normas para expansión urbana y de vías.

En cuanto al sector del Corregimiento La Palma, podemos determinar dos tipos de vivienda: Sobresale el ladrillo a la vista, casas de uno y dos pisos sobretodo en el eje de la carrera 12. (Ver figura 36).



Figura 37. Tipo de Vivienda – Corregimiento La Palma.

Por encontrarse en sectores que alguna vez fueron rurales se encuentran tipologías coloniales simples en muros en tapia pisada, casas de un solo piso. Como sucede en el casco urbano del municipio de Gámbita se mantuvo el ordenamiento urbanístico popular en los asentamientos traídos desde España, como lo es la retícula ortogonal.

3.6.1 ANÁLISIS DE LA VIVIENDA

Corresponde a la distribución de la población para determinar el déficit cuantitativo y cualitativo y poder establecer la calidad de vida de los habitantes en cuanto a servicios públicos, localización, estado actual de tenencia.

3.6.1.1 Déficit Cuantitativo

En la cuadro 59, se relaciona del déficit cuantitativo, teniendo como base la ecuación $DCV = H+R+DX+FX$.

Cuadro 59. Déficit Cuantitativo

COMPONENTE	CASCO URBANO	LA PALMA
H - Número de familias en inquilinato	12	7
R - Número de familias en área de riesgo *	6	0
DX - Número de familias en arriendo	42	14
FX - Número de familias nuevas	22	6
DCV – Déficit cuantitativo de vivienda	82	27

* Riesgo por inundación.

Fuente: Secretaria de Desarrollo, Municipio de Gámbita

3.6.1.2 Déficit Cualitativo

En el cuadro, se relaciona del déficit cualitativo, teniendo como base la ecuación $DCLV = SSP+SEH+RM$

Cuadro 60. Déficit Cualitativo

COMPONENTE	CASCO URBANO	LA PALMA	SECTOR RURAL
SSP- Numero de viviendas sin servicios públicos	9	6	382
SEH - Numero de viviendas sin espacio habitacional	5	4	62
RM - Numero de viviendas en zonas de riesgo mitigable*	6	11	42
DCLV – Déficit cualitativo de Vivienda	20	21	486

* Zonas de riesgo de erosión, inundable, etc

Fuente: Secretaria de Desarrollo, Municipio de Gámbita.

Lo anterior, permite concluir que el municipio especialmente en el área rural requiere adelantar programas de mejoramiento y construcción de vivienda.

3.6.2 TENENCIA DE LA TIERRA: (Propiedad o Posesión)

Aproximadamente un 50% de las viviendas son propias, mientras que el 23% esta en arriendo y un 10% se encuentran desocupadas o corresponde a áreas sin construir, por este motivo la demanda de vivienda nueva no es muy grande actualmente. Las Cuadro 61, 62 y 63 y el Mapa 1, muestran la forma de tenencia de la tierra en el casco urbano.

Cuadro 61. Tenencia de la tierra a nivel urbano

VL - Número de viviendas legalizadas		1024
VT - Numero total de viviendas		1420
VNL - Numero de viviendas no legalizadas		396
$T = \frac{VL}{VT}$	$T = \frac{1024}{1420}$	0.72
$T = \frac{VNL}{VT}$	$T = \frac{396}{1420}$	0.27

Fuente: Secretaria de Desarrollo, Municipio de Gámbita.

Cuadro 62. Tenencia de la Tierra – Casco Urbano.

CONVENCION	CARACTERISTICA	NUMERO	AREA (M²)
	VIVIENDA EN ARRIENDO	39	17644.6
	VIVIENDA PROPIA	56	25389.23
	LOTES INSTITUCIONALES	26	69016.32
	LOTES SIN CONSTRUIR	16	1535.61
	AREAS VERDES	2	13216.24
TOTAL PREDIOS		139	126.802

Fuente: Grupo coordinador EOT. 2002.