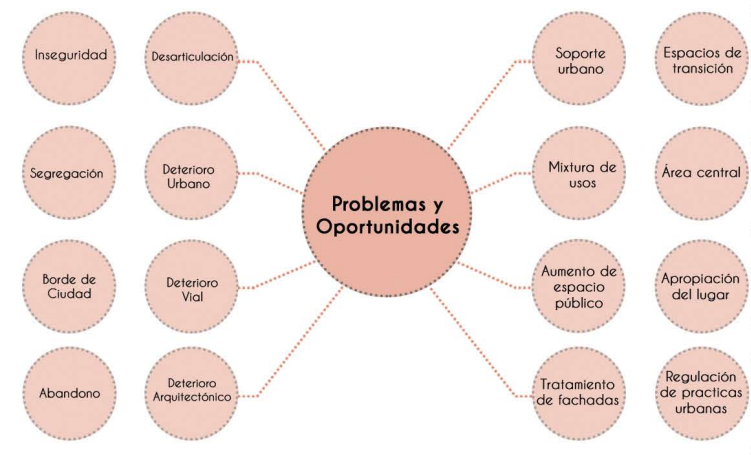
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN, SIMBIOSIS URBANA EN Z.E.Z.A.I.

COMO ESTRATEGIA URBANA PARA LA INTEGRALIDAD DE ZONAS SEGREGADAS

MARCO TEÓRICO

¿CÓMO GENERAR SIMBIOSIS MUTUALISTA POR MEDIO DE UN PLAN PARCIAL EN LA PIEZA DE CIUDAD?


Problemas y Oportunidades

- Inseguridad
- Desarticulación
- Segregación
- Deterioro Urbano
- Borde de Ciudad
- Deterioro Vial
- Abandono
- Deterioro Arquitectónico
- Soporte urbano
- Espacios de transición
- Mixtura de usos
- Área central
- Aumento de espacio público
- Apropiación del lugar
- Tratamiento de fachadas
- Regulación de practicas urbanas

JUSTIFICACIÓN

¿Qué se va a hacer?

Intervención de renovación urbana que genere una simbiosis mutualista entre zona de tolerancia y ciudad.

¿Porqué se va a hacer?

Por la desarticulación y segregación que tiene la pieza por el hecho de ser catalogada como Zona Especial de Servicio de Alto Impacto (Z.E.Z.A.I).

¿Para qué se va a hacer?

Dignificar el trabajo de la prostitución brindando espacios en función de su actividad por medio de Arquitectura y Urbanismo, rescatando el valor histórico de los inmuebles y el trabajo más antiguo del mundo.

OBJETIVO GENERAL

Implementar un Plan Parcial de Renovación Urbana en la Z.E.Z.A.I., para desencadenar soluciones de inegración factibles entre tejido urbano existente y las dinámicas urbanas actuales de la pieza y el sector, mejorando así la calidad de vida.

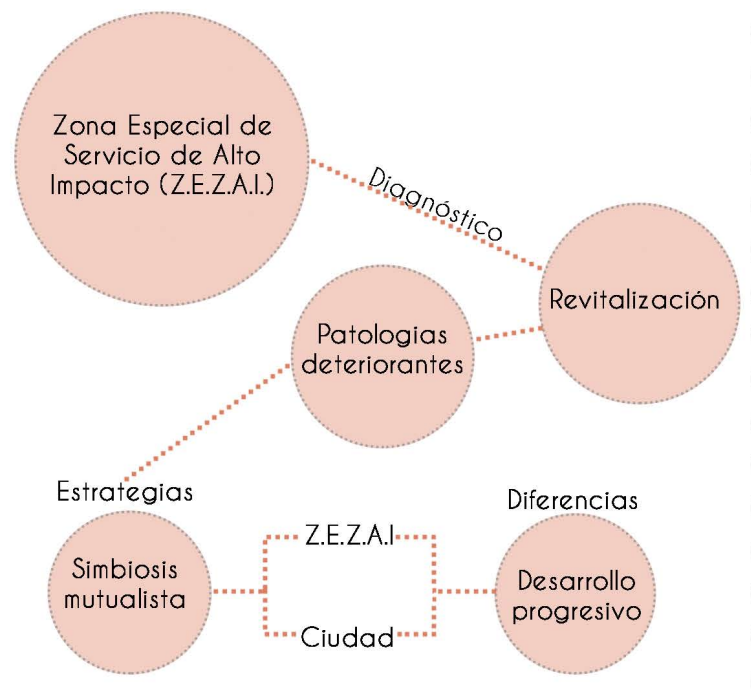
OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Revertir los procesos de deterioro que marginan la pieza y a su población, aportando condiciones para el mejoramiento de la calidad de vida de actuales y futuros habitantes.
- Mejorar las condiciones habitacionales frenando el deterioro físico a través de una actuación integral sobre el territorio.
- Potenciar las oportunidades endógenas (internas) que tiene el lugar para mejorar cualidades físicas, sociales y económicas.

OBJETIVOS METODOLÓGICOS

1. Infraestructura arquitectónica.
1.2. Diversificación de inmuebles.
1.3. Mixtura de usos.
2. Mejoramiento de infraestructura vial.
3. Dotación de espacio público.
3.1. Diversificación de espacios de transición.

HIPOTESIS

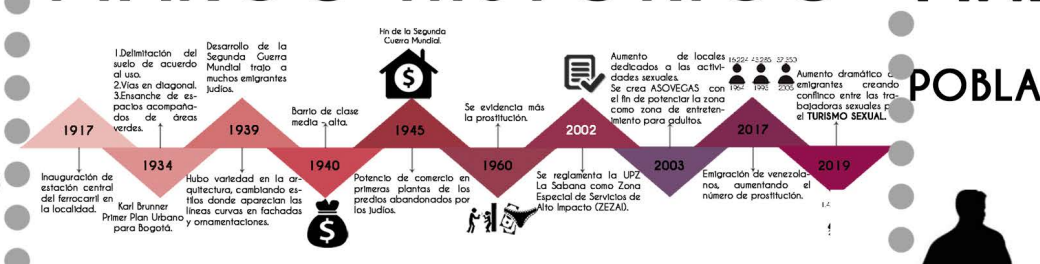


INCIDENCIA EN EL **DESARROLLO URBANO**

1. **Generar** conectividad en una zona de tolerancia con la ciudad.
2. **Permitiendo** un potenciamiento de las actividades desarrolladas en la pieza de ciudad.
3. **Dándole** un carácter de zona de entretenimiento para adultos y como núcleo de turismo sexual.
4. **Ampliando** los ingresos que genera la actiidad de Prostitución a escala nacional e internacional.
5. **Promover** un modelo que se pueda replicar en otras zonas de tolerancia para dar una integralidad armoniosa con la ciudad.
6. **Eliminar** el imaginario urbano y social que se tiene de las zonas de tolerancia con espacios de transición que ofrescan una mixtura a un mayor número y varidad de población.

¿Porqué es importante la intervención?

MARCO HISTÓRICO


1917
Inauguración de estación central del ferrocarril en la localidad.
1934
1.Delimitación del suelo de acuerdo al uso.
2.Vias en diagonal.
3.Ensanche de espacios acompañados de áreas verdes.
Karl Brunner Primer Plan Urbano para Bogotá.
1939
Desarrollo de la Segunda Guerra Mundial trajo a muchos emigrantes judios.
Hubo variedad en la arquitectura, cambiando estilos donde aparecian las líneas curvas en fachadas y ornamentaciones.
1940
Barrio de clase media - alta.
1945
Fin de la Segunda Guerra Mundial.
Potencio de comercio en primeras plantas de los predios abandonados por los judios.
1960
Se evidencia más la prostitución.
2002
Aumento de locales dedicados a las actividades sexuales.
Se crea ASOVEGAS con el fin de potenciar la zona como zona de entretenimiento para adultos.
2003
Se reglamenta la UPZ La Sabana como Zona Especial de Servicios de Alto Impacto (ZEZAI).
2017
Emigración de venezolanos, aumentando el número de prostitución.
2019
Aumento dramático de emigrantes creando conflinco entre las trabajadoras sexuales por el TURISMO SEXUAL.
16224
43285
37350
1964
1993
2005

MARCO CONTEXTUAL

PROYECTOS DE RENOVACIÓN EN LA PIEZA DE ESTUDIO

NODO CENTRO
1.San Victorino
2.San Bernardo
3.Ciudad Salud

Consolidación de viviendas en alturas VIS, comercio y complejo hospitalario a escala metropolitana en conjunto.

NODO CALLE 26
1.Estrella
2.Plaza de la Democracia
3.Alameda
4.San Martin
5.Estación Central

Mejorar accesibilidad
Atraer inversionistas
Usos comerciales
Oficinas alta tecnología
Centro de negocios

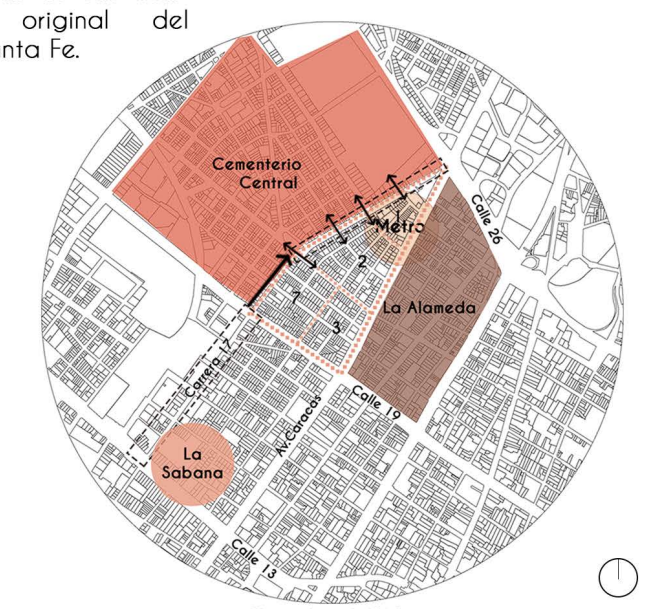
NODO ESTACIÓN DE LA SABANA
1.La Favorita
2.Estación de la Sabana
3.Plaza España

Articulación de servicios complementarios:
Empresa
Vivienda
Comercio

CEMENTERIO CENTRAL
Objetivos:
1.Reforzar estructura de espacio público.
2.Recuperación barrial.
3.Consolidación del sector.
4.Jerarquización inmuebles.
5.Reactivar el uso residencial original del barrio Santa Fe.

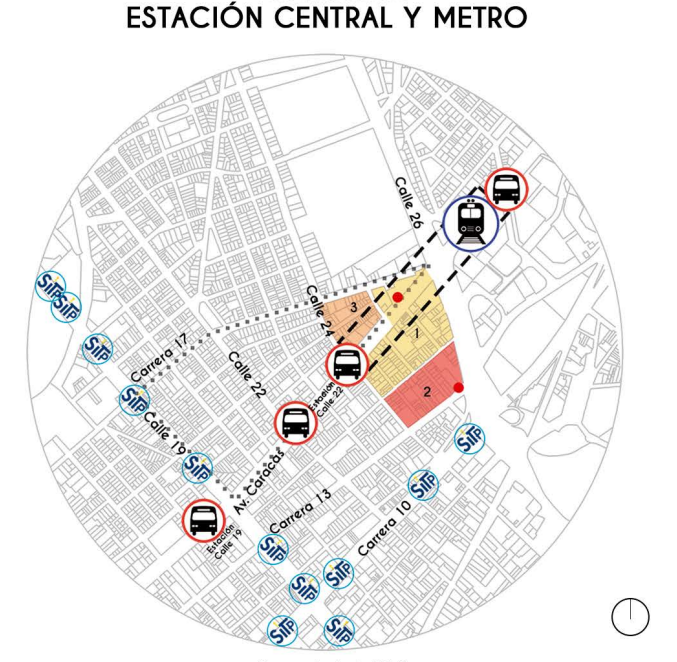
LA ALAMEDA
Objetivos:
1.Política de aprovechamiento del suelo.
2.Consolidación de servicio empresarial a escala Metropolitana.

LA SABANA
Objetivos:
Redensificar en altura alrededor de un **53%** del Índice de construcción actual con proyectos de **VIS**.



Plano adaptado IGAC

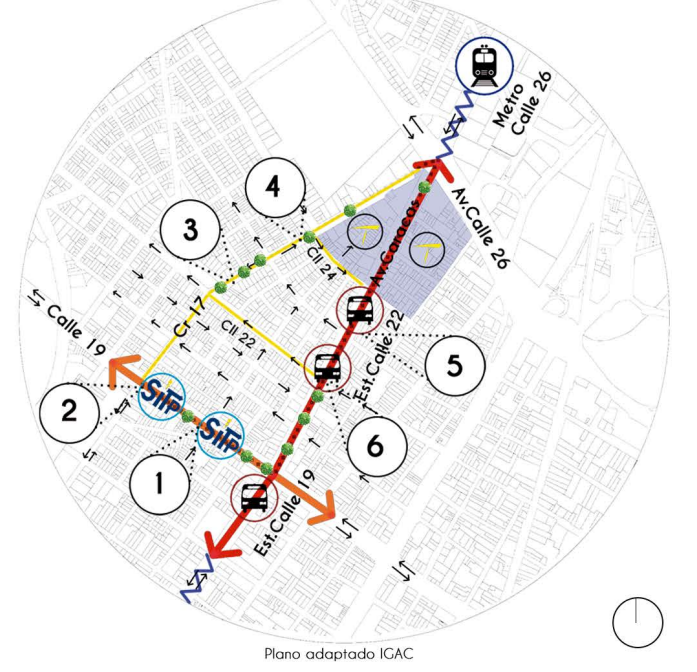
ESTACIÓN CENTRAL Y METRO



Plano adaptado IGAC

ESTADO FÍSICO DE LA PIEZA

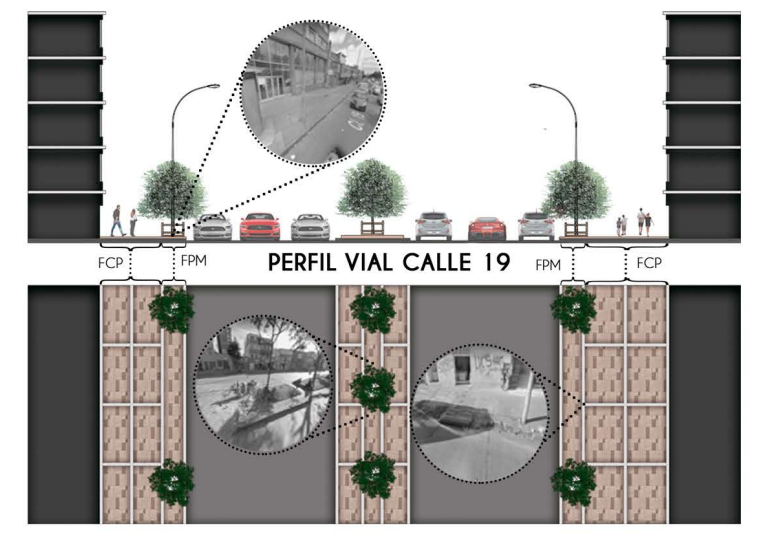
ACCESIBILIDAD

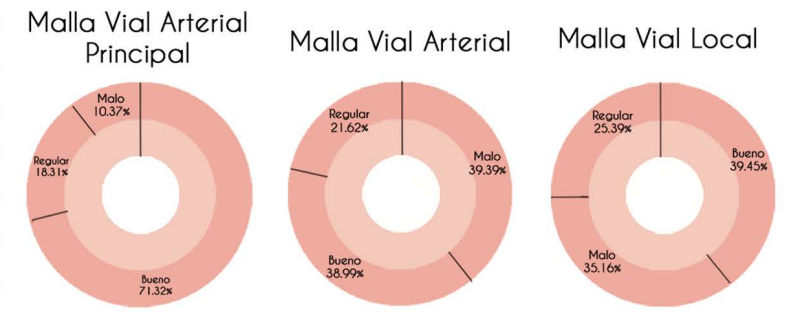


Plano adaptado IGAC

Espacio Público Efectivo

	Bogotá	Z.E.Z.A.I.	Comparativo
🌳	10 m2	2.59 m2	25.9%
	4.4. m2	2.46 m2	55%





60% Malla vial en mal estado.

ANÁLISIS SECTORIAL

POBLACIÓN

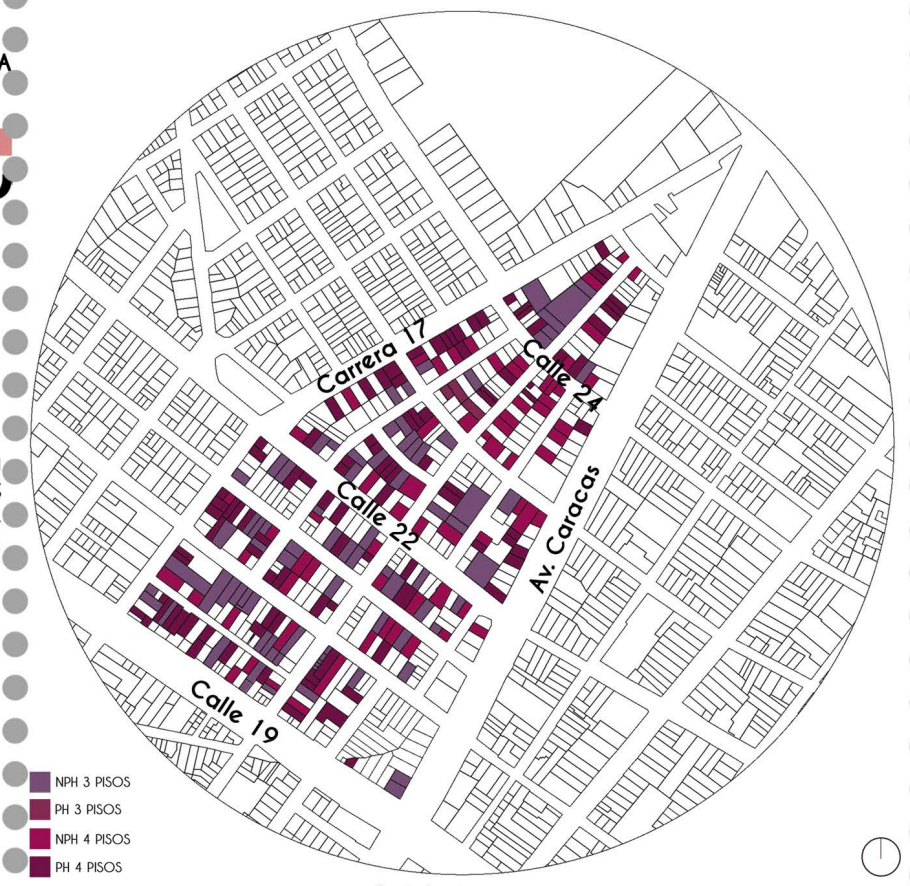
47% **Hombres:** 937

52% **Mujeres:** 1.015

Total de 1.952 habitantes en las 17.43 Ha de la Z.E.Z.A.I. representando un **33.11%** de los habitantes del barrio Santa Fe.

Edad	0 - 4	5 - 11	12 - 17	18 - 25	26 - 64	65 y más	Total
Cantidad	137	195	292	292	878	156	1.952
Porcentaje	7%	10%	15%	15%	45%	8%	100%

Fuente: DANE - SDP, Encuesta de Calidad de Vida Bogotá 2017

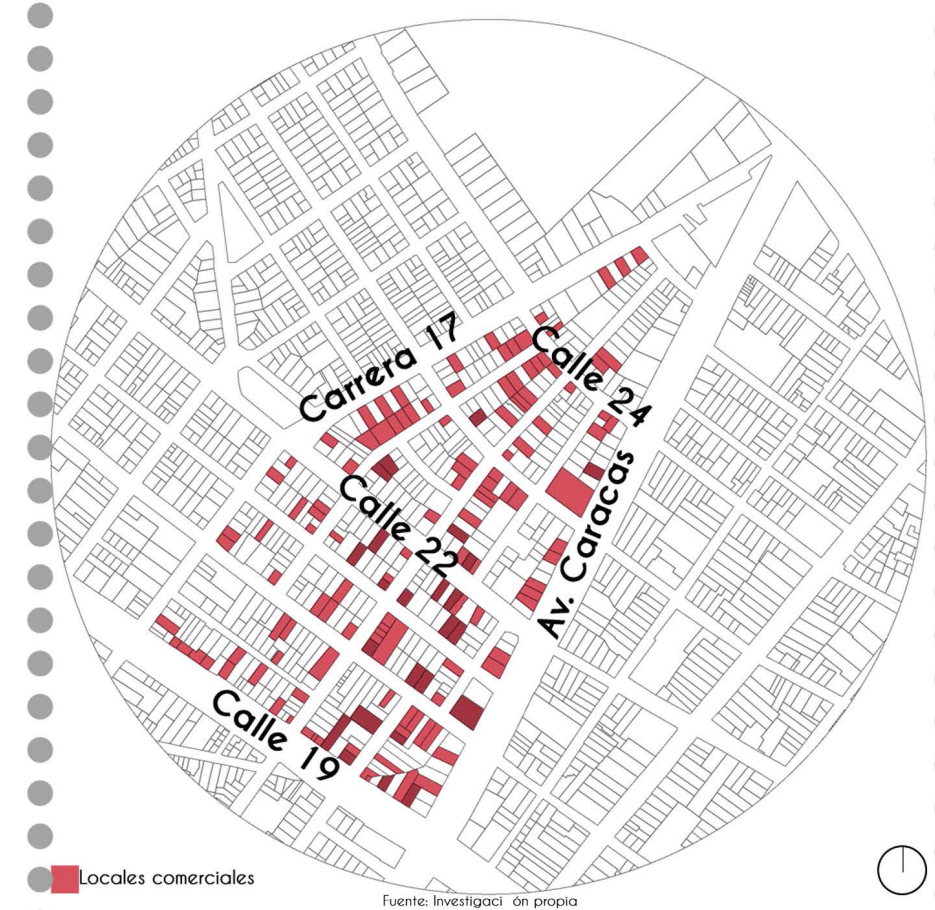


Fuente: Investigación propia

TIPOS DE POBLACIÓN

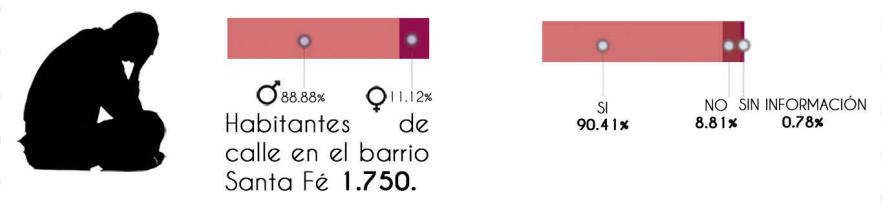
Comerciantes
Se encuentran **196** locales comerciales, con un promedio de 3 a 4 personas atendiendo por local, esto nos da una población de comerciantes de **588** a **784** habitantes.

Población flotante Lunes - Martes - Miercoles
3000-4000
Fuente: Investigación propia

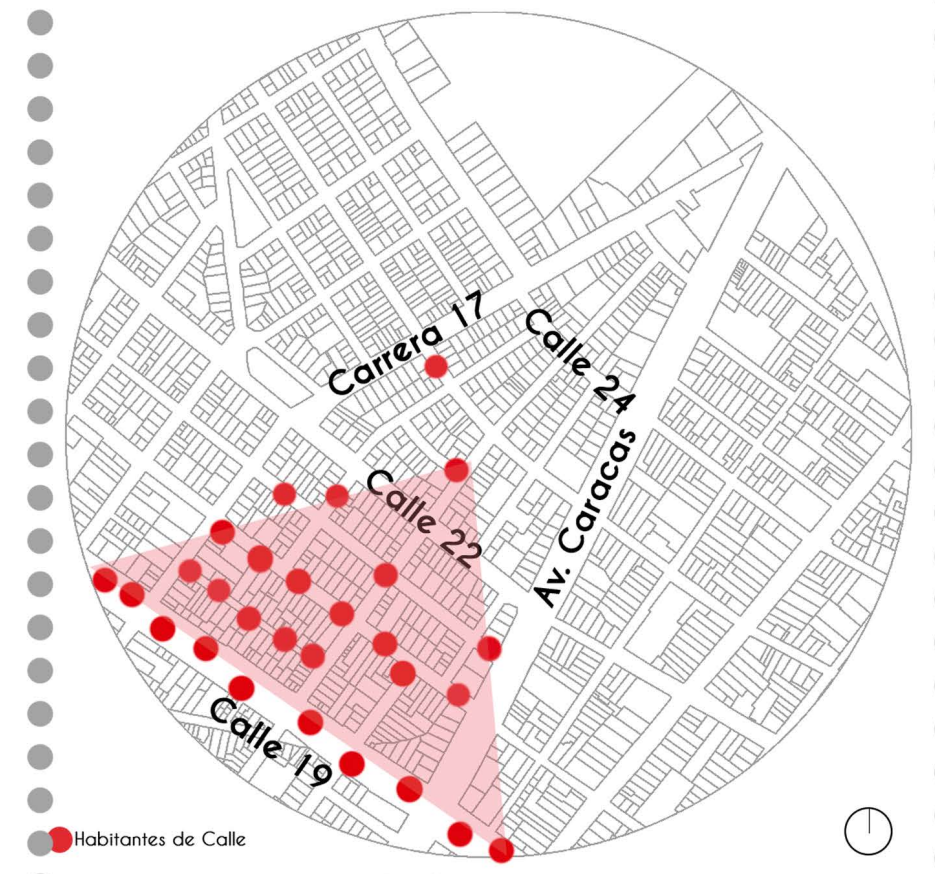


Fuente: Investigación propia

Habitantes de Calle
Total localidad Los Mártires **9.538**



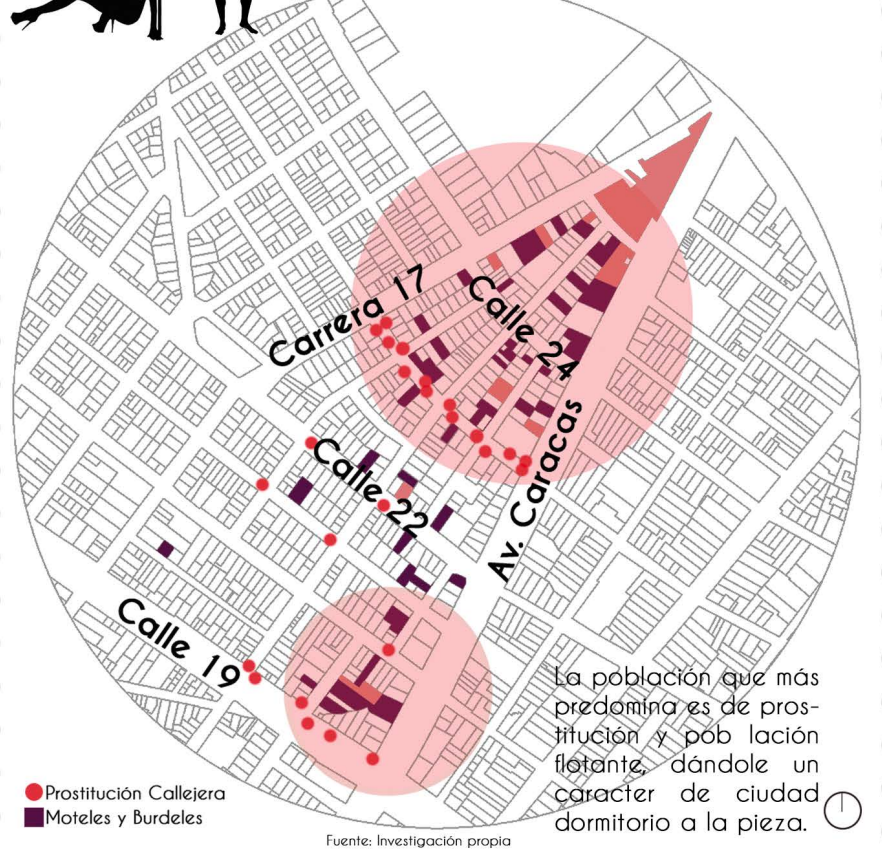
Habitantes de calle en el barrio Santa Fé **1.750.**



Fuente: Investigación propia

Trabajadores Sexuales

Actualmente en la Z.E.Z.A.I. trabajan al rededor de 3.000 a 4.000 mujeres y hombres en la industria del Sexo.

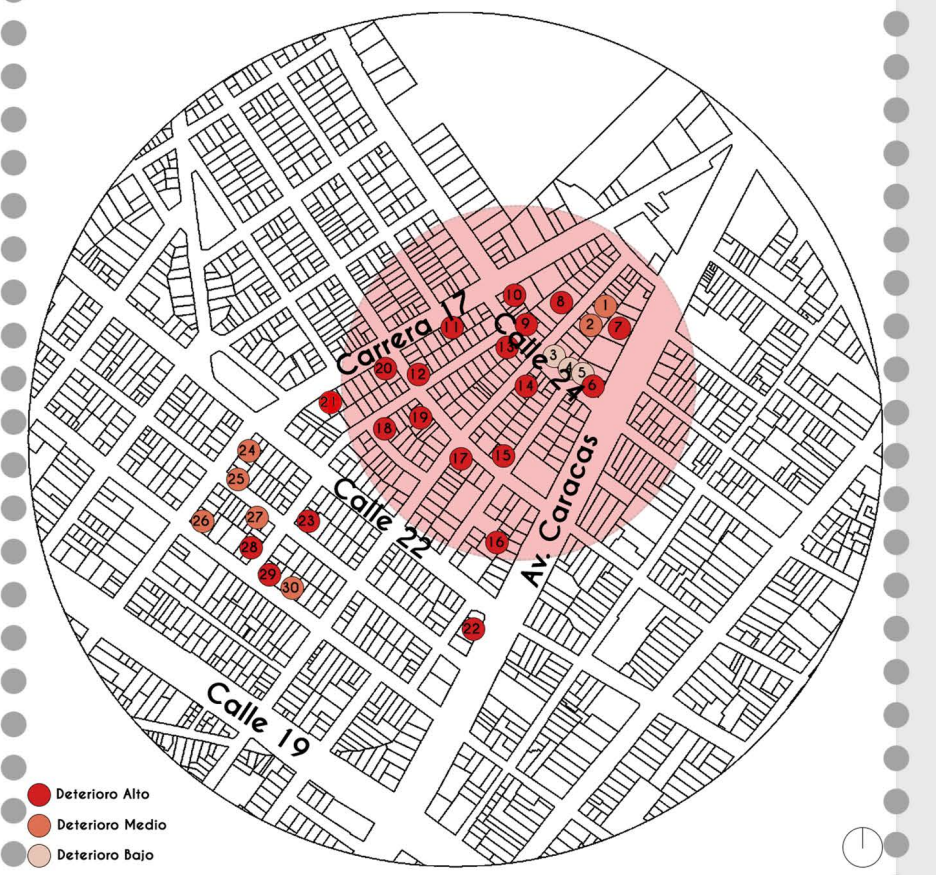


La población que más predomina es de prostitución y población flotante, dándole un caracter de ciudad dormitorio a la pieza.

Fuente: Investigación propia

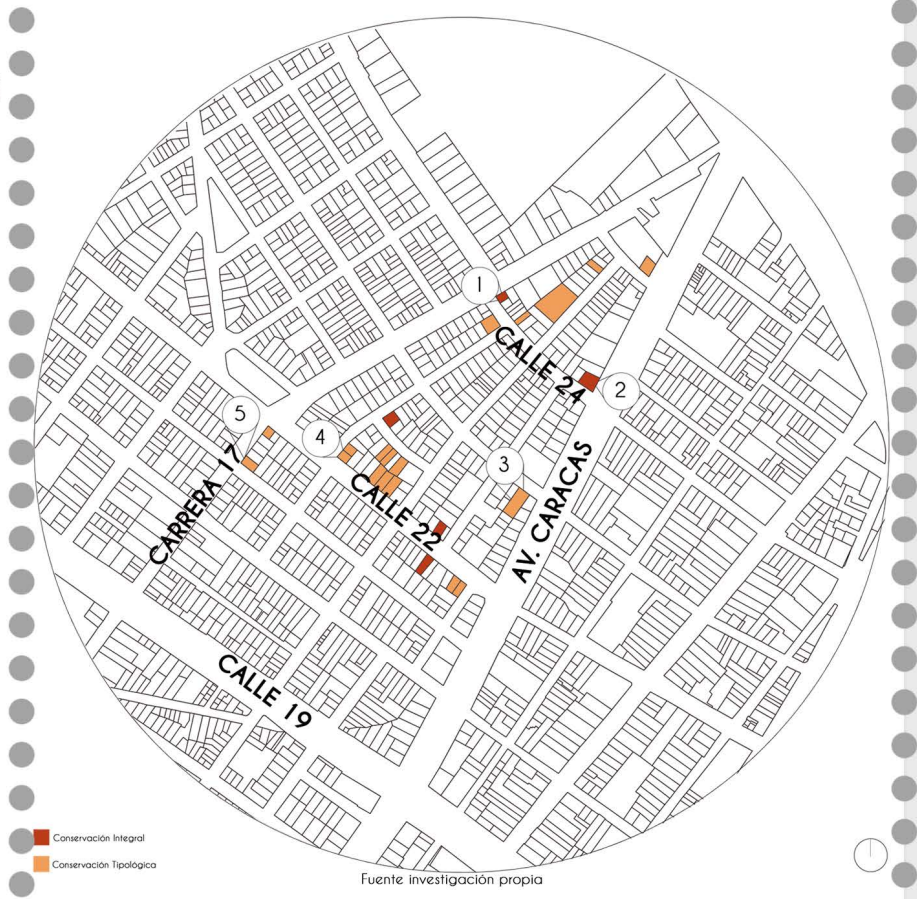
CARACTERÍSTICAS HABITACIONALES

DETERIORO DE INMUEBLES



Fuente investigación propia

DETERIORO DE BIENES DE INTERES CULTURAL



Fuente investigación propia

DEFICIT HABITACIONAL

370 (50%)
Hogares en déficit habitacional

741
Hogares Urbanos

64
Hogares en déficit cuantitativo
17.45%

305
Hogares en déficit cualitativo
82.55%

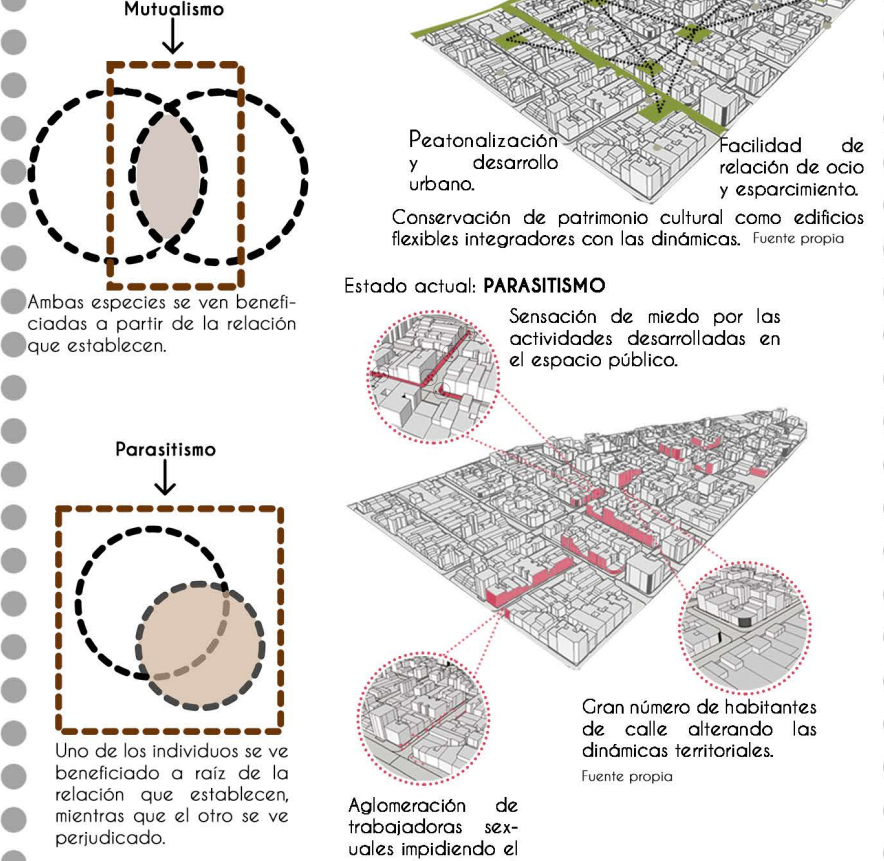
Deficit Cuantitativo
Familias que comparten cocina
Familias que comparten baño
Dimensiones habitacionales
Viviendas que no pueden ser mejoradas

Deficit Cualitativo
Hacinamiento habitantes de calle
Déficit de la vivienda (materiales estructura)
Contexto
Seguridad
Locales comerciales

MARCO CONCEPTUAL

SIMBIOSIS
Aplicación Biológica.

Vinculo Asociativo
Aplicación Urbana
Huésped: Ciudad
Simbionte: Habitante



Estado funcional: **MUTUALISMO**
Espacios de transición generando ciudad para todos.

Peatonalización y desarrollo urbano.

Facilidad de relación de ocio y esparcimiento.

Conservación de patrimonio cultural como edificios flexibles integradores con las dinámicas. Fuente propia

Ambas especies se ven beneficiadas a partir de la relación que establecen.

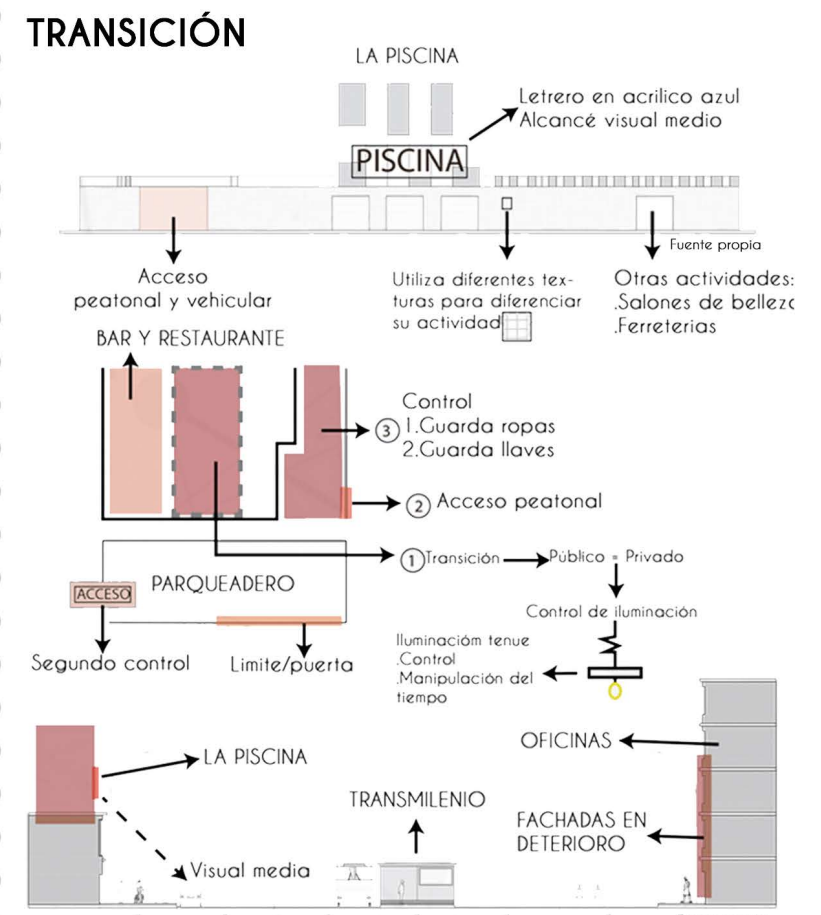
Estado actual: **PARASITISMO**
Sensación de miedo por las actividades desarrolladas en el espacio público.

Gran número de habitantes de calle alterando las dinámicas territoriales.
Fuente propia

Aglomeración de trabajadoras sexuales impidiendo el recorrido peatonal.

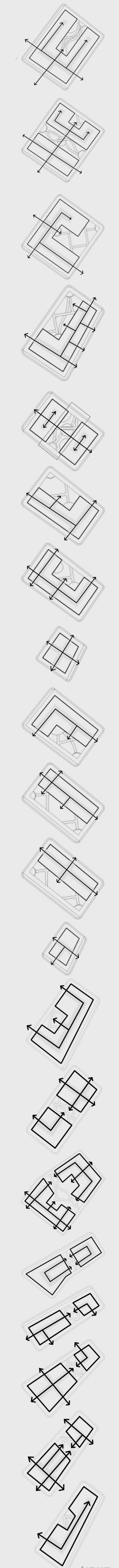
Uno de los individuos se ve beneficiado a raíz de la relación que establecen, mientras que el otro se ve perjudicado.

TRANSICIÓN

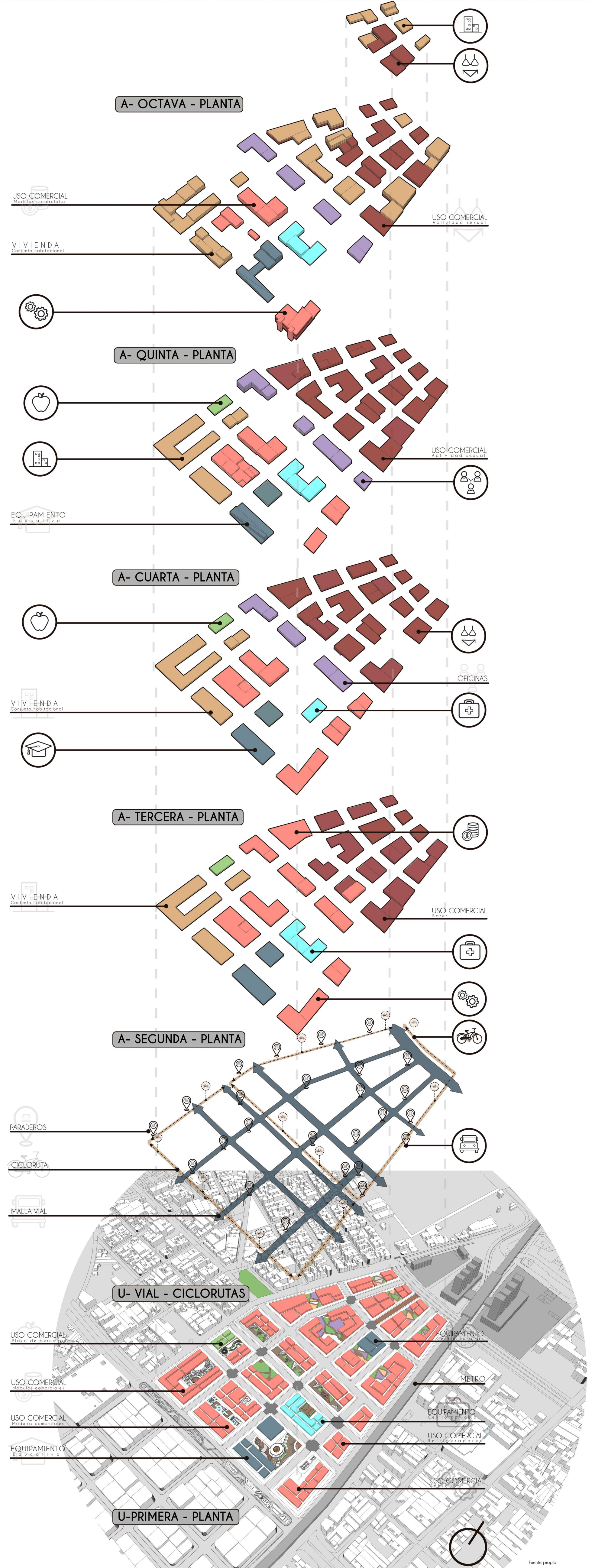


Fuente propia

OPERACIONES DE DISEÑO

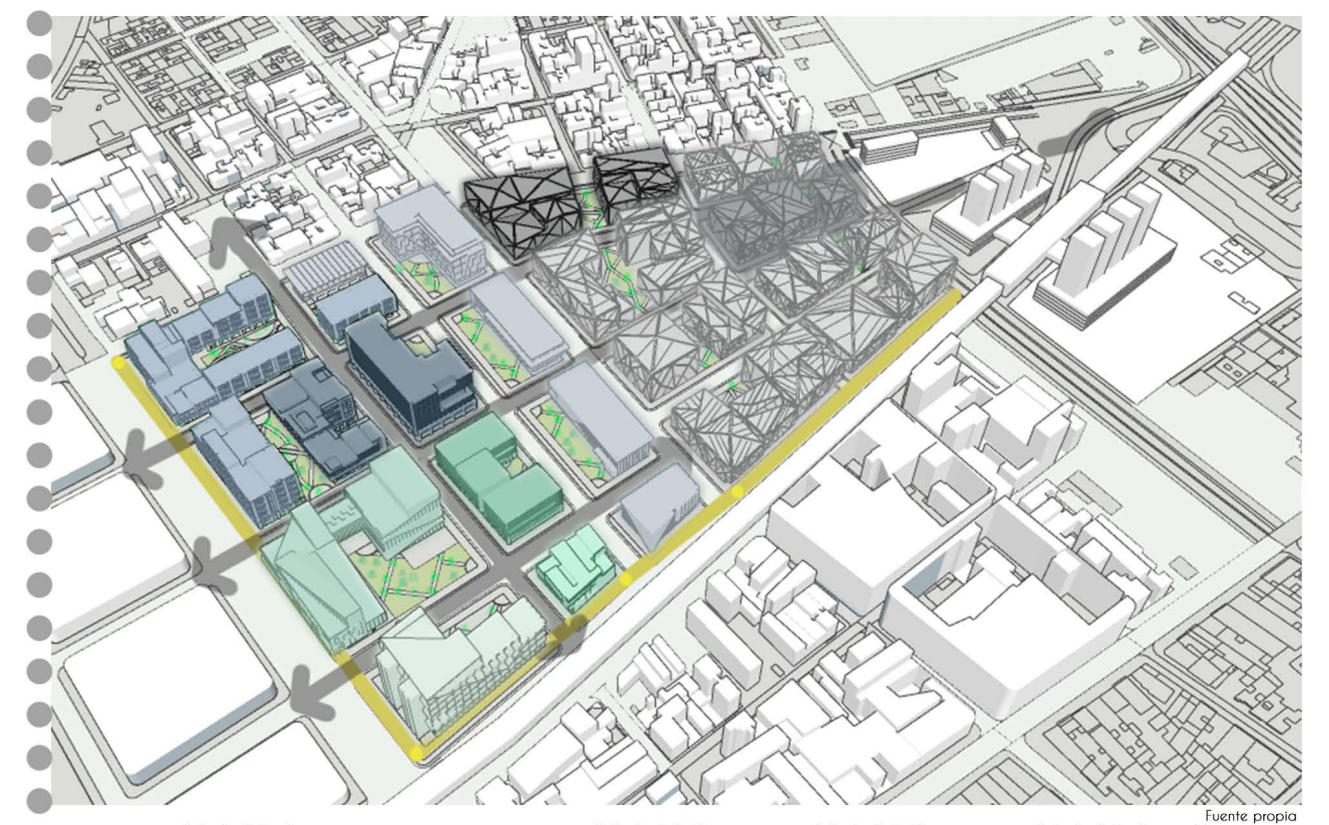


Fuente propia



Fuente propia

UNIDADES DE ACTUACIÓN



Fuente propia

U.A.U.1
- Centro de acopio vehicular
- Centro estudiantil
- CAPS
- Centro de acopio de refrigeradores

Etapa 5

U.A.U.2
- Vivienda
- Comercio
- Plaza de mercado

Etapa 1

U.A.U.3
- Comercio
- Oficinas

Etapa 3

U.A.U.4 - 5
- Prostitución para hombres
- Prostitución LGBTI
- Prostitución para mujeres

Etapa 2 - 4

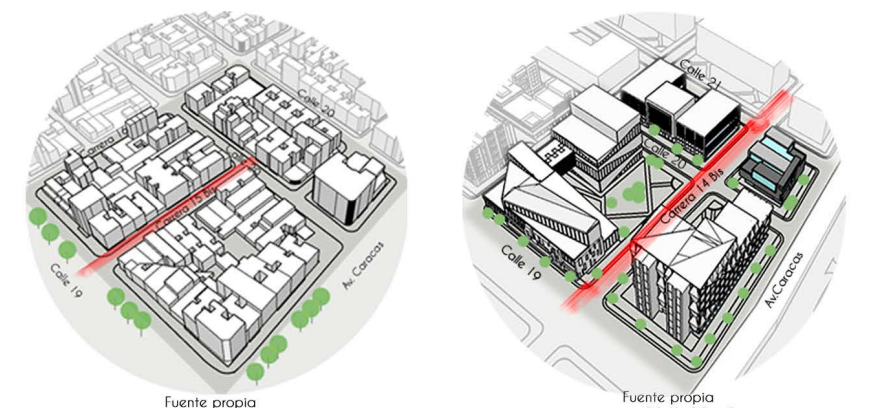
MOVILIDAD
- Ciclorutas
- Nuevas conexiones viales
- Metro

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Planificación: Plan Parcial de Renovación Urbana.
Gestión Urbana "Reparto": Unidad de Actuación Urbana (5).
Gestión urbana "asociación": Reajuste de tierras.
Gestión del suelo: Enajenación voluntaria.

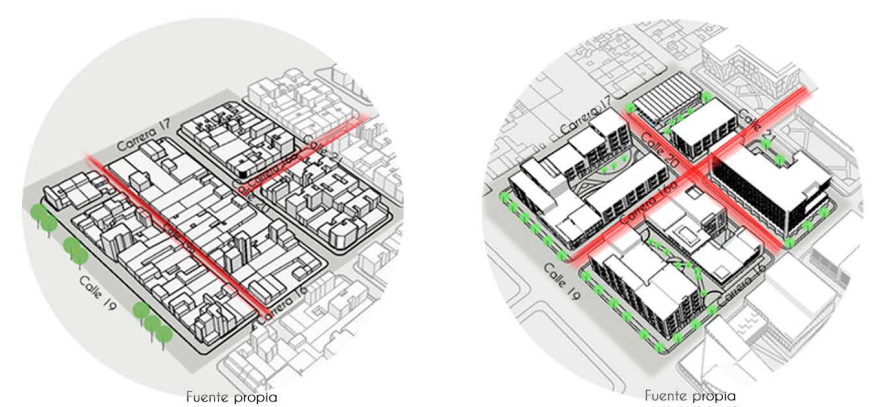
ETAPAS DE DESARROLLO

1. Vivienda y Comercio. 2. Prostitución. y Alojamiento.
3. Comercio y Oficinas.
4. Prostitución y alojamiento.
5. Dotacional y Comercio.



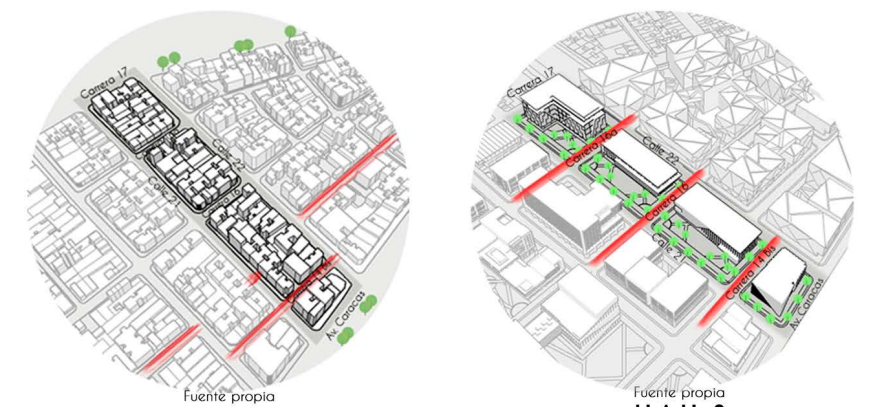
Fuente propia
U.A.U. 1
Área bruta: 31.457 m2.
Área pública existente: 17.875m2
Área neta: 18.109 m2
Índice de ocupación: 0.75
Índice de construcción: 3.00
Área de cesiones: 25%

Fuente propia
U.A.U. 1
Área bruta: 31.457 m2
Área pública existente: 21.004 m2
Área neta: 16.552 m2
Índice de ocupación: 0.6
Índice de construcción: 5.5
Área de cesiones: 40%



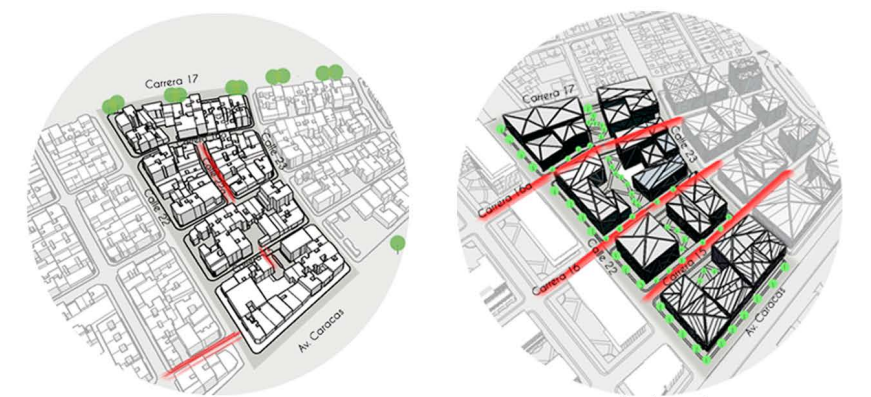
Fuente propia
U.A.U. 2
Área bruta: 36.308 m2
Área pública existente: 13.310 m2
Área neta: 22.998 m2
Índice de ocupación: 0.75
Índice de construcción: 3.00
Área de cesiones: 25%

Fuente propia
U.A.U. 2
Área bruta: 36.308 m2
Área pública existente: 18.672 m2
Área neta: 23.282 m2
Índice de ocupación: 0.6
Índice de construcción: 5.5
Área de cesiones: 40%



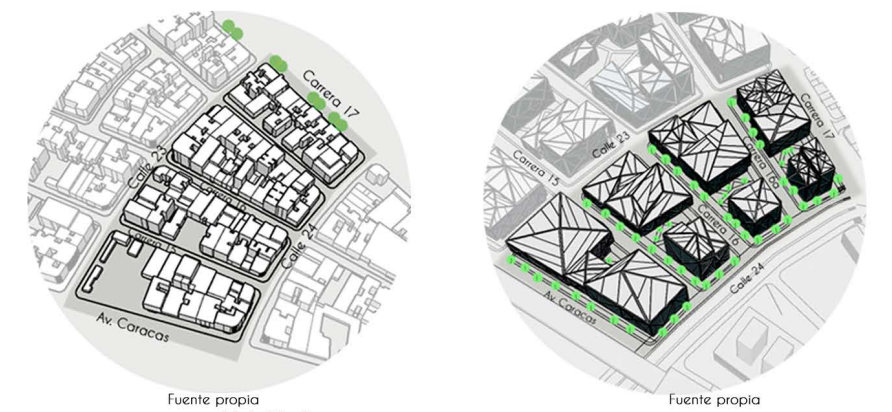
Fuente propia
U.A.U. 3
Área bruta: 23.229 m2
Área pública existente: 13.121 m2
Área neta: 13.477 m2
Índice de ocupación: 0.75
Índice de construcción: 3.00
Área de cesiones: 25%

Fuente propia
U.A.U. 3
Área bruta: 23.229 m2
Área pública existente: 15.923m2
Área neta: 10.923 m2
Índice de ocupación: 0.6
Índice de construcción: 5.5
Área de cesiones: 40%



Fuente propia
U.A.U. 4
Área bruta: 38.248 m2
Área pública existente: 21.078 m2
Área neta: 22.894 m2
Índice de ocupación: 0.75
Índice de construcción: 3.00
Área de cesiones: 25%

Fuente propia
U.A.U. 4
Área bruta: 38.248 m2
Área pública existente: 26.216 m2
Área neta: 20.183 m2
Índice de ocupación: 0.6
Índice de construcción: 5.5
Área de cesiones: 40%



Fuente propia
U.A.U. 5
Área bruta: 26.869 m2
Área pública existente: 14.563 m2
Área neta: 16.408 m2
Índice de ocupación: 0.75
Índice de construcción: 3.00
Área de cesiones: 25%

Fuente propia
U.A.U. 5
Área bruta: 26.869 m2
Área pública existente: 19.147 m2
Área neta: 12.025 m2
Índice de ocupación: 0.6
Índice de construcción: 5.5
Área de cesiones: 40%

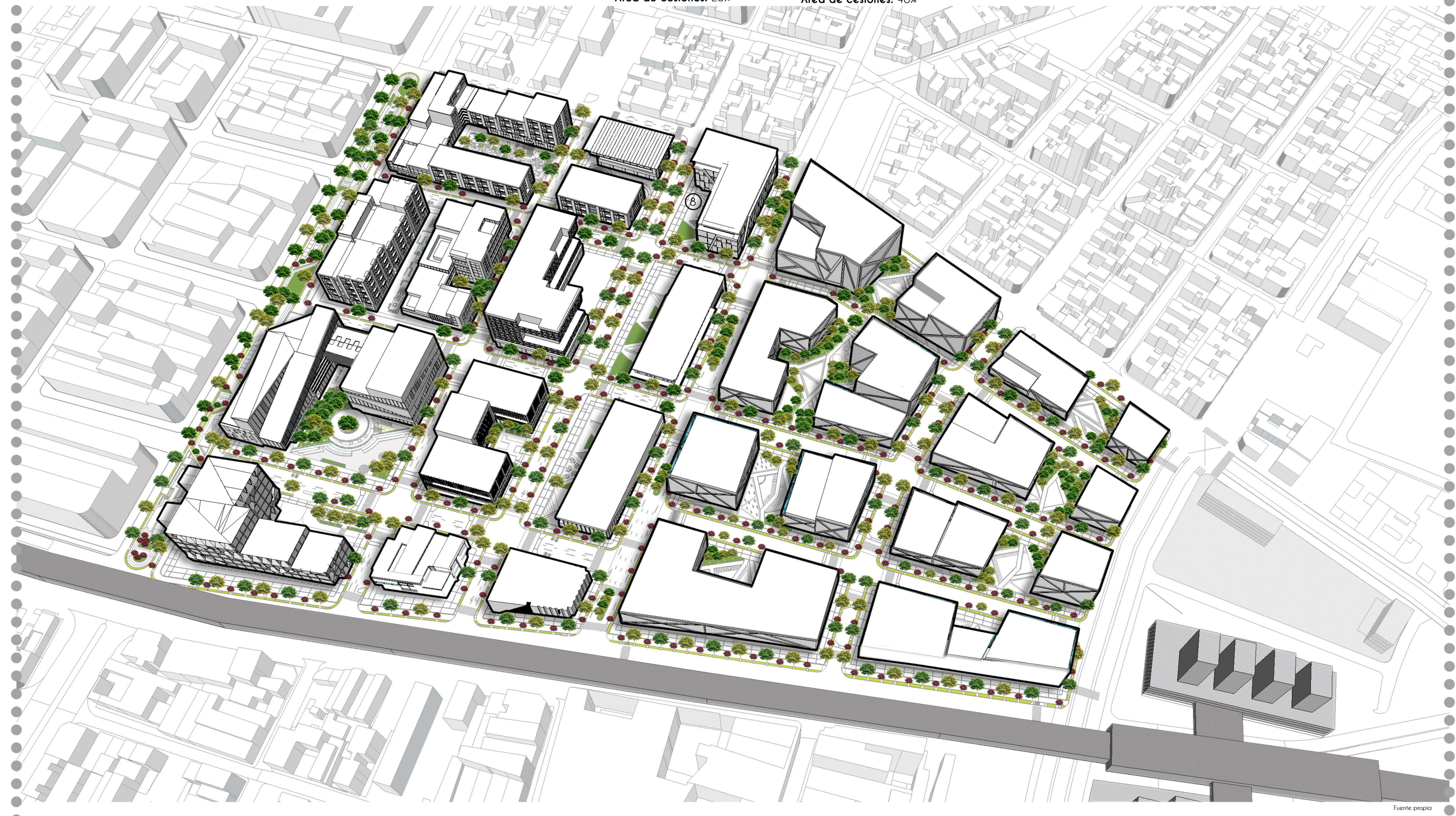
ÁREAS PIEZA URBANA ACTUAL

Área bruta: 156.111 m2
Área pública existente: 79.947 m2
Área neta: 93.876 m2

ÁREAS P.P.R.U. PROPUESTO

Área bruta: 156.111 m2
Área pública existente: 100.962m2
Área neta: 82.965 m2

El plan parcial brinda más espacio público, aumentándolo un 0,26% lo que equivale a 21.015 m2 adicionales, dándole a la pieza de ciudad 15% más en cesiones urbanas.



Fuente propia

Aliso (Alnus acuminata)
Bulevar Calle 19: Barrera corta vientos

Arrayan Blanco (Myrcianthes leucoxyla)
Parques zona de prostitución, elemento de ornamentación.

Cajeto (Citharexylum subflavescens)
Bulevar Calle 19: Tiene hojas olorosas que pueden generar sensaciones favorables.

Calistemo (Callistemon spp)
Se ubica en los parques de la zona de prostitución jugando con los procesamientos sensoriales al estimular el sentido olfativo.

Chicalá (Tecoma stans (L) H.B.K)
Se implementa en la franja de paisajismo de los andenes como un elemento de barrera visual, contra ruido y viento.

Guayacan Amarillo (Tabebuia chrysantha)
Se implementa esta especie de mediano porte como un elemento regulador de temperatura, radiación solar, viento y humedad.

Sauco (Sambucus Peruviana)
Por su copa densa funciona como cortina rompe vientos y para la protección contra heladas de climas templados y fríos.

Siete Cueros (Tibouchina lepidota)
Implantado en los parques propuestos del plan parcial, siendo un elemento ornamental en la composición de jardines.

ARBUSTOS

Abelia (Abelia grandiflora)
Se ubica en la franja de paisajismo de andenes como elemento ornamentado por floración llamativa y por tener una resistencia alta a la contaminación urbana.

Alcaparro enano (Senna multiglandulosa)
Elemento ornamental por su floración abundante en la composición de jardines, aportando a la calidad estética y generando sensación de paz y confort.

Caballero de la noche (Cestrum nocturnum)
Elemento ornamental por el color de sus flores y generar olor nocturno, lo cual funciona para jugar con los procesamientos sensoriales a la hora de la vida nocturna, de este modo el habitante podrá entrar en un estado de armonia incluso al estar ubicado en una zona de prostitución.

JARDINERIA

Abutilón Farolito (Abuutilon pictum)

Azalea rosa (Rhododendron)

Azulina Azul (Plumbago auriculata)

Duranta (Golden duranta)

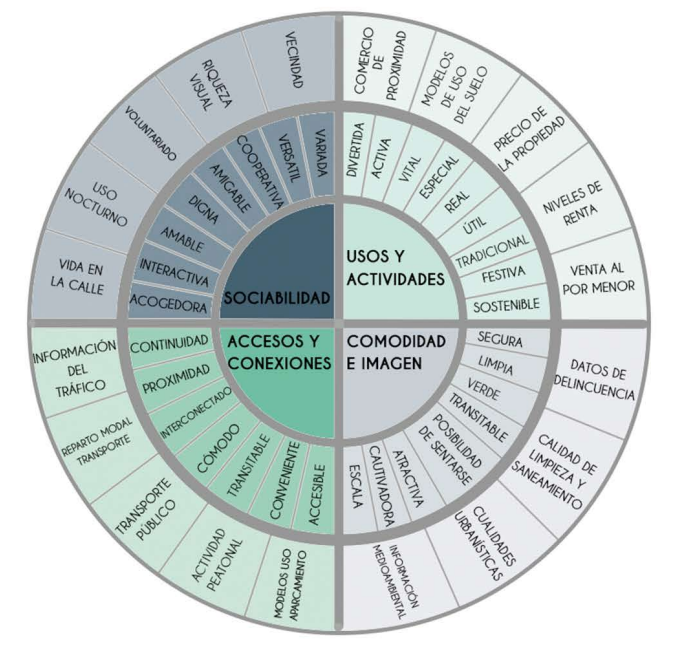
Ojo de poeta (Thunbergia alata)

Zebrina Morada (Tradescantia zebrina)

Estas plantas se utilizan para la formación de jardines al interior de la pieza de ciudad, fomentando espacios de relajación, puntos de reunión y puntos contemplativos, esto por las características de los colores de sus flores, permitiendo despejar la mente del habitante por una conexión con la naturaleza.

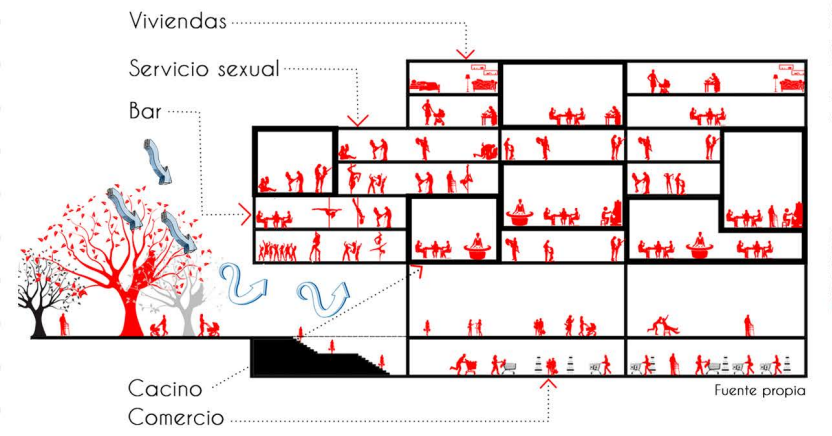
FUNCIONALIDAD

El lenguaje del entorno del Plan Parcial genera una sensación de CONFORT al habitante, haciendo que este sienta que llega una zona mejor, no solo por su ubicación en la ciudad, sino por los complementos de equipamientos y lugares en el entorno. A continuación, se presentan los esquemas funcionales del Plan Parcial de Renovación Urbana propuesto.



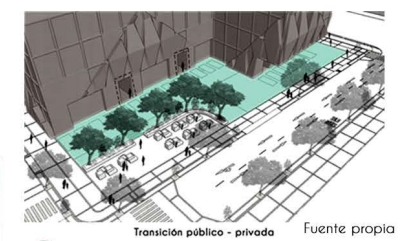
USOS Y ACTIVIDADES

Modelo de usos del suelo, dónde las edificaciones podrán tener una variedad de actividades desarrolladas en su interior, de esta forma desarrollar un mix de actividades.



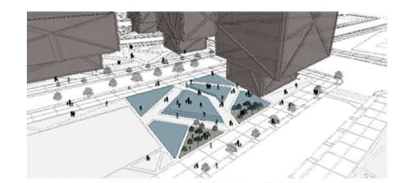
Fuente propia

DIAGRAMAS FUNCIONALES EN RELACIÓN A LOS USOS Y ACTIVIDADES



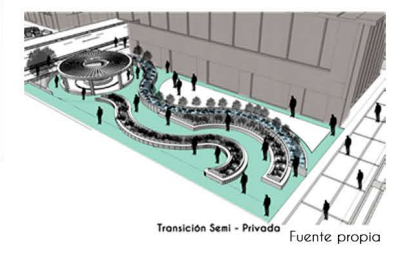
Fuente propia ①

Comercio de proximidad Fuente propia



Fuente propia ②

Divertida - Activa Fuente propia



Fuente propia ③

Tradicional - Comercio de proximidad Fuente propia

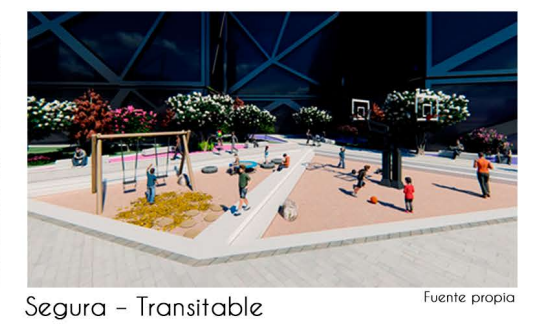
Fuente propia ④

Divertida - Activa Fuente propia

COMODIDAD E IMAGEN

La percepción visual y el confort que se propone en la pieza de ciudad está pensado para que los habitantes de los espacios tengan una relación directa sobre el entorno urbano, consolidando una circulación perimetral permeable que acompañe el recorrido dentro del espacio, el cuál marca el direccionamiento dentro del proyecto.

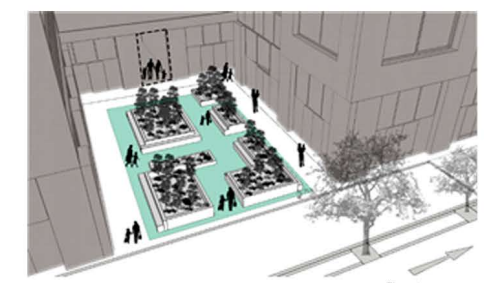
Transición Pública Fuente propia
PERMANENCIA ESTANCIAL
VEGETACIÓN
⑤



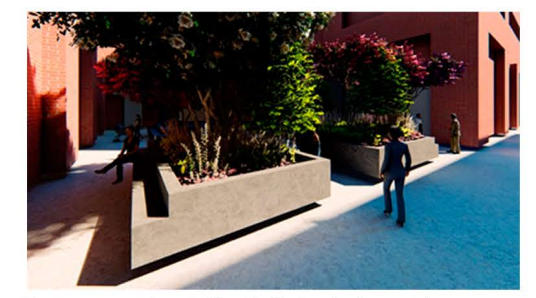
Segura - Transitable Fuente propia

Transición Público - Privada Fuente propia
PERMANENCIA ESTANCIAL
VEGETACIÓN
⑥

Cautivadora - Atractiva Fuente propia

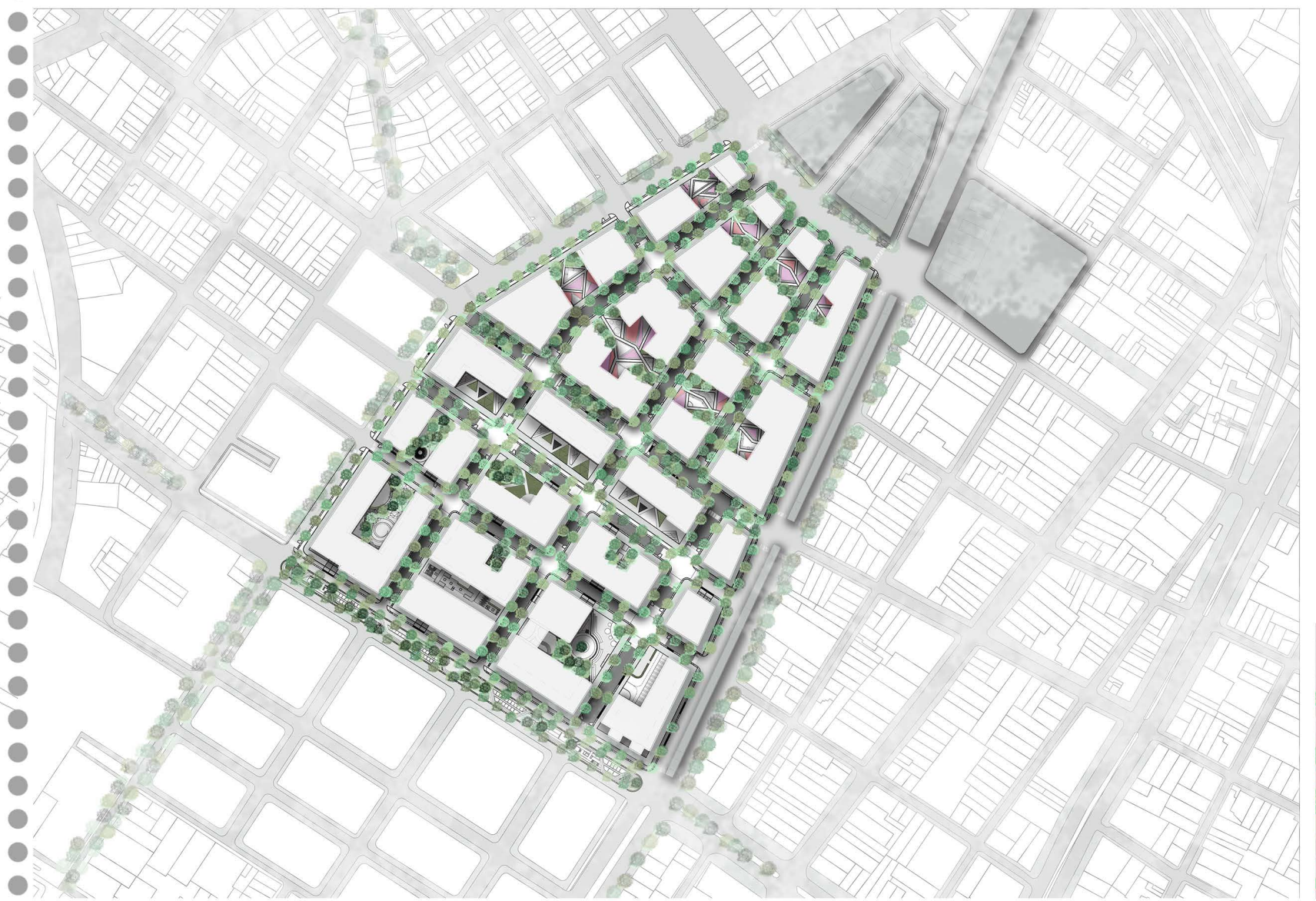


Fuente propia
TRANSITO
ACCESOS
⑦



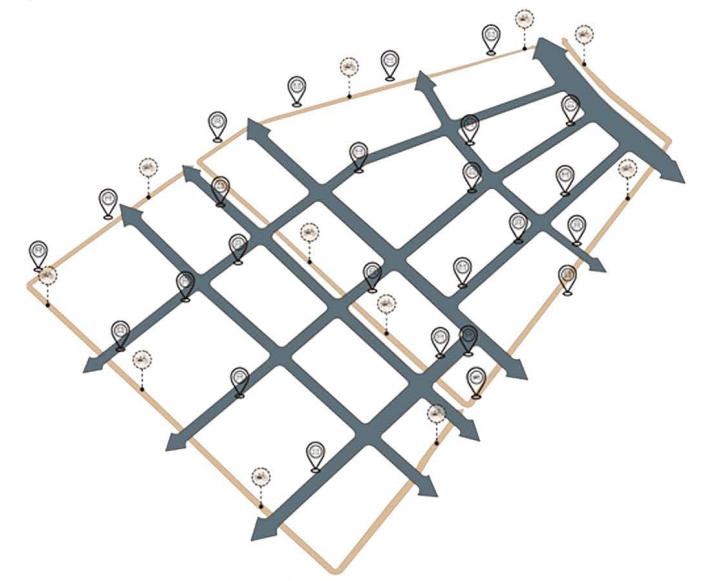
Zonas verdes - Posibilidad de sentarse Fuente propia

ACCESOS Y CONEXIONES



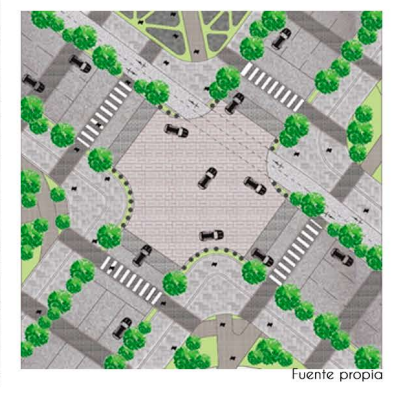
Fuente propia

Reconfiguración de la traza urbana que permite una permeabilidad de la pieza de ciudad con el entorno inmediato.

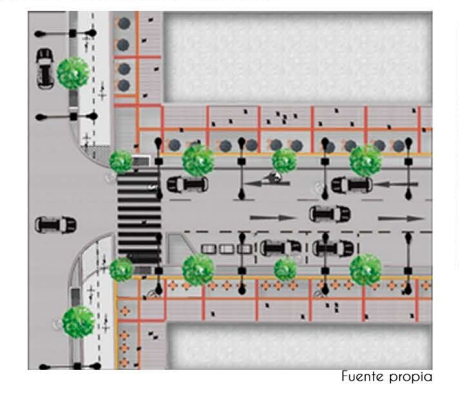


Fuente propia

Estas nuevas reconfiguraciones en el espacio generan un modelo de movilidad urbana donde la prioridad es el peatón, por ello el diseño aumento de 21.015m2 adicionales de espacio público, con más disposiciones de recorrido y variedad espacial de permanencias por medio de implementación de franja de mobiliario urbano

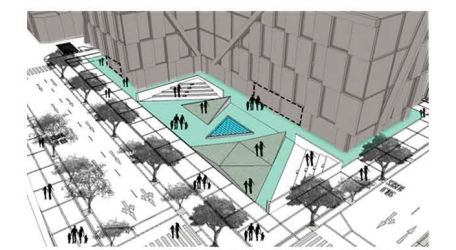


Fuente propia



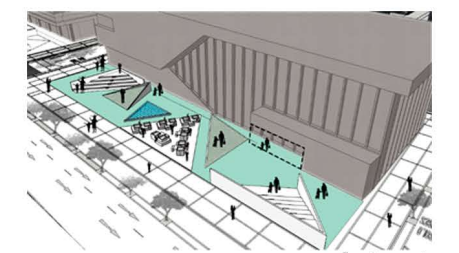
Fuente propia

DIAGRAMAS FUNCIONALES EN RELACIÓN A LOS USOS Y ACTIVIDADES



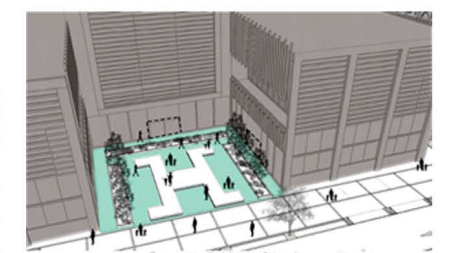
Fuente propia
TRANSITO
ACCESOS
VEGETACIÓN
⑧

Fuente propia

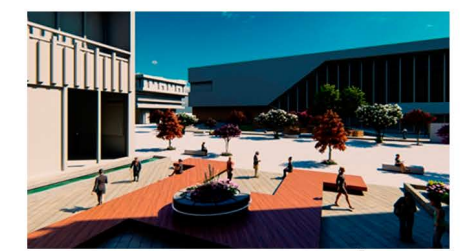


Fuente propia
TRANSITO
ACCESOS
VEGETACIÓN
⑨

Proximidad - conveniente Fuente propia



Fuente propia
TRANSITO
ACCESOS
⑩

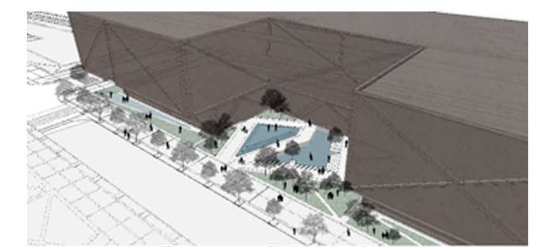


Conexión - conveniente Fuente propia

Transición Pública Fuente propia
TRANSITO
⑪

Interconectado -conveniente Fuente propia

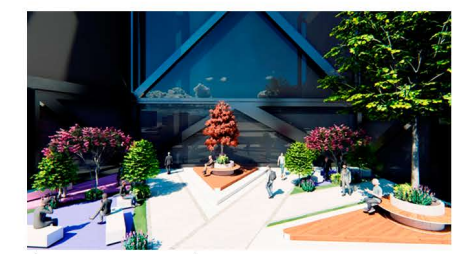
Reparto modal transporte - Interconectado
Fuente propia
⑫



Transición Público - Privada Fuente propia
PERMANENCIA ESTANCIAL
VEGETACIÓN
⑬

Interconectado - conveniente Fuente propia

Transición Público - Privada Fuente propia
PERMANENCIA ESTANCIAL
VEGETACIÓN
⑭



Interconectado - conveniente Fuente propia

SOCIABILIDAD

La forma en que el plan parcial influencia el desarrollo social en sus habitantes está determinado por la variedad de actividades que se desarrollan en el mismo, siendo interactivos con la población residente y flotante, e incluyentes con su variedad poblacional.

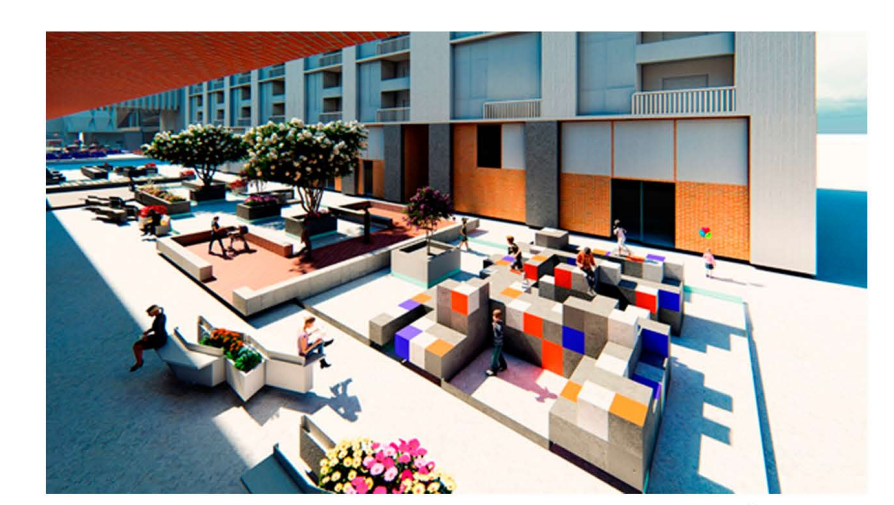
Transición Pública Fuente propia
PERMANENCIA ESTANCIAL
VEGETACIÓN
⑮

Riqueza visual- interactiva Fuente propia

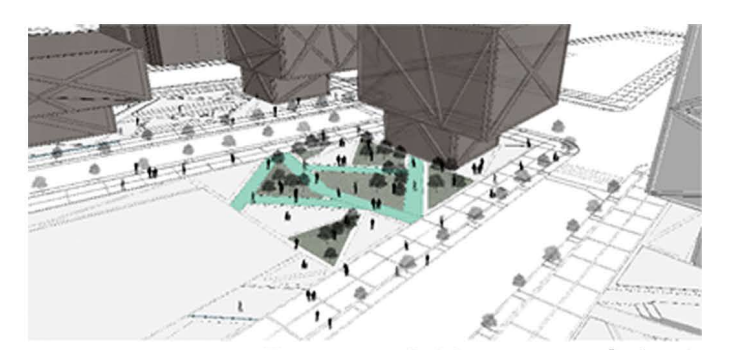
Transición Semi-pública Fuente propia
PERMANENCIA ESTANCIAL
VEGETACIÓN
⑯

Interactiva - variada Fuente propia

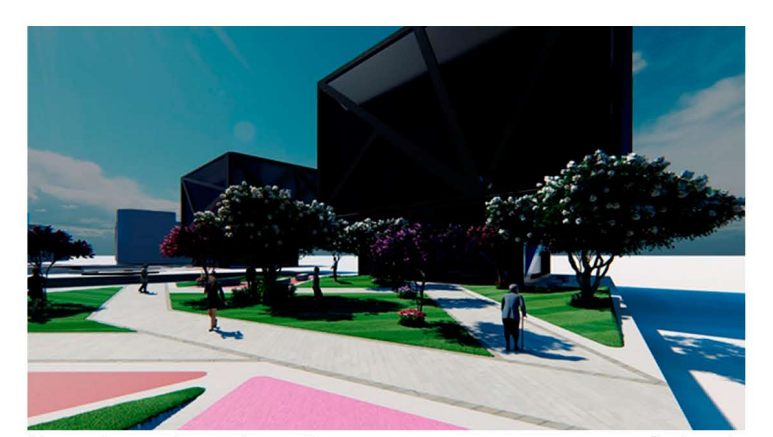
Transición Semi - Pública Fuente propia
PERMANENCIA ESTANCIAL
ACCESOS
⑰



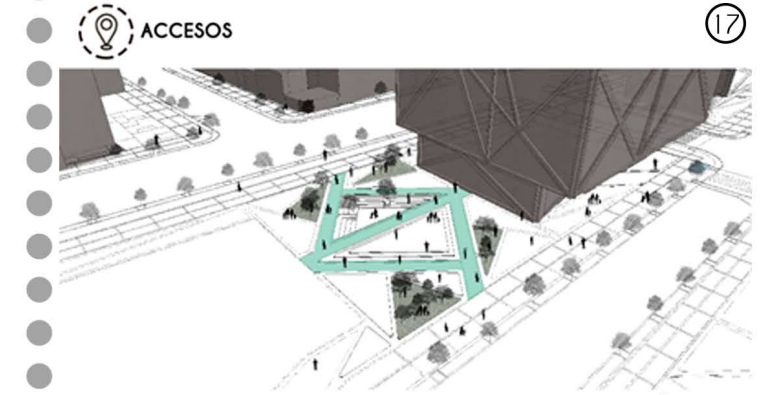
Amigable - acogedora Fuente propia



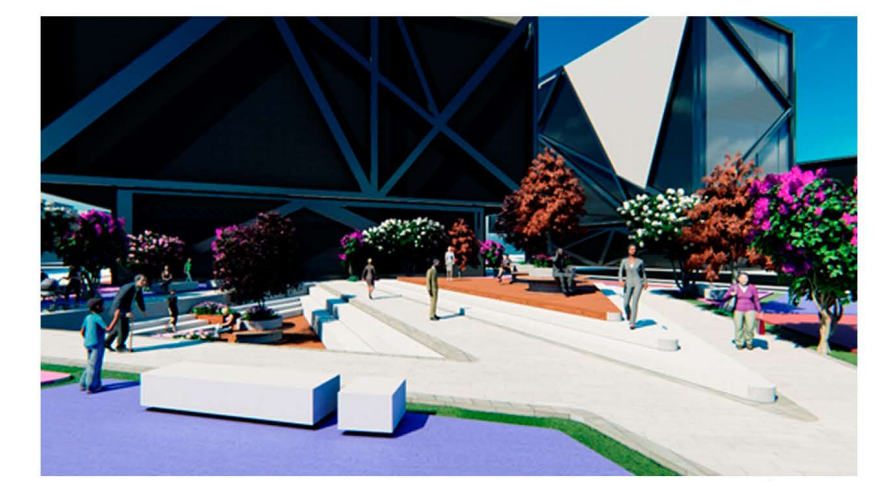
Transición Pública Fuente propia
TRANSITO
VEGETACIÓN
⑱



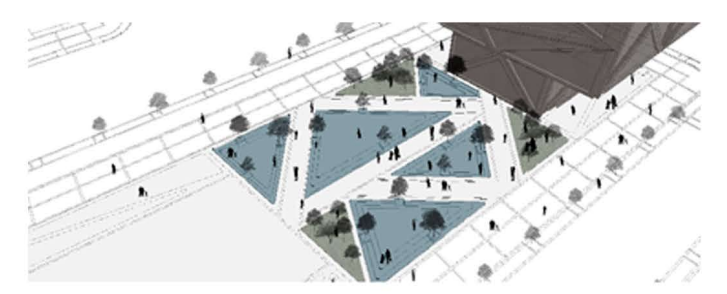
Variada- vida en la calle Fuente propia



Transición Pública Fuente propia
TRANSITO
VEGETACIÓN
⑲



Amigable- interactiva Fuente propia



Transición Público - Privada Fuente propia
PERMANENCIA ESTANCIAL
VEGETACIÓN
⑳

Amigable- interactiva Fuente propia