



DENSIFICACIÓN URBANA COMO MECANISMO DE DESARROLLO HABITACIONAL

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EN LA
LOCALIDAD DE SUBA, BOGOTÁ D.C.

**ÁLVARO MAURICIO BOHÓRQUEZ
YESID FORERO SILVA
JOHAN ALEJANDRO ARIZA CAMPOS**

Universidad La Gran Colombia
Facultad de Arquitectura
Bogotá D.C., Colombia
2014

DENSIFICACIÓN URBANA COMO MECANISMO DE DESARROLLO HABITACIONAL

**PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EN LA
LOCALIDAD DE SUBA, BOGOTÁ D.C.**

**ÁLVARO MAURICIO BOHÓRQUEZ
YESID FORERO SILVA
JOHAN ALEJANDRO ARIZA CAMPOS**

Tesis presentada como requisito parcial para optar al título de:
Arquitecto

Director:
Arq. Mg. CESAR AUGUSTO HENAO TRUJILLO

Línea de Investigación:
Diseño y gestión del hábitat territorial
Grupo de investigación:
Diseño y gestión del hábitat territorial

Universidad La Gran Colombia
Facultad de Arquitectura
Bogotá D.C., Colombia
2014

DENSIFICACIÓN URBANA COMO MECANISMO DE DESARROLLO HABITACIONAL

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EN LA
LOCALIDAD DE SUBA, BOGOTÁ D.C.

Director del Trabajo
Arq. Mg. Cesar Augusto Henao Trujillo

Jurado invitado interno
Arq. Camilo Hernández

Jurado invitado externo
Arq. Diego Moreno

Dedicatoria

Este trabajo se lo dedicamos a nuestras familias, que han sido el pilar que nos han mantenido en pie durante este proceso, que ha estado lleno de esfuerzo y sacrificio.

Agradecimientos

Agradezco a la Universidad La Gran Colombia, por darnos la oportunidad de realizar el sueño de ser Arquitectos, a nuestro Director de tesis Arq. Mg. Cesar Augusto Henao Trujillo, por ser un guía constante, a nuestras familias, por su apoyo, su orientación y ayuda para la realización de nuestro proyecto de grado, a nuestros amigos, compañeros y demás docentes que nos acompañaron en este proceso.

Resumen

La ciudad no es solo arquitectura, es un hablar, es una historia, es un lenguaje, son tradiciones y costumbres y un estilo de vida que se ha constituido a través de los años.

La ciudad como hecho urbano responde a un espacio – tiempo histórico, como un lugar de memoria colectiva; así un modelo de ciudad llega a ser una solución que favorece el desarrollo de una sociedad; para que una ciudad cumpla con la función debe estar en constante revitalización, mejorando sus usos, su suelo y permitiendo que sus habitantes desarrollen sus actividades indispensables, sociales y opcionales de forma optima.

Considerando que el hecho urbano lo constituyen una serie de características como la densidad, el tamaño, la actividad no agrícola, entre otras.

Así el arquitecto se enfrenta a muchos retos el día de hoy, hacer ciudad en la ciudad, revitalizándola y renovándola, creando nuevos y mejores espacios para las necesidades de una sociedad, recuperando la biodiversidad y espacio ecológico dentro de la misma.

Bogotá, con un planteamiento urbano que se diseñó en forma de cuadrícula en época de la colonia y desde entonces se implantó la medida de cien metros por cada lienzo de cuadra, las calles de travesía —oriente-occidente— tuvieron 7 metros de ancho y las actuales carreras, 10 metros, inicio su travesía como ciudad y llegando a mediados de los sesenta al problema de definir que tipología

de ciudad se debería adoptar; así se llega a la idea del diseño y construcción de una ciudad densificada que permitiera albergar de forma organizada a su población.

Hacia los años setenta y ochenta Bogotá se vio agobiada por un aumento considerable de población, en parte a la llegada de desplazados de todas partes del país que produjo un crecimiento significativo y desorganizado de la misma, en especial hacia la periferia, en la sabana de Bogotá. La construcción de viviendas de escasos recursos debido a la situación económica que presentaban en ese momento la población desplazada por la ola de violencia que vivía el país, provoco que los barrios se fueran constituyendo de forma ilegal y en zonas de alto riesgo, además, afectando el medio ambiente y los recursos naturales como el río Bogotá y humedales de la ciudad.

Cabe anotar que la vivienda no es solo es un recinto, es la recolección de múltiples actividades “(...) es donde el hombre se hace a sí mismo; es para él, el lugar de donde parte, donde es esperado y amado, a donde llega en búsqueda no solo de cobijo, si no de hogar (...)” que se desarrollan a diario en cualquier vivienda ya sea de estratos bajos, medios o altos. (Villar, 2008)

Con respecto a lo antes mencionado el crecimiento acelerado de la ciudad hacia las periferias de manera desorganizada aumenta las problemáticas de carácter espacial socio-económico, político y cultural modificando negativamente la morfología urbana en la ciudad y en su entorno urbano, produciendo daño físico y ambiental y como resultado ocasiona deterioro en la calidad de vida del ser humano y de su entorno según el análisis de la determinación social de la relaciones territorio – población –ambiente que realizó el hospital de Suba en el año 2009.

Debido a la falta de una vivienda digna se da paso a la creación del Banco Central Hipotecario (BCH) y más tarde a Metro vivienda.

Por lo tanto el proyecto de, *DENSIFICACIÓN COMO MODELO DE DESARROLLO URBANO*, busca por medio de un modelo de renovación urbana, que se basa en la re densificación, la transformación de los barrios Villa Cindy y Santa Cecilia I y II, teniendo como premisa el aprovechamiento del suelo y la altura, para así mejorar la condición de deterioro en la que se encuentra la población que allí reside y la recuperación y rehabilitación de la estructura urbana.

Destacar dos indicadores estadísticos en particular: el de segregación residencial socioeconómica (SRS), que incluye variables como ingreso y gastos de los hogares, costos en educación y pago de servicios públicos. Y el índice de segregación de acceso socioeconómico (SAS), que incluye variables como área total de vías, de andenes y de parques.

Por otra parte la recuperación de la ronda del río Bogotá como eje ambiental que independientemente de tipologías de ciudad, se ha visto afectada por la invasión de personas que han construido sus viviendas en este lugar, poniendo en riesgo su seguridad y en un alto estado de contaminación el río Bogotá.

Consolidar un nuevo y mejorado barrio, no implica que sus habitantes sean desplazados de sus hogares, significa que con la ayuda de todos se reconstruirá y se dará una mejor y una adecuada estructura urbana a los habitantes de los barrios Villa Cindy y Santa Cecilia I y II.

Todo lo anterior tendrá como herramienta el Decreto Distrital 364 de 26 de agosto de 2013 y un mecanismo de gestión sobre el suelo de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Abstract

The city is not only architecture, is a talking, it's a story, it is a language, are customs and traditions and a lifestyle that has been established through the years.

The city as urban artifact responds to a space - time history as a place of collective memory; and a model city becomes a solution that favors the development of a society; for a city to fulfill the function must be in constant revitalization, improving their uses, soil and allowing its people to develop their essential social and optional activities optimally .

Whereas urban done are a number of characteristics such as density, size, nonfarm activity, among others.

So the architect faces many challenges today, make city within a city, revitalizing and renewing, new and better spaces for the needs of a society by creating, restoring biodiversity and ecological space within it.

Bogotá, with an urban approach which was designed as a grid in colonial times and since the measure was introduced a hundred meters per canvas block, street - crossing east-west - had 7 meters wide and current careers, 10 meters, beginning his journey as a city and reaching the mid-sixties to the problem of

defining what type of city should adopt; well you get the idea to design and build a city that would accommodate densified organized in their population.

Towards the seventies and eighties Bogotá was overwhelmed by a substantial increase in population, in part to the arrival of displaced people from all over the country that produced a significant and disorganized growth of it, especially towards the periphery in Savannah Bogotá. Housing construction due to poor economic situation had then displaced by the wave of violence that the country lived population drove the neighborhoods were forming illegally and in high-risk areas, also affecting the environment and natural resources such as wetlands and river Bogotá city.

It should be noted that housing is not just a site, is the collection of multiple activities " (...) is where man becomes himself; for him, the place from which part, where it is expected and loved, where he arrives in search not only of shelter, if not home (...)" taking place every day in any house whether lower strata, means or high . (Villar, 2008)

With respect to the above accelerated growth of the city to the outskirts of the problems of disorganized socio - economic, political and cultural space character negatively changing urban morphology in the city and its urban environment increases, causing physical and environmental damage and as a result causes deterioration in the quality of life of human beings and their environment according to the analysis of social relations determining the territory - conducted population - environment Suba hospital in 2009.

Due to the lack of decent housing gives way to the creation of the Central Mortgage Bank (BCH) and later Metro housing.

Therefore the draft, densification URBAN DEVELOPMENT AS A MODEL, looking through a model of urban renewal, which is based on different density, transforming neighborhoods Cindy Villa and Santa Cecilia I and II, with the premise utilization soil and height, thus improving the deteriorating condition in

which the population residing there and the recovery and rehabilitation of the urban structure is located.

Statistical indicators highlight two in particular: the socioeconomic residential segregation (SRS), which includes variables such as income and household expenditure, education costs and utility payments. And the socioeconomic segregation index access (SAS), which includes variables such as total area of - way, sidewalks and parks.

Moreover, the recovery of the round as the Bogotá River Environmental axis regardless of types of city has been affected by the invasion of people who have built their homes here, risking your safety and in a high state of the Bogotá river pollution.

Consolidating a new and improved neighborhood does not mean that its people are displaced from their homes , means that with everyone's help and will be rebuilt better and proper structure to urban slum dwellers and Santa Cecilia Villa Cindy and I II.

All this will have a tool the District Decree 364 of August 26, 2013 and management mechanism on the ground of equitable distribution of burdens and benefits.

Contenido

Contenido

Resumén	VII
Abstract.....	X
Lista de gráficas	XV
Lista de imágenes	17
Lista de tablas	18
Lista de Símbolos y abreviaturas.....	19
Introducción	20
Formulación.....	22
Justificación	23
Hipótesis	24
Objetivos.....	25
Objetivo General.....	25
Objetivos específicos	25
Marcos referenciales.....	26
MARCO TEÓRICO	26
MARCO CONTEXTUAL	27
MARCO CONCEPTUAL	28
MARCO REFERENCIAL	29
Legalización de los barrios.....	31
Vivienda Social.	32
MARCO LEGAL.....	34
Metodología	37
CAPÍTULO I – CIUDAD, TEORÍAS Y BOGOTÁ.....	38
Ciudad.	38
Teorías	39
1.2.1 Teoría de los lugares centrales.....	39
1.2.2 Teoría ciudad jardín.....	41
Bogotá	42

1.3.1 Malla vial	42
1.3.2 División por localidades	43
1.3.3 Demografía.....	44
1.3.4 Sistema de movilidad.	46
CAPÍTULO II – LOCALIDAD DE SUBA	48
2.1 Reseña histórica	48
2.2 Ubicación geográfica	50
2.3 Demografía	51
2.3.1 Vivienda	52
2.4 Aspecto educativo.....	53
2.5 Movilidad.....	55
CAPITULO III - PROPUESTA.....	57
3.1 SUBA	57
3.2 Zona de intervención.....	57
3.2.1 Problemática	60
3.2.2 Condiciones de Vida.....	61
3.3 PROPUESTA	70
3.3.1 Localización de la propuesta	70
CAPITULO IV - PROPUESTA URBANA	73
4.1 Urbanismo.....	73
4.2 Sistema Vial	75
CAPÍTULO V - PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	78
5.1 Tipología de vivienda.....	80
CAPÍTULO VI – UNIDADES DE GESTIÓN	89
6.1 Cargas Generales	89
6.2 Cargas locales	90
CONCLUSIONES	92
BIBLIOGRAFÍA	93
ANEXOS.....	95

Lista de gráficas

Gráfica 1. Problemática.	28
Gráfica 2. Solución.	28
Gráfica 3. Teoría de los lugares centrales.	40
Gráfica 4. Ciudad Jardín.....	41
Gráfica 5. Malla vial.....	43
Gráfica 6. Localidades.....	44
Gráfica 7. Población de Bogotá.....	45
Gráfica 8. Rutas de Transmilenio	46
Gráfica 9. Porcentaje de medios de transporte.....	47
Gráfica 10. Migrantes en las localidades	49
Gráfica 11. Localidad de Suba	50
Gráfica 12. Población por sexo en el 2011	51
Gráfica 13. Población por sexo en el 2011	52
Gráfica 14. Déficit de educación.....	54
Gráfica 15. Malla vial local.....	55
Gráfica 16. Malla vial local.....	56
Gráfica 17. Déficit cualitativo	61
Gráfica 18. Déficit cuantitativo	63
Gráfica 19. Estratificación.....	64
Gráfica 20. Uso del suelo	65
Gráfica 21. Estructura ecológica.....	66
Gráfica 22. Malla vial.....	68
Gráfica 23. Localización de la propuesta.....	71
Gráfica 24. Plano urbano.....	72
Gráfica 25. Implantación urbana y uso del suelo	74
Gráfica 26. Perfil vial principal.	75
Gráfica 27. Perfil vial Secundario	76
Gráfica 28. Malla vial.....	76
Gráfica 29. Implantación zonas verdes.....	77
Gráfica 30. Estado actual, corte	78
Gráfica 31. Manzana de Vivienda de interés prioritario.....	80
Gráfica 32. Plano vivienda de interés prioritario.....	81
Gráfica 33. Planta tipo VIP	81
Gráfica 34. Fachada principal VIP	82

Gráfica 35. Manzana de vivienda de interés social tipo1.	82
Gráfica 36. Plano vivienda de interés social tipo 1.....	83
Gráfica 37. Planta tipo VIS tipo 1.....	83
Gráfica 38. Fachada principal VIS tipo 1	84
Gráfica 39. Manzana de la vivienda de interés social tipo 2	84
Gráfica 40. Plano vivienda de interés social tipo 2.....	85
Gráfica 41. Plano planta primer nivel vivienda de interés social tipo2.....	85
Gráfica 42. Plano planta tipo vivienda de interés social tipo 2	86
Gráfica 43. Fachada principal VIS tipo 2.....	86
Gráfica 44. Manzana de la vivienda no VIS.	87
Gráfica 45. Plano de la vivienda no VIS	87
Gráfica 46. Plano planta tipo de la vivienda no VIS	88
Gráfica 47. Fachada principal vivienda no VIS	88

Lista de imágenes

Imagen 1. Localidad de Suba.....	58
Imagen 2. Localización barrios Villa Cindy y Santa Cecilia I y II	59
Imagen 3. Invasión borde río Bogotá.....	60
Imagen 4. Déficit cualitativo.....	62
Imagen 5. Déficit cuantitativo.....	63
Imagen 6. Uso mixto (residencial con actividad económica).....	66
Imagen 7. Estructura ecológica	67
Imagen 8. Espacios residuales.....	67
Imagen 9. Estado de las vías.	69
Imagen 10. Implantación del proyecto	79
Imagen 11. Sector densificado y revitalizado.....	79

Lista de tablas

Tabla 1. Crecimiento de habitantes y hectáreas Bogotá 1970 - 1978	30
Tabla 2. Crecimiento de habitantes y hectáreas Bogotá 1992 - 1996	31
Tabla 3. Construcción de vivienda en Bogotá 1951-1993.....	33
Tabla 4. Proyecciones de población por sexo entre 2010 y 2015	52
Tabla 5. Déficit de educación.	54
Tabla 6. Oferta, demanda, déficit y matrícula del sector educativo oficial, año 2010	55
Tabla 7. Cuadro de áreas general.....	75
Tabla 8. Cargas generales	89
Tabla 9. Cargas Locales.....	90
Tabla 10. Cargas generales y locales.....	90

Lista de Símbolos y abreviaturas

Abreviaturas

Abreviatura	Término
--------------------	----------------

DNP	Departamento Nacional de Planeación
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
POT	Plan de Ordenamiento Territorial
LOOT	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial
CAMACOL	Cámara Colombiana de la Construcción
CAR	Corporación Autónoma Regional
ONG	Organización de Naciones Unidas

Introducción

Con la normativa oficial que fue elegida para construir la ciudad de Bogotá, a finales de abril de 1539, por la Corona española, esta debería construirse en forma de cuadrícula; así el trazado urbano originaría una oferta ambiental; las calles tendrían una dirección oriente-occidente y las carreras tendrían una dirección sur-norte, y si tenemos en cuenta la dirección en el movimiento del sol (oriente-occidente).

La ciudad creció muy poco durante los siglos XVII, XVIII Y XIX, solo hasta inicios del siglo XX la ciudad empezó a crecer de una forma acelerada y fue hacia la década del 50 del mismo siglo y bajo el gobierno del General Gustavo Rojas Pinilla Bogotá realizó un proceso denominado “conurbación” que consistió básicamente en integrar los Municipios, hoy Localidades, de Usaquén, Suba, Engativa, Fontibón, Bosa y Usme, todos ellos ubicados en el Occidente, Nor-Occidente y Sur Oriente de la capital.

Debido a todo lo anterior Bogotá afrontó drásticas transformaciones espaciales, distribuciones de aglomeraciones poblaciones en los escenarios urbanos y rurales, fusiones culturales, costumbres sociales, modos de ser ciudadanos y los porcentajes en términos de distribución socio espaciales cambiaron en breve convirtiendo a Bogotá en una ciudad con falta de una estructura urbana y una marcada desigualdad a la hora de cubrir las necesidades básicas de un individuo. Con la llegada de inmigrantes, desplazados por la violencia y habitantes de todas partes del país en busca de mejor fortuna, Bogotá afrontó un problema no solo en déficit habitacional, sino que sumado a ello empezó a presentarse inconvenientes con respecto al deterioro y contaminación del medio ambiente, debido a los asentamientos clandestinos cercanos a la cabecera urbana de lo que en ese entonces copaba Bogotá.

El Río Bogotá, Fucha o Tunjuelito fueron casos emblemáticos de esa drástica transformación de escenarios naturales, limpios y puros, a los caños y depósitos de aguas negras que hoy en día son.

En la actualidad se observan diferentes formas de crecimiento y transformación, y se contempla la posibilidad de construir edificios residenciales en altura reemplazando antiguos barrios de poca densidad. Con el problema de dar un mejor uso al suelo y aprovechar la altura se busca:

- La disminución de la expansión urbana, que está directamente relacionada con la movilidad y provocar una localización cercana a los centros de trabajo, estudio, entre otros.
- Reducir los asentamientos informales y dar solución integral a la población que los habitan.
- Adoptar una estructura urbana adecuada para sus habitantes y el optimos desarrollo de los mismos.
- Se optó por dos determinantes, una mantener una ciudad compacta lo que contuvo el área urbana y en segundo lugar la permisividad de la norma a causa de los altos costos del suelo.

Formulación

¿A partir de un modelo de renovación urbana es posible lograr la recuperación de la ronda del río Bogotá y mejorar las problemáticas socio-económicas y de habitabilidad que se presentan en los barrios ubicados sobre la rivera del río Bogotá (Villa Cindy Santa Cecilia I y II)?

La densificación como modelo para crear un nuevo hábitad, recuperar el espacio público y el medio ambiente; gestara una estructura urbana conformada por espacios verdes públicos, una red vial que mejore la movilidad, equipamientos urbanos como centros educativos, de salud y de seguridad, y una vivienda digna para todo los habitantes de los barrios Villa Cindy Santa Cecilia I y II.

Justificación

Esta investigación se desarrolla para establecer un modelo de renovación urbana basado en la densificación, que interactúe con el crecimiento de la población en la ciudad y el déficit de vivienda ocasionado por escasos de suelo urbanizable.

La DENSIFICACION URBANA COMO MECANISMO DE DESARROLLO HABITACIONAL da lugar a la recuperación de la ronda del río Bogotá, por medio de la reubicación y densificación de los barrios Villa Cindy y Santa Cecilia I y II; la creación de un parque longitudinal sobre la ronda del río Bogotá y de vías que comuniquen los barrios con el resto de la ciudad tiene como resultado un mejor uso del suelo urbano, abriendo y permitiendo la conformación y recuperación de espacio público, la circulación adecuada dentro del perímetro local constituyendo una red vial que abre los barrios a nivel zonal y metropolitano.

Todo lo anterior busca el progreso de una comunidad, mejorando la calidad de vida de cada individuo, brindándole los espacios adecuados para que pueda desarrollar las diferentes actividades y necesidades primarias para el crecimiento integral de la persona.

Esta renovación urbana está basada en el POT de Bogotá, en la ley 338 de 1994 decreto 619 del 2000 y el decreto 190 de 2004.

Hipótesis

En la actualidad es evidente que existen problemas de apropiación ilegal del suelo y de actividades que representan daños para el medio ambiente, como la ocupación de ronda de río lo cual produce impactos negativos tanto para el medio ambiente como para sus habitantes razón por la cual se afecta también la calidad de vida en la ciudad.

Por ello, para mejorar esta situación y contrarrestar este déficit de vivienda y de suelo urbanizable se requiere crear una infraestructura planificada apta que ofrezca a sus habitantes una estructura de servicios que contribuya a disminuir las problemáticas como la contaminación del medio ambiente y que cuente con bienes y servicios para mejoramiento de su sistema vial y evite los grandes desplazamientos.

En relación a esto por medio de la renovación se mejoraran las condiciones de los habitantes de este sector ya que generalmente este tipo de barrios de estrato 1 y 2 los cuales ocuparon este suelo de manera informal se encuentran en la periferia urbana.

Por tal razón se presentan problemas físico espaciales, ambientales y legales, los cuales se trataran por medio de acciones o medidas que complementen el sector y lo adecuen en general para su mejoramiento por medio de vías y transporte, dotación de equipamientos de salud, de educación, de recreación y la ejecución de proyectos de recuperación ambiental y dotación de viviendas.

Objetivos

Objetivo General

Lograr por medio de la DENSIFICACIÓN URBANA COMO MECANISMO DE DESARROLLO HABITACIONAL, la transformación de este sector y el máximo aprovechamiento del suelo, disminuyendo así la condición de deterioro la cual se ve reflejada en los aspectos socioeconómicos y ambientales por la subutilización del suelo.

Objetivos específicos

- Promover la implementación de un modelo de ciudad más compacta que incluya densificación racional de predios respondiendo así a las necesidades de vivienda en el sector.
- Conformar un sector que incorpore su entorno con posibilidades de desarrollo por medio de modificaciones sustanciales y reorganización del territorio para recuperar las áreas que han perdido su esencia urbana.
- Obtener un aumento significativo de espacio público, de equipamientos y un sistema vial más efectivo y acorde con la estructura urbana del sector.
- Formular una respuesta de vivienda acorde con las necesidades cualitativas y cuantitativas del sector.
- Manejar unas unidades de gestión acordes para el proyecto y el sector.

Marcos referenciales

MARCO TEÓRICO

La escases de suelo y el déficit habitacional, no solo en el país sino en el mundo, ha provocado que grandes problemas socioeconómicos salgan a luz pública, algunos de ellos son: pobreza, inmigración, ocupación ilegal, deterioro de la ciudad y la contaminación ambiental.

Buscar herramientas que permitan un desarrollo sostenible, amable con el medio ambiente y que de solución a las necesidades de los habitantes de una sociedad es el reto que se debe asumir.

Garantizar un espacio donde el individuo pueda realizar funciones básicas como lo expresa la Constitución Nacional en los artículos 51 (*“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.”*) y 52 (*“Se reconoce el derecho de todas las personas a la recreación, a la práctica del deporte y al aprovechamiento del tiempo libre. El Estado fomentará estas actividades e inspeccionará las organizaciones deportivas, cuya estructura y propiedad deberán ser democráticas”*).); promover un crecimiento y construcción organizada y sostenible es el propósito de la DENSIFICACIÓN URBANA COMO MECANISMO DE DESARROLLO HABITACIONAL.

En Bogotá, debido al aumento de su población, el nacimiento de barrios ilegales que no permitieron un crecimiento organizado, de la mano de necesidad-solución, es necesario y prioritario implementar mecanismos que permitan dar un nuevo y mejorado enfoque a la ciudad, que en el caso específico de los barrios Villa Cindy Santa Cecilia I y II, de la localidad de Suba, será por medio de la DENSIFICACIÓN URBANA COMO MECANISMO DE DESARROLLO

HABITACIONAL, revitalizada, renovanda y recuperando la estructura urbana del sector.

La construcción de vivienda de interés social e interés prioritario en Colombia se dio de la Ley 3 de 1991 y promueve el acceso a la vivienda por medio de financiación y subsidios.

MARCO CONTEXTUAL

Según Higuera: “el déficit cuantitativo de vivienda hoy asciende a 116.000 unidades”. El Dane proyecta que entre 2012 y 2022 la población de Bogotá metropolitana aumentará en más de un millón de habitantes, una cifra similar a la población total de Cartagena o Bucaramanga.”¹

Además, se estima que en ese mismo período, el número de hogares en Bogotá aumentará un 26%, en 586.315. Así, según el consultor de la alcaldía Bogotá, se necesitarán 703.000 viviendas nuevas entre el 2012 y el 2021. Esta cantidad de viviendas alberga una población cercana a 2,5 millones de personas.

Entre más crezca la ciudad en Bogotá D. C. y menos en los municipios aledaños, más altos serán los edificios en promedio, mayor la densidad y más cortos los viajes al trabajo, el estudio y demás; es más, se harán en transporte masivo y más sostenible será la gran ciudad.

“El congreso para el nuevo urbanismo, visualiza la falta de inversión en las ciudades centrales, el avance de la expansión urbana descontrolada, la cada vez mayor separación por raza e ingreso, el deterior ambiental, la perdida de tierras agrícolas y silvestres y la erosión del patrimonio edificado de la sociedad como un desafío interrelacionada para la creación de comunidades”. ²

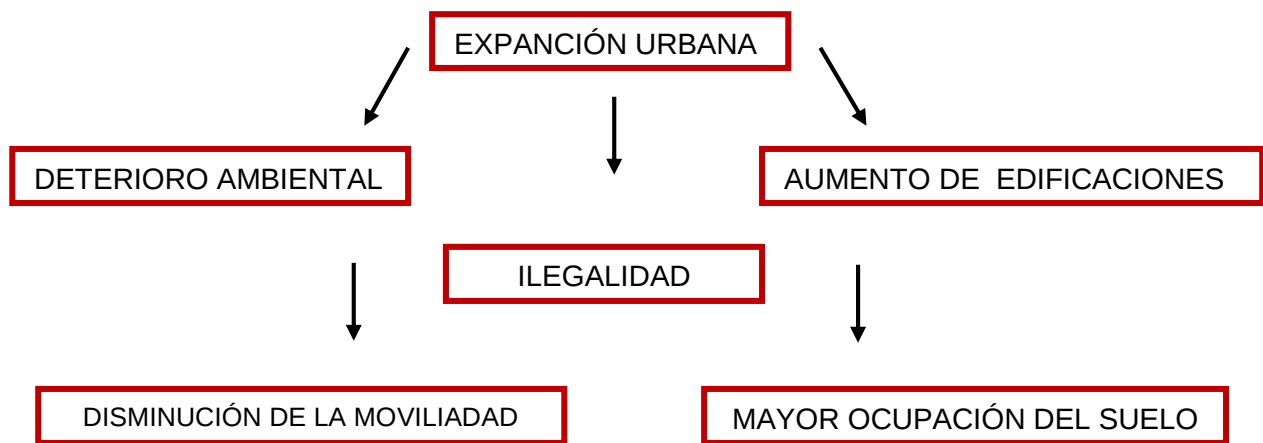
¹ <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-12755988>

² Http://www.aetu.es/infUrbanistica/files/Carta_espanol.pdf

MARCO CONCEPTUAL

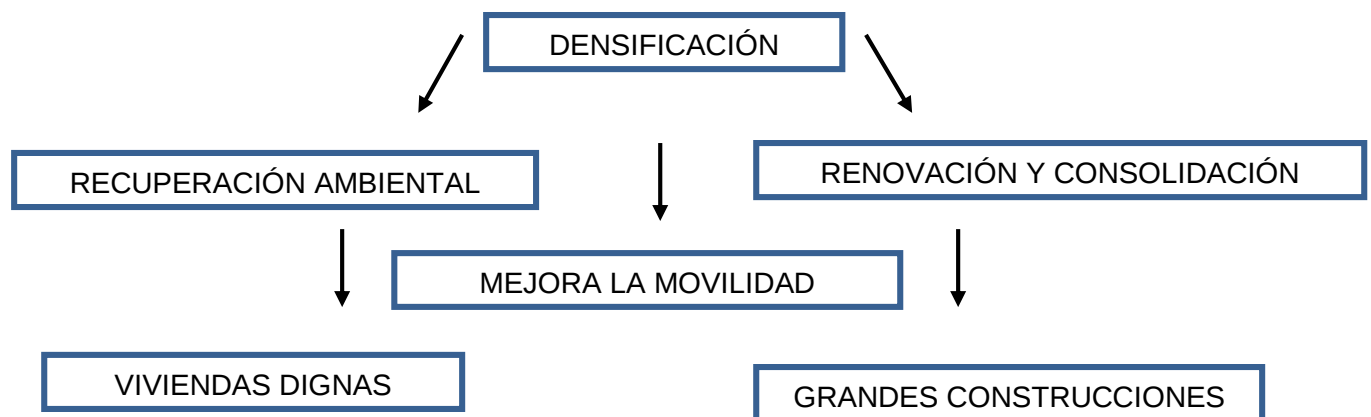
DENSIFICACION URBANA COMO MECANISMO DE DESARROLLO HABITACIONAL, busca definir conceptos que nos llevaron a exponer problemáticas y buscar las soluciones adecuadas a las mismas.

Gráfica 1. Problemática.



Fuente: Elaboración propia

Gráfica 2. Solución.



Fuente: Elaboración propia

Asumir las consecuencias de años de deficiencia en la planeación y ejecución de obras, que permitieran un crecimiento adecuado de la ciudad y brindar un habitat adecuado a los habitantes de la misma es la responsabilidad que hoy tienen los profesionales de arquitectura; soluciones adecuadas y consecuentes con el medio ambiente tanto en su recuperación como en su preservación, es lo que concluye en las gráficas anteriores.

MARCO REFERENCIAL

En el periodo de la colonia (1538 – 1810) La llamada Santafé de Bogotá fundada en 1538 bajo las ordenanzas de descubrimiento, expedidas por Carlos I en el año 1523 y modificadas por Felipe II en el año 1573.

En las ordenanzas se estableció la forma de los asentamientos para Bogotá teniendo en cuenta los aspectos importantes como lo eran.

- Existencia de una malla reticular.
- Organización espacial norte: Sur para las Carreras y Este - Oeste para las calles.
- Plaza mayor con iglesia en el marco de la plaza.
- Solares o lotes que median en principio $\frac{1}{4}$ de manzana.
- Existencia de una plaza menor para el desarrollo de actividades de mercado.

El 12 de febrero de 1774 se expide la cedula real en la que se establece que la ciudad debe ser dividida en cuarteles y barrios.

En el periodo de 1970 – 1980: se construye de numerosas urbanizaciones legales de estratos altos – medios – bajos y se consolidan urbanizaciones informales en los sectores de Santafé, Puente Aranda, Tunjuelito, y Chapinero. Además en las localidades de Usme, Kennedy, Bosa, Suba y Ciudad Bolívar se empezaron a

consolidar procesos de urbanización ilegal. La ciudad ya empezaba a contar con más de 3500000 habitantes.

La siguiente tabla permite ver el crecimiento en habitantes y en hectáreas que se presentó en Bogotá en el periodo de 1970 a 1978.

Tabla 1. Crecimiento de habitantes y hectáreas Bogotá 1970 - 1978

AÑO 1970	AÑO 1978
30.423 HECTÁREAS	30.886 HECTÁREAS
2.861.913 HABITANTES	3.500.000 HABITANTES

Fuente: Elaboración propia

Posteriormente, entre los años 1980 y 1990 Bogotá para su desarrollo se rigió por el acuerdo 7 de 1979 el cual zonificaba la ciudad pero muy criticada ya que este tipo de urbanismo se desarrolló en 1930 lo que beneficia y fortalece el mercado inmobiliario, que en esa época se presentada como próspero y novedoso con la entrada de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC).

Al final de este periodo se expidió la primera ley de reforma urbana (ley 9 de 1989)

Suceso legislativo ya que por primera vez en el país los congresistas hablaban del ordenamiento urbano de todos los municipios de Colombia y se enfatizaban en que cada administración local debía organizare su territorio urbano y haciendo énfasis en VIS y algunos instrumentos de gestión urbana.

En el año 1980 a través del decreto 2489 se reglamenta el proceso de urbanización por desarrollo progresivo, norma indispensable para el manejo de desarrollos subnormales. Entre otros aspectos se reglamentaba mediante este decreto el procedimiento y las condiciones para adelantar el “proceso de mejoramiento”.

Periodo de 1990 a 2000: la ciudad con el pasar del tiempo va a agotando cada vez más y más el área urbana dispuestas para el desarrollo urbano así mismo los procesos de legalización continúan, sin embargo el esfuerzo de las autoridades como lo son controles y sanciones a punto de que la acción de urbanizar ilegalmente es un delito penal a través de la ley 308 de 1996 en la cual se tipifica como conducta delictiva la invasión de tierras o edificaciones y la urbanización ilegal modificándose de esta manera el código penal.

La siguiente tabla permite ver el crecimiento en habitantes y en hectáreas que se presentó en Bogotá en el periodo de 1992 a 1996.

Tabla 2. Crecimiento de habitantes y hectáreas Bogotá 1992 - 1996

AÑO 1992	AÑO 1996
32.485 HECTÁREAS	33.018 HECTÁREAS
5.898.000 HABITANTES	6.276.428 HABITANTES

Fuente: Elaboración propia

Legalización de los barrios.

Por medio de los siguientes decretos se ordenó la legalización de los barrios de la ciudad:

- Decreto 689 de 1996 se ordena la legalización de 122 desarrollos de las localidades de Usaquén, san Cristóbal, Usme, Bosa, Kennedy, Fontibón, Engativá, Suba, Puente Aranda, Rafael Uribe y Ciudad Bolívar.
- Decreto 683 de 1998 se ordena la legalización de 22 desarrollos de la localidad No 8 de Kennedy.
- Decreto 684 de 1998 se ordena la legalización de 8 desarrollos de la localidad de suba.
- Decreto 831 de 1998 se ordena la legalización de 80 desarrollos de las localidades de Usme, Kennedy y Fontibón.

- Decreto 1063 de 1998 se ordena la legalización de 112 desarrollos de las localidades de Usaquén, Usme, Bosa, Suba, y Ciudad Bolívar.
- Decreto 177 de 2000 se ordena la legalización de 17 desarrollos de las localidades de San Cristóbal, Usme, Bosa, Kennedy, Suba, Rafael Uribe, Ciudad Bolívar.
- Decreto 970 de 2000 se ordena la legalización de 64 desarrollos de las localidades de Usaquén, San Cristóbal, Usme, Bosa, Kennedy, Fontibón, Engativá, Suba, Rafael Uribe y Ciudad Bolívar.

En Bogotá se han legalizado 3982,37 hectáreas correspondientes a 838 desarrollos consolidadas en las localidades de Chapinero, Tunjuelito, Engativá, Suba, Barrios Unidos, Los Mártires, y Antonio Nariño.

En el año 2000 luego de un largo tiempo de estudio se expide el primer plan de ordenamiento territorial. (POT). Se somete a una revisión y como resultado de esto se expide el decreto 469 de 2003, estas dos normas se complican en el decreto distrital 190 de 2004.

Vivienda Social.

Por Decreto 211 de 1923 se crea el Banco Central Hipotecario (BCH) como producto de la Gran Depresión Económica, teniendo como objetivo realizar actividades hipotecarias de amortización gradual a plazos no mayores a 10 años; el Banco dominó el mercado de préstamos para vivienda hasta la creación de las Corporaciones de Ahorro y Préstamos en 1972, el BCH participó en la creación de 47.395 viviendas en Bogotá hasta 1993.

Tabla 3. Construcción de vivienda en Bogotá 1951-1993

Años	Área vivienda (has)	Número de viviendas	Densidad Viv/has	Personas por vivienda	Población urbana	Área total de la ciudad
Hasta 1951	235	2.607	11.0	10.89	1.025.250	4.100
1951-1965	300	4.912	16.37	9.53	1.647.311	6.990
1965-1973	389	6.767	17.40	8.27	2.451.548	11.260
1973-1985	529	15.159	28.66	7.44	4.695.309	21.500
1985-1993	571	17.950	31.44	6.90	5.864.961	27.160

Fuente: Elaboración propia

Fuente: Documentos CEDE, historia del crédito hipotecario en Colombia.

En 1937, se creó el Instituto de Crédito Territorial (ICT) para contribuir a la solución del déficit de vivienda de los estratos bajos del sector urbano, comprando terrenos y construyendo urbanizaciones que posteriormente a plazos, precios e intereses inferiores a los del mercado a familias que cumplieran ciertos requisitos, aunque tuvo problemas de cartera, el ICT generó un gran impacto en la solución de vivienda de los grupos populares construyendo 243.186 viviendas en Bogotá, además, hizo urbanizaciones de vivienda popular en las principales ciudades del país. El ICT se liquidó en 1991 con la expedición 3 del mismo año.

En 1997. Por la ley 3 de ese mismo año se crea el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y de Reforma Urbana (INURBE), que otorgaba subsidios a familias de bajos ingresos que cumplieran con los requisitos, para la compra de vivienda.

En 1998, por medio del acuerdo 15 del mismo año, se crea la empresa denominada Metrovivienda cuyo objetivo es promover la oferta masiva de suelo para facilitar la construcción de proyectos integrales de VIS. Además facilitar el acceso del suelo destinado para este tipo de vivienda a las familias de bajos ingresos.

A inicios del 2009 debido a los efectos de la crisis internacional, el gobierno constituye una propuesta como eje principal para la reactivación del sector de la construcción, que consiste en otorgar al deudor un beneficio económico mes a mes durante los primeros siete años del crédito, a su vez con el propósito de llegar a un mayor número de personas se tuvieron en cuenta tres categorías de vivienda: hasta 134 smmlv; entre 135 y 235 smmlv y entre 236 y 335 smmlv. Entre la primera se encuentran la categoría de vivienda de interés social (VIS) Y vivienda de interés prioritario (VIP), cuyo valor máximo es de 135 smmlv VIS y 70 smmlv VIP.

MARCO LEGAL

Normativa UPZ

Localidad 11 Suba
UPZ 71 Tibabuyes
Modalidad: Mejoramiento

Barrio: Villa Cindy
Área de actividad: residencial
Zona: con actividad económica en la vivienda
Tratamiento: renovación
Modalidad: Mejoramiento Integral

Barrio: Santa Cecilia I
Área de actividad: residencial
Zona: con actividad económica en la vivienda
Tratamiento: renovación
Modalidad: Mejoramiento Integral

Barrio: Santa Cecilia II
Área de actividad: residencial
Zona: con actividad económica en la vivienda
Tratamiento: renovación
Modalidad: Mejoramiento Integral

- Ley 9ª de 1989. *"Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes"*.
- La ley 388 de 1997 Plan de Ordenamiento Territorial. *"Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989." A través del ordenamiento del territorio, aprovechamiento del suelo y fomento de la Vivienda de Interés Social – VIS"*.
- Decreto 619 de 2000. *"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital"*.
- Decreto 469 de 2003. *"Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*.
- Decreto 190 de 2004. *"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003"*.
- Decreto 190 de 2004. *"Artículo 1. Que Bogotá deberá, en armonía con los objetivos de largo plazo para el ordenamiento territorial, avanzar hacia un modelo de ciudad región diversificado, con un Centro especializado de servicios, haciendo énfasis en el equilibrio y la equidad territorial para el beneficio social."*
- Artículo 63 del Decreto Distrital 190 de 2004. *"Se busca consolidar el Centro como espacio económico, social, cultural, hospitalario, de servicios y universitario de la región y el país. Para ello se deberá promover la concentración de inversión en su área y la utilización de los instrumentos de gestión previstos en la ley y en el Plan de Ordenamiento Territorial."*
- Artículo 8 del Decreto Distrital 190 de 2004. *"Que la política de competitividad para el Centro se propone atraer la inversión privada por medio de proyectos de renovación urbana, con la participación de la inversión pública, para consolidarlo como centro de la red regional de ciudades."*
- Decreto 327 de 2004 *"Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"*.

- Decreto 2181 de 2006. *"por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997."*
- Decreto 4300 de 2007. *"Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1°, 5°, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2006".*
- Decreto 4259 de 2007 *"Por el cual se reglamenta el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007".*
- Decreto 4065 de 2008. *"Por el cual se reglamentan las disposiciones de la Ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles".*
- Decreto 075 de 2013. *"Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones".*

Metodología

1. Reflexión conceptual

- Identificar la problemática habitacional de los habitantes de los barrios Villa Cindy y Santa Cecilia I y II.
- Determinar el impacto ambiental por la ocupación ilegal del borde del río Bogotá.
- Recopilar datos de la ciudad, localidad y barrios con el fin de dar solución integral a la problemática planteada.
- Analizar diferentes referentes de ciudades para evaluar el crecimiento de las ciudades en la historia.
- Realizar un estudio de referentes barriales.
- Obtener un diagnóstico para dar solución a la problemática.

2. Desarrollo del Proyecto Urbano

- Definir el estado actual de la zona a intervenir.
- Definir una propuesta urbana en respuesta a lo anterior.
- Intervenir integralmente la zona en estudio.

CAPÍTULO I – CIUDAD, TEORÍAS Y BOGOTÁ.

Ciudad.

Entendiendo como ciudad, a un área urbana en la que predominan fundamentalmente la industria y los servicios. Se diferencia de otras entidades urbanas por diversos criterios, entre los que se incluyen población, densidad poblacional o estatuto legal.

La definición de lo que se entiende bajo el concepto de «ciudad» no sólo varía según las específicas leyes o reglamentos de cada país, sino también conforme a las distintas apreciaciones de cada especialista. Algunas de estas interpretaciones son:

*Max Sorre: «una aglomeración de hombres más o menos considerable, densa y permanente, con un elevado grado de organización social: generalmente independiente para su alimentación del territorio sobre el cual se desarrolla, e implicando por su sistema una vida de relaciones activas, necesarias para el sostenimiento de su industria, de su comercio y de sus funciones».*³

³ Sorre, Max: Les fondements de la Géographie humaine, Vol. III, L'Habitat, París, A. Colin, 1952, pág. 180.

Max Derruau: «La ciudad es una aglomeración importante organizada para la vida colectiva y en la que una parte notable de la población vive de actividades no agrícolas».⁴

Kingsley Davis: «Una ciudad es una comunidad de considerable magnitud y de elevada densidad de población que alberga en su seno una gran variedad de trabajadores especializados no agrícolas, amén de una élite cultural e intelectual».⁵

Manuel de Terán: «Es una agrupación más o menos grande de hombres sobre un espacio relativamente pequeño, que ocupan densamente, que utilizan y organizan para habitar y hacer su vida, de acuerdo con su estructura social y su actividad económica y cultural.»⁶

P. George: las "pequeñas ciudades" son: «las agrupaciones densas de viviendas en el interior de las cuales todos los desplazamientos funcionales se realizarían a pie; esto lleva a individualizar núcleos cuya población oscila entre menos de 10.000 y más de 50.000 habitantes, según las regiones.»⁷

Teorías

1.2.1 Teoría de los lugares centrales.

Desarrollada por el geógrafo alemán Walter Christaller (1893–1969), intenta explicar, que a partir de ciertos principios generales, la distribución y

⁴ Derruau, Max: Tratado de geografía humana, trad. cast., Barcelona, Ed. Vicéns Vives, 1964, págs. 463-465.

⁵ Davis, Kingsley: "La urbanización de la población humana", en Scientific American: La ciudad, trad. cast., Madrid, Alianza Editorial. 1967, pág. 39.

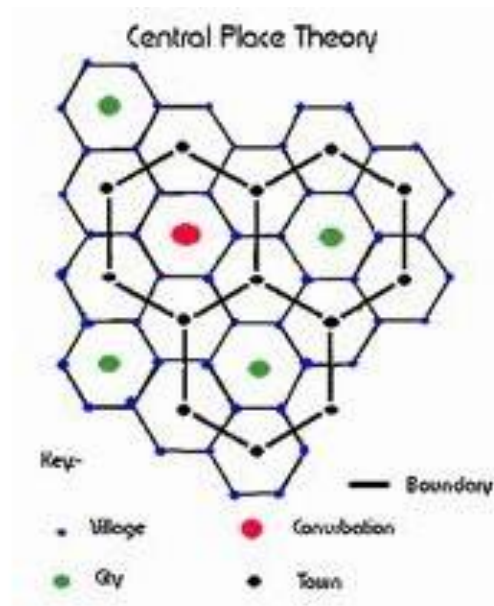
⁶ Terán, Manuel de: "Geografía humana y sociología. Geografía social", Estudios Geográficos, Madrid, vol. 25, núm. 97, nov. 1964, pág. 464

⁷ George, P.: Scheme d'Etude internationale des petites villes, en U. G. I.: 21th International Geographical Congress. Abstracts of Papers, Calcuta, 1968, num. 584

jerarquización de los espacios urbanos que prestan determinados servicios a la población de un área circundante en un espacio isótropo.

En esta teoría el alemán establece el concepto de "lugares centrales" a puntos donde se prestan servicios para la población de un área circundante. Su premisa radica en la centralización como principio natural de orden y que los asentamientos humanos lo siguen.

Gráfica 3. Teoría de los lugares centrales.



Fuente: <http://timerime.com/es/evento/1972288/Walter+Christaller/>

Fuente: <http://www.bennett.karoo.net/images/urban/hoyt.gif>

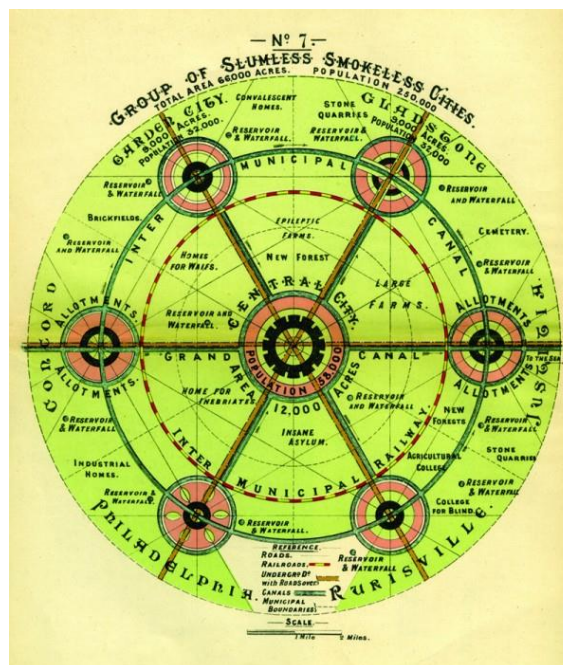
Imagen Tomada 15/09/12

1.2.2 Teoría ciudad jardín

La teoría de ciudad jardín es mejor descrita como un movimiento urbanístico, donde una ciudad jardín se identifica por:

- Un centro urbano natural
- Crecimiento controlado
- No es muy grande
- Esta rodeada por un cinturón vegetal y comunidades rurales en proporción de 3 a 1 respecto a la superficie urbanizada.

Gráfica 4. Ciudad Jardín



Fuente: http://composicionurbana.blogspot.com/2013_05_01_archive.html

Esta teoría se caracteriza por la estrecha relación que existe entre sus habitantes y el medio ambiente.

Bogotá

Ubicada en el Centro del país, en la cordillera oriental, la capital del país tiene una extensión aproximada de 33 kilómetros de sur y norte y 16 kilómetros de oriente a occidente y se encuentra situada en las siguientes coordenadas: latitud Norte: 4° 35'56" y Longitud Oeste de Greenwich: 74°04'51". Está dentro de la zona de confluencia intertropical, produciendo dos épocas de lluvia; en la primera mitad del año en los meses de marzo, abril y mayo y en la segunda en los meses de septiembre, octubre y noviembre.

La historia de la planeación urbana de Bogotá ha pasado por diferentes momentos, pero es a partir de la década del 50 que podría pensarse que se da inicio a un pensamiento más urbano de la ciudad, entre los años de 1979 y 2000 su urbanismo estuvo condicionado por códigos normativos que enfocaron la ciudad en una reactivación de la construcción con el fin de dar solución a los problemas de déficit de vivienda que afrontaba la ciudad.

1.3.1 Malla vial.

La disposición de las vías en Bogotá utiliza el sistema de coordenadas cartesianas, en donde el norte está a la derecha. El trazado urbano se fundamenta en un punto focal en una plaza central, típica de los asentamientos españoles; pero el diseño se vuelve gradualmente más moderno en los barrios periféricos. Actualmente, los tipos de vías en la ciudad son clasificadas como:

Calle: Están perpendiculares a los cerros orientales, con su número incrementándose gradualmente hacia el norte desde la calle 1 o hacia el sur desde la misma calle pero con el sufijo "sur".

Carrera: Son paralelas a las montañas orientales, con la numeración aumentando a medida que se desplazan hacia el oeste de la carrera 1, o con el sufijo "este" para las que están más al oriente de la carrera 1.

Otra clase de caminos, más comunes en las partes modernas de la ciudad, son las "Diagonales" o "Transversales", que están trazadas oblicuamente respecto a las calles y las carreras.

Gráfica 5. Malla vial



Fuente: <http://www.metroenbogota.com/movilidad-bogota/metro-de-bogota/idu-abre-licitacion-para-estudios-la-1a-linea-de-metro>

1.3.2 División por localidades.

Bogotá está dividida en 20 localidades, con alrededor de 1200 barrios; cada localidad cuenta con una junta administradora local, que cumplen funciones concernientes con los planes y programas distritales de desarrollo económico y social de obras públicas, vigilancia y control a la prestación de los servicios públicos en su localidad y las inversiones que se realicen con los recursos del Distrito Capital.

Las 20 localidades son:

- | | | | |
|--------------|---------------|--------------------|-------------------|
| 1. Usaquén | 6. Tunjuelito | 11. Suba | 16. Puente Aranda |
| 2. Chapinero | 7. Bosa | 12. Barrios Unidos | 17. La Candelaria |
| 3. Santa Fe | 8. Kennedy | 13. Teusaquillo | 18. Rafael Uribe |

- | | | | |
|------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| 4. San Cristóbal | 9. Fontibón | 14. Los Mártires | Uribe |
| 5. Usme | 10. Engativá | 15. Antonio Nariño | 19. Ciudad Bolívar |
| | | | 20. Sumapaz |

Gráfica 6. Localidades.



Fuente: <http://www.comofuncionalamemoria2013.blogspot.com/>

1.3.3 Demografía

Según cifras del DANE, en el año 2010 Bogotá contaba con una población de 7 363 782 habitantes, con proyección en el 2014 de 7 776 845 habitantes,⁸ que alcanzan en su área metropolitana los 9 023 644 habitantes. Posee una densidad poblacional de aprox. 4321 habitantes por kilómetro cuadrado. Solo 15.987 habitantes se ubican en la zona rural del Distrito Capital. El 47,8 % de la población son hombres y el 52,2 % mujeres. La ciudad cuenta con la tasa de analfabetismo más baja del país con tan sólo 3,4 % en la población mayor de 5 años de edad.

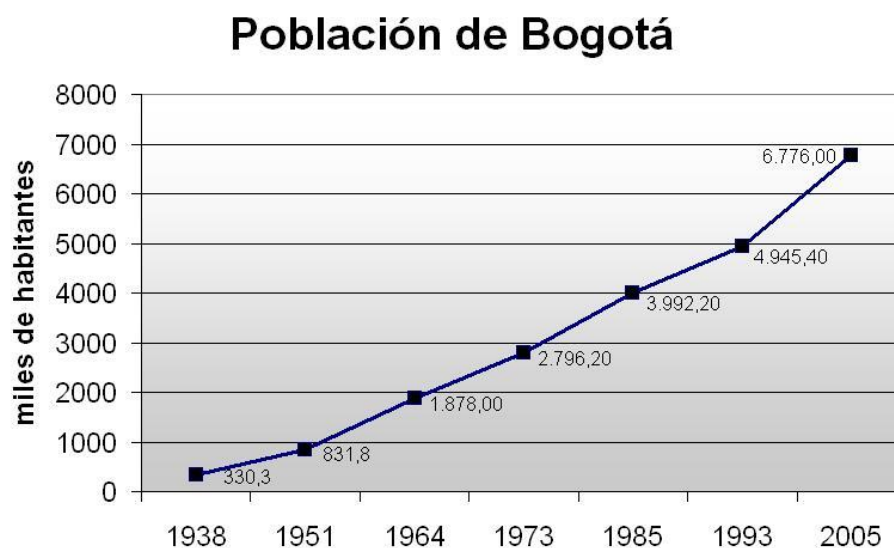
⁸www.dane.gov.co

Es la mayor aglomeración de personas del país, superando por más del 21 % a la segunda a nivel nacional: todo el departamento de Antioquia incluida su capital (6.065.846 hab).

Los servicios públicos tienen una alta cobertura, ya que un 99,4 % de las viviendas cuenta con servicio de energía eléctrica, mientras que un 98,6 % tiene servicio de acueducto y un 87,8 % de comunicación telefónica. ³ En el año 2013 el 10,3% de la población se encontraba situación de pobreza, 64 siendo el menor índice en todas las divisiones administrativas del país, frente a una media nacional de 30,6%.⁶⁴

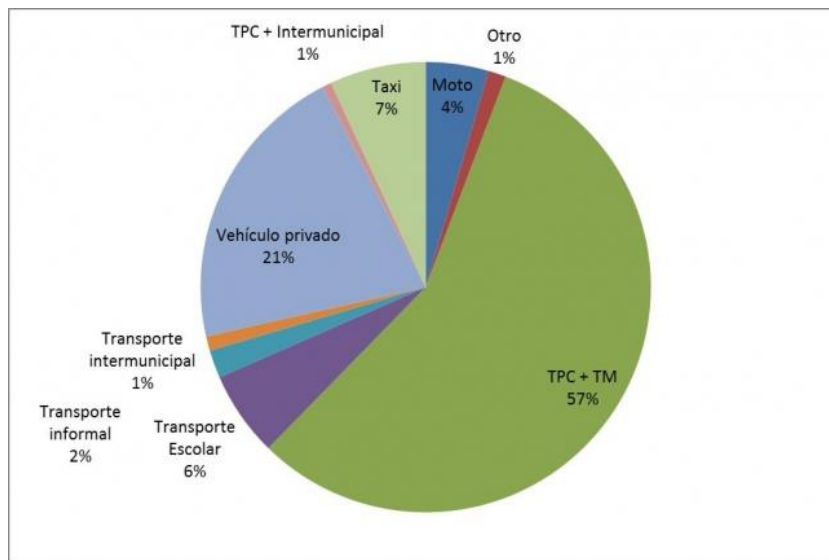
En Bogotá, al igual que en todo el resto del país, el proceso de urbanización acelerado no se debe exclusivamente a la industrialización, ya que existen unas complejas razones políticas y sociales como la pobreza y la violencia, las cuales han motivado la migración del campo a la ciudad a lo largo del siglo XX, determinando un crecimiento exponencial de la población en las zonas urbanas y el establecimiento de cinturones de miseria en sus alrededores.⁹

Gráfica 7. Población de Bogotá



Fuente: http://es.wikipedia.org/wiki/Bogot%C3%A1#mediaviewer/Archivo:Poblacion_bogota.JPG

⁹ <http://es.wikipedia.org/wiki/Bogot%C3%A1>

Gráfica 9. Porcentaje de medios de transporte

Fuente: <http://www.movilidadbogota.gov.co/?pag=954>

CAPÍTULO II – LOCALIDAD DE SUBA

2.1 Reseña histórica

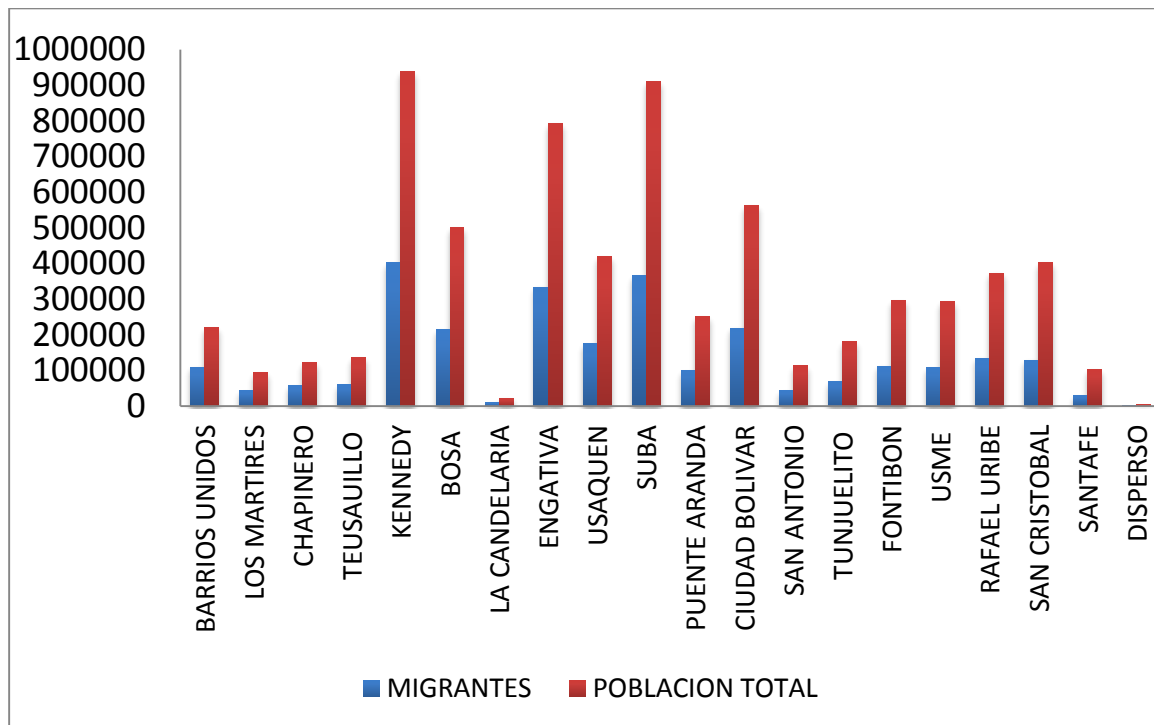
Es la localidad número 11 y políticamente el territorio de Suba pertenecía a la Confederación Muisca del Zipa y el Zaque, quienes se dedicaban a la agricultura y al trueque. En el aspecto religioso tenían conceptos cosmogónicos politeístas y poseían gran diversidad ritual.

En 1960 el municipio de Suba de características netamente rurales, cede ante las presiones de la expansión, suscitando que algunas haciendas como Santa Inés, Tibabuyes, San Ignacio, Arrayanes, La Conejera y Santa Bárbara cumplieran la demanda de tierras para la construcción de vivienda.

El desarrollo agroindustrial y la expansión de la ciudad imponen cambios en la mentalidad de los campesinos, hacendados y comerciantes, promoviendo el crecimiento acelerado de nuevas urbanizaciones con las necesidades básicas de salud, educación, recreación y servicios públicos.

Entre los años setenta y ochenta a la localidad de Suba llegaron familias de otros municipios como Boyacá, Santander y Tolima que promovieron el crecimiento de la ciudad hacia el occidente.¹⁰

¹⁰ Fuente: <http://www.bogota.gov.co/localidades/suba>

Gráfica 10. Migrantes en las localidades

Fuente: Elaboración propia

Fuente: <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/InformacionEnLinea/InformacionDescargableUPZs/Localidad%2011%20Suba/Monograf%Eda>

La localidad de Suba, como las demás localidades y en general todo el Distrito capital, están articulados con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), “el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo” (Ley 388 de 1997).

Las Upz que conforman la localidad de suba son:

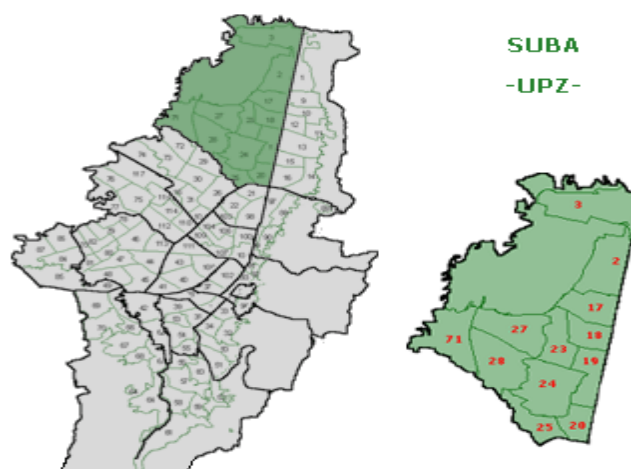
- UPZ 2 La Academia
- UPZ 3 Guaymaral
- UPZ 17 San José de Bavaria
- UPZ 18 Britalia

- UPZ 19 El Prado
- UPZ 20 La Alambra
- UPZ 23 Casa Blanca Suba
- UPZ 24 Niza
- UPZ 25 La Floresta
- UPZ 27 Suba
- UPZ 28 El Rincón
- UPZ 71 Tibabuyes

2.2 Ubicación geográfica

La localidad de Suba está localizada en el extremo Noroccidental del Distrito Capital y limita: al norte: humedal La Conejera; al sur: humedal Juan Amarillo; al oriente: cesión para la construcción de la Avenida Longitudinal de Occidente ALO y al occidente: río Bogotá.

Gráfica 11. Localidad de Suba

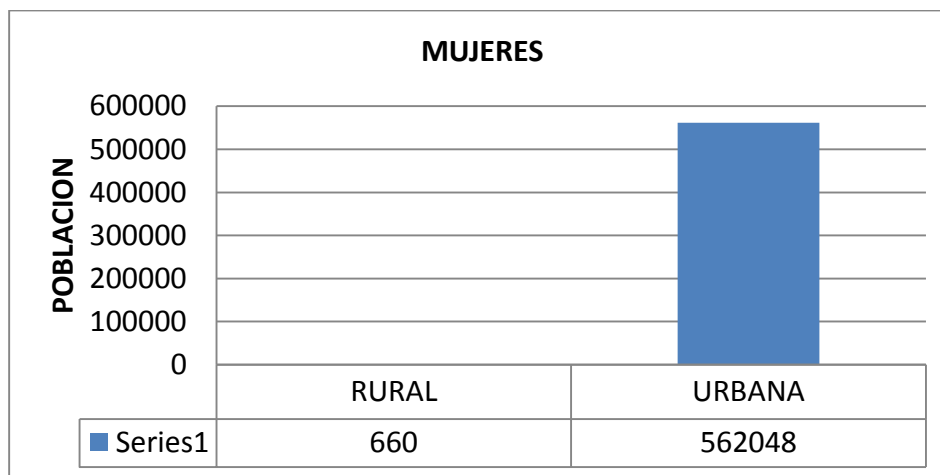


Fuente: <http://patrimoniosuba.blogspot.com/p/sitios-de-interes.html>

2.3 Demografía

La población de Bogotá para 2011 es de 7.467.804 personas y la de Suba es de 1.69.114, que representan el 14,3% de los habitantes del Distrito Capital, según las proyecciones de población del Censo General 2005. ¹¹

Gráfica 12. Población por sexo en el 2011

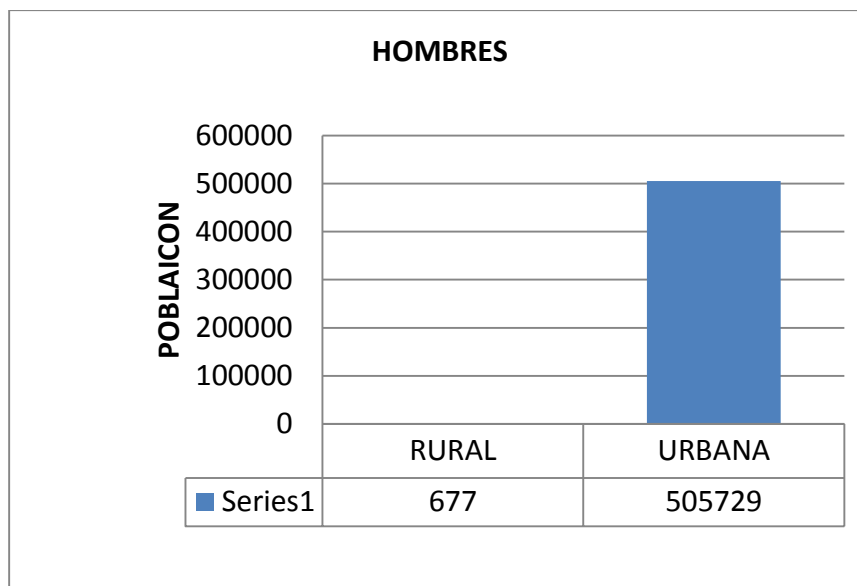


Fuente: Elaboración propia

Fuente: <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/InformacionEnLinea/InformacionDescargableUPZs/Localidad%2011%20Suba/Monograf%Eda>

¹¹ DANE. Censo General 2005

Gráfica 13. Población por sexo en el 2011



Fuente: Elaboración propia

Fuente: <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/InformacionEnLinea/InformacionDescargableUPZs/Localidad%2011%20Suba/Monograf%Eda>

Tabla 4. Proyecciones de población por sexo entre 2010 y 2015

Años	Hombres	Mujeres	Ambos sexos
2010	493.897	550.109	1.044.006
2011	506.406	562.708	1.069.114
2012	518.960	575.528	1.094.488
2013	531.612	588.730	1.120.342
2014	544.454	602.531	1.146.985
2015	557.588	617.148	1.174.736

Fuente: Elaboración propia

Fuente: <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/InformacionEnLinea/InformacionDescargableUPZs/Localidad%2011%20Suba/Monograf%Eda>

La anterior tabla muestra las proyecciones de la población por sexo entre 2010 y 2015

2.3.1 Vivienda

Como se ha mencionado la proyección de personas según el DANE para el año 2012 son de 1.094.488 habitantes, los cuales están distribuidos en 307.555

viviendas, 318.381 hogares donde en promedio existen 1 hogar por vivienda y 3.4 hogares por persona, que en general el tipo de vivienda corresponde a 38.1 casa, 56.6 apartamento, 2.1 cuarto eninquilinato y 1% cuarto en otro tipo de estructura. El censo general de 2005, arroja que las UPZ 28 y 71 hay presencia de viviendas construidas con materiales no sólidos, en las zonas aledañas a los ríos Juan Amarillo y Bogotá y en el borde de la Laguna de TIBABUYES, viviendas habitadas por familias de recicladores y desplazados.

Así mismo se reveló que en la localidad el déficit de hogares con vivienda es del 9.3%, seguido del 4.3% con déficit de vivienda cuantitativo y el 5% con déficit de vivienda cualitativo, donde el 35.9% viven en arriendo, el 2.2% en usufructo, el 2.5% en otra forma de tenencia visto desde posición sin título, ocupante de hecho propiedad colectiva) y los porcentajes restantes las viviendas son propias o las están pagando.

A continuación presentaremos una serie de características demográficas de la localidad:

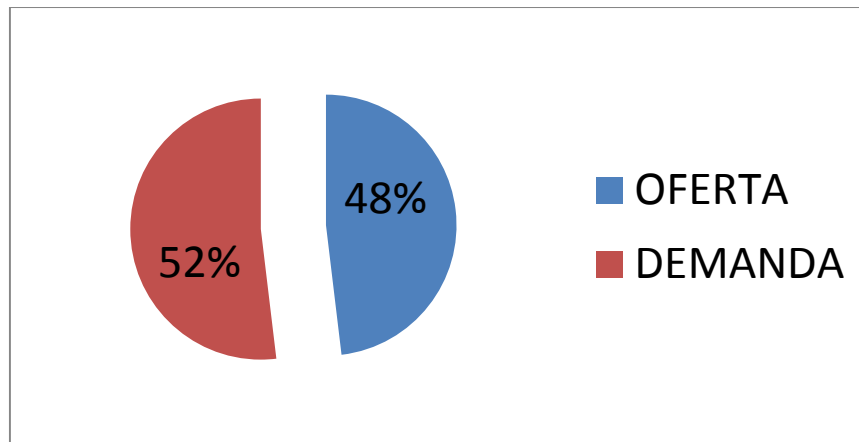
- Población cercana a 1.069.114 habitantes.
- Densidad de población: 70 habitantes por hectárea
- Estrato socioeconómico: 1-6, el 70% de los habitantes se encuentran entre el 1 y 3.
- Cuarta localidad más grande de la ciudad.
- Segunda con más habitantes.
- Sexta localidad más pobre
- Zona declarada en emergencia social por desigualdad social.

2.4 Aspecto educativo

Del total de alumnos matriculados en el sector oficial, las localidades con mayor participación son Kennedy (13,6%), Bosa (12,0%), Ciudad Bolívar (11,8%), Suba (10,7%) y Engativá (8,9%), que en conjunto representan el 56,9% de la matrícula

de Bogotá. Suba ocupa el cuarto puesto en número de estudiantes matriculados en el sector oficial con 109.448 personas, equivalente al 10,7% del total de Bogotá; pero aun así presenta un déficit de instituciones educativas en territorios Rincón y TIBABUYES donde la oferta de cupos escolares es de **45871**, por una demanda superior de cupos escolares de **51134**.

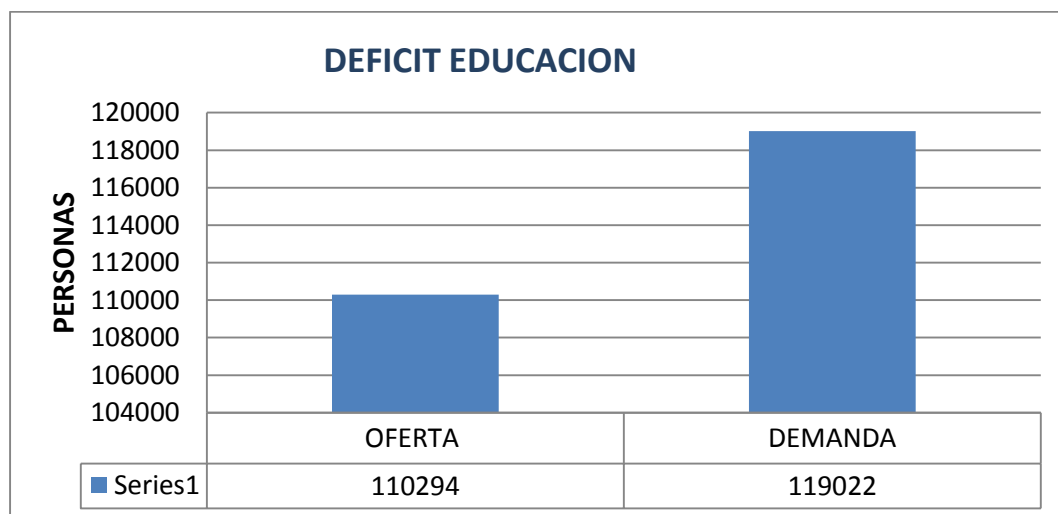
Gráfica 14. Déficit de educación.



Fuente: Elaboración propia

Fuente: <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/InformacionEnLinea/InformacionDescargableUPZs/Localidad%2011%20Suba/Monograf%Eda>

Tabla 5. Déficit de educación.



Fuente: Elaboración propia

Fuente: <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/InformacionEnLinea/InformacionDescargableUPZs/Localidad%2011%20Suba/Monograf%Eda>

La anterior y la siguiente tabla muestran el déficit que existe entre la demanda y oferta en educación.

Tabla 6. Oferta, demanda, déficit y matrícula del sector educativo oficial, año 2010

Localidad	Oferta	Demanda	Déficit	Matrícula
Suba	110.294	119.022	-8.728	109.448

Fuente: Elaboración propia

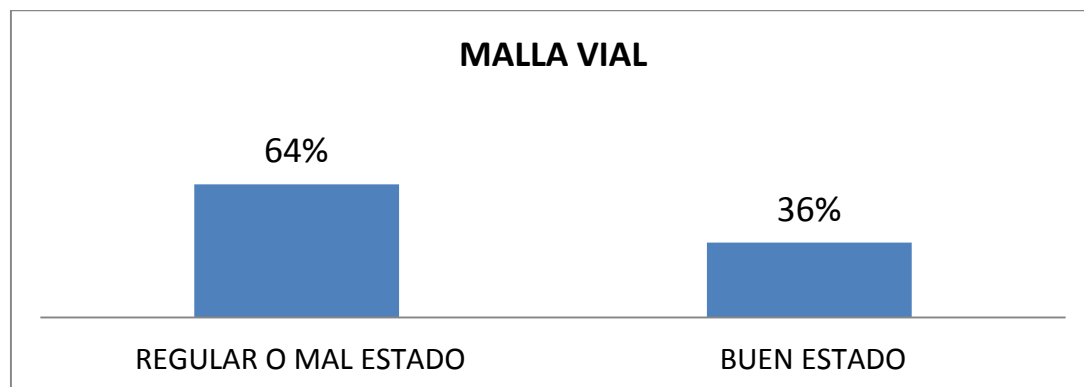
Fuente: Secretaria de Educación Distrital. Bogotá Caracterización Sector Educativo Año 2010

2.5 Movilidad

La localidad de Suba cuenta varias de las principales vías y secundarias de Bogotá como lo son la Avenida Suba, Boyacá, Cali y la Calle 170, además cuenta con una carretera de conexión intermunicipal que la comunica con el municipio de Cota; pero a pesar de esto su movilidad es lenta y de difícil acceso ya que cubren gran parte de la ciudad y albergan gran flujo vehicular y no solamente de la localidad.

Adicional a lo anterior la malla vial local cuenta con 947,5 km, de los cuales 606, 5 Km/Carril se encuentran en regular y mal estado.

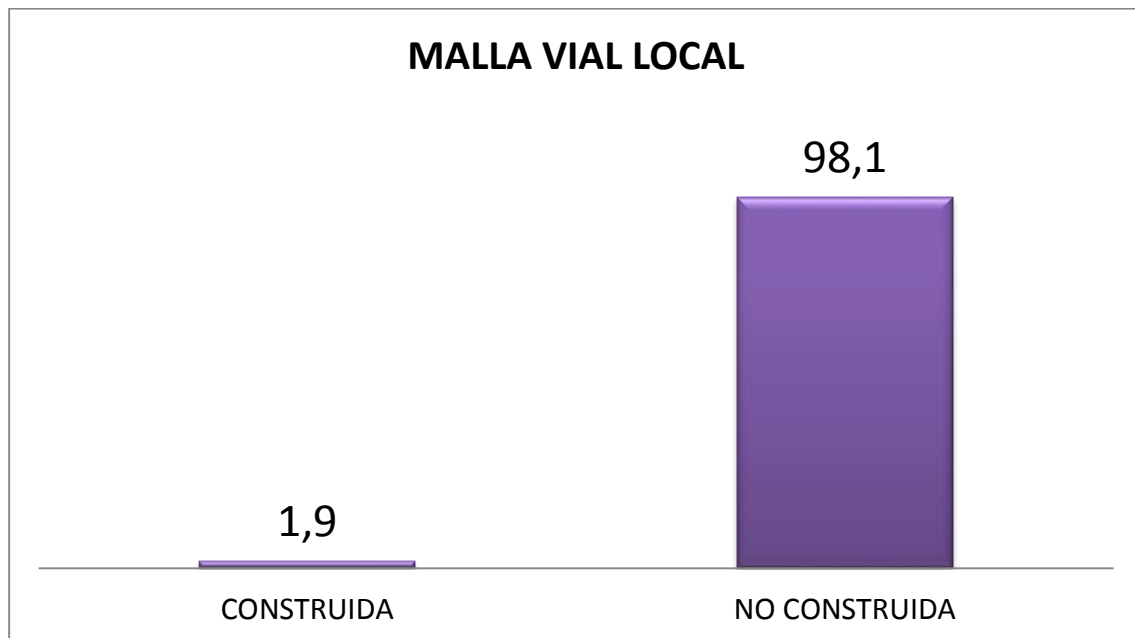
Gráfica 15. Malla vial local.



Fuente: Elaboración propia

Otra razón de peso para la baja movilidad de la localidad es que su malla vial no se encuentra totalmente construida.

Gráfica 16. Malla vial local.



Fuente: Elaboración propia

Otro de los factores que inciden en la movilidad de la localidad son los sistemas de transporte público, actualmente en la localidad se encuentra el Sistema masivo de transporte Transmilenio el cual cuenta con 1 portal, 13 estaciones de servicio y 12 rutas alimentadoras de las cuales 2 se alimentan en la troncal de la Calle 80, en las estaciones Granja – Cra. 77 y Avenida Cali. Así mismo la localidad cuenta con el sistema público de transporte operado por busetas, buses y colectivos.

CAPITULO III - PROPUESTA

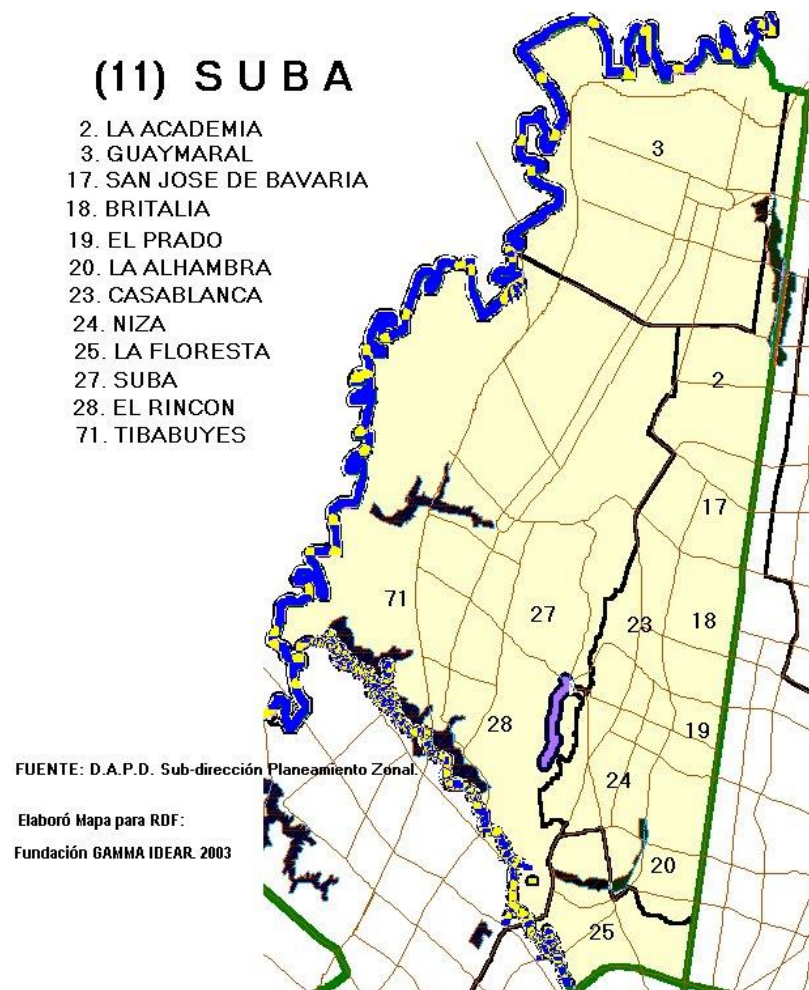
3.1 SUBA

Suba es la localidad número 11 del Distrito Capital de Bogotá. Se encuentra ubicada al norte de la ciudad. Geográficamente, el territorio presenta zonas verdes, sobre todo en los cerros de Suba y La Conejera, así como pequeñas llanuras que poco a poco la urbanización ha hecho disminuir, sobreviviendo solo al occidente. En el ámbito socio-económico, la localidad tiene una vasta zona residencial, aunque con actividades de industrias, comercio y servicios, sobre todo en la parte sur.

3.2 Zona de intervención

En la localidad de Suba se encuentra la Upz 71Tibabuyes, que a su vez está conformada por los barrios: Atenas, Berlín, Bilbao, Cañiza I, II y III, Carolina II y III, El Cedro, Compartir, La Gaitana, La Isabela, Lisboa, Los Nogales de Tibabuyes, Miramar, Nueva Tibabuyes, Nuevo Corinto, Prados de Santa Bárbara, Rincón de Boyacá, Sabana de Tibabuyes, San Carlos de Suba, San Carlos de Tibabuyes, San Pedro de Tibabuyes, Santa Cecilia I y II, Santa Rita, Tibabuyes Universal, Toscana, Vereda Suba-Rincón, Vereda Tibabuyes, Verona, Villa Cindy, Villa de las Flores, Villa Gloria.

Imagen 1. Localidad de Suba



Fuente: <http://localidad11.wordpress.com/4-aspectos-relevantes/>

El estudio de la localidad, de su Upz y sus barrios llevo a determinar que la zona a intervenir es la Upz 71 Tibabuyes, específicamente los barrios Villa Cindy y Santa Cecilia I y II, ya que el sector presenta mala calidad habitacional, no es funcional para la ciudad, hay marginalidad y deterioro ambiental por la invasión del borde del río Bogotá.

Upz 71 Tibabuyes:

- Área total : 745,78 hectáreas
- Área urbanizada : 536,51 hectáreas

DENSIFICACION URBANA COMO MECANISMO DE DESARROLLO HABITACIONAL

- Área sin urbanizar : 129, hectáreas
- Población : 125.267 habitantes (2006)
- Densidad : 221 habitantes/hectárea
- Viviendas : 27.056
- Hogares : 33.625
- Hogares por vivienda : 1,24
- Personas por hogar : 3,53
- Estratificación Estratos : 1,2 y 3

Imagen 2. Localización barrios Villa Cindy y Santa Cecilia I y II



Fuente: Google Earth tomada 03/04/2014

Imagen 3. Invasión borde río Bogotá



Fuente: Google Earth tomada 03/04/2014

3.2.1 Problemática

En el análisis del sector a intervenir encontramos:

- Problemas sociales
- Urbanización sin planeación
- Apropiación irregular de tierras
- Invasión en zonas de alto riesgo
- Contaminación por vertimiento de aguas negras.
- Acumulación de basuras
- Zona con un alto porcentaje de personas sin empleo
- Alta densidad poblacional
- Hacinamiento
- Falta de estructura urbana
- Población en desnutrición

- Violencia familiar
- Uso de sustancias alucinógenas
- Abuso sexual
- Embarazos en niñas adolescentes
- Muertes violentas
- Suicidios, pandilla, atracos y riñas

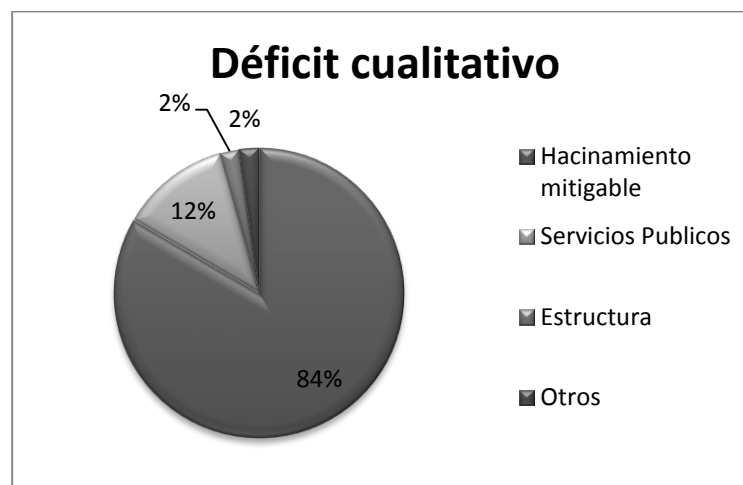
3.2.2 Condiciones de Vida

Para el estudio de las condiciones de vida de los habitantes de los barrios Villa Cindy y Santa Cecilia I y II se tuvo en cuenta: el nivel cualitativo y cuantitativo de las viviendas, su entorno, el acceso a equipamientos, el acceso a lugares de esparcimiento y desarrollo de actividades deportivas y lúdicas, la movilidad y el acceso de sus habitantes a los diversos medios de transporte público y privado, el estado de la malla vial local existente y futura.

Al analizar las viviendas de los barrios, se encontró:

Déficit a nivel cualitativo, por carencias en servicios públicos específicamente servicio de alcantarillado, hacinamiento, estructura, entre otros.

Gráfica 17. Déficit cualitativo



DENSIFICACION URBANA COMO MECANISMO DE DESARROLLO HABITACIONAL

Fuente: Elaboración propia

Fuente: http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit_vivienda.pdf

Imagen 4. Déficit cualitativo



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia



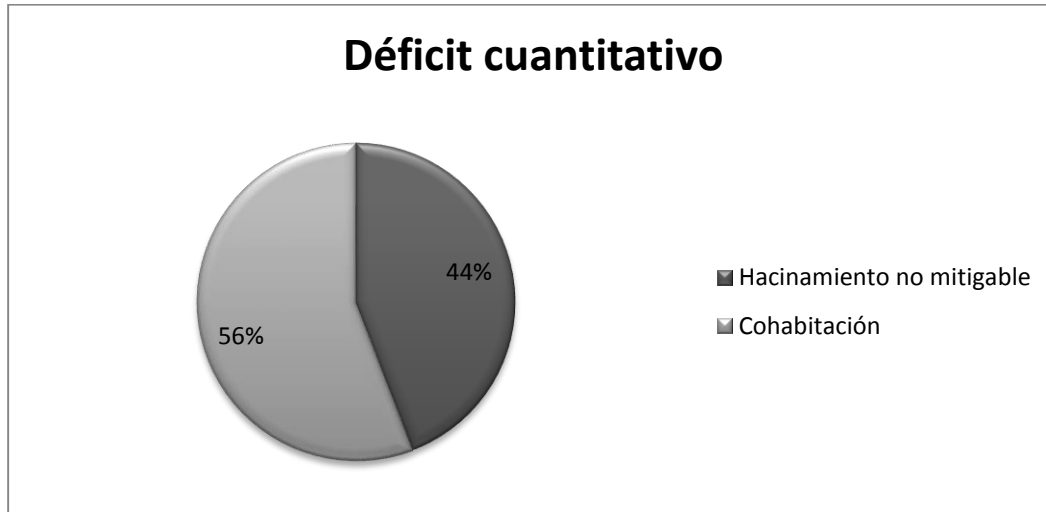
Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia

El déficit a nivel cuantitativo, refleja que los hogares de los barrios presentan carencias de hacinamiento no mitigable, y carencias de cohabitación.

Gráfica 18. Déficit cuantitativo



Fuente: Elaboración propia

Fuente: http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit_vivienda.pdf

Imagen 5. Déficit cuantitativo



Fuente: Elaboración propia

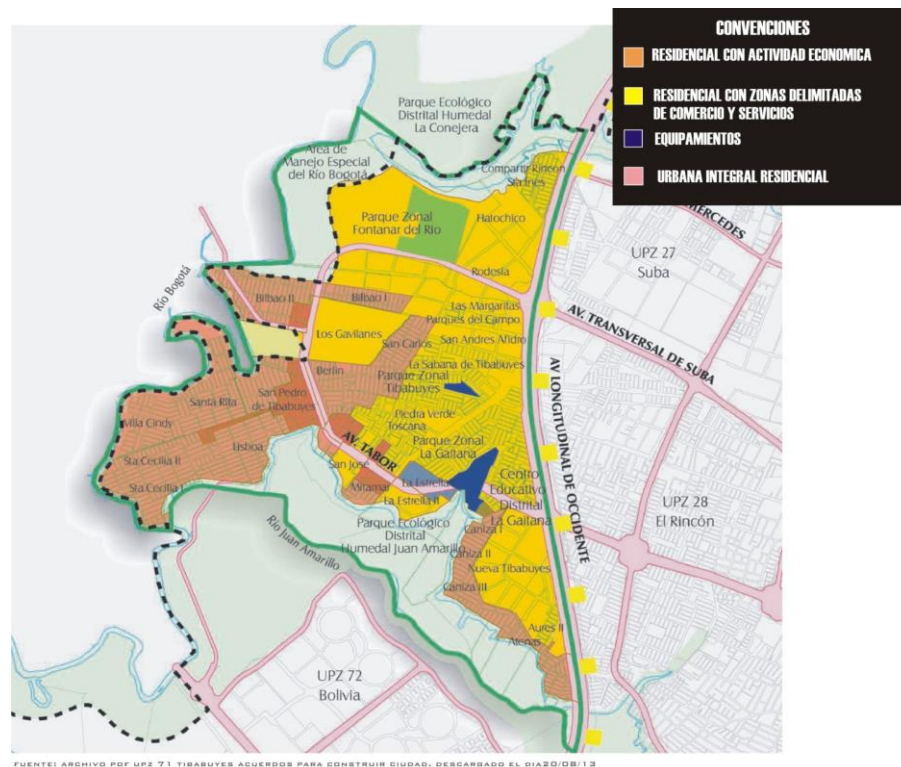


Fuente: Elaboración propia

DENSIFICACION URBANA COMO MECANISMO DE DESARROLLO HABITACIONAL

Los barrios Villa Cindy y Santa Cecilia I y II manejan tienen un uso de suelo mixto, residencial con actividad económica, que le permite a algunos habitantes del sector tener un sustento en dicha actividad económica sin necesidad de desplazarse de sus lugares de residencia.

Gráfica 20. Uso del suelo



Fuente: Archivo de la UPZ 71 Tibabuyes, acuerdos para construir ciudad.

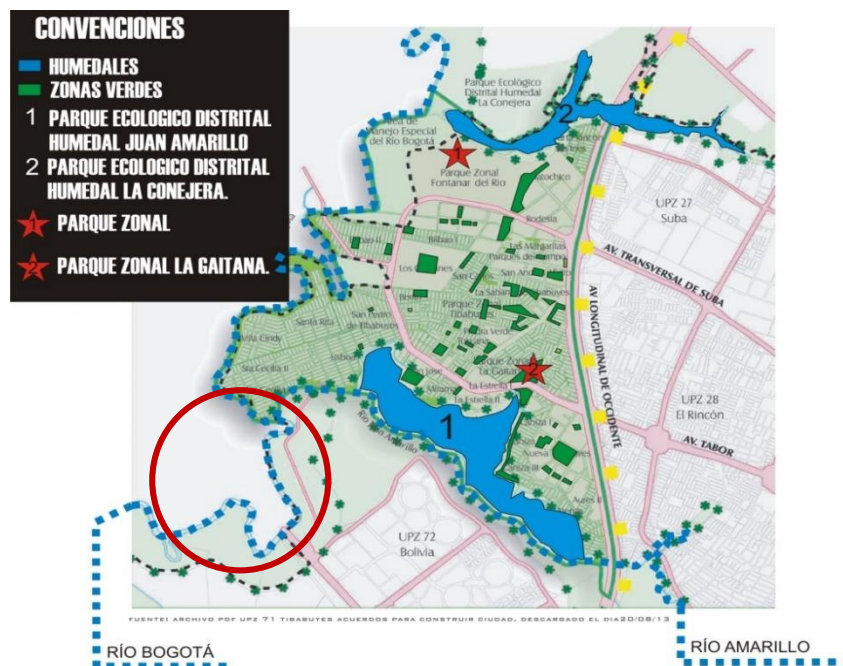
Imagen 6. Uso mixto (residencial con actividad económica)



La estructura ecológica del sector se basa en la sección del río Bogotá que rodea los barrios, básicamente es nula, carece de parques y zonas verdes.

Los espacios verdes que se encuentran en el sector corresponden a espacios residuales que provocan un alto grado de inseguridad y violencia.

Gráfica 21. Estructura ecológica.



Fuente: Archivo de la upz 71 Tibabuyes, acuerdos para construir ciudad.

Imagen 7. Estructura ecológica



Fuente: Google Earth tomada 03/04/2014

Las siguientes imágenes evidencian los espacios residuales del sector, generadores de inseguridad.

Imagen 8. Espacios residuales



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia

DENSIFICACION URBANA COMO MECANISMO DE DESARROLLO HABITACIONAL



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia

En cuanto a la movilidad se encontró una malla vial profundamente deteriorada, limitaciones a la hora de acceder a transporte público y en especial al sistema masivo de transporte transmilenio cuya única ruta alimentadora, entra por la calle 125 A y la carrera 112B en el barrio Nueva Tibabuyes.

Algunas empresas prestadoras de transporte público son las que intentan cubrir la demanda que muchas veces se desborda, obligando a los habitantes del sector a viajar en condiciones de hacinamiento, teniendo que esperar largo tiempo para lograr subir a algún bus.

Gráfica 22. Malla vial



Fuente: Archivo de la upz 71 Tibabuyes, acuerdos para construir ciudad.

DENSIFICACION URBANA COMO MECANISMO DE DESARROLLO HABITACIONAL

El deterioro de las vías es evidente y es el resultado espontáneo y no planificado de las actividades de urbanización que se vienen presentando desde 1978.

Imagen 9. Estado de las vías.



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia

3.3 PROPUESTA

Lograr por medio de un modelo de renovación urbana y mediante la densificación la transformación de este sector y el máximo aprovechamiento del suelo, disminuyendo así la condición de deterioro la cual se ve reflejada en los aspectos socioeconómicos y ambientales por la subutilización del suelo y la expansión hacia las periferias.

Proveer de una estructura urbana adecuada para los habitantes del sector, liberando espacio para dar respuesta a sus necesidades, produciendo hitos de concentración para la realización de las actividades integrales de la persona que hace parte de una sociedad.

Reubicación de la vivienda en respuesta a los déficit encontrados, recuperación y revitalización del río Bogotá, mitigando los riesgos de esta población.

Mejorar la movilidad, mediante una nueva, planeada y estructurada malla vial local, que rompa el sector y permita el desplazamiento adecuado de los habitantes, incentivando el uso de transportes alternativos como la bicicleta, los patines, entre otros, por medio de corredores peatonales y ciclo rutas diseñadas y dispuestas para prestar un óptimo servicio a sus usuarios.

Brindar bienestar social por medio de la construcción de equipamientos; educativo, de salud, comercio y de seguridad.

3.3.1 Localización de la propuesta

El lugar donde se implementa la propuesta, DENSIFICACION URBANA COMO MECANISMO DE DESARROLLO HABITACIONAL, es la ciudad de Bogotá, localidad 11 Suba, Upz 71 Tibabuyes, específicamente en los barrios Villa Cindy y Santa Cecilia I y II.

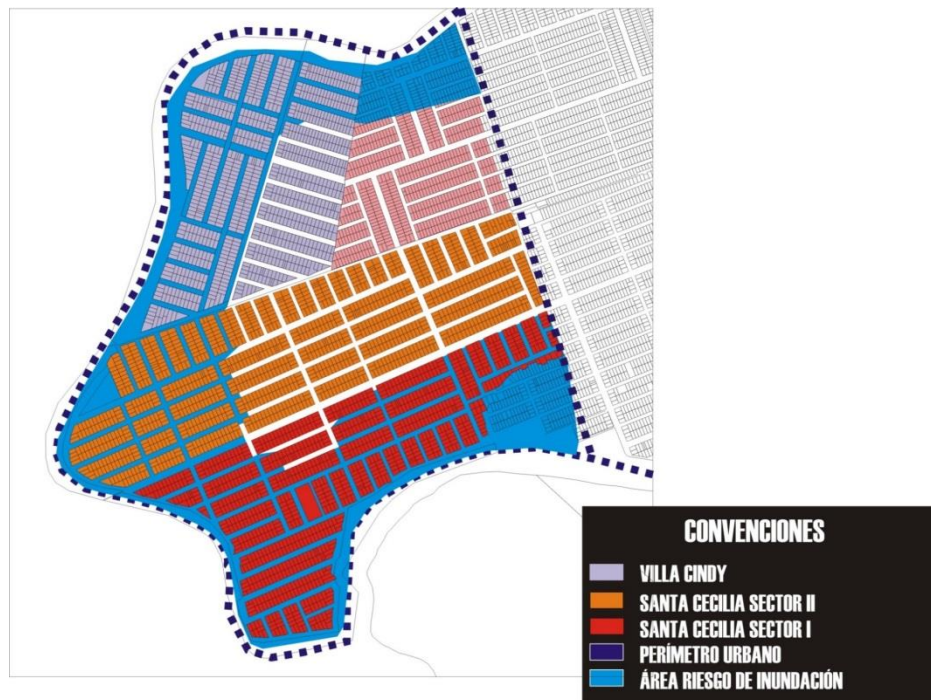
Gráfica 23. Localización de la propuesta



Fuente: Elaboración propia

El área total a intervenir es de 541.099 M2, compuesta por tres barrios: Villa Cindy y Santa Cecilia I y II, con una población cercana a los 25.396 habitantes y 14.555 personas ubicadas en zonas de alto riesgo; en total son 56 manzanas las afectadas.

Gráfica 24. Plano urbano



Fuente: Elaboración propia

CAPITULO IV - PROPUESTA URBANA

4.1 Urbanismo

Durante el transcurso de la historia varios personajes han intentado concebir una definición única, general y concreta de lo que es la ciudad basándose en su entorno natural, geografía, religión, ideología, cultura y condicionantes tanto externas como internas. Estos factores han determinado el nacimiento y desarrollo de ciudades diferentes, reflejados en su crecimiento, estilo de vida, entre otros.

*“Una ciudad es un cierto número de ciudadanos, de modo que debemos considerar a quién hay que llamar ciudadano y quién es el ciudadano...llamamos, pues, ciudadano de una ciudad al que tiene la facultad de intervenir en las funciones deliberativas y judicial de la misma, y ciudad en general al número total de estos ciudadanos que basta para la suficiencia de la vida”. Aristóteles.*¹²

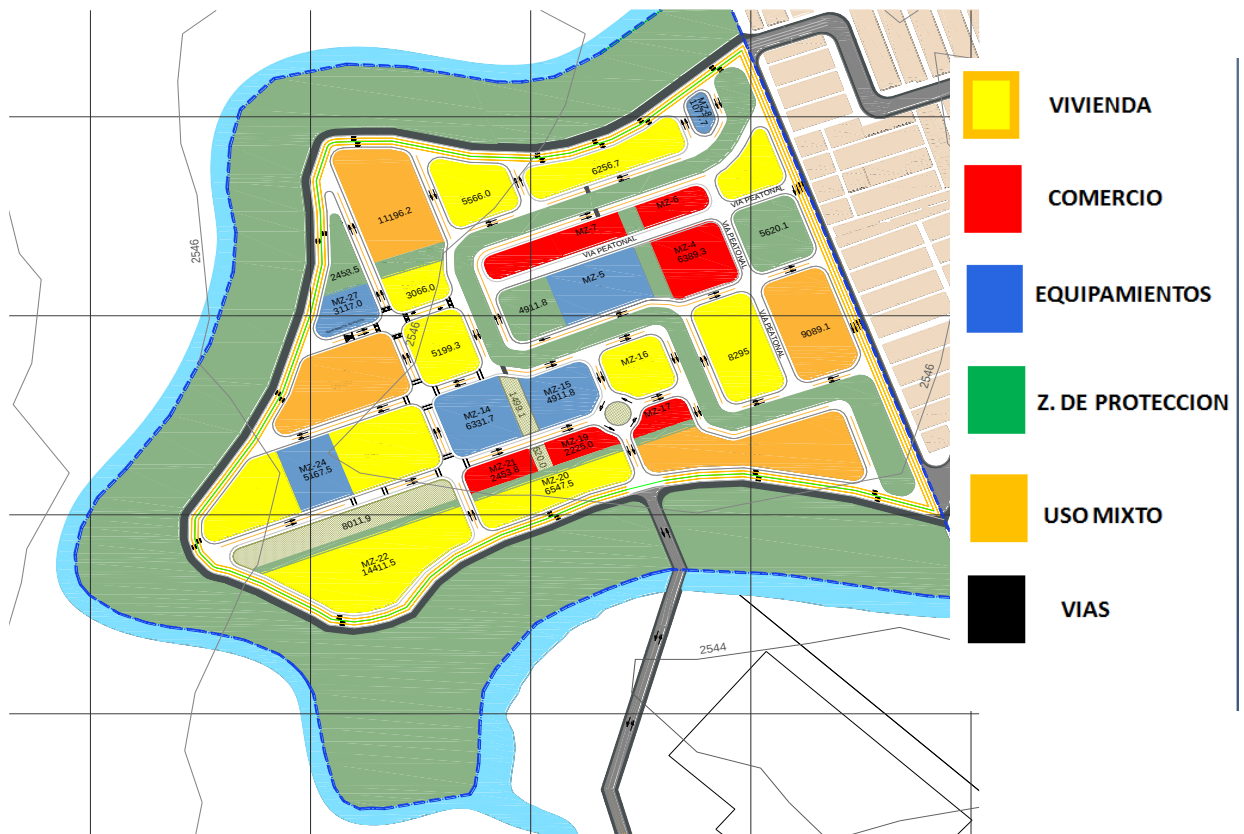
*“la ciudad es un ensayo de secesión, que hace el hombre para vivir fuera y frente al pueblo, tomando de él porciones selectas y acotadas”. Ortega y Gasset*¹³

El diseño urbano busca generar mayor comodidad y mejores condiciones que contribuyan con el crecimiento y desarrollo, debe aprovechar las condiciones climáticas de la zona orientando las vías, senderos y lotes para garantizar mejores condiciones en la vivienda.

¹² Fuente: <http://www.taringa.net/posts/apuntes-y-monografias/5210173/Teoria-urbana-Definicion-de-ciudad-Arquitectura-y-urbanis.html>

¹³ Fuente: <http://www.taringa.net/posts/apuntes-y-monografias/5210173/Teoria-urbana-Definicion-de-ciudad-Arquitectura-y-urbanis.html>

Gráfica 25. Implantación urbana y uso del suelo



Fuente: Elaboración propia

Consolidar el sector, con la creación de una infraestructura que incluya, equipamientos, una zona de protección ambiental al borde del río Bogotá, consolidación de uso exclusivo para vivienda y uso mixto.

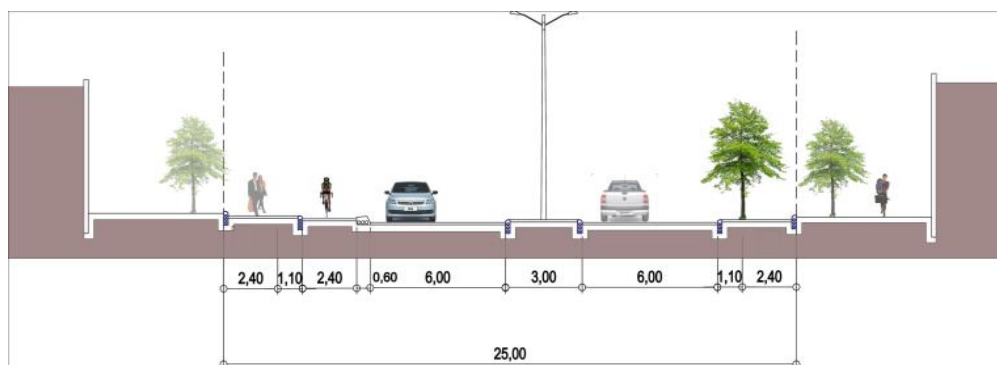
Tabla 7. Cuadro de áreas general

ETAPAS	M2	M2	%	%
AREA BRUTA DEL TERRENO		541.099		
AFECTACIONES				
VIAS GENERALES (PERIMETRAL) V-4	29.698,5			
AREA DE RESERVA AMBIENTAL RONDA HIDRAULICA	212.927			
TOTAL AFECTACIONES		242.626		
AREA NETA URBANIZABLE		298.474		100%
CESION PUBLICA				
PARQUES	56.103		18,80%	
EQUIPAMIENTOS	27.879		9,34%	
TOTAL CESION PUBLICA		83.982		28%
CESION VIAS LOCALES				
CESION VIAS LOCALES	11.241		31%	
CESION VIAS PEATONALES	6.433		2%	
TOTAL CESION VIAS LOCALES		17.674		33%
TOTAL CESIONES		101.656		
AREA UTIL				
AREA UTIL DESARROLLABLE EN VIVIENDA MULTIFAMILIAR	176.914		36%	
AREA UTIL DESARROLLABLE EN COMERCIO	19.904		6%	
TOTAL AREA UTIL		196.818		41%

Fuente: Elaboración propia

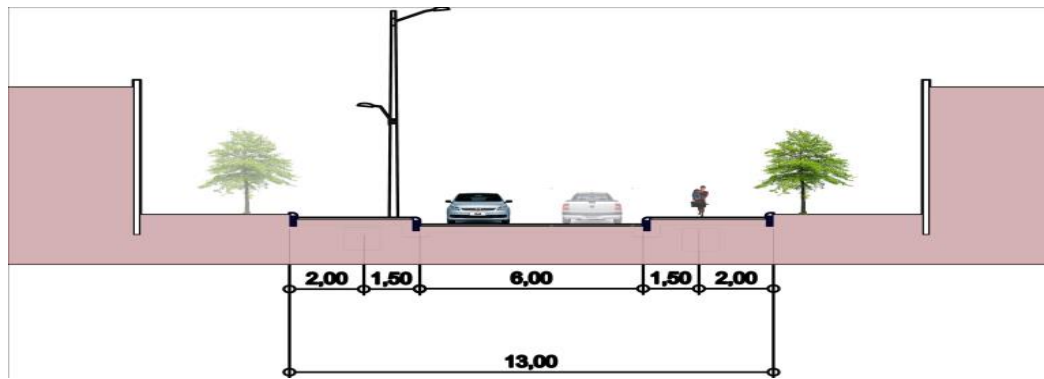
4.2 Sistema Vial

Está planificado con perfiles viales: v4, para la vía principal y v7 para las vías secundarias

Gráfica 26. Perfil vial principal.

Fuente: Elaboración propia

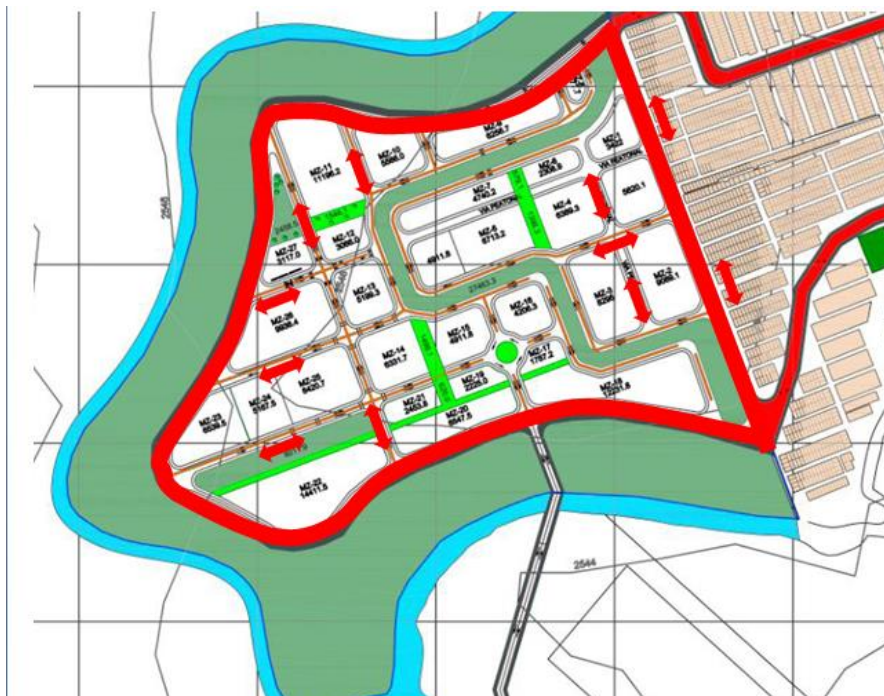
Gráfica 27. Perfil vial Secundario



Fuente: Elaboración propia

Con un diseño abierto, que cubre las necesidades de los habitantes del sector, se mejora el desplazamiento dentro y hacia fuera del sector, ahorrando tiempo y energía en los trayectos.

Gráfica 28. Malla vial



Fuente: Elaboración propia

Gráfica 29. Implantación zonas verdes

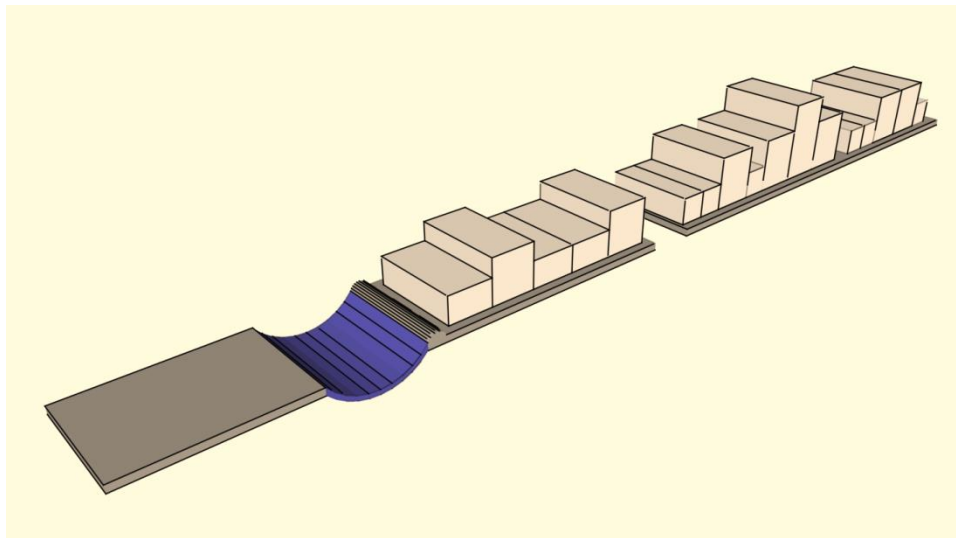


Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO V - PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

Basados en conceptos y modelos arquitectónicos se da lugar a la presente propuesta arquitectónica con el fin de que el diseño, encuentre el equilibrio entre lo natural y la infraestructura, y con una solución clara y específica al problema planteado.

Gráfica 30. Estado actual, corte



Fuente: Elaboración propia

Imagen 10. Implantación del proyecto



Fuente: Elaboración propia

Imagen 11. Sector densificado y revitalizado



Fuente: Elaboración propia

Imagen 28. Perfil final del sector

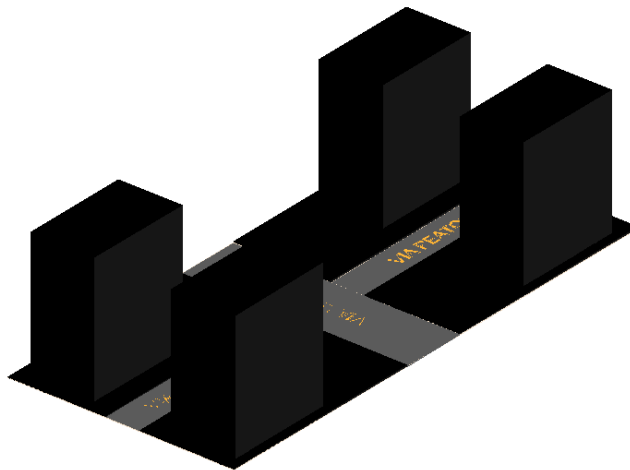


Fuente: Elaboración propia

5.1 Tipología de vivienda

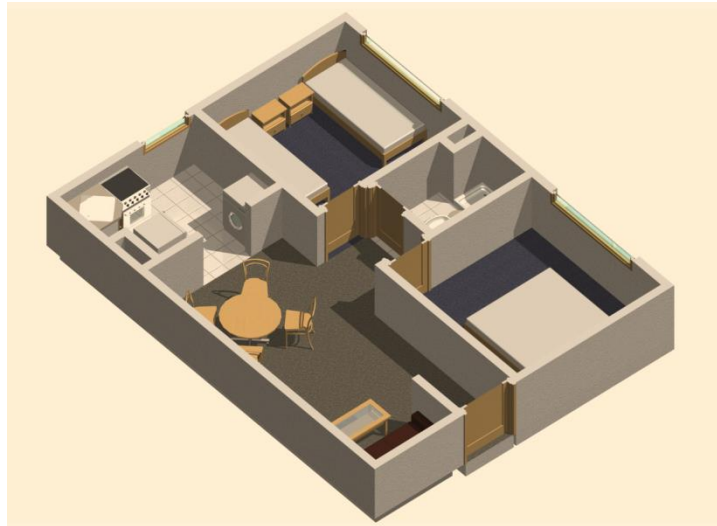
Se diseñaron cuatro tipos diferentes de vivienda, para dar solución integral a todo el grupo poblacional del sector, teniendo en cuenta la estratificación y el nivel socio económico de los habitantes.

Gráfica 31. Manzana de Vivienda de interés prioritario



Fuente: Elaboración propia

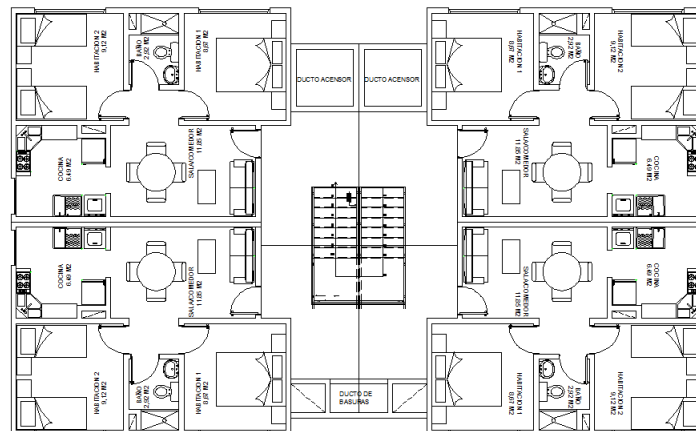
Gráfica 32. Plano vivienda de interés prioritario



Fuente: Elaboración propia

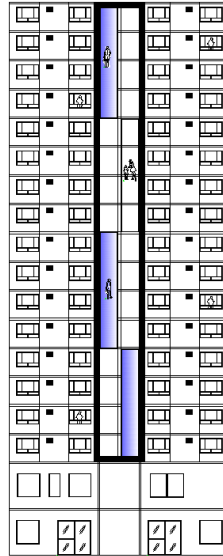
Las viviendas de interés prioritario tienen un área de 45 mt² y son torres de apartamentos de 18 pisos, que incluyen áreas comunes, parqueaderos y ascensores.

Gráfica 33. Planta tipo VIP



Fuente: Elaboración propia

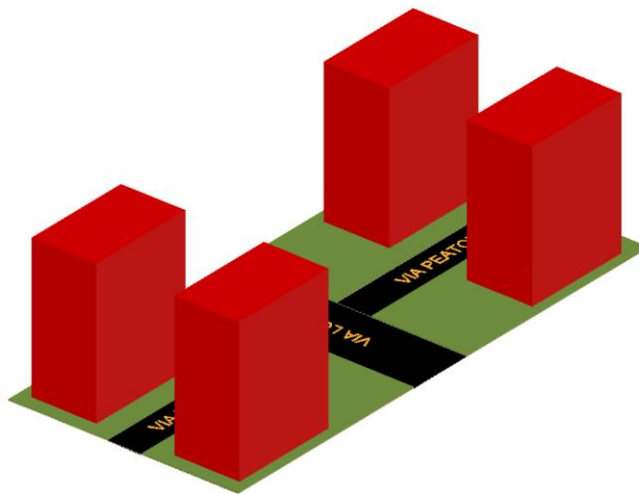
Gráfica 34. Fachada principal VIP



Fuente: Elaboración propia

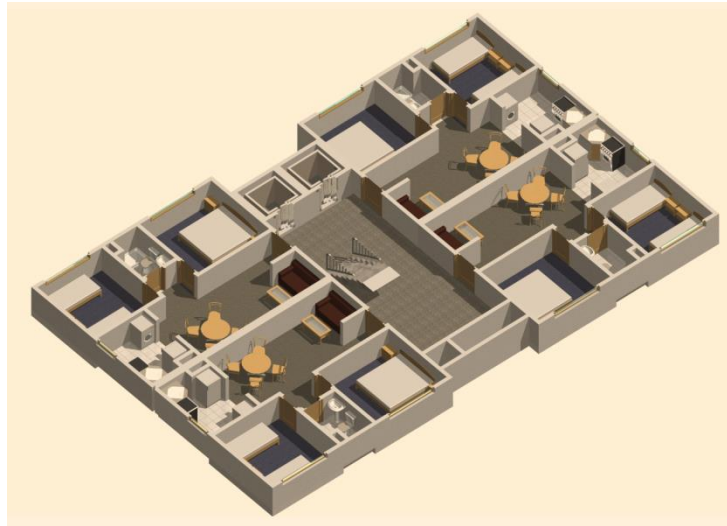
La fachada principal del proyecto VIP posee grandes ventana que permiten la entrada del sol para mantener los espacios iluminados y tibios, así mismo se deja ver parte del ascensor para darle equilibrio de lleno y vacío a la fachada que para finalizar posee un remate visual de un marco que se proyecta de la fachada.

Gráfica 35. Manzana de vivienda de interés social tipo 1.



Fuente: Elaboración propia

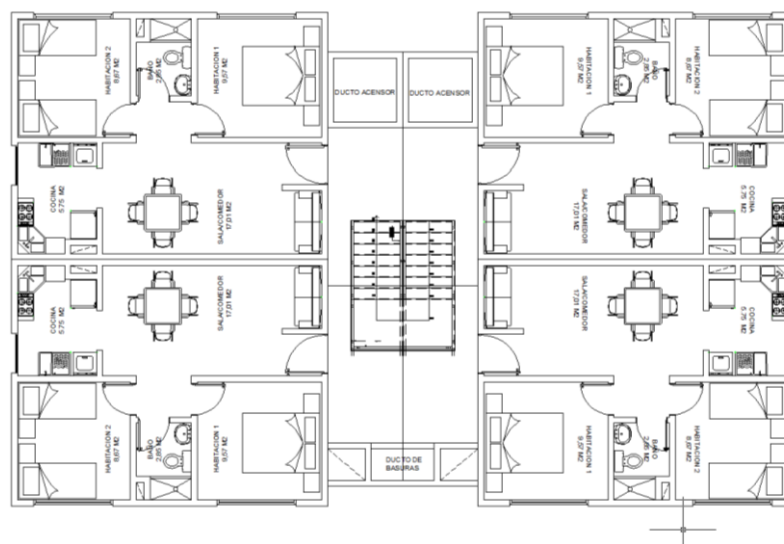
Gráfica 36. Plano vivienda de interés social tipo 1.



Fuente: Elaboración propia

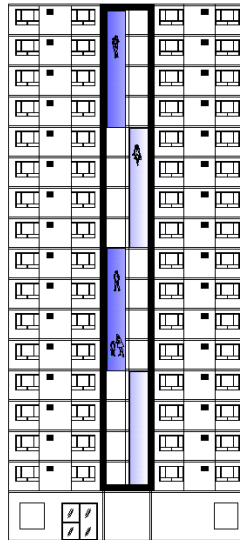
Las viviendas de interés social tipo 1, cuentan con un área total de 50 mt², construidas en torres de 18 pisos, que al igual que el proyecto VIP, cuenta con áreas comunes, parqueaderos y garajes.

Gráfica 37. Planta tipo VIS tipo 1



Fuente: Elaboración propia

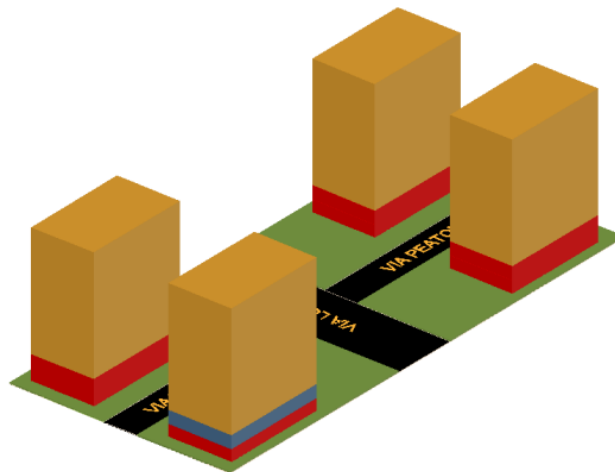
Gráfica 38. Fachada principal VIS tipo 1



Fuente: Elaboración propia

La fachada maneja el mismo lenguaje arquitectónico que poseen el proyecto de vivienda VIP para mantener la armonía.

Gráfica 39. Manzana de la vivienda de interés social tipo 2



Fuente: Elaboración propia

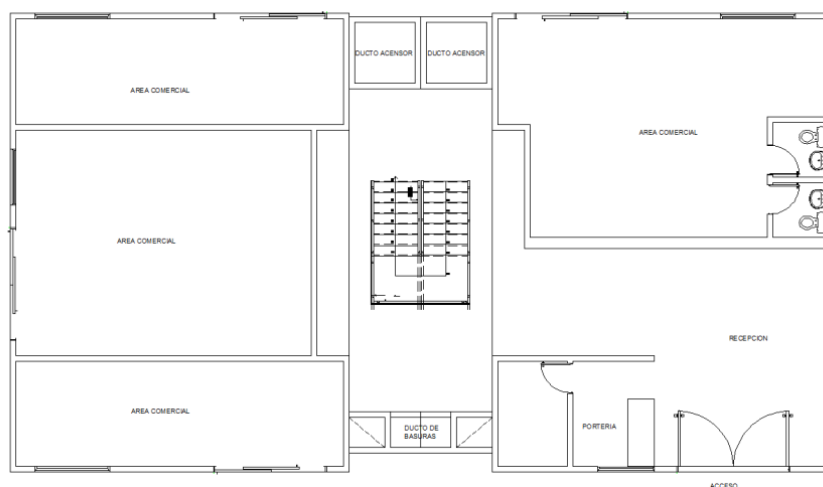
Gráfica 40. Plano vivienda de interés social tipo 2



Fuente: Elaboración propia

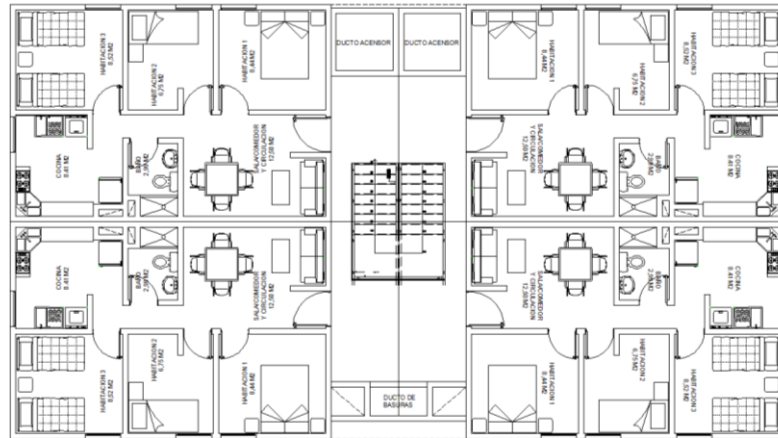
El proyecto VIS tipo 2, contiene apartamentos con un área de 54.90 mt², en torres de 18 pisos, que mezcla su uso residencial con el comercial al destinar la planta del primer nivel a comercio.

Gráfica 41. Plano planta primer nivel vivienda de interés social tipo 2



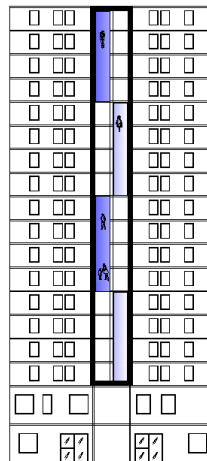
Fuente: Elaboración propia

Gráfica 42. Plano planta tipo vivienda de interés social tipo 2



Fuente: Elaboración propia

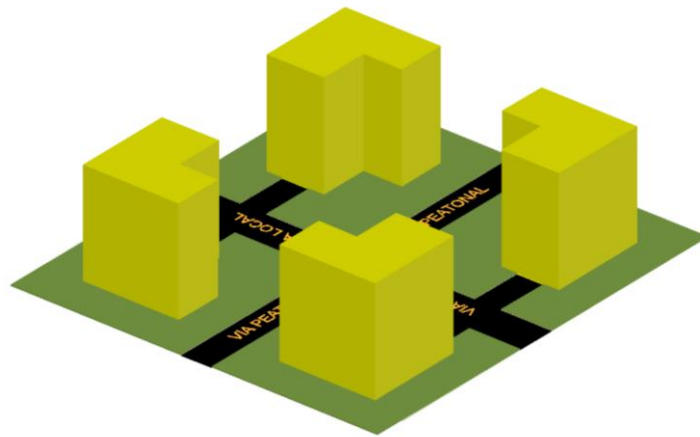
Gráfica 43. Fachada principal VIS tipo 2



Fuente: Elaboración propia

El lenguaje se mantiene con los dos proyectos anteriores variando únicamente el diseño de las ventanas.

Gráfica 44. Manzana de la vivienda no VIS.



Fuente: Elaboración propia

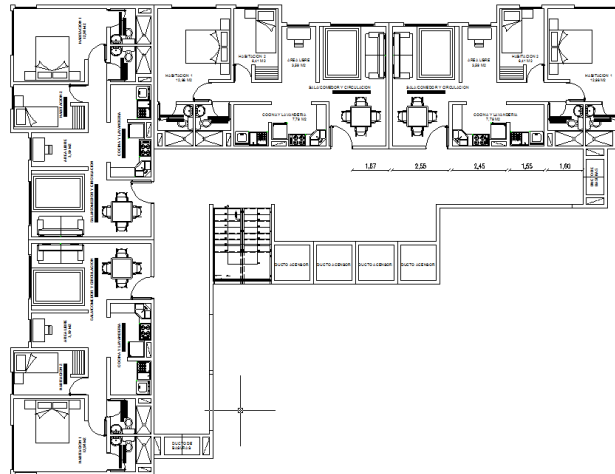
Gráfica 45. Plano de la vivienda no VIS



Fuente: Elaboración propia

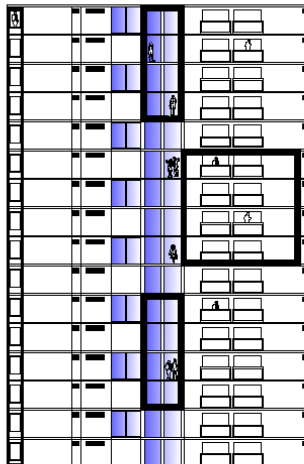
El proyecto de vivienda no VIS cuenta con apartamentos con un área de 65.2 mt², torres de 16 pisos en "L", zonas comunes, ascensores y parqueaderos.

Gráfica 46. Plano planta tipo de la vivienda no VIS



Fuente: Elaboración propia

Gráfica 47. Fachada principal vivienda no VIS



Fuente: Elaboración propia

La fachada de este proyecto presenta más detalle, la ventanearía juega un papel importante al variar sus tamaños y los remates con las proyecciones que salen de la fachada la hacen agradable a la vista.

CAPÍTULO VI – UNIDADES DE GESTIÓN

6.1 Cargas Generales

Está compuesto por la totalidad del suelo, la recuperación del río Bogotá y la construcción de vías.

Tabla 8. Cargas generales

NUMERO DE PREDIOS	AREA (M2)	VIVIENDA (M2)	# PISOS
2086	150192	72	1
2324	334656	144	2
785	169560	216	3
CARGAS GENERALES			
AFECTACION RONDA DEL RIO			
VALOR M2	AREA (M2)	TOTAL VALOR M2	
\$ 1.000.000,0	212927	\$212.927.000.000,00	
VIA V7			
VALOR M2 (ASFALTO)	AREA (M2)	TOTAL VALOR M2	
\$ 855.000,0	29699	\$ 25.392.645.000,0	
	TOTAL	\$ 238.319.645.000,0	

Fuente: Elaboración propia

6.2 Cargas locales

Las cargas locales están constituida por la construcción de vías públicas, parques y equipamientos.

Tabla 9. Cargas Locales

CARGAS LOCALES		
VIA LOCAL V-4		
VALOR M2	AREA (M2)	TOTAL VALOR M2
\$ 855.000,0	17674	\$15.111.270.000,00
PARQUES		
VALOR M2	AREA (M2)	TOTAL VALOR M2
\$ 1.000.000,0	56103	\$56.103.000.000,00
EQUIPAMIENTOS		
VALOR M2	AREA (M2)	TOTAL VALOR M2
\$ 1.000.000,0	27879	\$27.879.000.000,00
	TOTAL	\$ 99.093.270.000,0

Fuente: Elaboración propia

Tabla 10. Cargas generales y locales

TOTAL VALOR CARGAS	
CARGAS	VALOR CARGA
CARGAS LOCALES	\$ 99.093.270.000,0
CARGAS GENERALES	\$ 238.319.645.000,0
TOTAL	\$ 337.412.915.000,0
VALOR SUELO	\$196.817.000.000,00
TOTAL	\$ 534.229.915.000,00
TOTAL CONSTRUCCION PROYECTO	\$663.889.920.000
UTILIDAD	\$129.660.005.000,00

DENSIFICACION URBANA COMO MECANISMO DE DESARROLLO HABITACIONAL

VALOR TOTAL SUELO PROYECTO		
VALOR M2	AREA (M2)	TOTAL VALOR M2
\$ 1.000.000,0	196817	\$196.817.000.000,00

Fuente: Elaboración propia

CONCLUSIONES

La ciudad a través del tiempo ha sufrido una serie de cambios morfológicos que la han convertido en una ciudad con déficit habitacional, y de escasa estructura urbana.

La búsqueda de mecanismos que permitan que la ciudad tome un rumbo diferente, amable con el medio ambiente y con quienes la habitan, donde el individuo se desarrolle y desarrolle actividades en pro de sí mismo y una sociedad, donde el respeto por la diversidad de raza, genero, religión y costumbres sea la bandera que continúe cobijando a todo aquel que llega a esta ciudad en busca de un estilo de vida.

El proyecto DENSIFICACION URBANA COMO MECANISMO DE DESARROLLO HABITACIONAL promueve la reestructuración y revitalización de un sector deprimido de la ciudad, convirtiéndolo en lugar amable para el individuo con sus necesidades básicas cubiertas, de la mano con una convivencia amable con el medio ambiente.

Aprovechar la altura y darle un mejor uso al suelo es una premisa que se debe tener en cuenta a la hora de llevar proyectos de revitalización urbana a cabo.

De manera que en la búsqueda de una nueva implantación en la concepción de ciudad es desarrollada en función de una serie de criterios que tomen en cuenta las falencias y debilidades de las grandes metrópolis.

BIBLIOGRAFÍA

- Albuja , S., & Ceballos, M. (2009). Desplazamiento urbano y migración en Colombia . Bogotá: Analista de País en el Observatorio.
- Anteguera, Josep, El potencial de sostenibilidad de los asentamientos humanos.
- Currie, L. (1974). Ciudades Dentro de la Ciudad. Bogota : DNP.
- DANE – SDP. (2007). Encuesta Calidad de Vida . Bogotá: DANE – SDP.
- DANE. (1999). Tendencias de ocupacion de la ciudad de bogota . Bogotá: DANE .
- DANE. (2003). Evidencia reciente del comportamiento de la migración interna en Colombia a partir de la Encuesta Continua de Hogares. Bogotá: Dirección de Metodología y Producción.
- DANE, Censo General . (2005). Proyecciones de población según localidad 2006-2015. Bogotá: DANE – SDP.
- Desarrollo físico espacial de los asentamientos urbanos sobre la riviara del río Bogotá.
- Diagnóstico la localidad de Suba. (2011). Diagnóstico localidad de Suba. Bogotá: Alcaldía mayor de Bogotá.
- Geocities. (15 de Febrero de 2006). Wikilearning. Obtenido de Wikilearning: http://www.wikilearning.com/curso_gratis/el_sistema_intraurbano-teoria_y_modelos_explicativos_de_la_estructura_de_la_ciudad/1810-3
- Harris , & Ullman. (1945). The Nature of Cities. United States: American Sociological Society.
- hough, m. (1/01/1998). Naturaleza y Ciudad: Planificación Urbana y Procesos Ecológicos. Barcelona : Gustavo Gili.
- http://www.logemin.com/eng/Download/pdf/35_Excavaciones_subsuelo_Bogota.pdf
- Metrocuadrado, E. T. (14 de Febrero de 2013). Metrocuadrado.com. Obtenido de Metrocuadrado.com:

DENSIFICACION URBANA COMO MECANISMO DE DESARROLLO HABITACIONAL

http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/homeinformacinbogot/home_seccion.html

Zambrano, María, seminario No 3, Barcelona, La ciudad, creación histórica.

ANEXOS



RENOVACION URBANA DE CURUNDU (PANAMA)



OBJETIVO

La renovación urbana integral de Curundu es un proyecto de inversión pública en viviendas de interés social en uno de los barrios más pobres de la ciudad de Panamá e históricamente indenfido como zona roja.



Este proyecto incluye la construcción de 63 edificios habitacionales, de 1008 apartamentos que beneficia más de 5000 personas curufendíes, además se construyeron áreas comerciales, institucionales y deportivas.

El proyecto contempla la canalización del cauce del río Curundu, con el propósito de mitigar los focos de inundaciones e infecciones.

OBJETIVO

- LOGRAR POR MEDIO DE UN MODELO DE RENOVACION URBANA Y MEDIANTE LA DENSIFICACION LA TRANSFORMACION DE ESTE SECTOR Y EL MAXIMO APROVECHAMIENTO DEL SUELO, DISMINUYENDO ASI LA CONDICION DE DETERIORO LA CUAL SE VE REFLEJADA EN LOS ASPECTOS SOCIOECONOMICOS Y AMBIENTALES POR LA SUBUTILIZACION DEL SUELO Y LA EXPANSION HACIA LAS PERIFERIAS

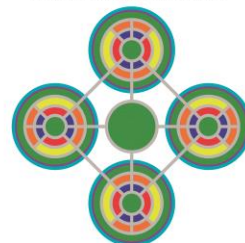


CONCEPTO DE LA PROPIETA



 RIO BOGOTA	 VIVIENDA MULTIFAMILIAR
 JARILLON	 VIVIENDA MULTIFAMILIAR USO MIXTO
 CORDON AMBIENTAL	 COMERCIO
 VIAS	 EQUIPAMIENTOS

ARTICULACION CON LA CIUDAD

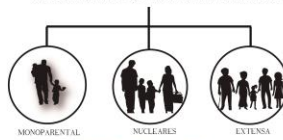


RIO BOGOTÁ VIVIENDA MULTIFAMILIAR
 JARELLÓN VIVIENDA MULTIFAMILIAR USO MIXTO
 CORDÓN AMBIENTAL COMERCIO
 VÍAS EQUIPAMENTOS

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

- Área de intervención 541.099 m²
- La cantidad total de personas residentes en los 3 barrios es de 25.396.
- 14.555 personas ubicadas en zona de riesgo no mitigable.

TIPOS DE FAMILIA QUE HABITAN EN LA LOCALIDAD



ARBOLIZACION Y SU INFLUENCIA HACIA EL PROYECTO



