



HABITANDO SAN MARTÍN: Formulación de un hábitat integral aprovechando áreas subutilizadas de la ciudad de Bogotá.

**Leidy Johana Torres Zea
Jeimy Alexandra Garzón Espitia**

Universidad La Gran Colombia
Facultad de Arquitectura
Bogotá, Colombia
2014

HABITANDO SAN MARTÍN: Formulación de un hábitat integral aprovechando áreas subutilizadas de la ciudad de Bogotá.

**Leidy Johana Torres Zea
Jeimy Alexandra Garzón Espitia**

Tesis o trabajo de investigación presentada(o) como requisito parcial para optar al título de:

Arquitecta

Director (a):

At. Arq. Esp. Mg. Freddy Chacón Chacón

Codirector (a):

Título (Ph.D., Doctor, Químico, etc.) y nombre del codirector(a)

Línea de Investigación:

Diseño y gestión del hábitat territorial.

Grupo de Investigación:

Nombrar el grupo en caso que sea posible

Universidad La Gran Colombia

Facultad de Arquitectura

Bogotá, Colombia

2014

Resumen

Desde inicio de los años 90 la vivienda formal ha sufrido grandes transformaciones, afectando radicalmente su función social y de derecho para convertirse en un beneficio lucrativo para los constructores del sector privado, priorizando la cantidad y no la calidad de la vivienda.

Por otro lado el déficit y alto costo del suelo urbanizable en sectores ya consolidados de la ciudad ha llevado a que estas agrupaciones de vivienda se realicen en las periferias, en sectores que no cuentan con la infraestructura suficiente para suplir las necesidades de las familias, obligándolos a realizar largos trayectos en la búsqueda de cumplir con sus labores diarias, originando problemas de segregación, fragmentación y exclusión entre la unidad de vivienda y su entorno o lo que se identifica como “ciudad difusa” afectando a la población de la ciudad.

Con la investigación se han podido identificar zonas que cuentan con suelo altamente urbanizable y que se encuentra subutilizado por cambio en las dinámicas urbanas, para desarrollar la propuesta proyectual se utilizara específicamente el suelo subutilizado del sector industrial.

Estos sectores subutilizados son el escenario preciso para desarrollar esta propuesta proyectual de vivienda social, ya que cuentan con toda una infraestructura consolidada que permite una conectividad con la centralidad urbana, dotando a los usuarios de equipamientos,

zonas de servicio, zonas de recreación y oficinas, garantizando que los usuarios tengan fácil acceso a la ciudad; de manera que se introduce el modelo de “ciudad compacta” que plantea Richard Rogers (2001), buscando equilibrar la vivienda, su entorno y la sociedad ayudando a crear dinámicas urbanas que permitan mejorar la ciudad mediante su uso colectivo y social.

Palabra clave: (hábitat, centralidad urbana, vivienda social, ciudad compacta, Densificación).

Abstract

Since early 90's, the formal housing has suffered major changes, radically affecting their social and legal role to become a lucrative profit for private sector builders, prioritizing quantity and not the quality of housing.

On the other hand, the deficit and the high cost of building land in established areas of the city has lead to these groups be made on the periphery, in areas that do not have sufficient infrastructure to meet the needs of families, forcing to undertake long journeys in search of fulfilling their daily tasks, causing problems of segregation, fragmentation and exclusion between the dwelling unit and its surroundings or what is identified as "diffuse city" affecting the population of the city.

Through research, it has been possible to identify areas that count with highly developable land which is underutilized because of the change in urban dynamics, to develop the projective proposal, underutilized ground from industrial sector will be used specifically.

These underutilized areas are the precise scenario to develop this projective proposal of social housing, since they count with a whole consolidated infrastructure that allows connectivity to the urban centrality, providing users with equipments, service zones, playgrounds and offices, ensuring users to have easy access to the city; so that the Richard Rogers model of "compact city" (2001) is introduced, seeking to balance the dwelling, its environment and society by helping to create urban dynamics to improve the city through their collective and social use.

Key words: habitat, urban centrality, social housing, compact city.

Contenido	Pág.
1. Introducción	3
2. Formulación	5
3. Justificación	7
4. Hipótesis	9
5. Objetivos	13
5.1 Objetivo General	13
5.2 Objetivos específicos	13
6. Antecedentes	14
7. Marco conceptual	26
8. Estado del arte	29
9. Marco referencial	33
9.1 Puerto Madero	33
9.2 Elemental	35
10. Diagnóstico	37
10.1 Identificación y reconocimiento del sector	37
10.1.1 estructura ecológica principal	38
10.1.2 estructura funcional y de servicios	38
10.1.3 sistema de equipamientos urbanos	40
10.1.4 estructura socioeconómica	45
11. Estudio del sector (aspectos positivos y negativos)	56
11.1 Matriz DOFA	74
12. Análisis e interpretación de la norma	77
13. Criterios de diseño	80
13.1 Criterios de diseño urbano	80
13.2 Criterios de diseño vivienda	81
14. Desarrollo de la propuesta proyectual	83
15. Conclusiones	85
1. Bibliografía	107

Listado de gráficas	página.
Gráfica 1. Equipamientos por localidad	41
Gráfica 2. Equipamientos por habitante	42
Gráfica 3. Población localidad Santa Fe. DANE 2005	45
Gráfica 4. Edades de población. Fuente: DANE Censo general 2005.....	46
Gráfica 5. Población UPZ Lourdes	47
Gráfica 6. Densidad urbana.	49
Gráfica 7. Estratificación socioeconómica.....	50
Gráfica 8. Estratificación por UPZ.....	51
Gráfica 9. Viviendas por UPZ	51
Gráfica 10. Tipos de hogar.....	52
Gráfica 11. Personas por hogar, localidad Santa Fe.	53
Gráfica 12. Tenencia de vivienda	54
Gráfica 13. Tipo de vivienda.	55
Gráfica 14. Núcleo familiar.....	57
Gráfica 15. Manzana 1 UPZ Sagrado Corazón.....	59
Gráfica 16. Manzana 2 UPZ Sagrado Corazón.....	61
Gráfica 17. Manzana 3. UPZ Sagrado Corazón.....	63
Gráfica 18. Manzana 4, UPZ Sagrado Corazón.....	65
Gráfica 19. Manzana 5, UPZ Sagrado Corazón.....	67
Gráfica 20. Manzana 6, UPZ Sagrado Corazón.....	69
Gráfica 21. Manzana 7, Sagrado Corazón.	71
Gráfica 22. Uso del suelo.....	73
Gráfica 23. Matriz DOFA.....	74

Listado de tablas	página.
Tabla 1. Sistema Vial	39
Tabla 2. Recreativos y deportivos.....	44
Tabla 3. Densidad Poblacional	48
Tabla 4. Núcleo familiar.	57
Tabla 5. Reglamentación UPZ Sagrado Corazón	77

Tabla 6. Densidad Poblacional.79

1. Introducción

Durante los últimos 24 años el tema de la vivienda ha dejado de ser un derecho para convertirse en un negocio, afectando la calidad del hábitat y por defecto la dignidad de la misma. El presente trabajo da cuenta de una reflexión académica desde el punto de vista arquitectónico referido a la afectación físico-espacial que ha sufrido el hábitat urbano.

La principal causa de esta problemática surge a comienzos de los años 90, pues la vivienda deja de ser un derecho, perdiendo su identidad social para convertirse en una dinámica de mercado, consolidando al sector privado. Este nuevo enfoque priorizado por el mercado ha llevado a construir viviendas con mínimos establecidos que evidentemente no ofrecen una calidad arquitectónica necesaria para suplir las necesidades de los usuarios, de forma tal que es posible identificar problemas de confort, hacinamiento, salubridad y mínimo desarrollo urbano.

La dinámica mercantil y la falta de suelo urbanizable en zonas ya consolidadas de la ciudad han llevado a desarrollar estas agrupaciones de vivienda en las periferias, generando un alto impacto en la vida de los usuarios, dando como resultado problemas de segregación y exclusión social, de esta forma se puede decir que se construye la ciudad a partir del modelo de “ciudad difusa”, pasando a formar un tejido variable y fragmentado, donde los usos del suelo se distribuyen en diferentes puntos de la ciudad, obligando a la población a desplazarse en la búsqueda de suplir sus necesidades básicas como lo son educación, salud, recreación, vivienda y trabajo.

Esta forma expansiva de planificar la ciudad afecta a la población tanto del mercado formal como informal ya que el crecimiento ha dejado grandes fragmentos en el tejido urbano y que de cierta manera se han dejado allí olvidados y sin solución aparente.

Desde esta perspectiva la propuesta proyectual conduce a establecer nuevas formas de plantear la vivienda con un sentido social y que responda a las necesidades habitacionales de la población, adoptando medidas que mitiguen la afectación que está sufriendo la planificación y construcción de la vivienda y su entorno.

Por tal motivo es significativo hablar de los sectores que cuentan con suelo potencialmente densificable y que en un inicio fueron planteados de uso comercial, residencial e industrial y que en este momento se encuentra subutilizado por el cambio en las dinámicas urbanas. La ubicación de estos sectores es privilegiada, ya que cuenta con todos los servicios necesarios para la construcción de un hábitat integral, permitiendo la conectividad del proyecto con la ciudad.

El objetivo de esta propuesta proyectual es generar un hábitat integral que atienda las necesidades habitacionales mediante el desarrollo de vivienda social, aprovechando las zonas subutilizadas de la ciudad de Bogotá. Para lograr lo anterior se busca relacionar los aspectos social, económico y ambiental entorno a la vivienda digna.

2. Formulación

¿De qué manera se ha visto afectada la calidad del hábitat urbano a causa del cambio en la política de vivienda social?

El Estado preocupado por buscar nuevas soluciones que permitieran una más amplia cobertura y un nivel de gestión más eficiente para la construcción de vivienda formal y así disminuir el alto déficit cuantitativo y las problemáticas de hacinamiento, salubridad y pobreza, que en ese momento habían resultado del proceso de crecimiento exponencial de la ciudad, da pie para la creación de empresas constructoras del sector privado que gestionaran la planificación y edificación de vivienda, llevando a que ésta se convirtiera en un producto netamente comercial que garantizara utilidades económicas para las compañías.

Desde esta perspectiva cabe resaltar que las soluciones planteadas para disminuir el déficit cuantitativo no han logrado los fines previstos y sí se han afectado las propiedades cualitativas de la vivienda, disminuyendo el área de cada unidad ya que se proyecta con mínimos habitacionales establecidos, reduciendo significativamente la calidad arquitectónica del hábitat entendiendo que no solo se afecta la unidad de vivienda sino también su entorno.

El alto costo del suelo lleva a que éste se aproveche al máximo para obtener la mayor utilidad posible, ofreciendo viviendas con áreas entre los 30 y 45 mts² para una familia

con promedio de 5 integrantes. Esto genera limitantes para el óptimo desarrollo de la familia que van desde el hacinamiento hasta problemas sociales y de privacidad entendiendo que varias personas deben compartir una misma habitación.

Estas agrupaciones de vivienda se proyectan en las periferias de la ciudad, en sectores de difícil accesibilidad, con baja calidad en la infraestructura vial, ausencia de equipamientos de salud, educación, recreación y servicios, obligando a los usuarios a realizar largos desplazamientos para poder suplir sus necesidades básicas.

Por otro lado no se aplican conceptos de sostenibilidad como el uso de materiales de bajo impacto ambiental, el manejo de zonas verdes y el bajo manejo de las determinantes naturales genera espacios con problemas de humedad y baja iluminación natural.

Es objetivo de gran número de familias adquirir vivienda propia, pero acceder a ella en si ya es una limitación pues para esto la familia debe demostrar ingresos suficientes para contar con un crédito hipotecario, lo anterior hace que se excluyan aquellas familias que no pueden demostrar el ingreso fijo mensual ya que su labor se encuentra en la informalidad.

La vivienda formal debe garantizar el mejoramiento de la calidad de vida en beneficio de crear una sociedad equitativa e integradora tanto en el tejido urbano como el social.

3. Justificación

En los años 90 la vivienda formal deja de ser un derecho para convertirse en un negocio, este nuevo enfoque establece una fisura entre la cantidad y la calidad del hábitat, dejando de lado las necesidades de los usuarios que a su vez originan problemas de marginalidad, segregación y fragmentación.

Esta nueva forma de proyectar hábitat lleva a desarrollar estas agrupaciones de vivienda formal en las periferias de la ciudad generando un impacto en la vida de los usuarios, ya que son sectores de difícil acceso, con baja calidad en la infraestructura tanto vial como de servicios y equipamientos, obligando a los usuarios a recorrer largos trayectos en busca de suplir sus necesidades básicas.

Por otro lado el crecimiento expansivo de la ciudad ha llevado a que los sectores ya consolidados empiecen a ser subutilizados, esto obedece al cambio en las dinámicas urbanas ya que muchos han decidido buscar mejores oportunidades y beneficios en otros sectores de la ciudad.

Desde esta perspectiva la propuesta proyectual conduce a establecer nuevas formas de plantear el hábitat y de ocupar el suelo, respondiendo a las necesidades habitacionales, de servicios, conectividad y accesibilidad en beneficio de los usuarios.

Es por eso que estas dos variables se unen para abrirle paso a la construcción de vivienda social en suelos subutilizados de la ciudad de Bogotá, ya que son el escenario preciso para implantar la propuesta pues cuentan con una infraestructura consolidada permitiendo introducir el modelo de ciudad compacta que plantea Richard Rogers(2001).

El volver a retomar estos sectores de la ciudad permite regenerar el tejido urbano mediante dinámicas urbanas y actividades que hagan atractivo el proyecto e inviten a la transformación de la pieza de ciudad.

Es importante destacar que se deben adoptar medidas que mitiguen y reduzcan el alto impacto que se ha generado en torno a la construcción de hábitat, pues sin una adecuada intervención estos problemas se van agudizar ya que por un lado el tema de la vivienda se van a seguir proyectando en las periferias de la ciudad y con mínimos de calidad establecidos y por el otro las zonas subutilizadas no serán aprovechadas de la mejor manera posible entrando a un mayor deterioro, creando problemas de inseguridad, contaminación y puntos de encuentro y vivienda para los habitantes de la calle.

4. Hipótesis

El proyectar hábitat integral es una propuesta al mejoramiento de la calidad de vida de los usuarios, un tema nada atractivo para el enfoque comercial de la vivienda, pero de gran importancia para la construcción de una sociedad equitativa, justa e incluyente.

Desde este punto de vista es importante retomar las piezas de ciudad que se localizan cerca a la centralidad urbana, principalmente sectores que se encuentran en deterioro y subutilizados, pues en un inicio fueron zonas de uso residencial, industrial y comercial, pero por el cambio en las dinámicas urbanas como el alto costo del suelo, aumento de los impuestos entre otros, obliga tanto a la población como a los sectores de industria y comercio a buscar mejores oportunidades en otros sectores de la ciudad ya que esto implica reducción en el pago de impuestos y los servicios públicos, además de recibir beneficios tributarios.

Estos sectores o piezas de ciudad son privilegiados ya que cuentan con tejidos urbanos que garantizan la conectividad del proyecto con su entorno dado a que cuenta con infraestructura vial de gran importancia, disponibilidad de servicios públicos vitales como agua potable y alcantarillado, energía eléctrica y gas natural. Por otro lado el desarrollo de equipamientos en el sector hace que sea más fácil y rápido el acceder a servicios de educación, recreación, salud y fuentes de trabajo.

Estos sectores son el escenario apropiado para el planteamiento de vivienda social, por un lado regenerando el territorio mediante la aplicación de mezcla de usos que garantiza el óptimo aprovechamiento del suelo y por otro se suplen las necesidades de los usuarios mejorando la calidad de vida.

La vivienda se debe pensar y proyectar acorde a los ocupantes y sus necesidades con el fin de generar un sentido de pertenencia que permitan la articulación de los factores económico, social, ambiental y arquitectónico, construyendo dinámicas urbanas mediante un tejido social incluyente y equitativo.

Desde la parte económica la mezcla de usos permite que se genere una zona de servicios y actividades que dotan al sector de dinámicas sociales y urbanas beneficiando a los usuarios.

En lo ambiental se trata de recuperar e integrar al proyecto zonas verdes y estructuras ecológicas principales con el fin de dotar a los usuarios de equipamientos de esparcimiento y zonas al aire libre, además de mejorar la calidad ambiental con la reducción en la contaminación auditiva, visual y del aire, por otro lado el uso de las determinantes climáticas permite el aprovechamiento y manejo de la iluminación y ventilación natural garantizando confort e higiene tanto al interior de la vivienda como en su entorno.

En lo arquitectónico se debe trabajar desde el interior de la vivienda aportando espacios cómodos, flexibles y saludables que garanticen el óptimo desarrollo y mejoramiento de la calidad de vida de los usuarios, además de integrar la unidad de vivienda con el entorno mediante la articulación por un lado los equipamientos existentes y la edificación de los faltantes

y por el otro el desarrollo de zonas públicas y peatonales con el fin de promover el recorrer del sector.

5. Objetivos

5.1 Objetivo General

Generar una propuesta proyectual de hábitat integral que atienda las necesidades habitacionales mediante el desarrollo de vivienda social, aprovechando las zonas subutilizadas en la centralidad de la ciudad de Bogotá.

5.2 Objetivos específicos

1. Establecer la proyección del crecimiento poblacional, identificando los usuarios.
2. Definir los criterios de diseño para el desarrollo de la propuesta proyectual.
3. Identificar los sectores que cuentan con suelo subutilizado y potencialmente edificable de la ciudad de Bogotá.
4. Identificar la estructura ecológica principal y las especies nativas de la ciudad Bogotá buscando el mejoramiento ambiental del sector

6. Antecedentes

La construcción en Colombia se ha visto influida por las diversas culturas que han llegado, ya sea por descubrimiento o por conquista, estas han dado a lo largo de los años unas tendencias constructivistas que han hecho de este país una diversidad constructivista.

La ciudad asumió una gran modificación después del asesinato de Jorge Eliécer Gaitán el 9 de abril de 1948 lo cual hizo que se destruyeran construcciones importantes en el centro de la ciudad, dando paso a que los arquitectos empezasen a proponer una arquitectura llamada en este momento, como “arquitectura moderna” (Arango, Silvia, 1990) que diese respuesta a las necesidades de comunicación e industrialización que se estaban presentando, como ciudad principal de un país que tenía un poder político y un crecimiento poblacional significativo que no tenía respuesta en aquel momento.

Se presentan propuestas para cuatro ciudades principales de Colombia, dentro de las cuales está incluida Bogotá proponiendo espacios verdes y proyectos urbanos que respondiesen al crecimiento de una ciudad que ya albergaba unas 1.600.000 personas (Arango, Silvia, 1990) por lo cual se buscaba una renovación urbana que mostrara nuevos usos más comerciales, financieros y un crecimiento físico que permitiese nuevos centro de segregación socio – espacial que permitiera desarrollar una tendencia acelerada de crecimiento.

En respuesta a la modernización que se buscaba, se desarrollan construcciones como El Coliseo el Campin, el club los lagartos en el año 1946, El country club en 1950, La Universidad Nacional en 1953 y la construcción de edificios importantes para comercio como el Hotel Tequendama entre 1950 y 1951 el cual se decía que gracias al proyecto de Cuellar, Serrano, Gómez y una alianza con Holabird, Root & Burge; se denominaba como una salto en la forma de construcción y la importancia al centro de la ciudad, marcando entonces espacios comerciales, de recreación y vivienda. (Arango, Silvia, 1990)

Los arquitectos recién egresados de la Universidad Nacional en aras de un desarrollo de ciudad que sea más “positivo” (Arango, Silvia, 1990) buscan proponer construcciones que den la posibilidad al usuarios de tener espacios abiertos, a fin de ofrecer viviendas que suplan las necesidades de las nuevas familias que se encontraban en la ciudad. La propuesta urbanística entonces fue la construcción de proyectos que dieran al usuario la ubicación de la vivienda dentro de un proyecto donde se encontrase las viviendas organizadas en forma de hileras, creando calles largas, las cuales tenían grandes espacios verdes que permitan tener espacios de recreación y organización.

Se data de los años 30 de la creación de barrios netamente residenciales que dieran una clara idea de privatización, que la vivienda respondiese “la necesidad de espacios sociales, espacios de servicio y espacio de dormir” (Arango, Silvia, 1990); donde se tuviese un espacio mínimo de circulación y se pudiese encontrar aras para descanso.

La vivienda económica hoy llamada de interés social, fue un tema referencial en la práctica de la primera arquitectura moderna en Colombia. Entidades como el Instituto de Crédito Territorial (ICT), Banco Central Hipotecario (BCH) y la Caja de Vivienda Militar, estas fueron

tres entidades del Estado encargadas de proporcionar soluciones de vivienda a los sectores de ingresos bajos y medios. (ARANGO, 1990)

El Banco Central Hipotecario (BCH) 1932 nació como medio para facilitar a los deudores el pago de sus obligaciones hipotecarias con los bancos, el BCH dio paso a gran número de proyectos conocidos como Polo Club, Quinta Mutis, Niza, entre otros. Este fue liquidado aproximadamente en el 2000.

En términos de espacio urbano, se empieza a manifestar la tendencia a utilizar esquemas de urbanismo convencionales con el uso de las manzanas tradicionales, calle – corredor y plazas, esto visible en proyectos residenciales del BCH sujetos a la estética de la arquitectura del movimiento moderno. (ARANGO, 1990)

El Instituto de Crédito Territorial (ICT) 1939, esta entidad beneficiaba a todos los usuarios sin importar el estrato socio – económico , dio pie a la creación de barrios obreros como Muzú, Alcázares, Quiroga, etc. La función principal del ICT era la asignación de subsidios de vivienda para facilitar el acceso a la adquisición de vivienda, construcción y mejoramiento de la misma.

La política del ICT era enfatizar en la innovación técnica y sobre todo en los sistemas prefabricados, la entidad combinaba investigaciones propias con algunos conceptos de otros arquitectos. Por ejemplo la creación del barrio Alcázares, donde se da un ejemplo de transición entre dos conceptos, se manejaron viviendas tipo, a lo cual el ICT se encargó del diseño de 52 viviendas y las demás fueron dadas por licitación a tres firmas diferentes y aquí son tratadas como “unidades tipo”. (ARANGO, 1990)

Aparece un concurso hacia el año de 1952 a fin de buscar nuevas ideas de vivienda unifamiliar que respondan a las necesidades mencionadas previamente. Es entonces cuando por medio de este se da paso a la construcción de barrios como “Alcázares”, este proyecto desarrolla vivienda, llamada por la autora como mixta, las casas modelos son de dos plantas con un tipo de vivienda tradicional, conformado por “sala, comedor, servicios independientes” (Arango, Silvia, 1990) y tienen fachadas muy convencionales con ventanas rectangulares y puertas de permiten el acceso a las personas y vehicular. Otros proyectos realizados en la misma área desarrollado por otro diseñador buscaba dar respuesta a una construcción de la misma altura que la anterior, solo que se buscaba tener “un servicio en la parte delantera, salón – comedor, entrada lateral directa a través del garaje” (Arango, Silvia, 1990); la fachada es de ventanas grandes las cuales permiten un mayor paso de luz hacia el interior.

Se buscó crear una separación y organización a la ciudad que se encontraba en expansión, planeando nuevas vías que proporcionaran al usuario una amplia circulación para que su desplazamiento entre las diferentes áreas de la ciudad fuese más sencillo, por tanto se plantaron vías principales, las cuales tenían varios carriles; y las vías alternas eran más estrechas, las cuales permitían que se tuvieses mucho más espacio para el desarrollo de proyectos de vivienda. El ideal de estas viviendas es que el usuario desarrolle la vivienda según las necesidades próximas.

Otro barrio que se desarrolló por concurso fue el barrio “Muzú” el cual se realizó para personas de clase obrera que tenía las mismas condiciones de las viviendas del proyecto anteriormente mencionado pero que la escalera para acceso estaba en el centro de la vivienda y

muchas de estas viviendas tenían acceso vehicular por una fachada de la vivienda y por otra fachada acceso peatonal.

Esta distribución dio paso a la construcción de “barrios espontáneos” (Arango, Silvia, 1990) que tenía la organización dada por el usuario puesto que se desarrollaba según la necesidad. Por tanto se encuentran manzanas que son de forma rectangular, otras que son de forma a largada, no se dio espacio a vías alternas que permitieran tener áreas de circulación, sino que se encuentra el espacio de la vía y un área mínima de circulación para el peatón. Esta problemática se observó después finales de los 50 y principios de los 60.

Se ve una clara tendencia en la ciudad de densificación que no permite tener espacios verdes y se advierte la necesidad de buscar una rigurosidad en las construcciones. Hacia el “año 1956 se hace una reunión de decanos de facultades de arquitectura” (Arango, Silvia, 1990) para que se cree una conciencia más grande y se tome una tendencia en el desarrollo de los proyectos que sean más urbanísticos, que se diera una importancia al ordenamiento urbano y a la necesidad del usuario.

En cuestión de políticas de vivienda por más de cuatro décadas estuvo a cargo de las entidades, pero hacia 1972 Pastrana Borrero busca la creación de herramientas de transformación en política de vivienda como son Corporaciones de Ahorro y vivienda (CAV's) y la unidad de poder adquisitivo (UPAC).

La política económica del Gobierno entrante era el reforzamiento de la industria de la construcción, con un doble propósito y era generar empleo además de impulsar la industria nacional, para implementar esta política se implanta el “UPAC” un sistema financiero que

impulsa la captación de ahorros y la inyección de estos recursos a la industria privada de la construcción.

El autor señala (ARANGO, 1990) que como consecuencia de la aplicación de estas medidas financieras se observa que son contados los personajes del sector privado que manejan el capital de la construcción, esto da pie para el crecimiento de firmas constructoras que no cambian las técnicas constructivas en pro del usuario sino por el contrario minimizaron los procesos para así convertirse en líderes del mercado.

“La vivienda se convierte en objeto de consumo con afán de lucro” (ARANGO, 1990), relegando su calidad al mínimo y haciéndolas especialmente atractivas en su exterior fijándose básicamente en lo estético. La arquitecta se refiere a la transformación de esta arquitectura como un objeto de consumo calificándolo como construcción cuyo único valor es decorativo, siendo una construcción superficial.

Cabe resaltar que otro efecto del UPAC en el sector de la construcción es la desviación del interés del sector público por la producción de vivienda hacia sectores solventes, es decir hacia la vivienda lucrativa, ejemplo de esto se da a mediados de los años 70 pues la mayor parte del dinero ahorrado a través del UPAC es destinado a la creación de vivienda para sectores medios y altos.

Los proyectos de vivienda masiva, tanto del sector privado como público fueron sufriendo un progresivo empobrecimiento conceptual y constructivo, y en la disminución de sus áreas destinadas a cada vivienda. Cuando el estado sede al sector privado la construcción de la vivienda económica o de interés social hacia 1990, se da un deterioro en la calidad constructiva y en los espacios de la misma, se da la estandarización y limitaciones económicas de la mano con

la pobreza en el diseño. Adicionalmente se da un crecimiento de manera vertical cuadruplicando su extensión en altura y minimizando las áreas de desarrollo de los espacios. (ARANGO, 1990)

Las necesidades de vivienda crecen a un ritmo desacelerado, sin que las entidades puedan controlarlo y esto da pie al desarrollo progresivo del proceso de “autoconstrucción”, en gran porcentaje de la vivienda en población menos favorecida. Se destacan dos aspectos en este proceso como lo es la desidia distributiva en el diseño de sus plantas, además de la carencia estética de las fachadas. Y la segunda es la continuidad de técnicas constructivas tradicionales, reflejando la habilidad artesanal en el uso del ladrillo.

A partir de la ley 3 de 1991 en Colombia, se da la creación del Sistema Nacional de Vivienda de interés social en el mandato del Presidente Cesar Gaviria, se da una atención directa para facilitar el acceso a la vivienda para familias de menores ingresos, con herramientas de gestión como las cajas de compensación familiar que actualmente operan administrando los subsidios de vivienda contribuyendo a la protección social de la población.

A partir de 2010 se incrementan las políticas financieras y facilidades de vivienda, con la expectativa de alcanzar lo logrado en Chile, donde se maneja un modelo de vivienda similar al colombiano con entidades que apoyan la gestión de viviendas similares a las Cajas de Compensación Familiar.

Durante muchos años la ciudad de Bogotá no conto con mayores cambios hasta el siglo XIX, donde su perímetro se amplió en un 60%, multiplicando su población exponencialmente, lo que lleva a que las zonas a las periferias de la ciudad constituidas principalmente por haciendas fueran ocupadas por la población desplazada.

La UPZ conocida hoy como Sagrado Corazón ha tenido un gran recorrido y evolución en la historia de Bogotá iniciando en 1606 con la construcción de la recoleta de San Diego por parte de los padres franciscanos quienes compraron terrenos fuera de la ciudad para desarrollar el templo en un lugar apacible y propio de la oración terminando su construcción en 1610.

En 1874 el arquitecto Thomas Reed diseña el panóptico de Cundinamarca, su obra culmina en 1878 bajo la supervisión del arquitecto Francisco Olaya, Su construcción se llevó a cabo por los reclusos quienes debían elaborar los materiales, durante 72 años se convirtió en la prisión más importante del país; en 1948 se remodelo para instalar el Museo Nacional por orden del Gobierno.

El alemán Loe Kopp adquiere un terreno a las afueras de la ciudad en el sector de San Diego el cual es destinado principalmente para la construcción de la fábrica de cerveza en 1889. En 1910 inicia la construcción del barrio obrero la perseverancia mediante la compra de lotes de 4,30 metros de frente por 8 metros de fondo los cuales eran descontados del salario de los trabajadores y la consolidación del barrio tardo varios años ya que se desarrolló mediante la autoconstrucción. El terreno total del barrio era de 10 fanegadas le correspondía dejar 10.000 metros cuadrados libres o de plaza la cual se inauguró 1914 con el nombre de Plaza de Trabajo.

Entre 1907 y 1910 se construye el Parque la independencia, siendo inaugurado con el nombre de “parque de los hermanos reyes” en 1910 fue rebautizado como parque “de La Independencia” en homenaje a los 100 años de la independencia de Colombia. Inicialmente el lugar contó con pabellones y quioscos que con el tiempo se fueron deteriorando; Durante las alcaldías de Fernando Mazuera, entre 1947 y 1949, gran parte del parque se Perdió debido a la

construcción de la Carrera 10 y la Calle 26 y su vecino el Parque Centenario, desapareció por completo.

1931 se inaugura la plaza de toros de Santamaría construida por don Ignacio Sáenz de Santamaría, en 1928 comenzaron las obras, en los terrenos de Alto de San Diego a cargo de los ingenieros Adonai Martínez y Eduardo Lazcano.

Construido por el ministerio de obras públicas bajo los parámetros del Plan de Regularización del urbanista austriaco Karl Brunner, el Parque Nacional nació según ley 50 del 1931. En 1934, se inaugura el parque fue inaugurado por el Presidente Enrique Olaya Herrera, uno de sus grandes promotores y de donde derivó el nombre completo con el que se le ha conocido a través de la historia urbanística de Bogotá. La primera ampliación de Nacional Olaya Herrera se produjo en 1959, la segunda en 1974 y las dos últimas dieron entre 1980 y 1982, es decir el parque como tal se demoró en consolidarse casi 50 años.

La urbanización del barrio Bosque Izquierdo comenzó en 1939 en los terrenos de la finca de propiedad del señor Antonio Izquierdo, quien contrató al arquitecto Karl Brunner para diseñar el barrio, Brunner rompió las normas de la cuadrícula española, con la intención de aprovechar las características del territorio y su cercanía a los cerros, de tal manera que creó una especie de bosque, dentro del que se implantan las casas. De ahí se deriva el nombre del barrio, fue declarado patrimonio arquitectónico en 1949.

Por la década del 30, la Compañía de Jesús venía atravesando serias dificultades, a causa de presiones políticas que ejercía el gobierno de entonces, a raíz del contrato que se tenía con éste para la administración del Colegio Nacional de San Bartolomé. Este Colegio, hoy Mayor de San Bartolomé, había iniciado sus labores en 1604, fundado por la Compañía de Jesús con el

patrocinio del Arzobispo de Santafé de Bogotá Bartolomé Lobo Guerrero y había alcanzado un nombre especial en el país, formando generaciones de distinguidos colombianos.

Considerando que la situación era grave y ante el temor de que el Gobierno la despojara del establecimiento ubicado en la Plaza de Bolívar, Los Jesuitas comenzaron la construcción del edificio para el Colegio, en la Finca que poseía en La Merced. Allí se construyó una edificación que en febrero de 1941 inició su actividad académica.

Entre 1951 y 1953 fue construido el edificio del Hotel Tequendama por la firma Cuellar Serrano Gómez y la Caja de Retiro aporta el terreno para su construcción, desde el momento de su construcción, el edificio se consolidó como la sede del hotel más importante de la ciudad.

La firma de arquitectos Cuellar Serrano Gómez diseña y construye el edificio Bochica entre 1952 y 1956, el primer edificio destinado a oficinas dentro del ámbito del conjunto urbano Tequendama- Bavaria.

Entre 1953 y 1965 la firma Obregón y Valenzuela construye el Conjunto Bavaria, compuesto por tres torres, un edificio de oficinas de 24 pisos y dos torres idénticas de vivienda de 17 pisos.

Conjunto Bachué – Tisquesusa proyectado entre 1963 - 1964 y construido en 1966 por la firma Cuellar Serrano Gómez, consta de dos bloques uno de 11 pisos con uso de oficinas y una plataforma de 2 pisos donde se ubican locales comerciales.

Las torres del parque construidas entre 1965 y 1970 por el arquitecto Rogelio Salmona y promovido por el Banco Central Hipotecario, que buscaba construir viviendas de clase media en un predio en las inmediaciones del centro, consta de tres torres, la más alta

alcanza los 37 pisos, y cuenta con 294 unidades de vivienda, el criterio fundamental en la concepción del conjunto arquitectónico implicaba que éste fuera abierto, como corresponde a una idea de la ciudad, democrática, tolerante y rica en espacios públicos, concebidos para el disfrute del ciudadano.

El Planetario de Bogotá fue inaugurado el 22 de Diciembre de 1969 y desde entonces se ha dedicado al fomento de la astronomía, las ciencias del espacio y la difusión de la cultura científica. El Planetario de Bogotá fue una idea materializada por el Alcalde de Bogotá Virgilio Barco Vargas con el apoyo de la Federación de Cafeteros y el Banco Cafetero con Jorge Cárdenas Gutiérrez. Eran los años 60 cuando las misiones Apolo a la Luna impulsaron en todo el mundo un renovado interés por la astronomía y las ciencias del espacio. La idea original era ofrecerle a la ciudad de Bogotá y al país un centro cultural que tuviera como eje las actividades científicas y la astronomía en particular.

La avenida de los Cerros, como también se le conoce a la Circunvalar, empezó a pensarse hacia el año de 1961 y se concibió como la "vía que uniría al norte con el sur, su construcción se inició bajo la alcaldía de Hernando Durán Dussán, en 1981, luego de casi 20 años de planeación.

Es importante destacar que esta pieza de ciudad se ha ido consolidando a través de los años, convirtiéndose en un principal punto de desarrollo económico, político y social de la ciudad, dotando de servicios e infraestructura a la población generalmente de las periferias de la ciudad.

Cabe destacar que este sector ya consolidado cuenta con suficiente suelo para ofrecer a la población de las periferias y del mismo sector de vivienda mediante la mezcla de usos o lo que mejor se conoce como la ciudad compacta de Richard Rogers.

7. Marco conceptual.

El hábitat es un concepto que tiene varios puntos de vista y que describe principalmente un entorno o lugar donde se desarrolla una especie ya sea vegetal, animal o humana garantizando su permanencia. Desde este punto de vista es importante destacar autores como Jorge Sánchez y María Echeverría que abordan el término como un conjunto de relaciones que conforman un todo, “no es una cosa, objeto sino un fenómeno procesual en permanente cambio, la expresión de ideas, cultura y acciones de una comunidad”. (SANCHEZ, 2009).

En base a lo anterior se puede decir que el hábitat es un proceso cíclico y genera tejido pues cada una de sus partes compone el todo, no se trata solo de un lugar sino de identificar las acciones que se realizan allí, desde lo social, económico y político ya que no es solo habitar como el permanecer sino de las dinámicas que permiten interconectar el lugar con las relaciones humanas.

Es importante entender que cuando nos referimos al Hábitat integral hablamos de la sumatoria de elementos para construir un mejor entorno entendiendo que no solo se trata del lugar sino también de las actividades que allí se desarrollan, conectando e integrando cada lugar que dinamizan una pieza de ciudad, pero cabe resaltar que la ciudad no siempre ha tenido un desarrollo continuo ya que durante su proceso de crecimiento y evolución existen sectores que llegan a su punto máximo de consolidación ya sea de uso comercial, residencial e industrial y con

el paso de los años empieza a perder su vocación por el cambio en las dinámicas urbanas, originando las denominadas áreas subutilizadas las cuales han quedado sin uso aparente entrando en deterioro y abandono.

El cambio en las dinámicas se puede dar entre otros por el alto costo del suelo o alzas en los impuestos lo que obliga a esta población a buscar mejores oportunidades en otras partes de la ciudad y a las periferias.

¿De qué manera se pueden aprovechar estas áreas subutilizadas?

Es importante resaltar que estos sectores cuentan con tejidos urbanos ya consolidados lo que garantiza la conectividad del proyecto con su entorno pues cuenta con infraestructura vial de gran importancia, disponibilidad de servicios públicos y equipamientos, además de contar con un suelo potencialmente densificable

Por otro lado la ubicación de estos sectores es privilegiada ya que se encuentran cercanas a la centralidad urbana identificando que es una pieza de ciudad con características importantes pues es el lugar de concentración de usos y de mayor dinámica social que beneficia a la población.

Estas características convierten a estos sectores en el escenario apropiado para el planteamiento de Vivienda social por que busca responder de manera eficiente y equitativa las necesidades de la población desde la vivienda hasta la integración físico-espacial con la ciudad, por lo cual es importante dar una mirada a la vivienda no como unidad sino desde la construcción de hábitat garantizando mejorar la calidad de vida de los usuarios.

Desde esta perspectiva la propuesta proyectual le apunta a la construcción de la ciudad compacta de Richard Rogers (2001), nace de la preocupación por la manera en que se

construye y desarrolla el territorio, creando problemas de segregación, contaminación, exclusión social y pobreza afectando social, económica y ambientalmente la vida de la población.

Este modelo busca integrar los elementos social, económico, ambiental político y arquitectónico en la construcción de una ciudad incluyente y para beneficios de todos, ya que es allí donde se genera el cambio al crear dinámicas urbanas que permitan mejorar la ciudad mediante su uso colectivo y social.

Por otro lado se trata de brindar soluciones que ayuden a mejorar la calidad de vida de las personas mediante la mezcla de usos (comercial, residencial, laboral, educación) en un mismo sector, evitando largos desplazamientos y el mejor aprovechamiento del suelo logrando un equilibrio entre lo construido y el entorno natural, la protección de ecosistemas, humedales y zonas de reserva.

8. Estado del arte

La vivienda en una construcción difícil de plantear, las limitaciones por parte de los inversionistas, es dada no solo por los costos, sino por las limitaciones de espacio y costos. Se busca que relación entre el usuario y el territorio, en donde se encuentra una “planeación racional” (Rodríguez, 2008). En donde se busque una interacción entre el hábitat, la sociedad y cultura; buscando que los usuarios tengan espacios para la recreación y el intercambio cultural. Tales agrupaciones dan la posibilidad dar un sentido de pertenencia y que se realicen nuevas actividades que ayudan al crecimiento de la sociedad. (Rodríguez, 2008)

Sánchez menciona que la vivienda debe llevarse a un nivel mucho más alto, en donde se tenga en cuenta la estética, en donde el tejido; dándole importancia a un modelo de vivienda clásica, ética – estética, armónica y moderna; aplicando un modelo que sea más justo que brindándole al usuario un confort. (Sánchez, 2008) Se menciona que la vivienda sea un desarrollo que sea un cuerpo, en donde haya una totalidad en el dinamismo de los espacios, buscando que el usuario pueda desarrollar sus actividades al interior de este.

Gómez e Ibatá señalan que desarrollar un proyecto en donde las actividades de una familia se deben desarrollar en un espacio más reducido, entra en un dilema puesto que la circulación y distribución de espacio es diferente a un área mucho más amplia, el constructor y

diseñador deben tener en cuenta la ubicación del proyecto, tendencia en donde se debe tener en cuenta la relación entre lo físico, espacial, ambiental y cultural para la construcción y propuesta. (Gómez & Ibatá, 2008)

Se habla de una vivienda que crece en forma desorganizada dentro de un territorio debido a la falta de oportunidad de desarrollar un proyecto o un hábitat, por tanto el usuario crea un espacio en la informalidad, en donde desarrollar un proyecto con espacios que no cumplen con algunas normas, por ejemplo de movilidad, en donde se desarrolló una vivienda que es desorganizada que tienen servicios públicos.

Castillo habla sobre como la informalidad da paso a la creación de una ciudad informal, en donde el usuario busca la posibilidad de construir vivienda y al mismo tiempo colocar zonas comerciales o “Stoa” desarrollándose en las zonas centrales o periféricas. Las viviendas no propiamente solo responden a la utilización de la actividad de vivienda, sino también se busca integrar con una actividad comercial que le permita tener desarrollar más actividades a su interior, el usuario menciona que este tipo de vivienda se da por las necesidades del sector y como respuesta a la necesidad de ingresos. Cada vivienda es construida con la cantidad de ingresos que tiene el usuario, por tanto los materiales de construcción y los espacios no son los apropiados para el desarrollo de las actividades. Se sustenta que esta vivienda se da por la falta de reglamentación ya que al ser una vivienda informal no tiene los permisos y por ende no responde al entorno. Estas viviendas por esta razón, en ocasiones no cuentan los servicios básicos. (Castilli, 2008)

Se menciona el modelo de hábitat que sea productiva, refiriéndose a esto, que sin importar si la vivienda es formal o informal, haya un proceso de un conjunto de acciones diversas que van desde “las sociales, empresariales, e institucionales” (Fique, 2008). Donde se apropiación del espacio por medio de una adecuada transformación o mantenimiento, teniendo en cuenta las necesidades, para generar así cambio en el espacio, la movilización y las cualidades del espacio; buscando mejorar no solo la utilización del espacio sino espacios de interacción y desarrollo paisajístico que dé al individuo una realidad ambiental y una articulación entre el desarrollo constructivo y económico. (Fique, 2008)

Torres menciona que el hábitat es tomado por el usuario como el espacio que le da al usuario un espacio para el desarrollo de diferentes ideas y se ha dado un enfoque de dignidad y sostenibilidad, donde esta da la oportunidad de tener una mejor forma de vida y una oportunidad de vida en donde se puede optimizar el uso del suelo y dar nuevos usos. Se ha tomado una concepción de equidad y posicionamiento social, entendido como la propiedad de la persona, en donde se da la oportunidad de desarrollar diferentes actividades que da la posibilidad al usuario de tener un desarrollo e interacción social más amplia. Sin embargo esta idea se ha ido modificando puesto que se ha mostrado los beneficios de tener una mejor distribución del espacio para que se de la independencia de cada espacio y de esta forma el usuario al interior de la vivienda pueda desarrollarse como un usuario y no que se vea obligado a compartir un espacio por varias personas. Esto se ha presentado por el afán de construir más vivienda formales, en donde están crezca de forma vertical y no horizontal para así poder dar espacios a nuevas zonas de recreación y se dé el espacio para recuperación de espacio que permitan la movilidad y el desarrollo intelectual del usuario. Por tanto cada vez la vivienda es de costos más reducidos, en

donde el arquitecto debe buscar la forma de construir vivienda dando respuesta a las necesidades de los usuarios teniendo en cuenta un aproximado de integrantes dentro de una familia y así realizar la mejor distribución de un área reducida; por otra parte debe buscar la forma de disminuir costo de los materiales de construcción, puesto que estos proyectos por ser vivienda masivas, con la idea de una ciudad compacta, con llevan mucho capital y es financiero por el estado y entidades financieras, abogan por un rendimiento o ganancia económica. Sin tener en cuenta que el usuario puede tener nuevas necesidades que el espacio construido y otorgado no da respuesta a este. Torres señala que se debe tener en cuenta se encuentra una clara contradicción entre el pensar del inversionista y del usuario, puesto que no se tiene en cuenta que el espacio no es el adecuado para el desarrollo de la actividad, por tanto se da paso a un problema de habitabilidad e insatisfacción ya que muchos de estos usuarios están acostumbrados a espacios de una ciudad antigua que permita crecer horizontalmente y que ahora con el cambio de forma de construcción, modifica las costumbres y actividades del usuario que puede realizar dentro del hogar. El reto es entonces, crear una política que reglamente los mínimos construidos, en donde se busque el mejoramiento del espacio por cada usuario y que el valor pueda ser similar o mayor, teniendo en cuenta que muchos de los usuarios que adquieren esta vivienda tienen bajos recursos para la adquisición. (Torres, 2008)

9. [Marco referencial.](#)

9.1 Puerto Madero

Es un proyecto ubicado en Buenos Aires – Argentina, para personas que Vivian cerca al puerto, las cuales tenían espacios comerciales construidos por el usuario para tener mayor acceso al comercio, por tanto es una zona con crecimiento desorganizado que no permite la interacción del usuario.

El proyecto que se desarrollar en esta área tuvo como finalidad el mejoramiento del área urbana deteriorada con el fin de dar un nuevo uso que permitiese tener una actividad social en el área sin exceder los limite portuario (Biere Arenas). Cambiando el uso del suelo y convirtiendo el área de una zona coyuntural a una transformación urbana en donde se da espacio al desarrollo de actividades comerciales, sociales, deportivas e históricas entre otras.

Por otra parte se quería dar el espacio del uso del puerto como una zona de comercio portuario en donde se desarrolla actividad netamente comercial, en donde se encuentra torres de oficinas, centro de negocios y convenciones y ferias para dar la una organización al área del puerto. Esta organización daba paso al desarrollo de una nueva actividad, en donde se construyen hoteles, centros comerciales y universidades.

Este proyecto busca que el usuario tenga un lugar con mayor accesibilidad y uso para las actividades desarrolladas en esta área, buscando dar una mayor organización y favorabilidad en el desarrollo de una actividad que no tenía antes cabida en el espacio.

Se tuvo una gran precaución en el momento de la transformación del área puesto que se encontraban patrimonio arquitectónico. Se buscó que la construcción del proyecto tuviese un carácter industrial, sin modificación del área patrimonial y que permitiese dar una transformación al área; por tanto se inquirió que las fachadas y las construcciones tuviesen la misma temática para darle una temática portuaria.

El proyecto consta con la construcción de diez y seis edificios en un área de 320.000 metros cuadrados (Biere Arenas). Área en la cual se construyó uno a uno por un grupo de 23 empresas e inversores. En el siguiente año de haberse dado lugar a la construcción de este se dio la licencia para la construcción de dos universidades y también tuvo lugar simultáneamente la construcción de redes de servicios, vías, senderos peatonales y equipamiento.

Este proyecto se construyó teniendo en cuentas que las actividades que se desarrollarían en esta área son netamente comerciales y por ende se debían realizar construcciones que fuesen rentables, dando importancia a la ubicación, visibilidad y accesibilidad. El fin de es dar la oportunidad al usuario de transitar al borde del río y la reserva ecológica, dando así paso al desarrollo de proyectos de vivienda, dando siempre la protección e importancia al entorno ecológico, buscando mantener las visuales y conservando su uso.

Se buscó que se presentara un dialogo entre la ciudad, las zonas habitadas y esta nueva zona comercial, buscando disminuir la cantidad de inseguridad y delincuencia, ya que se da un nuevo uso a este espacio y el entorno queda estático sin modificación alguna.

9.2 Elemental

Este proyecto muestra como la preocupación del Gobierno de Chile por la ocupación ilegal de inmigrantes de 0.5 hectáreas durante varios años debido al desplazamiento, los hogares construidos por estas personas son informales y carecen de simultaneidad (Fondef). Al encontrar que dentro de este lugar se encuentran más de 100 familias que no viven en la periferia, que tienen pocos ingresos y además que no cuentan con los servicios básicos para la subsistencia, se crea la necesidad de generar un proyecto que permita erradicar las viviendas de estas familias en las periferias de Iquique (Chile), las cuales están generando inseguridad y mal uso del suelo.

Esta es tomada por la Pontificia Universidad Católica de Chile, en colaboración con las facultades de Arquitectura y Ciencias políticas, buscando la forma de implementar un proyecto social que fuese innovador y que diera la oportunidad de construir 7 conjuntos residenciales con un espacio cuadrado por familia de 34 metros cuadrados, en donde este diera respuesta a las necesidades del usuario. Esta sería una vivienda de interés social que debía tener bajo costo puesto que iba a ser subsidiado por el Estado. Por tanto cada familia tendría en aproximación un espacio de 30 metros cuadrados en donde se encontrarían los servicios de baños, cocina y espacios para las habitaciones.

Esta vivienda debía responder con las necesidades tanto del usuario como del estado, en donde la densidad sea oportuna para el desarrollo de las actividades y que el terreno a su vez se valorice por la densificación y modificación. En cuanto a la modificación, se pensó en

realizar una construcción básica que diera respuesta a los requerimientos básicos, pero que en el futuro se pudiese modificar, en este proceso se observó que para no realizar construcciones que solo dieran espacio para la modificación lateral, se debía crear un espacio dentro de la vivienda que permitiera la ampliación, por tanto se propuso que esta se pudiese modificar en cualquier sentido.

Se buscó que la densificación al ser tan pequeña para la cantidad de las familias, se conservara la privacidad y la propiedad de cada uno. De esta forma se crearon espacio público y espacios colectivos que dieran paso a una interacción entre los diferentes espacios y usuarios en espacios abiertos. (Fondef)

10. Diagnóstico.

10.1 Identificación y reconocimiento del sector

La localidad N° 3 Santa Fe se encuentra ubicada en el sector central de la ciudad de Bogotá, cuenta con un Área Total de 4.487,74 hectáreas de las cuales 685,02 hectáreas corresponden a suelo urbano y 3.896 hectáreas son suelo protegido. Limita por el Norte con la localidad de Chapinero; al Sur con la localidad de San Cristóbal; al Oriente con los Cerros orientales y el municipio de Choachí y Ubaque; al Occidente con las localidades de Mártires y Teusaquillo y al interior, en espacio delimitado entre las Carrera Décima y Avenida Circunvalar y entre las Calles 4ª y Avenida Jiménez, se encuentra la localidad de La Candelaria.

La localidad se encuentra dividida en 5 upz, la UPZ 91 Sagrado Corazón se ubica en el extremo norte de la localidad, tiene una extensión de 146,2 hectáreas, cuenta con 5.879 habitantes y con uso predominante del suelo comercial; La UPZ 92 La Macarena se localiza al nororiente de la localidad, tiene una extensión de 85,9 hectáreas, cuenta con 14.350 habitantes y con uso predominante del suelo residencial consolidado; La UPZ 93 Las Nieves se ubica en la parte occidental de la localidad, tiene una extensión de 172,6 hectáreas, cuenta con 13.773 habitantes y con uso predominante del suelo comercial; La UPZ 95 Las Cruces se localiza en el costado suroccidental de la localidad, tiene una extensión de 92,4 hectáreas, cuenta con 23.241 habitantes, con uso predominante del suelo residencial de urbanización incompleta y La UPZ 96

Lourdes se localiza en la zona suroriental de la localidad, tiene una extensión de 200,1 hectáreas, que cuenta con 46.301 habitantes con uso predominante del suelo residencial de urbanización incompleta.

10.1.1 estructura ecológica principal.

La localidad cuenta con un total de 3.892 hectáreas de suelo protegido que equivalen al 86,2 % del área total de la localidad, distribuido entre el bosque de los cerros orientales, el canal de Arzobispo, parque Nacional Enrique Olaya Herrera, parque la independencia, parque Tercer Milenio.

El sistema hídrico se encuentra formado por 3 corrientes principales: el río Arzobispo, el río San Francisco y el río San Agustín.

10.1.2 estructura funcional y de servicios.

- Sistema de movilidad.

La localidad cuenta con 279 kilómetros de carril vial lo que representa el 1,93% de la malla vial de la ciudad está compuesta por la malla vial arterial complementaria (V-2) la cual permite el ingreso al sector desde la malla principal como lo son la calle 26, la carrera séptima, la malla vial intermedia (V-3) la cual permite la permeabilidad entre las mallas arterial y complementaria como la calle 34 y la calle sexta.

Tabla 1. Sistema Vial

SISTEMA VIAL.	
NOMBRE	TIPO
AVENIDA JORGE ELIECER GAITAN (AV. EL DORADO/ CALLE 26)	V-2
AVENIDA ALBERTO LLERAS CAMARGO (CARRERA SEPTIMA)	V-2
AVENIDA DE LOS CERROS (AV. CIRCUNVALAR)	V-2
AVENIDA CARACAS	V-2
AVENIDA FERNANDO MAZUERA (CARRERA 10)	V-2
AVENIDA JIMENEZ DE QUESADA.	V-3
AVENIDA DE LOS COMUNEROS (CALLE SEXTA)	V-3
AVENIDA CIUDAD DE LIMA (CALLE 19)	V-2
AVENIDA TEUSAQUILLO (CALLE 34)	V-3
AVENIDA LA HORTUA (CALLE PRIMERA.	V-3

- *sistema de transporte.*

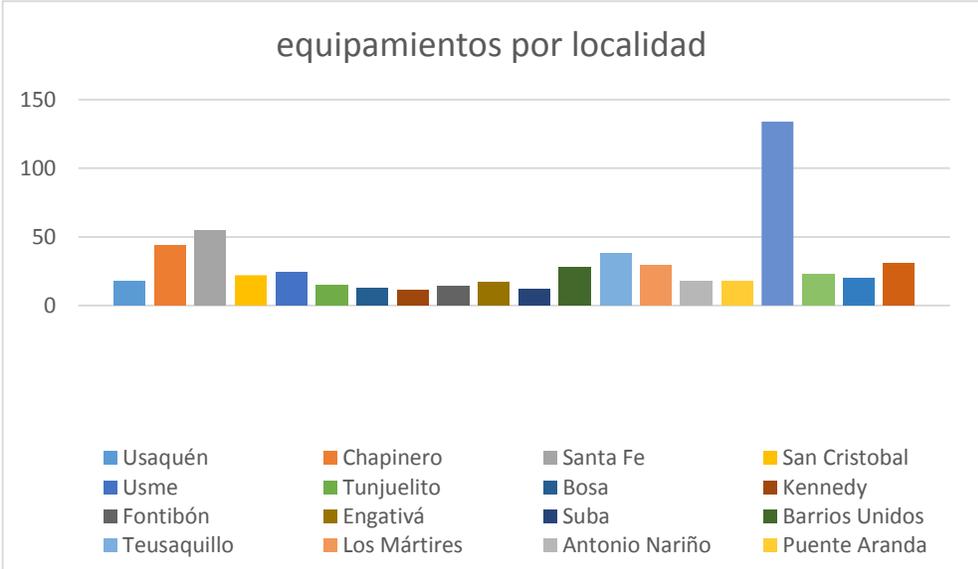
La localidad cuenta con la operación de buses del servicio de transporte público colectivo de pasajeros por la carrera 5 y la carrera 7, la carrera 13, la calle 34; el Sistema de Transporte Masivo de pasajeros Transmilenio cuenta con la operación de articulados por la troncal avenida caracas con las estaciones de calle 26, profamilia, calle 22, calle 19, avenida Jiménez y avenida 39, la troncal calle 26 las estaciones de universidades y museo nacional y la troncal carrera 10 con la estación san diego; el sistema de transporte integrado SITP presta el servicio por la carrera 7ma, la carrera 5ta la carrera 13, calle 39 y 34.

- Cicloruta.

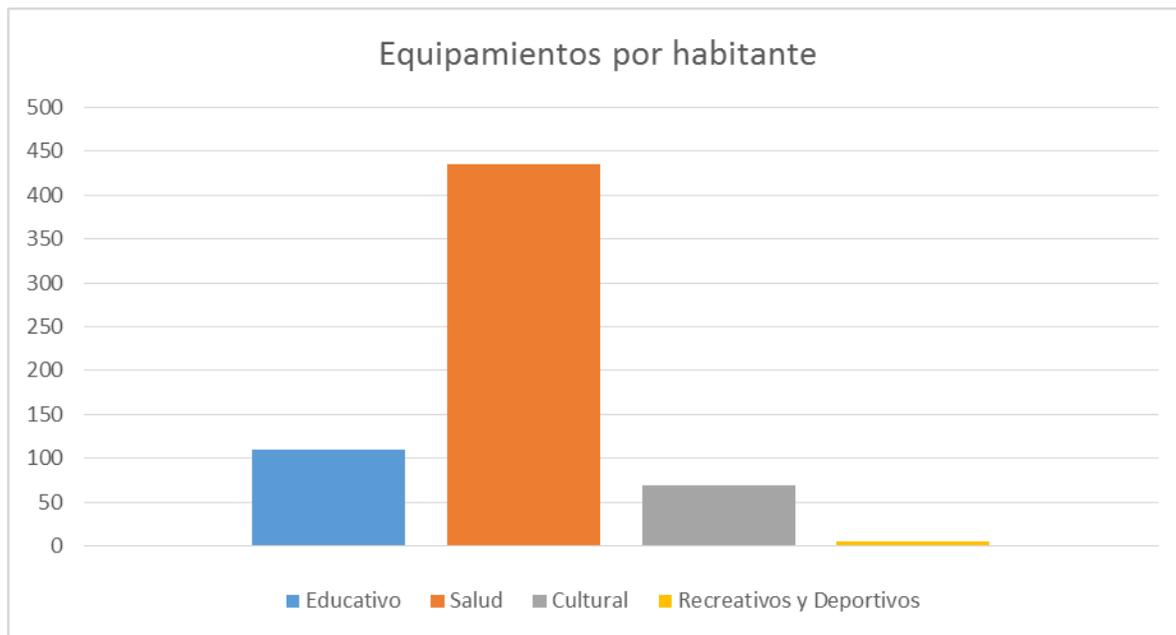
La localidad cuenta con 4,8 kilometros de ciclorutas sobre el canal el arzobispo que conectan con la cicloruta de la carrera 13, calle 26 y el tramo peatonal de la carrera 7.

10.1.3 sistema de equipamientos urbanos.

La localidad por encontrarse en la centralidad urbana cuenta con una amplia cobertura en cuanto a equipamientos de uso educativo, bienestar social, cultural, salud y culto, al respecto conviene decir que por cada 10.000 habitantes hay 55 equipamientos ubicando a la localidad como la segunda con mayor número de equipamientos dado que el promedio de la ciudad de Bogotá es de 19 equipamientos por cada 10.000 habitantes.



Gráfica 1. Equipamientos por localidad



[Gráfica 2. Equipamientos por habitante](#)

- Educativo.

La localidad cuenta con 110 instituciones educativas distribuidas de la siguiente manera: 29 colegios oficiales entre los cuales están el Colegio Externado Nacional Camilo Torres, Colegio Policarpa Salavarrieta, Colegio Manuel Elkin Patarroyo, Colegio La Giralda, Colegio Los Pinos entre otros; 27 colegios privados como el Colegio San Bartolomé La Merced, Colegio María Auxiliadora entre otros; 50 universidades como La Universidad Tadeo Lozano, Universidad INCCA de Colombia, Universidad de Los Andes, La Universidad Autónoma y La Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, 8 instituciones universitarias, 1 institución tecnológica, 1 institución técnica, 1 de régimen especial y 2 centros de investigación. (Secretaría distrital de Planeación, 2011).

- **Salud.**

En la localidad se encuentran 14 equipamientos de salud tales como: 1 Centro de Atención Ambulatoria (CAA), 4 Centros de Atención Médica Inmediata (CAMI) presta servicios de urgencias en la ciudad , 3 Instituciones de Nivel I prestando el servicio de consulta externa, atención de urgencias y hospitalización de patologías de baja complejidad, 1 Institución Nivel III presta el servicio de consulta externa, atención de urgencias de alto riesgo y hospitalización de patologías de alta complejidad, 1 Unidad Básica de Atención (UBA) presta servicios ambulatorios y ayudas básicas y 4 Unidades Primarias de Atención (UPA) presta el servicio ambulatorio y ayudas diagnósticas y 421 instituciones privadas prestadoras de servicios de salud como laboratorios, centros médicos y centros de salud. (Secretaria distrital de Planeación, 2011)

- **Cultural.**

La localidad cuenta con 69 equipamientos de carácter cultural entre los que se encuentran salas de cine, museos, teatros, bibliotecas, hemerotecas, archivos, museos y centros de ciencia y tecnología. (Secretaria distrital de Planeación, 2011)

- Recreativos y deportivos.

En la localidad de Santa Fe se localizan 5 equipamientos recreativos y deportivos que corresponde a 3 clubes, 1 coliseo y 1 plaza de toros. Por otro lado se encuentran 988.084 m² distribuidos en 88 parques lo que equivale a 8,98 m² por habitante un promedio alto teniendo en cuenta que el promedio para Bogota es de 4,3 m²/hab. (Secretaria distrital de Planeación, 2011)

Tabla 2. Recreativos y deportivos.

UPZ	PARQUE DE BOLSILLO		PARQUE VECINAL		PARQUE ZONAL		PARQUE ZONAL PROPUESTO		PARQUE METROPOLITANO		ESCENARIO DEPORTIVO		TOTAL GENERAL	
	CANT	ÁREA M2	CANT	ÁREA M2	CANT	ÁREA M2	CANT	ÁREA M2	CANT	ÁREA M2	CANT	ÁREA M2	CANT	ÁREA M2
91 Sagrado Corazón	3	2.010	6	21.166					3	497.248	1	5.607	13	526.032
92 La Macarena	2	369	11	33.699									13	34.067
93 Las Nieves	1	5.423	2	4.682					1	146.966			4	157.071
95 Las Cruces	1	383	3	10.493	1	12.065							5	22.941
96 Lourdes	21	9.345	30	196.929	1	39.124	1	2.575					53	247.973
Total Santa Fe	28	17.529	52	266.969	2	51.188	1	2.575	4	644.215	1	5.607	88	988.084
%		1.8		27.8		5.2		8.3		65.2		0.6		100

10.1.4 estructura socioeconómica.

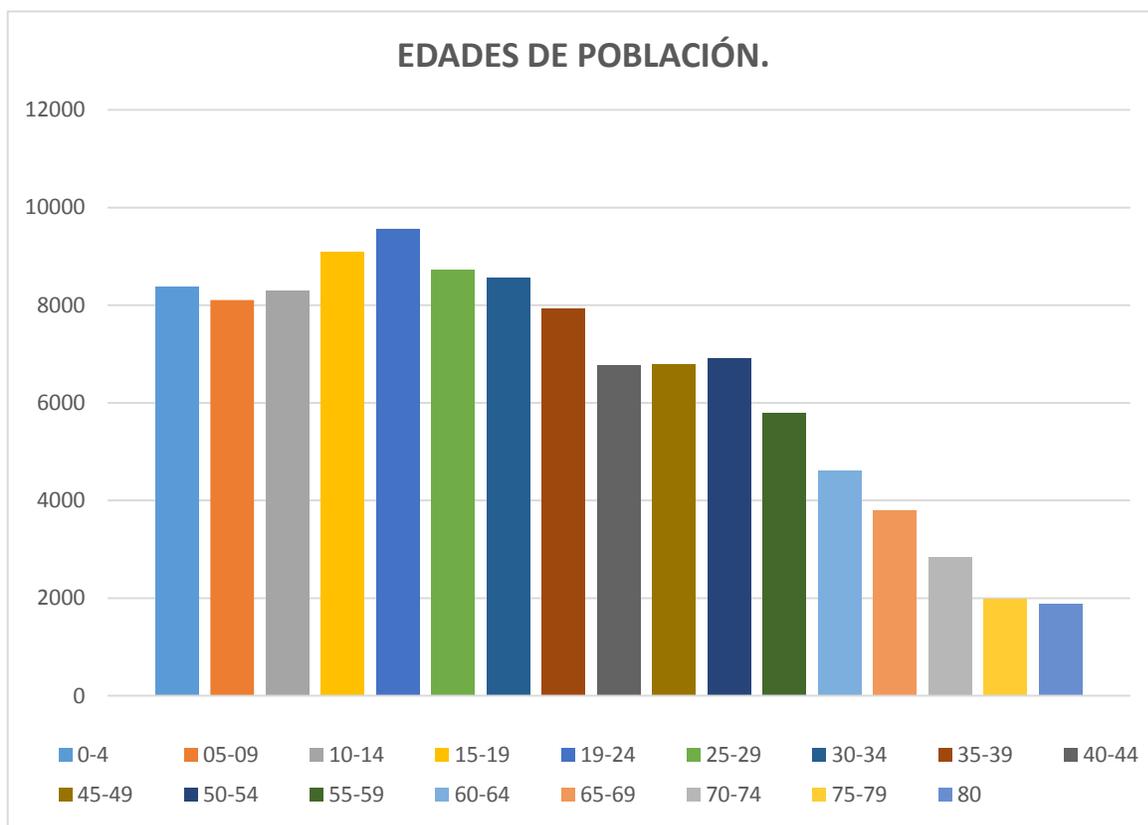
- Población.

La población total de la localidad de Santa Fe es de 109.974 distribuidas en 54.687 mujeres y 55.287 hombres, lo que corresponde al 1,5% de la población de la ciudad de Bogotá. (DANE, 2005).



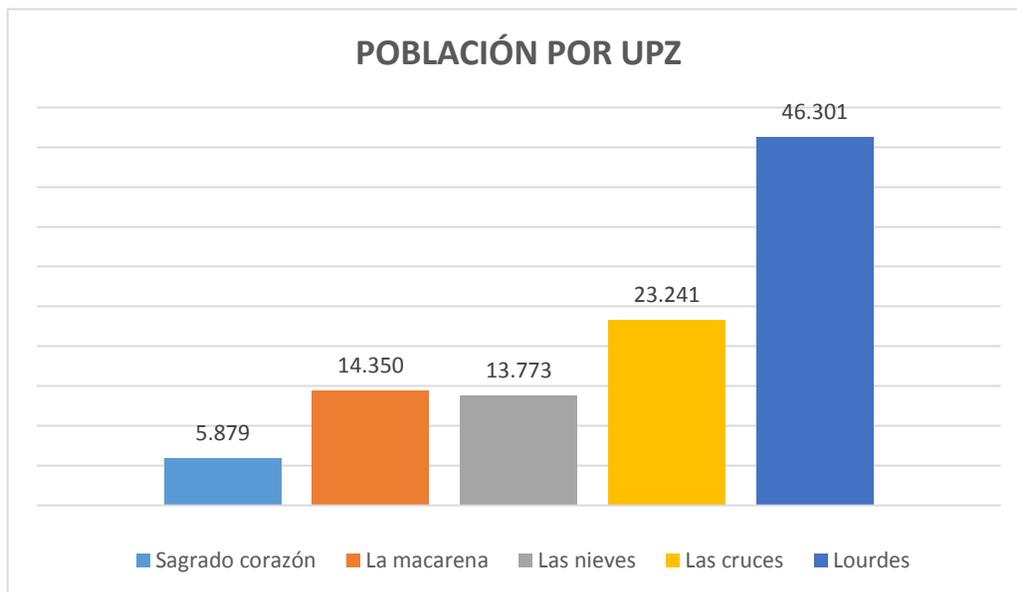
[Gráfica 3. Población localidad Santa Fe. DANE 2005](#)

El rango de edades



Gráfica 4. Edades de población. Fuente: DANE Censo general 2005.

La edad predominante se encuentra con un rango de edad entre los 15 a los 24 años.

POBLACIÓN POR UPZ.

Gráfica 5. Población UPZ Lourdes

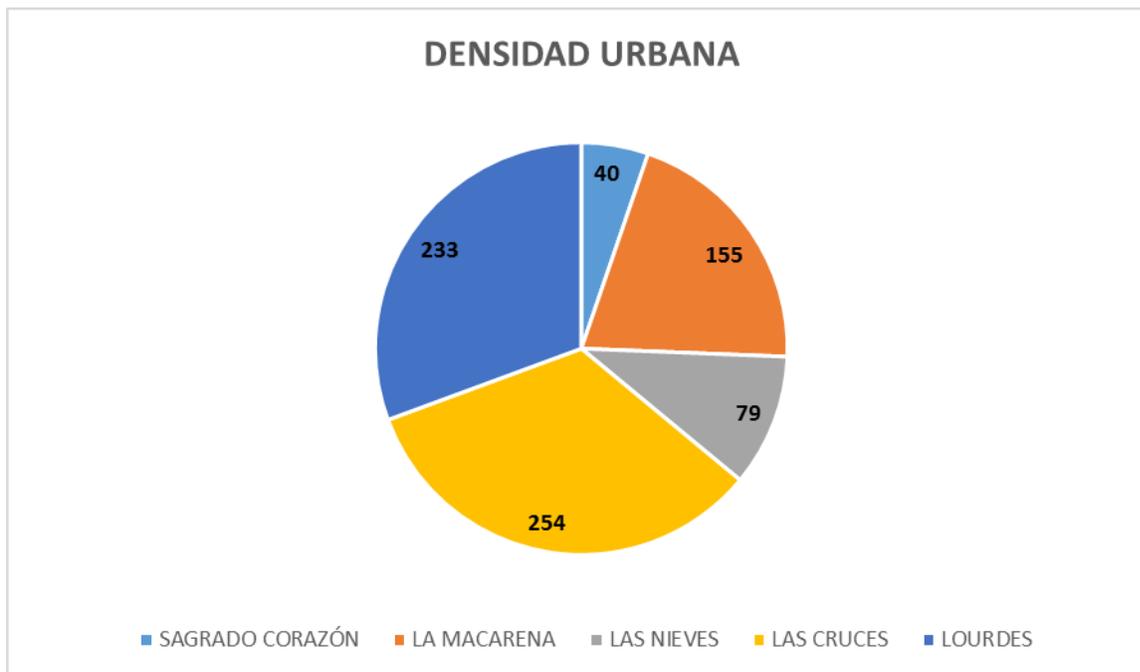
La UPZ Lourdes cuenta con 46.301 habitantes que corresponden al 42,10% de la población de la localidad y la UPZ de menor población es Sagrado Corazón con 5.879 habitantes que corresponde al 5,35% de la población de la localidad. (DANE, 2005)

Densidad poblacional.

La densidad urbana se define como la cantidad de personas que residen en un territorio específico de la ciudad, en este caso refiere al número de habitantes por hectárea urbana. (Secretaria distrital de Planeación, 2011)

Tabla 3. Densidad Poblacional

UPZ	ÁREA URBANA (Ha)	POBLACIÓN	DENSIDAD URBANA
SAGRADO CORAZÓN	145	5.776	40
LA MACARENA	85	14.221	167
LAS NIEVES	173	13.609	79
LAS CRUCES	92	23.436	254
LOURDES	200	45.551	233



Gráfica 6. Densidad urbana.

La localidad de Santa Fe presenta una densidad urbana de 149 habitantes por hectárea, menor a la que presenta Bogotá con 180 habitantes/ha. En lo referente a las UPZ de la localidad, Las Cruces registra la más alta densidad con 254 personas/ha., le sigue Lourdes que presenta 233 personas/ha y la UPZ Sagrado Corazón presenta menor índice de densidad con 40 personas/ha esto obedece a que su uso predominante es comercial y su bajo número de residentes. (DANE, 2005)

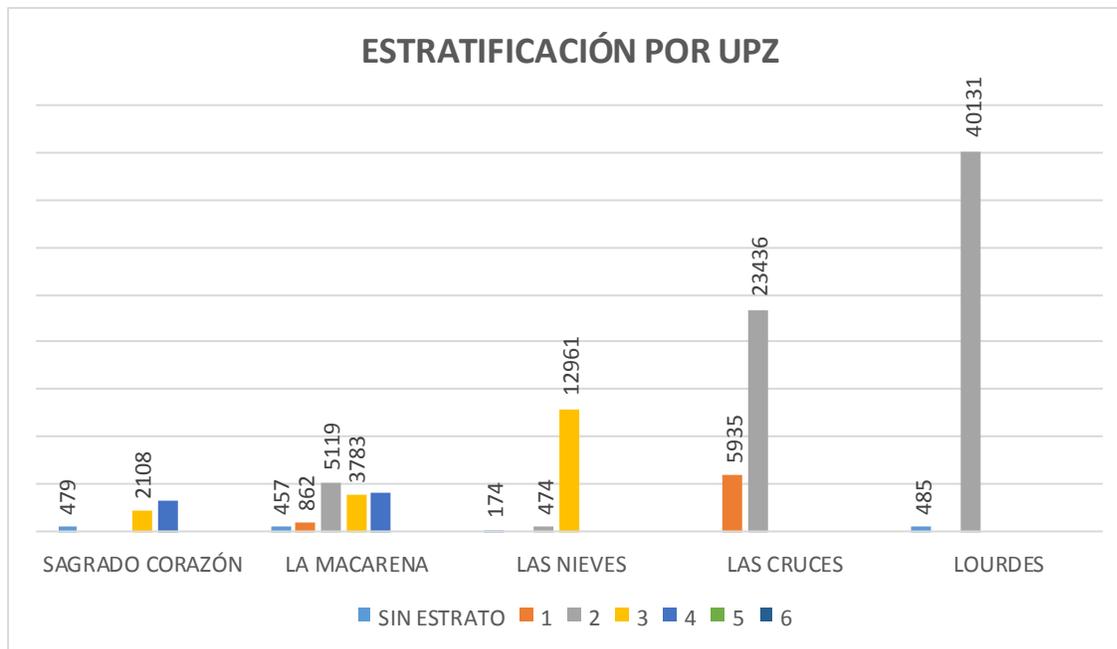
ESTRATIFICACIÓN LOCALIDAD.



Gráfica 7. Estratificación socioeconómica.

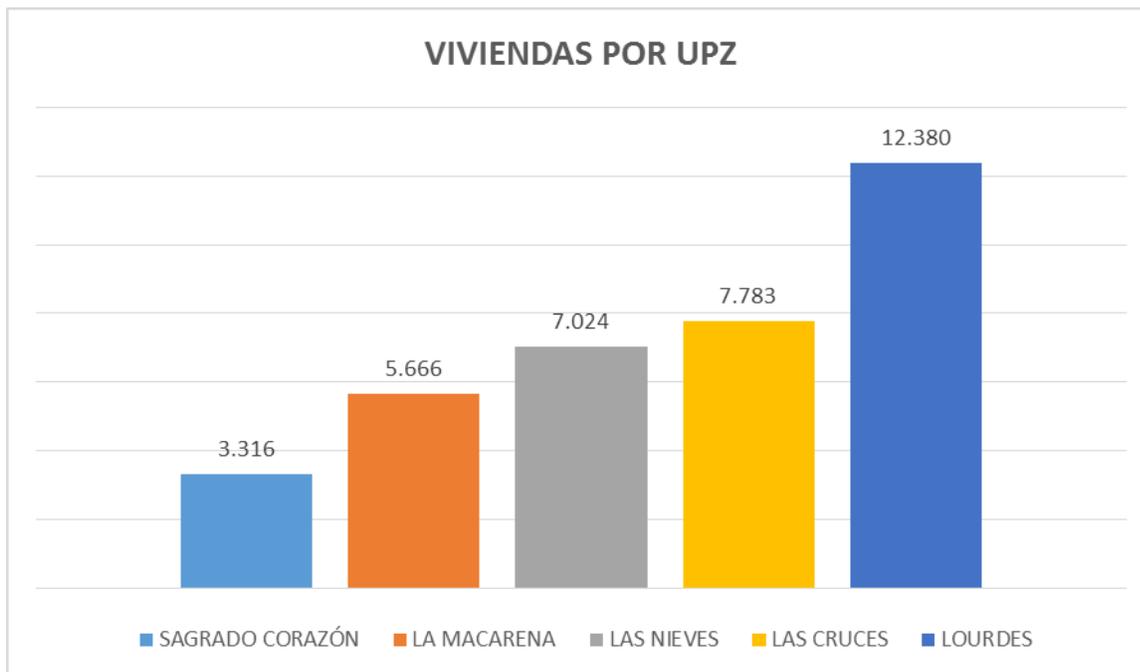
El estrato socioeconómico predominante del sector es el 2 con un 65%, seguido del estrato 3 con un 18%.

ESTRATIFICACIÓN POR UPZ

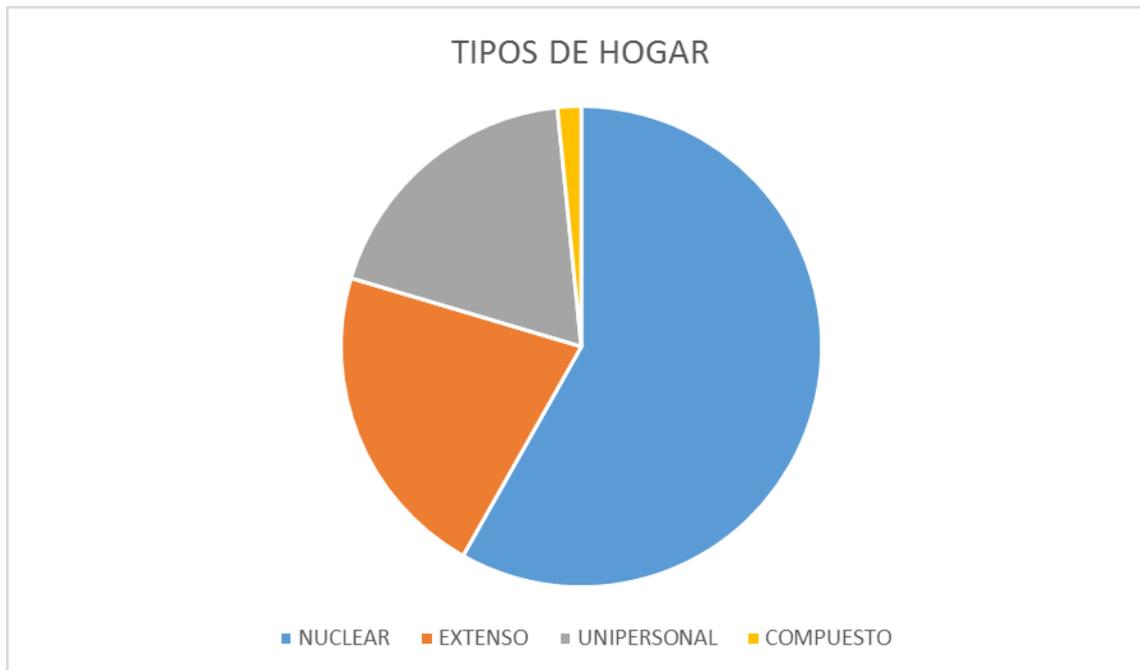


Gráfica 8. Estratificación por UPZ.

VIVIENDAS POR UPZ.

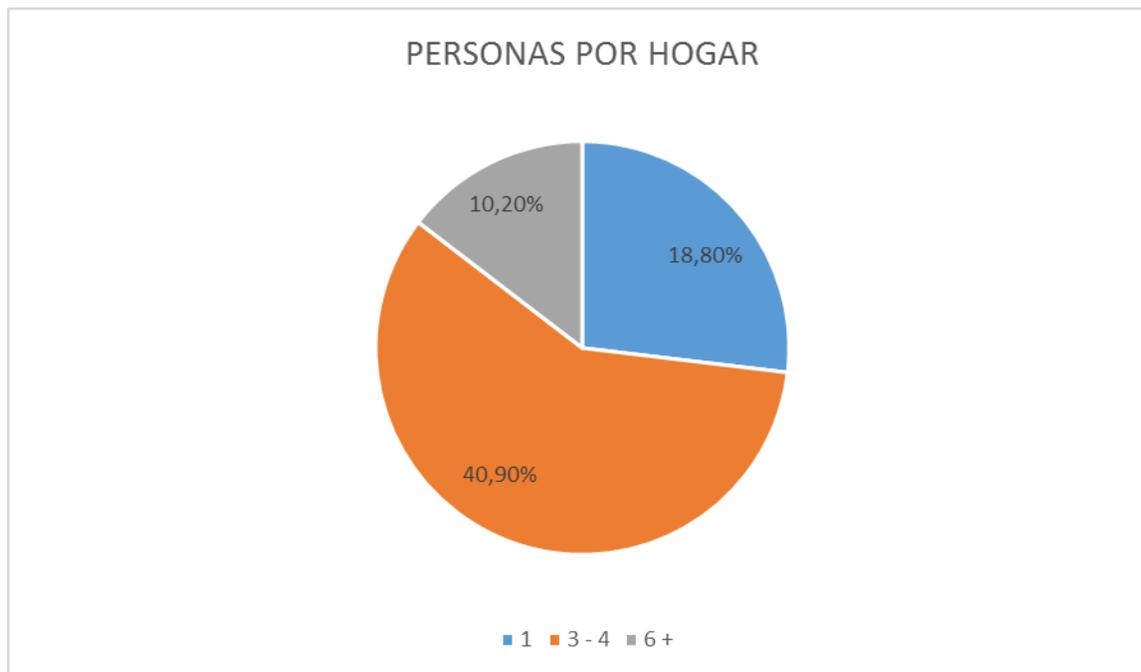


Gráfica 9. Viviendas por UPZ



Gráfica 10. Tipos de hogar.

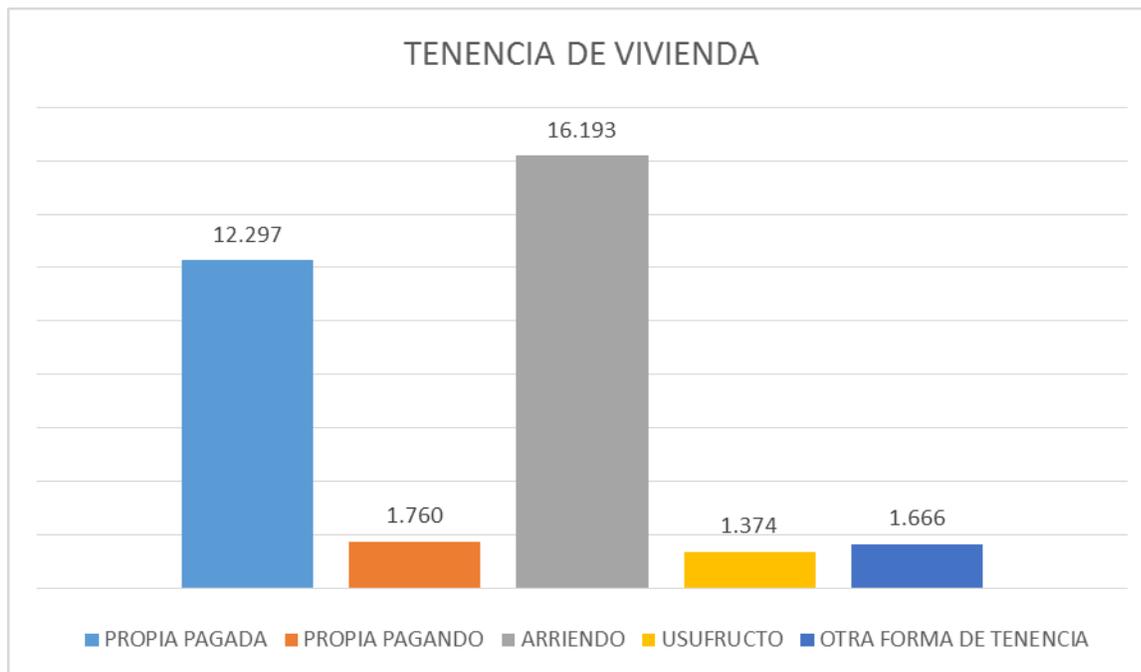
El hogar es el grupo de personas que habitan una misma vivienda de esta manera en la localidad de Santa Fe se encuentra que el 58,2% corresponde a hogares nucleares constituido por la pareja heterosexual y a los hijos; el 21,4%, extensos constituido por la pareja, hijos e hijas y otras personas parientes o no.; 18,8%, unipersonales familias de una sola persona, y 1,6%, compuestos constituido por la unión de una pareja con hijos de otras uniones. (Secretaría distrital de Planeación, 2011)



Gráfica 11. Personas por hogar, localidad Santa Fe.

PERSONAS POR VIVIENDA.

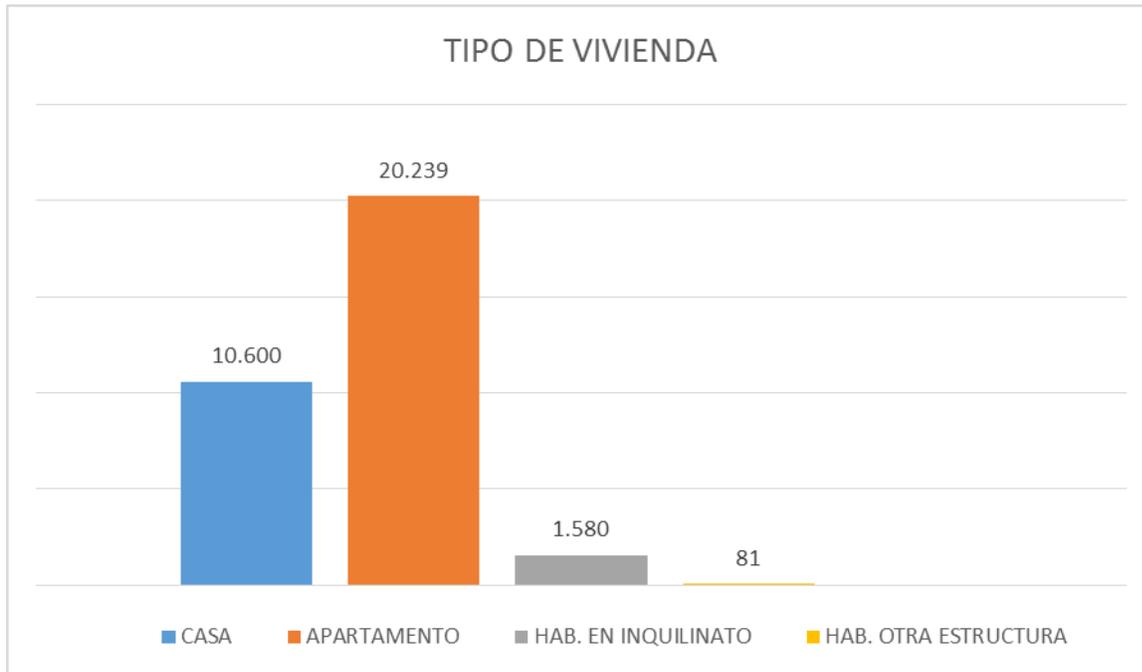
En la localidad de Santa Fe el 40,9% de los hogares se encuentran conformados por tres o cuatro personas, siendo éstos los tamaños de hogar con participaciones mayores; mientras que un 18,8%, son unipersonales, y un 10,2%, están conformados por seis o más integrantes. (DANE, 2005)



Gráfica 12. Tenencia de vivienda

La localidad de Santa Fe cuenta con 35.289 hogares, donde el 34,8% (12.297), habitan en viviendas propias, el 10,7% (3.760) habitan vivienda que están pagando, el 45,9% (16.193) en arriendo o subarriendo y el 8,6% de la población restante en otras formas de tenencia. (Secretaria distrital de Planeación, 2011)

Es importante resaltar que el 45,9% (16.193) en arriendo o subarriendo



Gráfica 13. Tipo de vivienda.

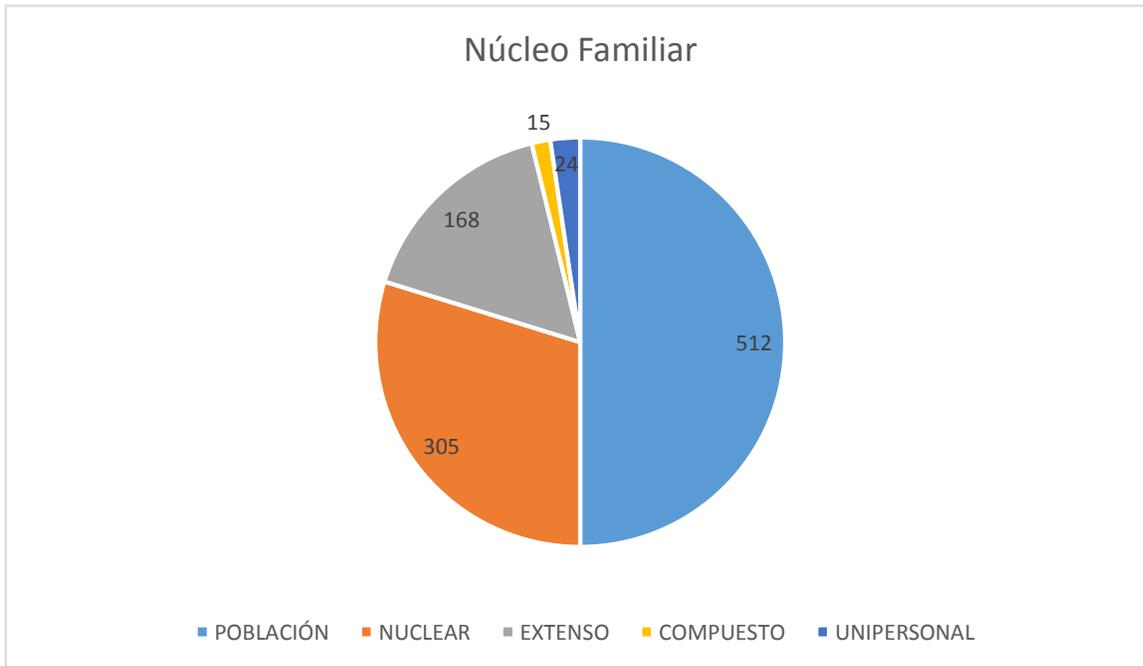
En cuanto al tipo de vivienda se encuentra en mayor porcentaje la ocupación de apartamentos.

11. Estudio del sector (aspectos positivos y negativos)

El área de intervención se encuentra ubicada en la localidad N° 3 Santa Fe, la upz 91 sagrado corazón, entre los barrios San Martín y La Merced, el área limita: al Norte con la calle 34; al Sur con la calle 31; al Oriente con la carrera 5 y al Occidente con la carrera 7, cuenta con un área de 10,24 hectáreas distribuidas en 7 manzanas y 222 predios.

En el sector norte de la intervención entre la calle 33 y la calle 34 se encuentran 15 predios de patrimonio que corresponden al barrio de la Merced, encontrando uso educativo y oficinas.

Las principales vías de acceso a la pieza de ciudad son la carrera séptima, la carrera quinta, la calle 34 y la calle 31, debido a que su trama es irregular existen puntos con acceso vehicular restringido.



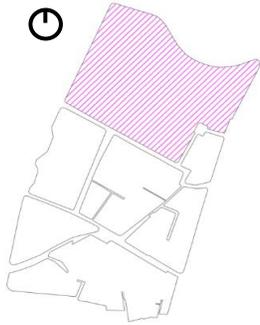
Gráfica 14. Núcleo familiar.

Tabla 4. Núcleo familiar.

TOTAL POBLACIÓN 512		
TIPOS DE FAMILIA	HAB. POR HOGAR	TOTAL.
58, 2% NUCLEAR	4	305
21,4 % EXTENSO	6	168
18,8 UNIPERSONAL	1	24
1,6 COMPUESTO	5	15

MANZANA 1 cuadrante: carrera 5 carrera 7 calle 34 calle 33.

Número de predios: 26



Usos:

	Institucional	5
	Oficinas	10
	Habitacional	4
	Bodegas	3
	Salud	1
	parqueadero	1
	Comercial	1
	vacio	1

Gráfica 15. Manzana 1 UPZ Sagrado Corazón



Imagen 1: Carrera 7 calle 34. Autores. Jeimy Garzón/ Johana Torres



Imagen 2: calle 34. Autores. Jeimy Garzón/ Johana Torres



Imagen 3: calle 34. Autores. Jeimy Garzón/ Johana Torres



Imagen 4: Carrera 5 .Autores. Jeimy Garzón/ Johana Torres

La manzana presenta uso predominante educativo en los bienes inmuebles de patrimonio y de oficinas sobre la calle 34 pertenecientes al barrio La Merced.

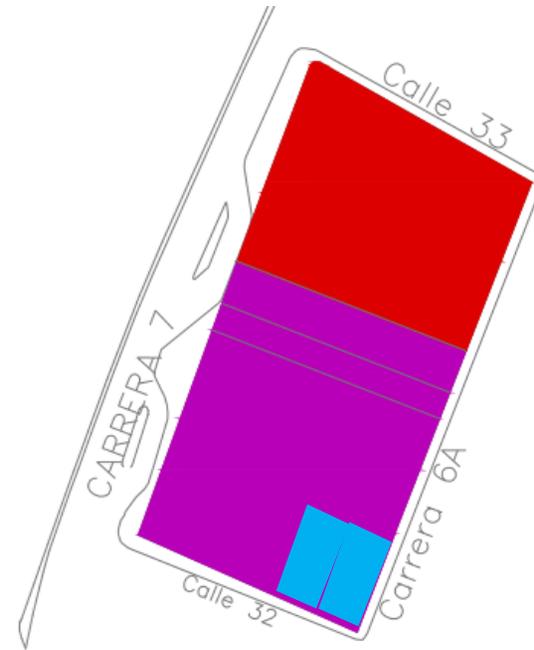
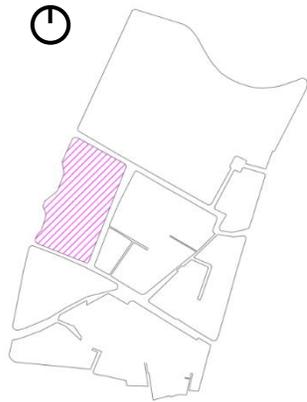
Los predios sobre la carrera quinta presentan deterioro y abandono generando focos de basura e inseguridad.

Se encuentra que el promedio de alturas de las edificaciones son de 2 y 4 pisos, permitiendo un lenguaje continuo en el entorno.

El tejido es bastante irregular creando puntos con acceso vehicular y peatonal restringido.

MANZANA 2 cuadrante: carrera 7 carrera 6 A calle 33 calle 32.

Número de predios: 11



Usos:

- Oficinas 7
- Bodegas 2
- parqueadero 1
- Comercial 1

Gráfica 16. Manzana 2 UPZ Sagrado Corazón



Imagen 1: Carrera 7. TOMADA. Google earth



Imagen 2: Carrera 7. TOMADA. Google earth



Imagen 3: Carrera 7. TOMADA. Google earth

Se evidencia invasión del espacio público por parte de la venta informal sobre la carrera séptima.

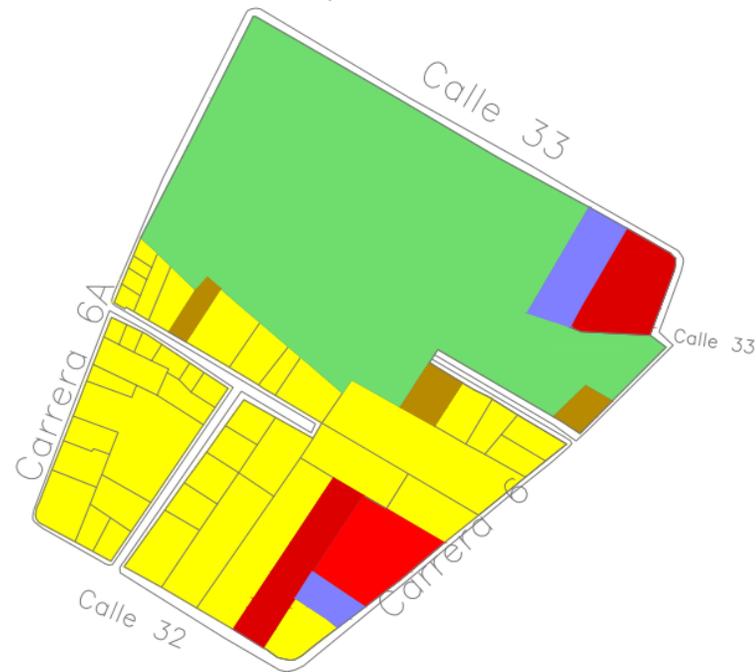
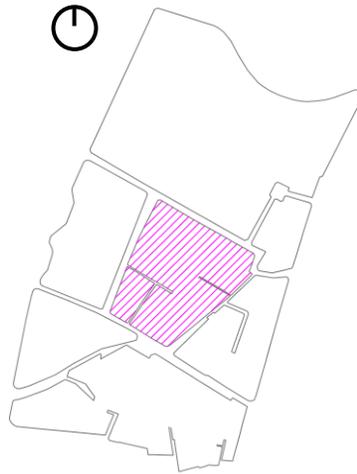
Existe una mayor dinámica en los flujos peatonales y el espacio público permite que se den permanencias sobre la carrera séptima.

Existen alturas de los 6 a los 40 pisos de altura.

Uso predominante de oficinas y comercio.

MANZANA 3 cuadrante: carrera 6 A carrera 6 calle 33 calle 32.

Número de predios: 43



Usos:

■	Institucional	1
■	Habitacional	30
■	Bodegas	3
■	parqueadero	5
■	Comercial	4

Gráfica 17. Manzana 3. UPZ Sagrado Corazón.



Imagen 1: calle 32. Autores. Jeimy Garzón/
Johana Torres



Imagen 2: calle 32. Autores. Jeimy Garzón/
Johana Torres



Imagen 3: calle 32. Autores. Jeimy Garzón/
Johana Torres



Imagen 4: calle 32. Autores. Jeimy Garzón/
Johana Torres

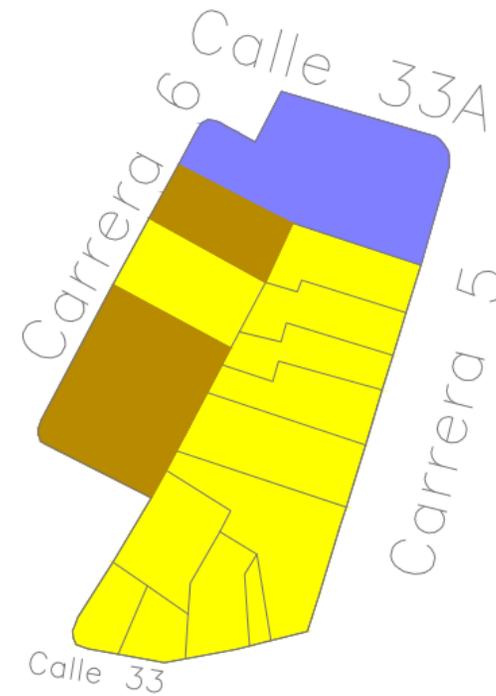
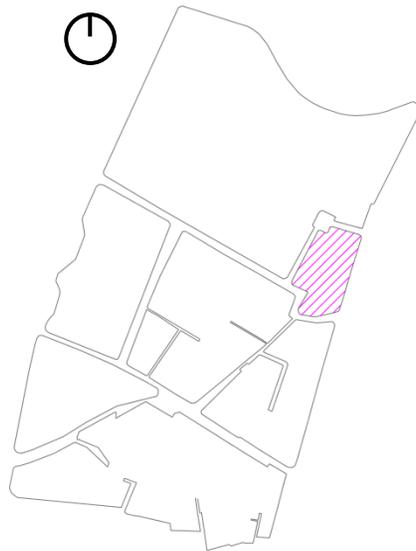
Se puede decir que el 50% de la manzana se usa para parqueaderos.

Las viviendas se encuentran en estado de deterioro.

El tejido es bastante irregular creando puntos con acceso vehicular y peatonal restringido.

MANZANA 4 cuadrante: carrera 6 carrera 5 calle 33 calle 33 A.

Número de predios: 16



Usos:

■	Habitacional	12
■	Bodegas	1
■	parqueadero	3

Gráfica 18. Manzana 4, UPZ Sagrado Corazón.



Imagen 1: Carrera 5. Autores. Jeimy Garzón/ Johana Torres



Imagen 2: Carrera 5. Autores. Jeimy Garzón/ Johana Torres



Imagen 3: Carrera 5. Autores. Jeimy Garzón/ Johana Torres

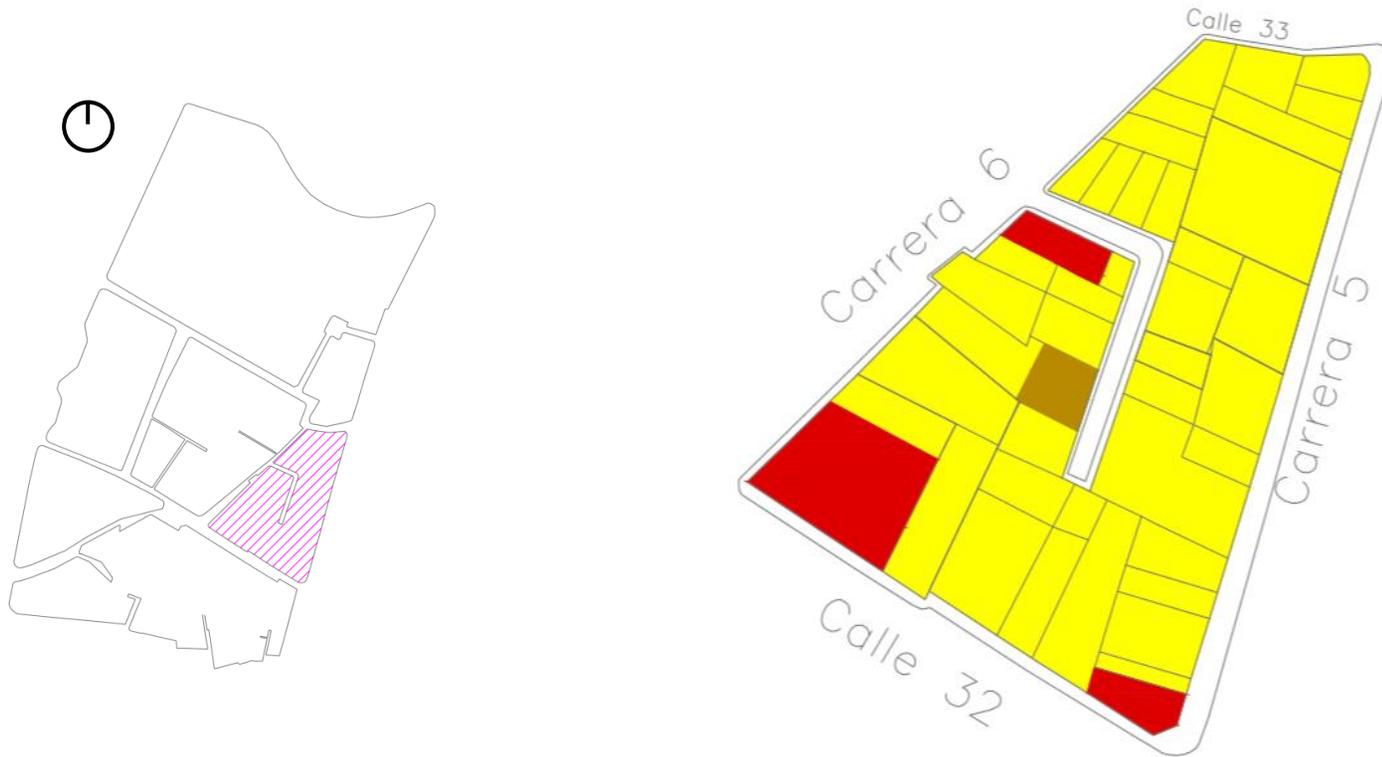
Se presenta invasión del espacio publico por parte de vehiculos ya que es usado como sitios de parqueo.

Se presentan alturas entre los 3 y 4 pisos.

El uso predominante es residencial.

MANZANA 5 cuadrante: carrera 6 carrera 5 calle 33 calle 32.

Número de predios: 48



Usos:

- Habitacional 45
- Comercial 3

Gráfica 19. Manzana 5, UPZ Sagrado Corazón.



Imagen 1: Carrera 5. Autores. Jeimy Garzón/
Johana Torres



Imagen 2: Carrera 5. Autores. Jeimy Garzón/
Johana Torres



Imagen 3: Carrera 5. Autores. Jeimy Garzón/
Johana Torres



Imagen 4: Carrera 5. Autores. Jeimy Garzón/
Johana Torres

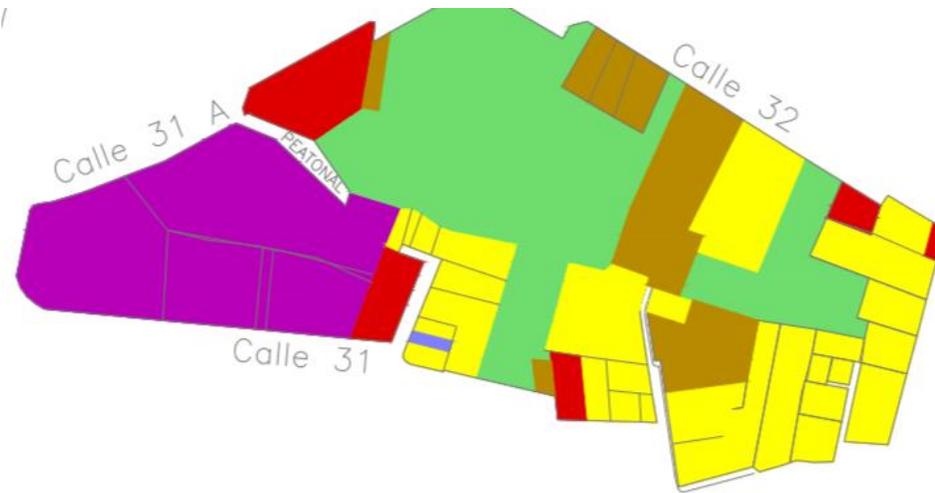
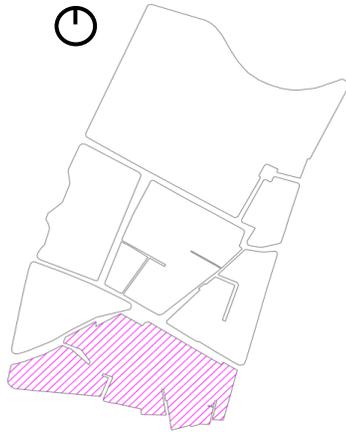
Se presenta invasión del espacio público por parte de vehículos ya que es usado como sitios de parqueo.

Se presentan alturas entre los 2 y 4 pisos.

El uso predominante es residencial con comercio en primer piso.

MANZANA 6 cuadrante: carrera 5 carrera 7 calle 32 calle 31.

Número de predios: 54



Usos:

■	Oficinas	4
■	Bodegas	1
■	parqueadero	6
■	Comercial	6
■	Habitacional	37

[Gráfica 20. Manzana 6, UPZ Sagrado Corazón.](#)



Imagen 1: Carrera 5. Autores. Jeimy Garzón/ Johana Torres



Imagen 2: Carrera 5. Autores. Jeimy Garzón/ Johana Torres



Imagen 3: Calle 31. Autores. Jeimy Garzón/ Johana Torres



Imagen 4: Calle 31A. Autores. Jeimy Garzón/ Johana Torres



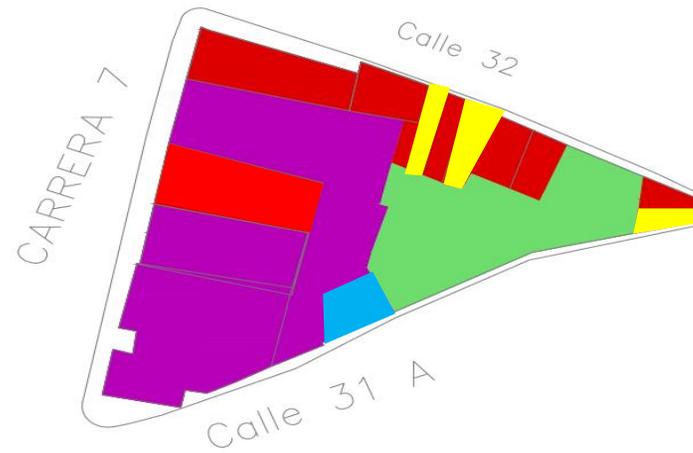
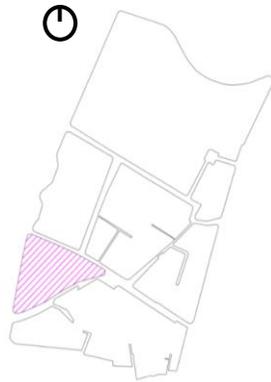
Imagen 5: Carrera 7. Autores. Jeimy Garzón/ Johana Torres

Se puede decir que el 40% de la manzana es para uso de parqueaderos.

Se evidencia mayor flujo peatonal sobre la carrera séptima que sobre la carrera quinta y más limitado en las calles 32 y 31.

MANZANA 7 cuadrante: carrera 7 calle 32 calle 32 calle 31A

Número de predios: 24



Usos:

	Oficinas	5
	Bodegas	1
	parqueadero	3
	Comercial	11
	Habitacional	3
	Institucional	1

[Gráfica 21. Manzana 7, Sagrado Corazón.](#)



Imagen 1: Carrera 7. Autores. Jeimy Garzón/ Johana Torres



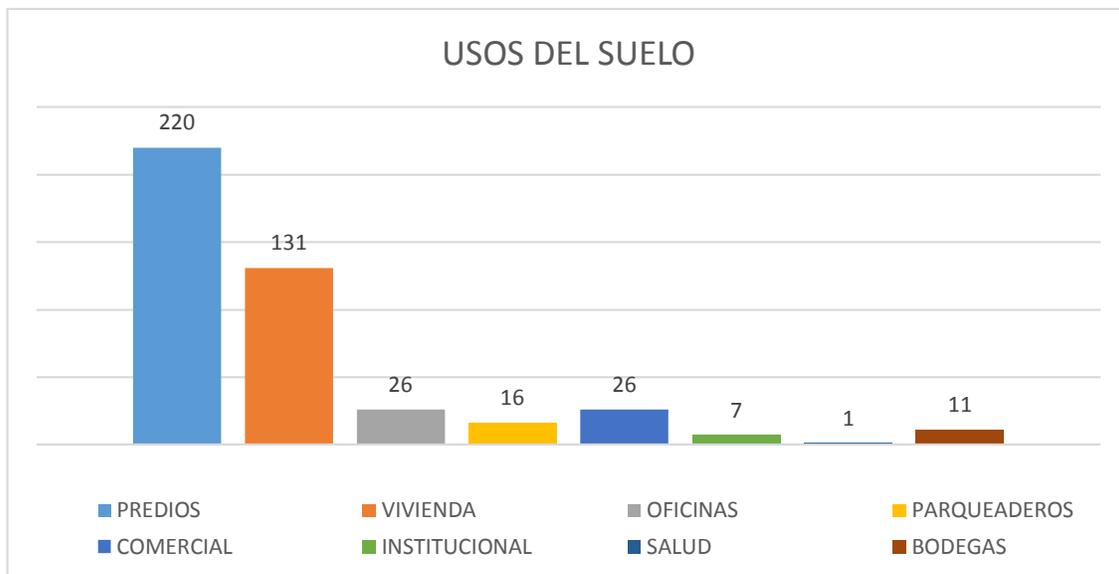
Imagen 2: Calle 31A. Autores. Jeimy Garzón/ Johana Torres



Imagen 3: Calle 31A. Autores. Jeimy Garzón/ Johana Torres



El uso predominante de esta manzana es de oficinas y comercio.
Al interior de la manzana es un sector de difícil accesibilidad y con bajo flujo peatonal.



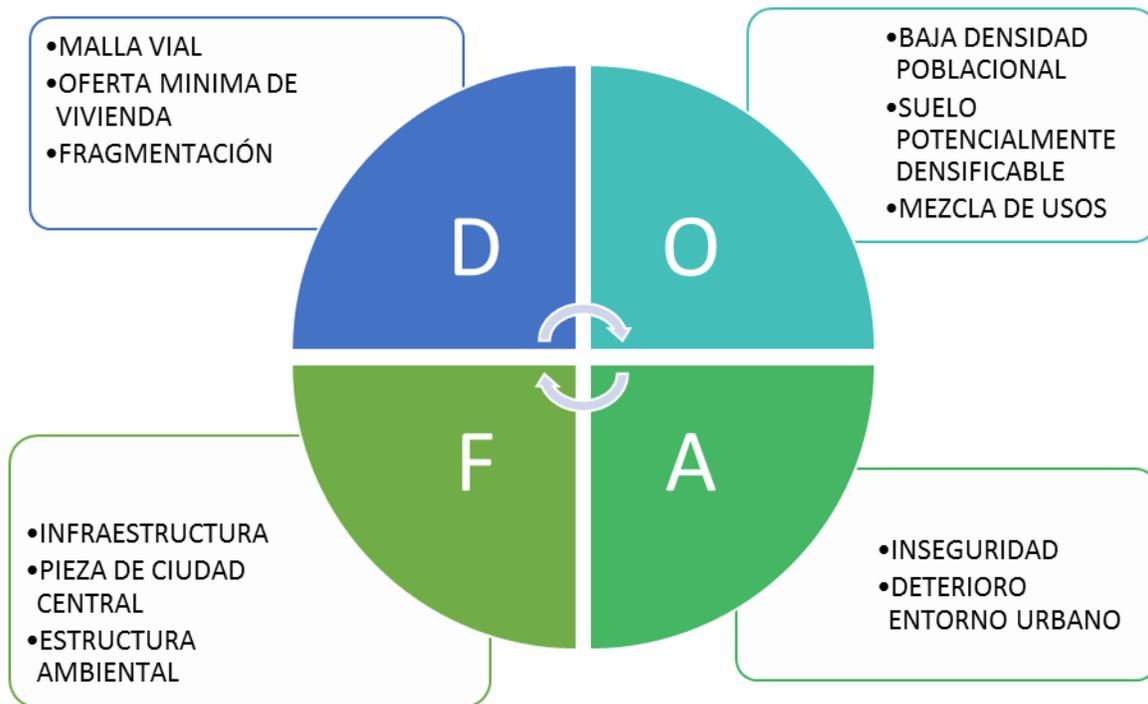
Gráfica 22. Uso del suelo

En el sector se encuentra en mayor porcentaje el uso residencial, algunas viviendas con puntos de comercio en primer piso, el desarrollo comercial y de oficinas se encuentra principalmente por la carrera 7 hacia la carrera 6.

Abandono y deterioro en el sector residencial, generando lugares propicios para el desecho de basuras. Cuenta con gran concentración de servicios básicos de comercio e infraestructura de equipamientos para suplir las necesidades de la población.

Al interior de las manzanas predomina alturas de 2 y 3 pisos, sobre la carrera séptima se encuentran alturas de 2, 4, 8 y 38 pisos generando problemas en la armonía del entorno, por el intermitente cambio en altura de un predio a otro cercano.

11.1 Matriz DOFA



Gráfica 23. Matriz DOFA

DEBILIDADES.

El tejido es bastante irregular creando problemas de accesibilidad y movilidad tanto peatonal como vehicular al interior del sector, esto se hace evidente dado que es una pieza de ciudad difícil de ubicar, pues es una parte de alto tránsito en la periferia referidos en las carreras séptimas, quinta y calle 34 y no al interior de esta.

Se presenta baja oferta de vivienda primando la oferta de oficinas y zonas de comercio sobre la carrera séptima, esto hace que se desaprovechen los predios al interior de la pieza de ciudad, por otro lado hace

que las viviendas al interior queden aisladas y en continuo deterioro por la falta de un vínculo directo con el desarrollo íntegro del sector ya que las dinámicas del sector comercial no se logran transmitir al interior de este.

Entre la calle 34 y la calle 33 se presenta una ruptura en el tejido, esto generado por los predios de patrimonio del barrio de la merced lo que genera un tapón urbano.

OPORTUNIDADES.

La UPZ Sagrado Corazón presenta un índice de densidad poblacional bajo con 40 personas/ha esto obedece a que su uso predominante es comercial y su bajo número de residentes. Lo que permite pensar en densificar la pieza de ciudad para beneficio de los usuarios pues busca crear un hábitat integral disminuyendo los tiempos de traslado y evitar el uso de vehículos primando el uso de bicicleta o transporte alternativo.

Suelo potencialmente densificable pues cuenta con varios predios subutilizados como viviendas en continuo deterioro y predios con uso de parqueaderos, Lo anterior, pone en evidencia que es el lugar idóneo a intervenir apostando a la densificación, recuperación y cambio de uso de estos predios sub utilizados, potencializando el sector para la construcción de una la ciudad compacta.

FORTALEZAS.

La importancia del sector como nodo principal pues la ciudad central es un punto articulador y punto medio donde las actividades se concentran para el buen funcionamiento de la ciudad.

La localidad cuenta con un total de 3.892 hectáreas de suelo protegido que equivalen al 86,2 % del área total de la localidad, distribuido entre el bosque de los cerros orientales, el canal de Arzobispo, parque Nacional Enrique Olaya Herrera, parque la independencia, parque Tercer Milenio. Siendo una fortaleza y privilegio en la localidad ya que se pueden reforzar y hacer más evidente las conexiones entre cada área.

AMENAZAS.

A causa del déficit de vivienda y el desarrollo de oficinas y comercio hace que las dinámicas del sector no sean constantes, crean espacios de tiempo donde las dinámicas son altas como en los horarios de recesos y horas de almuerzo en las horas diferentes a estas se generan sectores solitarios propicios para el vandalismo y hurto identificado comúnmente sobre la carrera quinta y el interior del sector.

El mantenimiento y obras de intervención al espacio público por parte de las entidades competentes para este trabajo se centra fundamentalmente sobre la carrera séptima y en poca medida en las calles 34 y carrera quinta ocasionando deterioro urbano al interior del sector por falta de mantenimiento y se evidencia claramente en los focos de basuras, inseguridad e invasión al espacio público por parte de los indigentes.

12. Análisis e interpretación de la norma

La upz 91sagrado corazón se reglamenta con el Decreto 492 de 2007.

Tabla 5. Reglamentación UPZ Sagrado Corazón

	SECTOR A		SECTOR B
	FRENTE MENOR O IGUALA 30 M	FRENTE MAYOR A 30 M	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	4	4	2
INDICE DE OCUPACIÓN	0,70	0,55	0,75
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	3	RESULTANTE	1,50
AISLAMIENTO POSTERIOR	4.0 MTS	4.0 MTS	4.0 MTS
TIPOLOGIA		CONTINUA	
ANTEJARDÍN		NO SE EXIGE	
VOLADIZOS		SE PERMITE	
PARQUEADEROS	PRIVADOS		VISITANTES

VIVIENDA UNIFAMILIAR	1 X 2 VIVIENDAS	1 X 10 VIVIENDAS
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1 X 6 VIVIENDAS	1 X 15 VIVIENDAS

Con respecto a la norma del sector es importante identificar que no existe una coherencia entre las dinámicas del sector y lo planteado por la norma, esto se debe al planteamiento sobre las alturas permitidas que son máximo 4 y en el sector se encuentran alturas de hasta 38 y 40 pisos por otro lado la dinámica del mercado en parque central Bavaria ofrece torres entre 13 y 24 pisos de altura.

Para poder dar una respuesta analizaron proyectos de densidad media-alta para

PROYECTO	LA PLAYA. ANA ELVIRA VELEZ	PUENTE PIEDRA ANA ELVIRA VELEZ	NUEVA SANTA FE Pedro Mejía Arturo Robledo	PLAZA DE LA HOJA MGP Arquitectura y Urbanismo	CIUDAD SALITRE PLAZA Daniel Bermúdez, Fernando Jiménez Mantilla.
Número de viviendas	Medellín (2004) 254 viviendas	Medellín (2006) 412 viviendas	Bogotá (1983-1987) Proyectada para 1.880 viviendas y construidas 761	Bogotá (2014) 457 viviendas	Bogotá (1987-1997).
Área de terreno	7.830 Mts ²	50.000 Mts ²	88.000 Mts ²	36.000 Mts ²	244. 73 ha
Densidad por Ha	39 viviendas por Ha	80 viviendas por Ha	115 viviendas por Ha	78 viviendas por Ha	219 viviendas por Ha
Mts² por vivienda	53 Mts ² + 2 Mts ² de balcón		122 Mts ²	40 Y 50 Mts ²	70, 154 Mts ²
Altura	De 1 piso sobre la cuenca de la Quebrada, 5 y 6 pisos	6 pisos, 8 , torre de ascensores 16 pisos	4 Pisos	5 Y 15pisos	5, 6,8, 9 y 10 pisos
Áreas.					
Espacio Construido Privado	55%	50%	60%	45%	50,19 %
Espacio libre Público	45%	50%	40%	55%	49,81
Usos	Vivienda	Vivienda	Vivienda Equipamiento	Vivienda Comercio Equipamiento Oficinas	Vivienda Equipamientos Comercio

Tabla 6. Densidad Poblacional.

13. Criterios de diseño

13.1 Criterios de diseño urbano

PERMEABILIDAD.

El garantizar la plena accesibilidad a los diferentes espacios mediante la continuidad de los flujos logrando que los usuarios puedan recorrer de manera articulada y segura el proyecto.

Esto permite una vinculación directa entre los diferentes espacios que propician puntos de encuentro que ayudan a una integración social y cultural.

VERSTILIDAD.

Espacios que ofrezcan un abanico de posibilidades para que los usuarios puedan realizar diversas actividades.

VARIEDAD.

La mezcla de usos maximiza la cantidad de actividades del sector, dando un valor agregado y es el mejorar las dinámicas de un sector.

Este criterio permite que los usuarios no tengan que usar el vehículo y hacer largos desplazamientos en busca de suplir sus necesidades básicas sino promueve el recorrer y contemplar la ciudad.

CIUDAD PARA LA VIDA.

Es una política que le apunta a mejorar la permanencia de las personas en la ciudad ya que estas son el centro de desarrollo, esta idea se da desde los principios de equidad, justicia, sostenibilidad, solidaridad y respeto por la humanidad, generando tejidos urbanos que promuevan que el vivir y habitar la ciudad sea armonioso para todos, repensar la ciudad desde las necesidades y ciclos de vida cambiantes.

RECINTO URBANO.

Espacios de uso colectivo pensados en él y para peatón que promueven la apropiación y convivencia logrando ese vínculo entre el espacio público y privado creando una unidad.

CIUDAD COMPACTA.

Búsqueda de una ciudad justa, bella, creativa, ecológica, diversa y social. La ciudad compacta nos ofrece una ciudad para todos que integra y propicia el encuentro de actividades permitiendo desarrollar la vida en comunidad, un territorio con ocupación del suelo justo, cercano a los servicios, uso eficiente de los recursos, capacidades y oportunidades lo que nos lleva a construir una ciudad más habitable y promover el beneficio para todos.

13.2 Criterios de diseño vivienda**FLEXIBLE COMO CAJA CONTENEDORA**

La vivienda debe ofrecer libertad de distribuciones a las necesidades cambiantes de los usuarios, permitiendo que se puedan modificar y adaptar en el tiempo esto hace que los usuarios tengan un sentido de pertenencia e identidad por la vivienda.

PLAZA.

La vivienda debe garantizar zonas comunes y de esparcimiento que faciliten puntos de encuentro y vínculos entre los usuarios y su entorno.

DIVERSA.

La vivienda diversa debe ofrecer alternativas de compartimentación posible de acoger a los diferentes usuarios o tipos de familia, no generalizar sino particularizar.

SOCIAL

Promueve romper con las barreras socioeconómicas que han llevado a la fragmentación y exclusión social afectando en gran medida a la población más vulnerable, esta actitud de vivienda social le apunta a la igualdad y equidad de oportunidades en busca del beneficio general y no el particular, el derecho a la ciudad y al ser tratados como iguales sin importar el estrato, ideología política o preferencia sexual.

14. Desarrollo de la propuesta proyectual

El proyecto se inicia en busca de dar solución a problemáticas como: malla vial irregular, falta de conexión, déficit de espacio público, ciudad difusa, fragmentación de la ciudad, baja densidad poblacional, carencia de un eje ecológico consolidado. Esto se va a lograr contrarrestando esta problemática aplicando conceptos como ciudad compacta (Richard Rogers).

El proyecto Habitando San Martín, se localiza de sur a norte entre calles 30 a la 34 y de occidente a oriente entre carreras 7 y 5, potente centralidad.

Con la propuesta urbana se busca apuntar a la ciudad compacta, diversa, incluyente que por medio de la conexión entre plazoletas y una plaza central permiten que el lugar sea permeable y ofrezca diferentes actividades a los usuarios.

El proyecto se define a través de volúmenes continuos, de plataformas con el fin de manejar escala peatonal y que sea menos impactante para el mismo. Adicionalmente con estas plataformas de planta libre se genera una propuesta de recintos urbanos hacia el interior de las manzanas, combinando en un mismo elemento los usos privados y públicos.

La solución conceptual de la propuesta se basa en volúmenes continuos, que se alinean con las calles que delimitan la propuesta, se plantean volúmenes de alturas que varían entre los 5 niveles hasta los 16, las cubiertas se transforman en terrazas verdes, esto para vincular los distintos niveles del proyecto.

Con el crecimiento en altura de la propuesta se da lugar a la formación de recintos y bulevares disminuyendo su escala para el peatón, y generando fachadas al interior de las manzanas que permitan una apropiación del espacio.

La piel que envuelve los volúmenes otorga diferentes mecanismos como son: La fachada exterior expresa una condición pública haciendo que esta tome un carácter introvertido y formal, y por otro lado la fachada interior que se abre a los centros de manzana con un carácter más privado es más extrovertido.

Los volúmenes están organizados de manera regular, en sus fachadas se dan grandes ventanas con el fin de crear ventanas urbanas esto para el aprovechamiento máximo de las visuales que da el proyecto por su ubicación, además favoreciendo la ventilación.

El edificio se compone de varias tipologías de apartamentos, los cuales oscilan entre 45 y 70 m², esto depende del tipo de usuario, su función y geometría. Con el diseño de los apartamentos se busca responder a las necesidades del usuario y sus condiciones de vida es por esto que los tipos de apartamentos propuestos apuntan a conceptos como flexibilidad, facilidad de modificación y a una organización determinada.

15. Conclusiones

La vivienda debe adaptarse a las necesidades del usuario y no esté a la vivienda, por eso es de vital importancia la flexibilidad al interior de la vivienda, logrando que el usuario pueda personalizarla teniendo un sentido de pertenencia y apropiación de su hábitat.

Es importante retomar la idea de aprovechar la pieza de ciudad central esto se debe a la mezcla de usos y la infraestructura de servicios con la que cuenta, ofreciendo una gran variedad de beneficios ya que en un mismo lugar se encuentran espacios de esparcimiento (museos, teatros, parques), lugares de actividades (educación, empleo, comercio) evitando largos desplazamientos en busca de suplir las necesidades básicas.

A. ANEXOS



Proyecto:
**HABITANDO SAN MARTIN
FORMULACION DE UN HABITAT
INTEGRAL APROVECHANDO
AREAS SUBUTILIZADAS DE LA
CIUDAD.**

Contenido:
PLANO URBANISMO

Asignatura:
PROYECTO DE GRADO

Director:
ARD. FREDY CHACÓN CHACÓN

Integrantes:
**JEIMY A. GARZÓN ESPITIA
L. JOHANA TORRES ZEA**

Localización:

Observaciones:

Archivo:
PLANO URBANISMO.DWG

Escala:
1:500

Fecha:
DIC. / 2014

Plano:
2/25



Proyecto:
**HABITANDO SAN MARTÍN
FORMULACIÓN DE UN HABITAT
INTEGRAL APROVECHANDO
ÁREAS SUBUTILIZADAS DE LA
CIUDAD.**

Contenido:
PLANO 1 PISO

Asignatura:
PROYECTO DE GRADO

Director:
ARQ. FREDY CHACÓN CHACÓN

Integrantes:
**JEIMY A. GARZÓN ESPITIA
L. JOHANA TORRES ZEA**

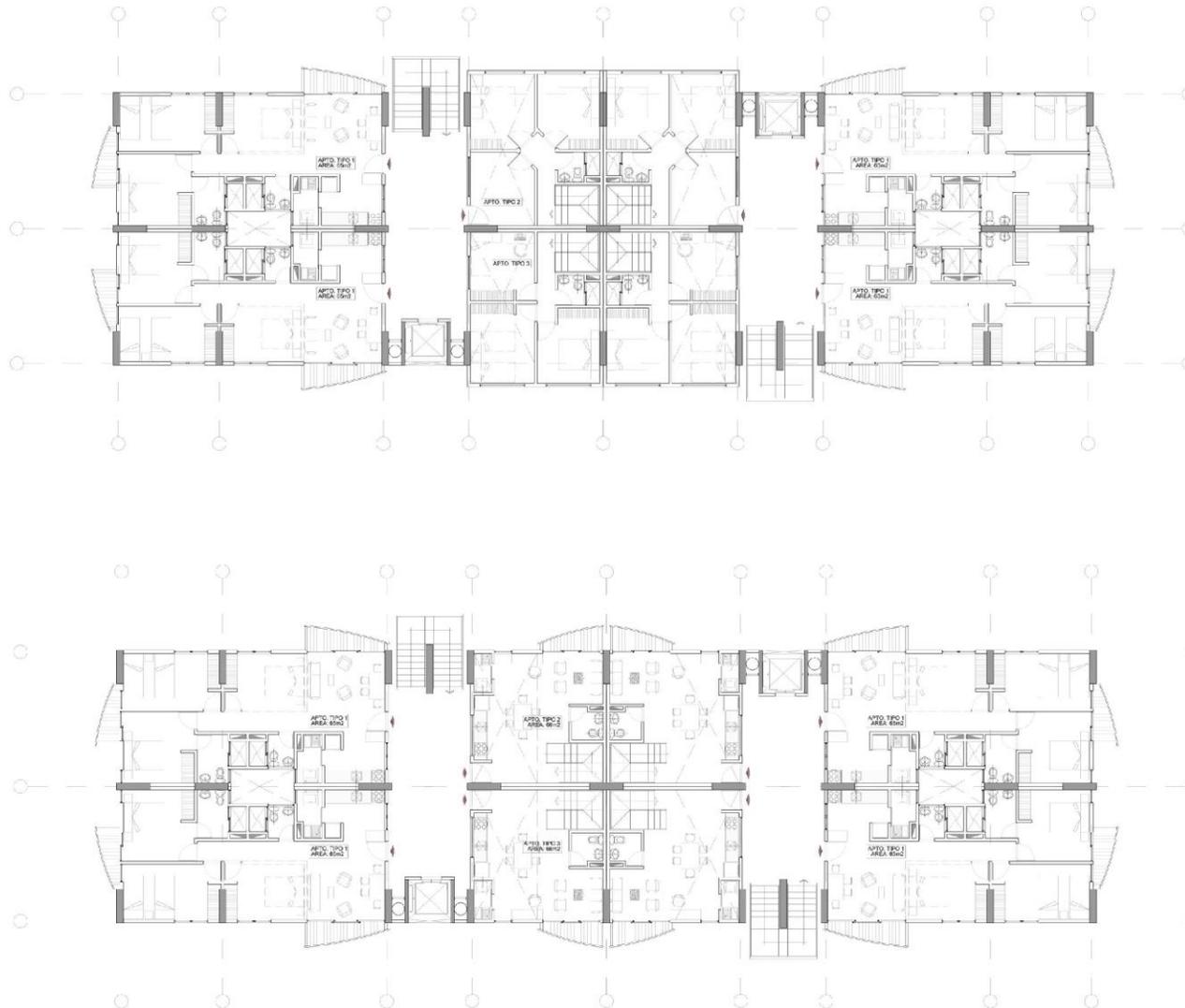
Localización:

Observaciones:

Archivo:
PLANO 1 PISO.DWG

Escala:
1:250

Fecha: **DIC. / 2014** Plano: **3/25**



Proyecto:
**HABITANDO SAN MARTIN
FORMULACIÓN DE UN HABITAT
INTEGRAL APROVECHANDO
AREAS SUBUTILIZADAS DE LA
CIUDAD.**

Contenido:

Asignatura:
PROYECTO DE GRADO

Director:
ARQ. FREDY CHACÓN CHACÓN

Integrantes:
**JEIMY A. GARZÓN ESPITIA
L. JOHANA TORRES ZEA**

Localización:

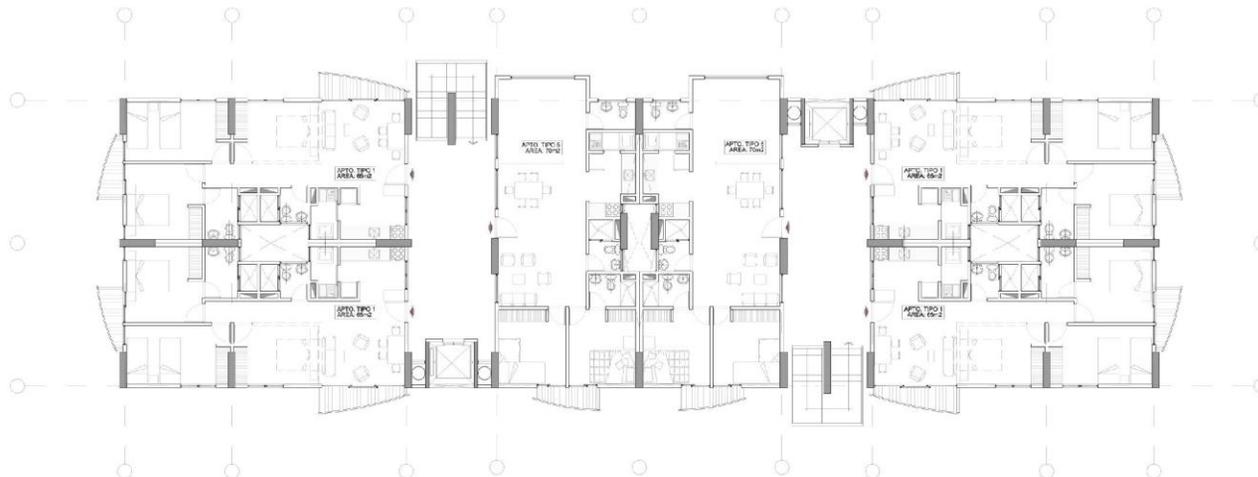
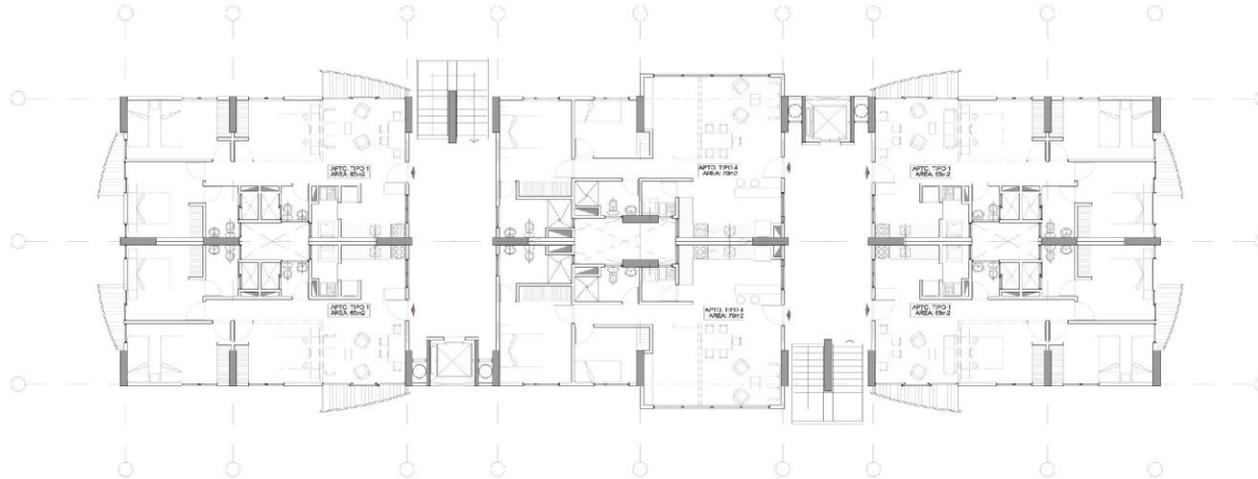
Observaciones:

Archivo:
PLANTAS APTOS.DWG

Escala:
PLANTAS APTOS.DWG

Fecha:
DIC. / 2014

Plano:
4/25



Proyecto:
**HABITANDO SAN MARTÍN
FORMULACIÓN DE UN HABITAT
INTEGRAL APROVECHANDO
ÁREAS SUBUTILIZADAS DE LA
CIUDAD.**

Contenido:

Asignatura:
PROYECTO DE GRADO

Director:
ARQ. FREDY CHACÓN CHACÓN

Integrantes:
**JEIMY A. GARZÓN ESPITIA
L. JOHANA TORRES ZEA**

Localización:

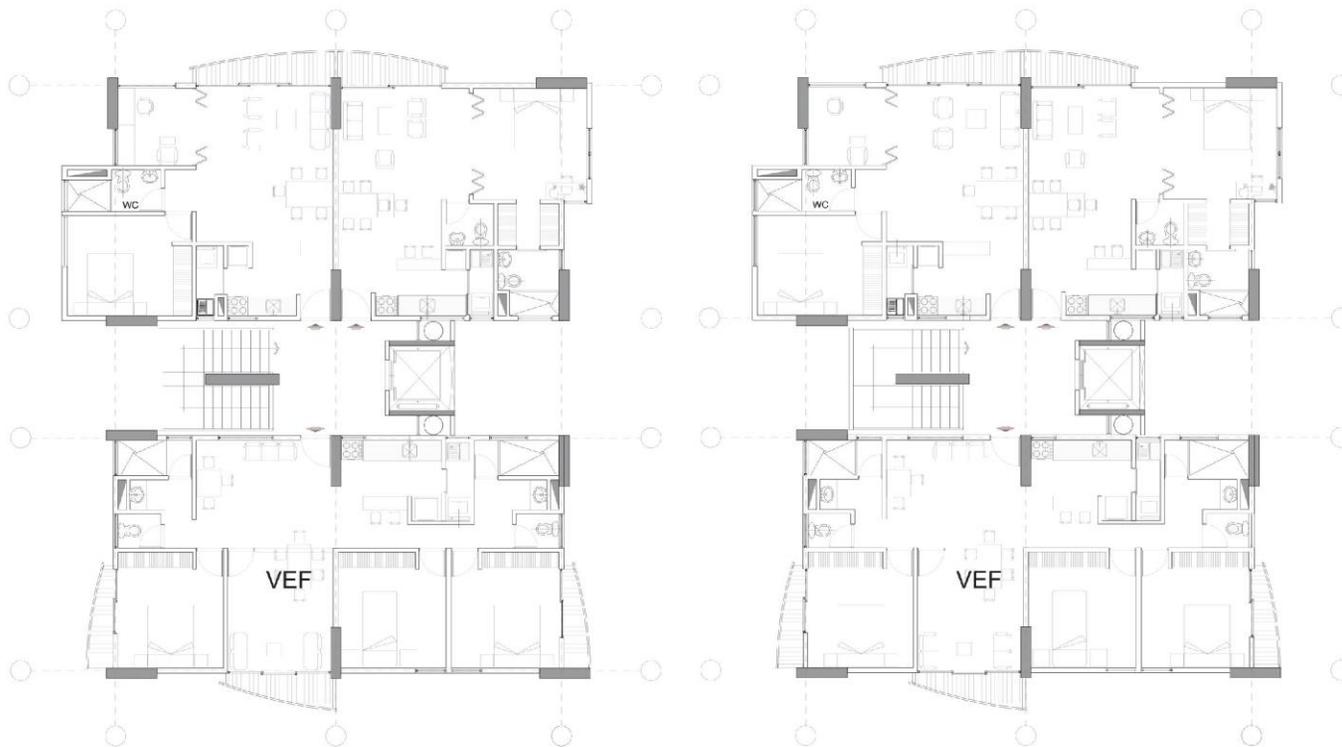
Observaciones:

Archivo:
PLANTAS APTOS.DWG

Escala:
PLANTAS APTOS.DWG

Fecha:
DIC. / 2014

Plano:
5/25



Proyecto:
**HABITANDO SAN MARTÍN
FORMULACIÓN DE UN HABITAT
INTEGRAL APROVECHANDO
ÁREAS SUBUTILIZADAS DE LA
CIUDAD.**

Contenido:

Asignatura:
PROYECTO DE GRADO

Director:
ARQ. FREDY CHACÓN CHACÓN

Integrantes:
**JEIMY A. GARZÓN ESPITIA
L. JOHANA TORRES ZEA**

Localización:

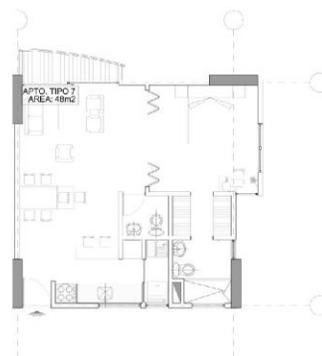
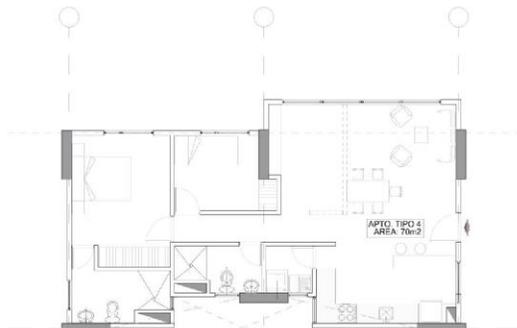
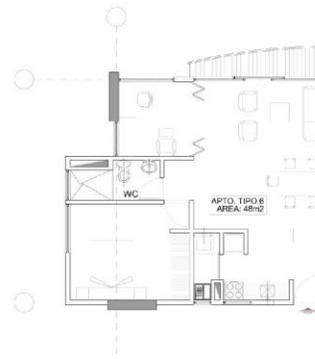
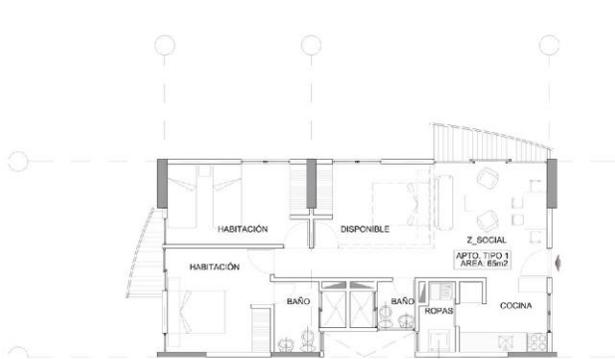
Observaciones:

Archivo:
PLANTAS APTOS.DWG

Escala:
PLANTAS APTOS.DWG

Fecha:
DIC. / 2014

Plano:
6/25



Proyecto:

**HABITANDO SAN MARTÍN
FORMULACIÓN DE UN HABITAT
INTEGRAL APROVECHANDO
ÁREAS SUBUTILIZADAS DE LA
CIUDAD.**

Contenido:

Asignatura:

PROYECTO DE GRADO

Director:

ARQ. FREDY CHACÓN CHACÓN

Integrantes:

**JEMY A. GARZÓN ESPITIA
L. JOHANA TORRES ZEA**

Localización:

Observaciones:

Archivo:

PLANTAS APTOS.DWG

Escala:

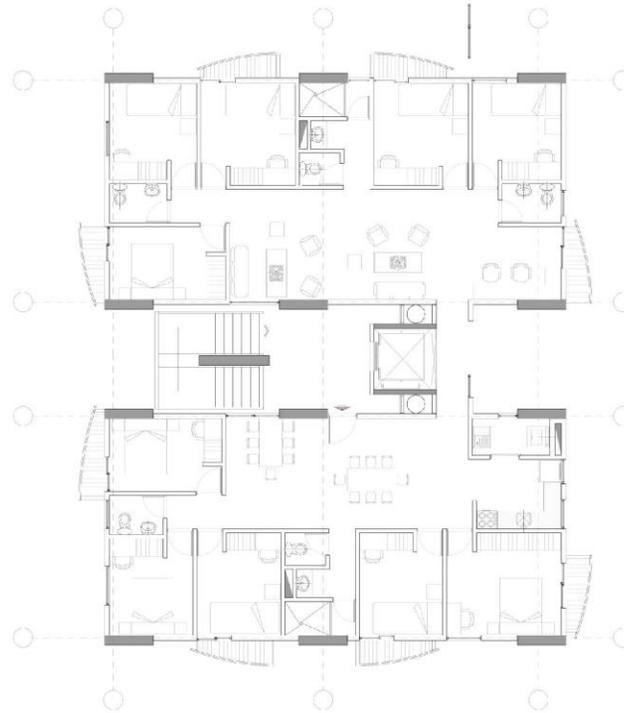
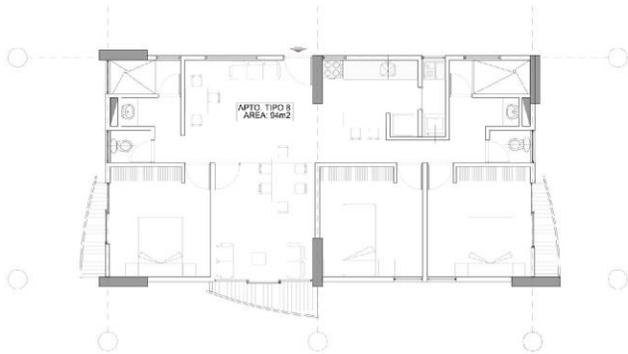
PLANTAS APTOS.DWG

Fecha:

DIC. / 2014

Plano:

7/25



Proyecto:
**HABITANDO SAN MARTÍN
 FORMULACIÓN DE UN HABITAT
 INTEGRAL APROVECHANDO
 AREAS SUBUTILIZADAS DE LA
 CIUDAD.**

Contenido:

Asignatura:
PROYECTO DE GRADO

Director:
ARL. FREDY CHACÓN CHACÓN

Integrantes:
**JEMMY A. GARZÓN ESPITIA
 L. JOHANA TORRES ZEA**

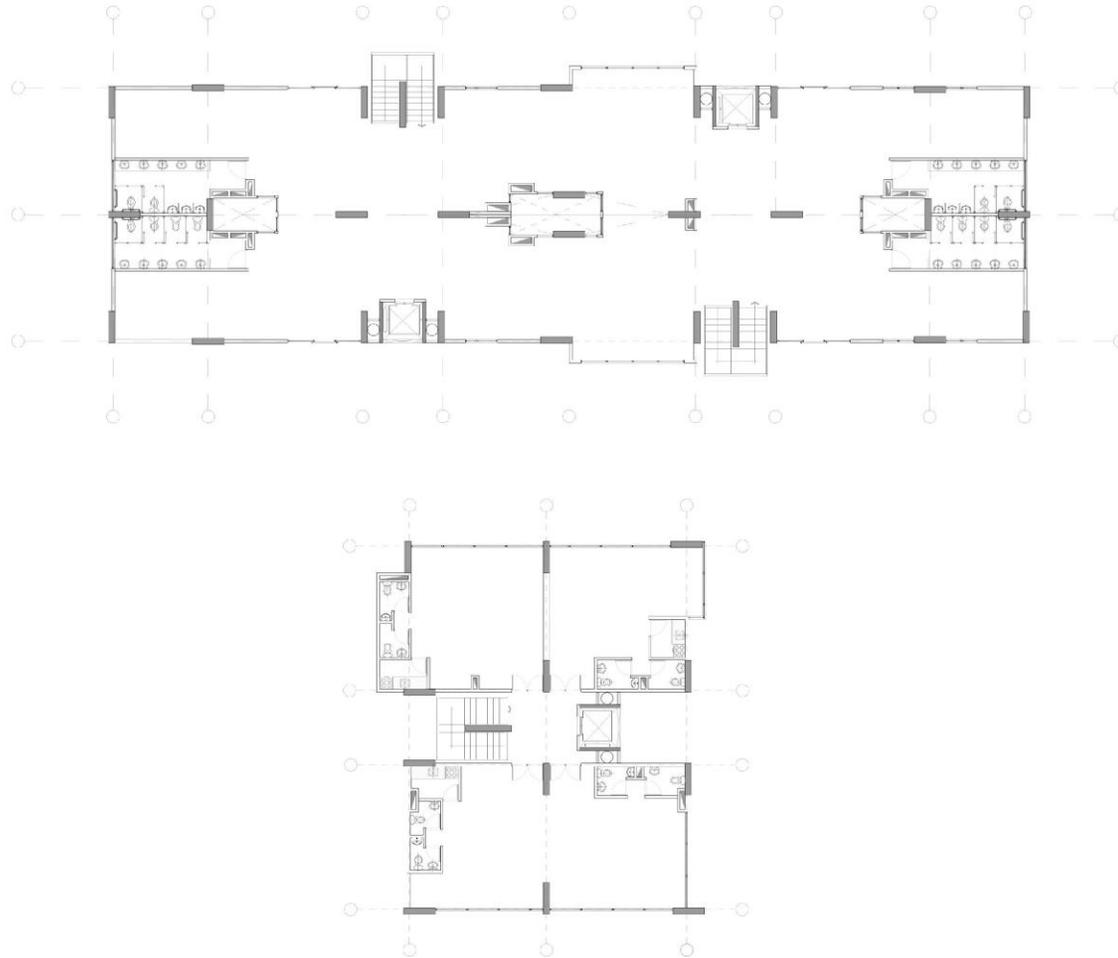
Localización:

Observaciones:

Archivo:
PLANTAS APTOS.DWG

Escala:
PLANTAS APTOS.DWG

Fecha: **DIC. / 2014** Plano: **9/25**



Proyecto:
**HABITANDO SAN MARTÍN
FORMULACIÓN DE UN HABITAT
INTEGRAL APROVECHANDO
ÁREAS SUBUTILIZADAS DE LA
CIUDAD.**

Contenido:

Asignatura:
PROYECTO DE GRADO

Director:
ARQ. FREDY CHACÓN CHACÓN

Integrantes:
**JEMMY A. GARZÓN ESPITIA
L. JOHANA TORRES ZEA**

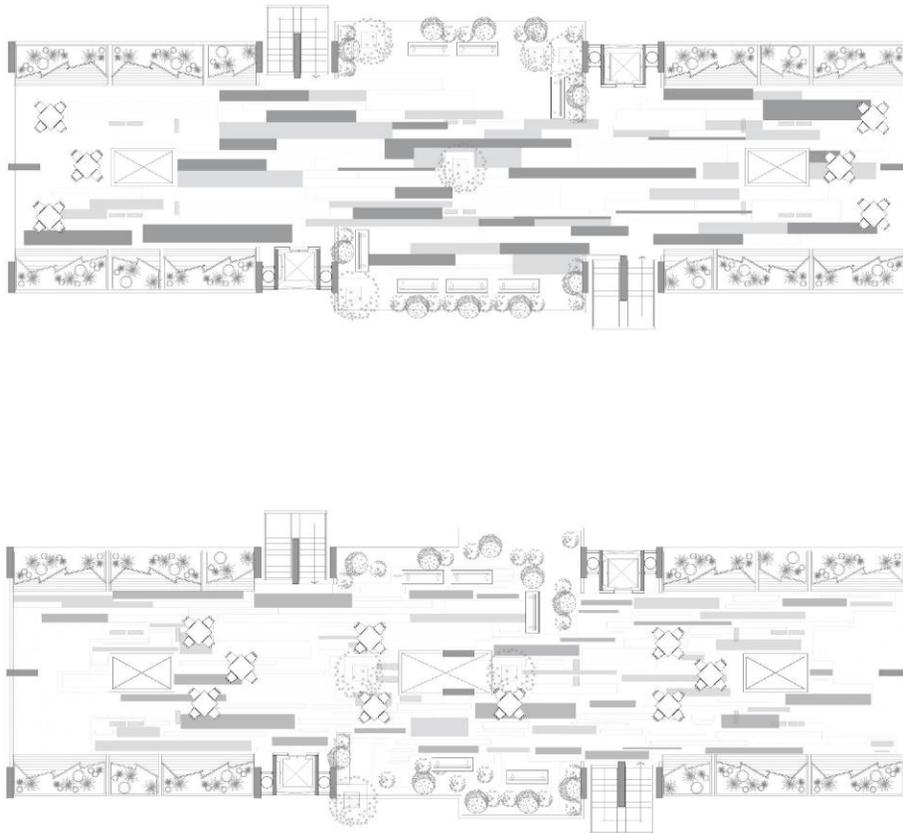
Localización:

Observaciones:

Archivo:
PLANTAS APTOS.DWG

Escala:
PLANTAS APTOS.DWG

Fecha: DIC. / 2014	Plano: 10/25
------------------------------	------------------------



Proyecto:
**HABITANDO SAN MARTÍN
FORMULACIÓN DE UN HABITAT
INTEGRAL APROVECHANDO
ÁREAS SUBUTILIZADAS DE LA
CIUDAD.**

Contenido:

Asignatura:
PROYECTO DE GRADO

Director:
ARQ. FREDY CHACÓN CHACÓN

Integrantes:
**JEMMY A. GARZÓN ESPITIA
L. JOHANA TORRES ZEA**

Localización:

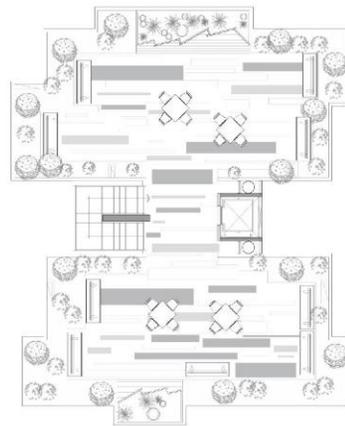
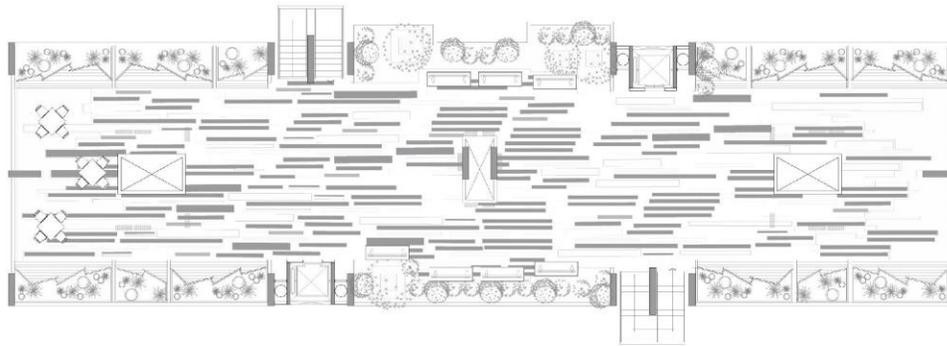
Observaciones:

Archivo:
PLANTAS APT05.DWG

Escala:
PLANTAS APT05.DWG

Fecha:
02. / 2014

Plano:
11/25



Proyecto:

**HABITANDO SAN MARTÍN
FORMULACIÓN DE UN HABITAT
INTEGRAL APROVECHANDO
ÁREAS SUBUTILIZADAS DE LA
CIUDAD.**

Contenido:

Asignatura:

PROYECTO DE GRADO

Director:

ARQ. FREDY CHACÓN CHACÓN

Integrantes:

**JEMY A. GARZÓN ESPITIA
L. JOHANA TORRES ZEA**

Localización:

Observaciones:

Archivo:

PLANTAS APTOS.DWG

Escala:

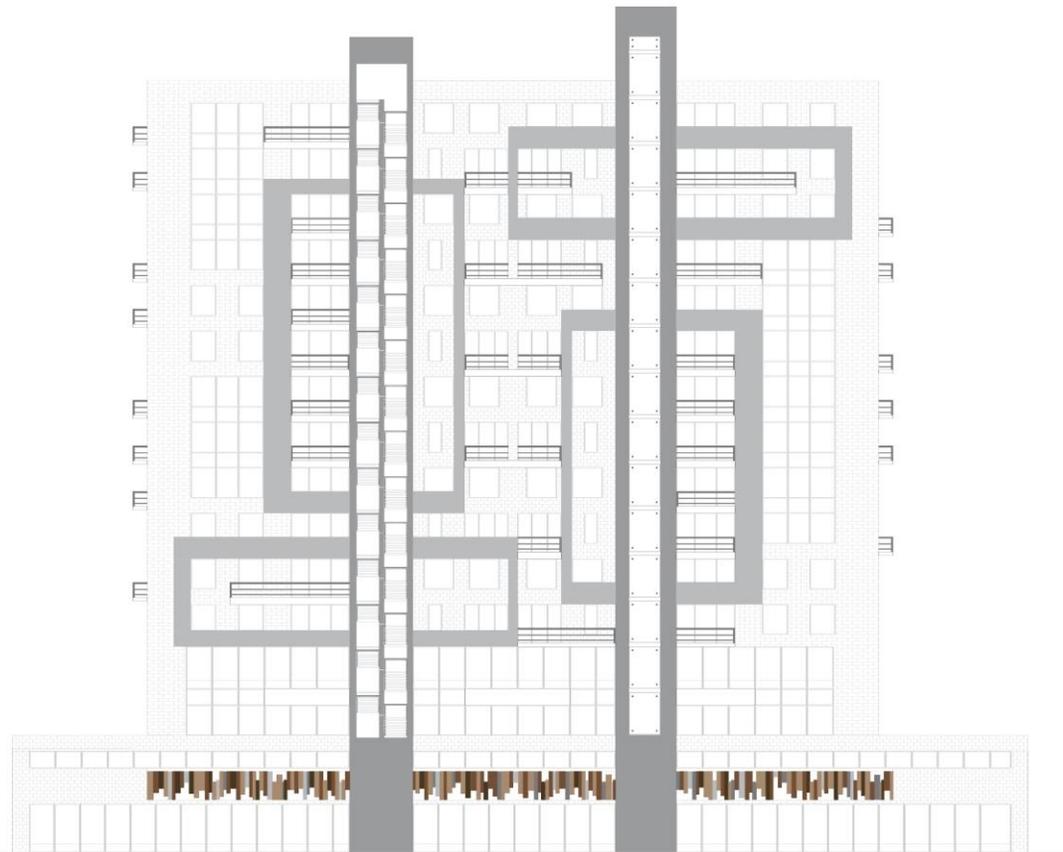
PLANTAS APTOS.DWG

Fecha:

DIC. / 2014

Plano:

12/25



FACHADA PRINCIPAL



Proyecto:
HABITANDO SAN MARTIN
FORMULACIÓN DE UN HABITAT
INTEGRAL APROVECHANDO
AREAS SUBUTILIZADAS DE LA
CIUDAD.

Contenido:

Asignatura:
PROYECTO DE GRADO

Director:
ARQ. FREDDY CHACÓN
CHACÓN

Integrantes:
JEIMY A. GARZÓN ESPITIA
L. JOHANA TORRES ZEA

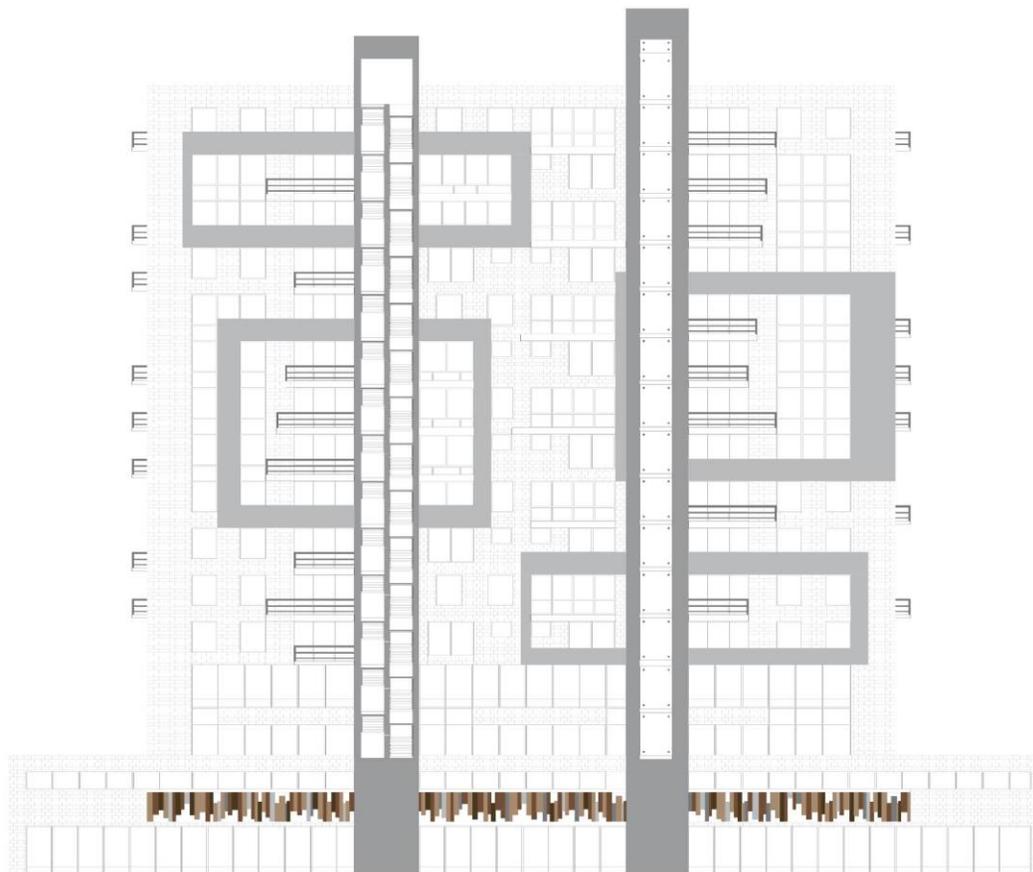
Localización:

Observaciones:

Archivo:
PLANTAS APTOS.DWG

Escala:
PLANTAS APTOS.DWG

Fecha: DIC. / 2014	Plano: 13/25
-----------------------	-----------------



FACHADA POSTERIOR



Proyecto:
HABITANDO SAN MARTIN
FORMULACIÓN DE UN HABITAT
INTEGRAL APROVECHANDO
AREAS SUBUTILIZADAS DE LA
CIUDAD.

Contenido:

Asignatura:
PROYECTO DE GRADO

Director:
ARQ. FREDDY CHACÓN
CHACÓN

Integrantes:
JEMY A. GARZÓN ESPITIA
I. JOHANA TORRES ZEA

Localización:

Observaciones:

Archivo:
PLANTAS APTOS.DWG

Escala:
PLANTAS APTOS.DWG

Fecha:
DIC. / 2014

Plano:
14/25





Proyecto:
**HABITANDO SAN MARTÍN
 FORMULACIÓN DE UN HABITAT
 INTEGRAL APROVECHANDO
 AREAS SUBUTILIZADAS DE LA
 CIUDAD.**

Contenido:

Asignatura:
PROYECTO DE GRADO

Director:
**ARQ. FREDDY CHACÓN
 CHACÓN**

Integrantes:
**JEMY A. GARZÓN ESPITIA
 L. JOHANA TORRES ZEA**

Localización:

Observaciones:

Archivo:
PLANTAS APTOS.DWG

Escala:
PLANTAS APTOS.DWG

Fecha: DIC. / 2014	Plano: 16/25
------------------------------	------------------------





The image displays a set of architectural drawings for an apartment building. It includes several floor plans showing the layout of the units, elevations of the building facade, and a site plan. The drawings are rendered in a clean, technical style with a grid background. The elevations show a modern facade with large windows and a central entrance. The floor plans illustrate the arrangement of the units within the building's footprint.

	
Proyecto: HABITANDO SAN MARTIN FORMULACIÓN DE UN HABITAT INTEGRAL APROVECHANDO AREAS SUBUTILIZADAS DE LA CIUDAD.	
Contenido:	
Asignatura: PROYECTO DE GRADO	
Director: ARL. FREDDY CHACÓN CHACÓN	
Integrantes: JEIMY A. GARZÓN ESPITIA L. JOHANA TORRES ZEA	
Localización: 	
Observaciones:	
Archivo: PLANTAS APTOS.DWG	
Escala: 1:100	
Fecha: DIC. / 2014	Plano: 18/25

<p>FACHADA LATERAL DERECHA</p>	<p>UNIVERSITAS VERITAS LIBERABIT VOS</p> <p>Proyecto: HABITANDO SAN MARTIN FORMULACIÓN DE UN HABITAT INTEGRAL APROVECHANDO AREAS SUBUTILIZADAS DE LA CIUDAD.</p> <p>Contenido:</p> <p>Asignatura: PROYECTO DE GRADO</p> <p>Director: ARQ. FREDDY CHACÓN CHACÓN</p> <p>Integrantes: JEMY A. GARZÓN ESPITIA L. JOHANA TORRES ZEA</p> <p>Localización: </p> <p>Observaciones:</p> <p>Archivo: PLANTAS APTOS.DWG</p> <p>Escala: PLANTAS APTOS.DWG</p> <p>Fecha: DIC. / 2014</p> <p>Plano: 19/25</p>	
<p>FACHADA LATERAL IZQUIERDA</p>		
<p>FACHADA INTERNA LATERAL DERECHA</p>		<p>FACHADA INTERNA LATERAL IZQUIERDA</p>
<p>FACHADA INTERNA POSTERIOR</p>		<p>FACHADA INTERNA FRONTAL</p>
<p>FACHADA INTERNA POSTERIOR</p>		
<p>FACHADA INTERNA FRONTAL</p>		



Proyecto:
 HABITANDO SAN MARTIN
 FORMULACIÓN DE UN HABITAT
 INTEGRAL APROVECHANDO
 AREAS SUBUTILIZADAS DE LA
 CIUDAD.

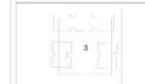
Contenido:

Asignatura:
 PROYECTO DE GRADO

Director:
 ARL FREDDY CHACÓN
 CHACÓN

Integrantes:
 JEIMY A. GARZÓN ESPITIA
 L. JOHANA TORRES ZEA

Localización:



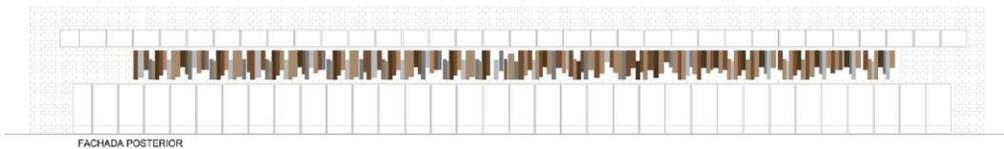
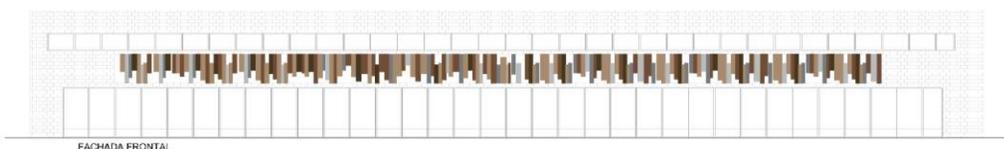
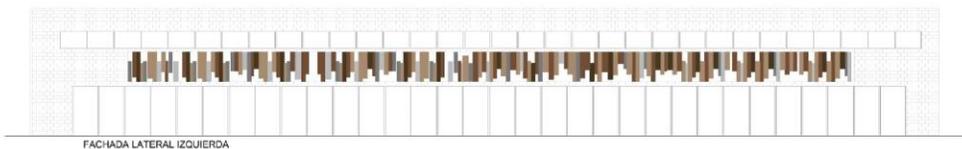
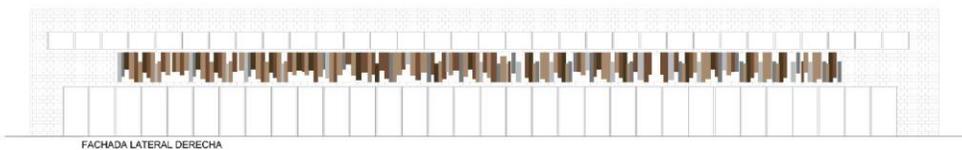
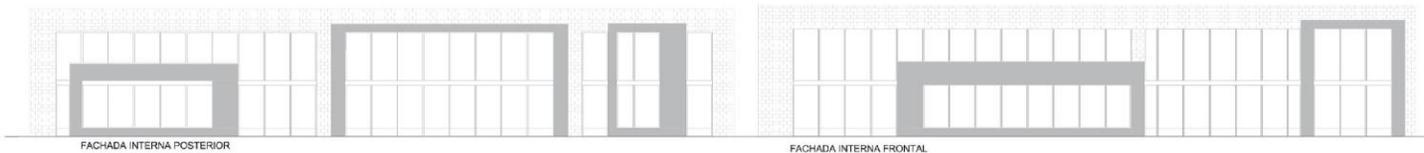
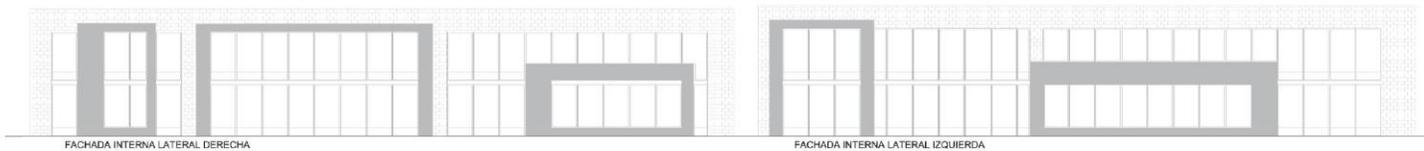
Observaciones:

Archivo:
 PLANTAS APTOS.DWG

Escala:
 PLANTAS APTOS.DWG

Fecha:
 D.C. / 2014

Plano:
 20/25



<p>FACHADA LATERAL DERECHA</p>	<p>Proyecto: HABITANDO SAN MARTÍN FORMULACIÓN DE UN HABITAT INTEGRAL APROVECHANDO ÁREAS SUBUTILIZADAS DE LA CIUDAD.</p>
	<p>Contenido:</p>
<p>FACHADA LATERAL IZQUIERDA</p>	<p>Asignatura: PROYECTO DE GRADO</p>
	<p>Director: ARQ. FREDDY CHACÓN CHACÓN</p>
<p>FACHADA INTERNA POSTERIOR</p>	<p>Integrantes: JEMY A. GARZÓN ESPITA L. JOHANA TORRES ZEA</p>
	<p>Localización: </p>
<p>FACHADA INTERNA FRONTAL</p>	<p>Observaciones:</p>
	<p>Archivo: PLANTAS APTOS.DWG</p>
<p>FACHADA INTERNA LATERAL DERECHA</p>	<p>FACHADA INTERNA LATERAL IZQUIERDA</p>
	<p>Escala: PLANTAS APTOS.DWG</p>
<p>FACHADA INTERNA POSTERIOR</p>	<p>FACHADA INTERNA FRONTAL</p>
<p>Fecha: DIC. / 2014</p>	<p>Plano: 21/25</p>

1. Bibliografía

- Secretaria distrital de Planeación. (6 de Noviembre de 2011). *Diagnostico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos 2009*. Obtenido de Secretaria de planeación Distrital: <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/InformacionEnLinea/InformacionDescargableUPZs>
- ARANGO, S. (1990). *HISTORIA DE LA ARQUITECTURA EN COLOMBIA*. Bogotá: Universidad Nacional.
- Castilli, M. (2008). *En torno en relacion entre la economía y ciudades emergente no formales*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- DANE. (1 de Mayo de 2005). *Departamento encargado de las estadísticas en Colombia*. Obtenido de www.dane.gov.co/
- Fique, L. (2008). *Hábitat: Hacia un modelo de comprensión*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Gómez, A., & Ibatá, Á. (2008). *Bases conceptuales para el analisis espacio temporal*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Rodríguez, C. (2008). *Pensando "en clave" de Hábitat*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Sánchez, J. (2008). *Notas para una aproximación etico - estetica al hábitat*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- SANCHEZ, J. (2009). *El hábitat no es unsa cosa*. Medellín.
- Torres, C. A. (2008). *Reflexiones sobre Hábitat y vivienda en Colombia 1990 - 2008*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.