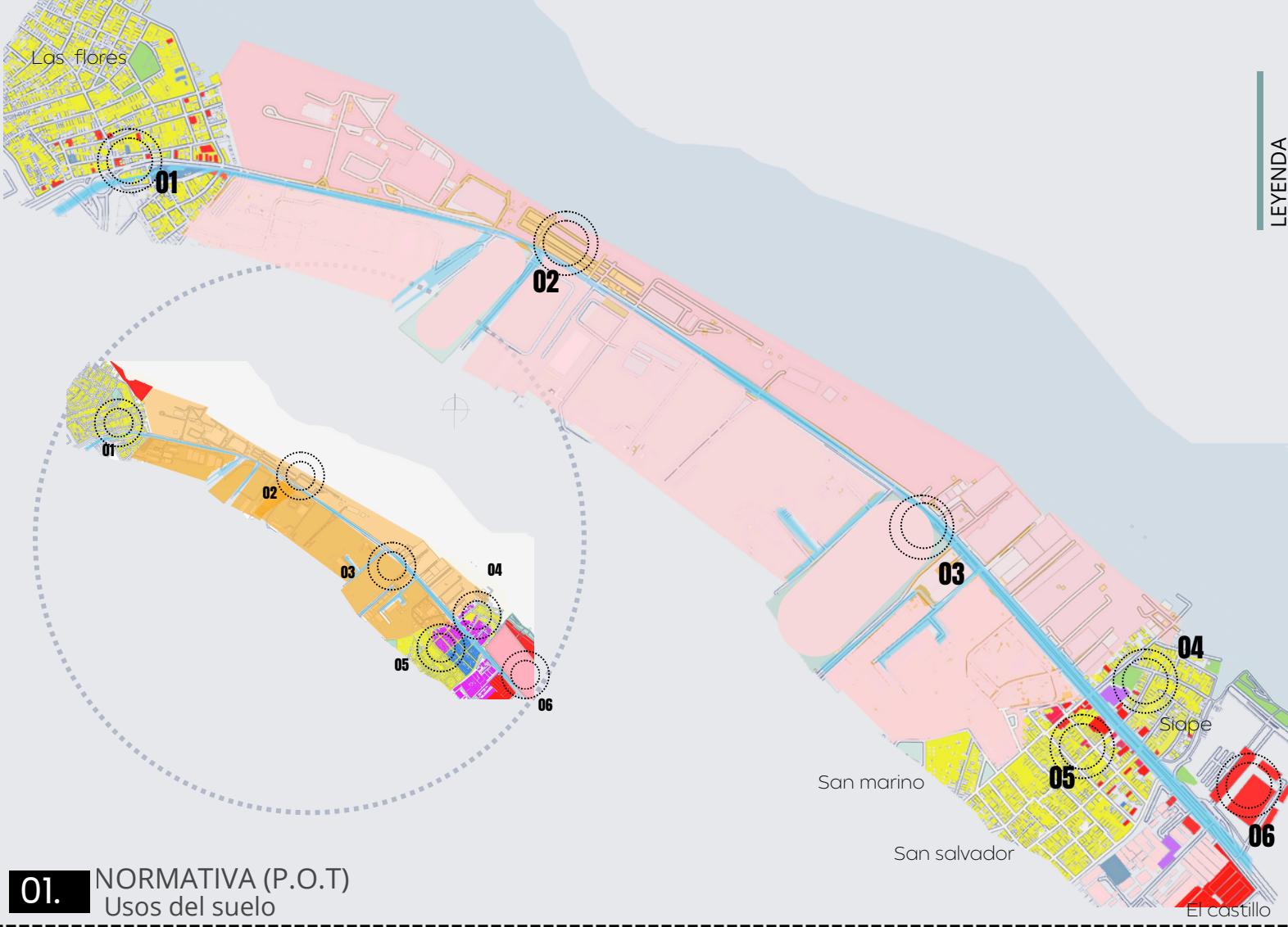


# USOS DEL SUELO

## SECTOR SIAPE- LAS FLORES

CUC UNIVERSIDAD DE LA COSTA



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

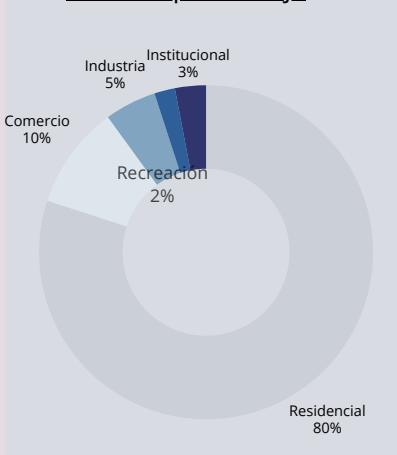
El uso del suelo varía según el sector. En el barrio Las Flores, se combinan áreas residenciales, comerciales e institucionales, con una creciente presencia de instituciones educativas en antiguos lotes comerciales. La Vía 40 se caracteriza por su uso industrial y portuario, con fábricas y bodegas aprovechando 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 Puerto 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.



### 02. ÁREAS DE ACTIVIDADES Usos del suelo

Aunque existe un claro progreso en la implementación del plan de ordenamiento territorial en sector de las flores, sigue, todavía hoy, 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.

#### Usos en porcentaje



### 03. USO COMERCIAL

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.

#### Comercio (Las flores)

Locales 70%

Empresas 30%

#### Comercio (Siape)

Locales 80%

Empresas 20%

### 04. USO 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.

#### 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 y moderadamente poblada.

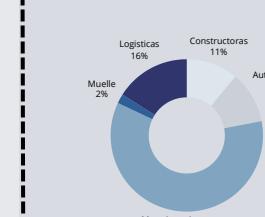
#### Conteo de Viviendas en Las Flores:

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.

### 05. USO INDUSTRIAL

La principal diferencia entre las economías industriales de Las Flores y Siape radica en su enfoque. Las Flores está centrada en la industria de materiales primarios (60%), lo que indica una dependencia fuerte en la extracción y procesamiento de recursos, respaldada por una infraestructura logística sólida. Por otro lado, Siape 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 Siape se concentra en el desarrollo de infraestructura.

#### Industrias (Las flores)



#### Industrias (Siape)



### 06. EDIFICABILIDAD DENSIDADES URBANISTICAS

Al incorporar esta normativa con la realidad edificada, donde una mayor variedad de tipos y alturas de edificaciones se observa una falta de correspondencia entre las potencialidades del suelo y las restricciones impuestas por la zonificación de estrato 2 y 3. Esto limita el atractivo de la zona para desarrollar más ambiciosos o innovadores, perspectivas de un modelo urbano que no incentiva el crecimiento o la transformación hacia un entorno más mixto y dinámico.

#### LEYENDA

Estrato 1

Estrato 2

Estrato 3

Estrato 4

### 07. ESTRATIFICACION SOCIO-ECONOMICA

En este barrio predomina un índice de edificabilidad de Nivel II, lo que sugiere que las densidades urbanísticas están siendo cumplidas.

#### LEYENDA

Estrato 1

Estrato 2

Estrato 3

Estrato 4

### 08. DINAMICAS SOCIALES/ USOS DE LOS ESPACIOS

#### LEYENDA

Paraderos y Estacionamientos de Buses

Nodos Aglomeración

Comercio Ambulatorio

#### ACTIVIDADES INFORMALES

Carroceros 30%

Mototaxis 40%

Comercio ambulatorio 30%

### 09. ESTADÍSTICAS Y CONCLUSIONES

#### ESTUDIANTES:

Mary Puche, Andrea Torres, Michel Maldonado, Santiago Ibáñez

#### Arq:

Yesenia Jimenez Zarate

#### ASIGNATURA:

Redes urbanas

### 10. REFERENCIAS

#### ESTUDIANTES:

Mary Puche, Andrea Torres, Michel Maldonado, Santiago Ibáñez

#### Arq:

Yesenia Jimenez Zarate

#### ASIGNATURA:

Redes urbanas