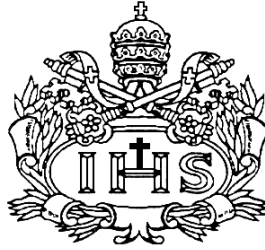


**PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL COLECTIVA  
PARA LA REVITALIZACIÓN DEL BARRIO CHAPINERO, BUCARAMANGA**



**AUTORA**

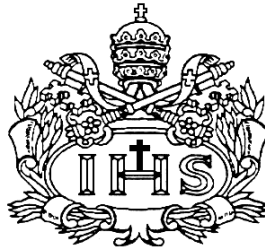
María Alejandra Franco Franco

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA**

**Bogotá D.C.**

**2016**

**PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL COLECTIVA  
PARA LA REVITALIZACIÓN DEL BARRIO CHAPINERO, BUCARAMANGA**



**AUTORA**

María Alejandra Franco Franco

Presentado para optar al título de Arquitecta

**DIRECTOR**

Arq. Hernando Carvajalino Bayona

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO**

**CARRERA DE ARQUITECTURA**

**Bogotá D.C.**

**2016**

“La Universidad no se hace responsable por los conceptos emitidos por sus alumnos en sus trabajos de tesis. Solo velará por qué no se publique nada contrario al dogma y a la moral católica y por que las tesis no contengan ataques personales contra persona alguna, antes bien se vea en ellas el anhelo de buscar la verdad y la justicia”.

*Artículo 23 de la Resolución N° 13 de Julio de 1946.*

## CONTENIDO

Índice de Gráficas	15
Introducción	16
Problema	17
1.1 Enunciado del problema	17
Planteamiento del problema	18
1.1.1 Bucaramanga, crecimiento poblacional y desarrollo urbano	18
1.1.2 Bucaramanga, estructuración socioeconómica	21
1.1.3 Déficit de vivienda y soluciones de Vivienda de interés social (VIS) y prioritario (VIP) en Bucaramanga	22
1.1.4 Localización de la vivienda de interés social (VIS) en la periferia y el efecto de la segregación socio-espacial	25
1.2 Formulación del problema	28
1.3 Justificación	29
1.4 Objetivos	30
1.4.1 General	30
1.4.2 Específicos	30
2. Marco teórico	31
2.1 Segregación socio-espacial	31
2.2 Ciudad compacta	33
2.3 Equidad socio-urbana (del libro “Urbanismo y desigualdad social” por David Harvey)	34
2.4 Arquitectura y geografía	35
3. Propuesta	36
3.1. Planteamiento de la propuesta	37
3.1.1. Antecedentes	37
3.1.2. Definición de la propuesta	38
3.1.3. Explicación de la propuesta	39

3.2. Acciones de desarrollo	40
3.3. Alcances	40
3.4. Pertinencia	41
4. Imágenes del proyecto	42
5. Fuentes	46
5.1 Referencias	46
5.2 Bibliografía	47
Anexos	49
50	

## Índice de Gráficas

Gráfica 1 Localización del Área Metropolitana de Bucaramanga en el departamento de Santander

Gráfica 2 Población y crecimiento territorial

Gráfica 3 Crecimiento urbano por tipo de desarrollo

Gráfica 4 Estimaciones de Población (1985-2005) y proyecciones de población 2005 - 2020, urbano - rural.

Gráfica 5 Distribución de la población ocupada formal e informal

Gráfica 6 Hogares con déficit cuantitativo Área Metropolitana de Bucaramanga

Gráfica 7 Desempleo en Bucaramanga

Gráfica 8 Producción de VIS y no VIS en Bucaramanga AM. Doce meses a diciembre de cada año 2005-2014

Gráfica 9 Número de créditos desembolsados para VIS y no VIS en Bucaramanga 2000-2007

Gráfica 10 Localización de los actuales proyectos del INVISBU

## Introducción

El presente trabajo de grado es una exploración del fenómeno de segregación socio-espacial de las poblaciones menos favorecidas en las ciudades latinoamericanas. Estas personas, por la incapacidad de vincularse a las dinámicas formales de vivienda, tienden a concentrarse en la informalidad o hacer parte de algún programa de subsidios gubernamentales de vivienda social, estableciéndose, por cualquiera de las dos vías, en la periferia debido a los altos costos de la vida en el centro, marginados de la posibilidad. Se estudiará un caso puntual: La ciudad de Bucaramanga, Colombia.

Se realizará un diagnóstico del fenómeno en la ciudad, estudiando temas como la estructuración socio-económica de la ciudad, el déficit de vivienda y soluciones de Vivienda de interés social (VIS) y prioritario (VIP) en Bucaramanga, la localización de la vivienda de interés social (VIS) en la periferia y el efecto de la segregación socio-espacial. Se realizará, además, una indagación en los conceptos de la segregación socio-espacial, la ciudad compacta y la equidad socio-urbana.

El trabajo busca proponer un modelo de asentamiento urbano replicable que enfrente el fenómeno de la segregación socio-espacial, en un entorno deteriorado de la ciudad de Bucaramanga, el barrio Chapinero, del norte de la ciudad.

## Problema

### 1.1 Enunciado del problema

Debido a un acelerado crecimiento demográfico de la ciudad de Bucaramanga, con periodos de acentuado crecimiento gracias a movimientos migratorios del campo a la ciudad, Bucaramanga ha saturado sus áreas de expansión hasta lograr la conurbación con los municipios de Floridablanca, Piedecuesta y Girón, provocando una tendencia al crecimiento urbano en estos otros municipios del área metropolitana y un boom demográfico en la periferia norte y sur, debido a la construcción, tanto en la última década como proyectos para futura ejecución, de vivienda de interés social en esta zona sin la adecuada planeación integral, los cuales se localizan en su mayoría, en la comuna 1 (periferia norte de Bucaramanga) y en el municipio de Piedecuesta (sur del área metropolitana), debido a los altos costos de la tierra en sectores diferentes a éstos. A pesar de este esfuerzo de construir vivienda de interés social, el déficit cuantitativo no se ha logrado suplir; para 2013, el déficit de vivienda en el área metropolitana era de más de 42.569 unidades<sup>1</sup>.

Al confrontarse con la estructura mono-centralizada de servicios del área metropolitana, cuya única centralidad se localiza en el centro de Bucaramanga, esta situación del crecimiento de la periferia genera un efecto de segregación socio-espacial, provocando una afectación negativa en la calidad de vida de las poblaciones allí asentadas por la dificultad para acceder a los centros laborales, y la necesidad de realizar largos desplazamientos hasta los equipamientos de educación, salud, cultura y recreación, entre otros.

El proyecto se localiza en el barrio de Chapinero en el noroccidente de Bucaramanga, el cual surgió como una zona industrial y de acopio que no logró consolidación en el desarrollo urbano, provocando un sub-uso y deterioro de estas estructuras urbanas. Por su mismo carácter industrial, se aísla de la ciudad como un desierto monofuncional, inseguro,

---

<sup>1</sup> Observatorio Metropolitano de Bucaramanga (2013)



carente de vida urbana, espacio público y sistemas urbanos. Existe, por lo tanto, un desequilibrio, deterioro y una desestructuración urbana en un sector estratégico para el desarrollo de la ciudad.

## Planteamiento del problema

### 1.1.1 Bucaramanga, crecimiento poblacional y desarrollo urbano

Gráfica 1 Localización del Área Metropolitana de Bucaramanga en el departamento de Santander

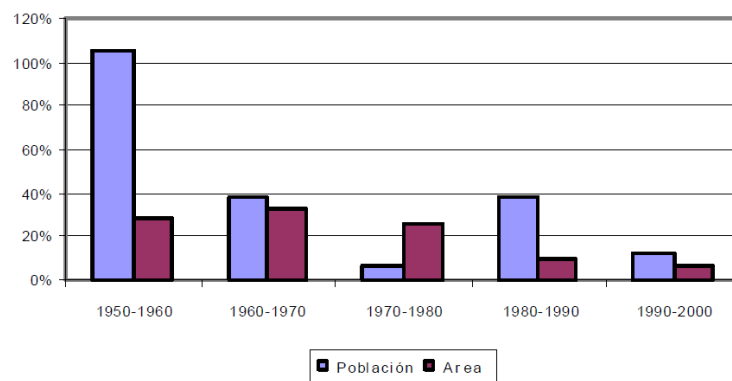


Fuente: Joya y Deantonio (2012), p. 34

El área metropolitana de Bucaramanga está constituida actualmente por cuatro municipios: Bucaramanga, Floridablanca, Piedecuesta y Girón. Juntos, tienen más de 1'100.000 habitantes.

Desde el comienzo del siglo pasado, en los años veinte, la ciudad sufrió un rápido proceso

Gráfica 2 Población y crecimiento territorial



Fuente: Bayona, J. A. y Villamizar, D. E. (2007), "Land and Housing for the Urban Poor Diagnosis and National Strategy"

de urbanización por las migraciones del campo a la ciudad, la instalación de servicios y construcción de obras civiles.

El crecimiento urbano de Bucaramanga se dio mediante la urbanización de las grandes haciendas del norte y el oriente de la ciudad. La zona oriental de carácter eminentemente residencial y comercial, ha alojado a la población de clases altas por las condiciones urbanísticas y de paisajismo concebidas por los terratenientes que urbanizaron el sector. La zona occidental fue tradicionalmente la que albergaba los barrios obreros por los bajos costos de la tierra y la cercanía a la industria tabacalera, además de ser protagonista del surgimiento de un comercio menor como sustento de estas familias. La zona sur se destacaba por brindar servicios pues ya se presenciaba la conurbación con el municipio de Floridablanca. La zona norte, con un limitado desarrollo, empezó a ser el hogar para la industria bumanguesa, de la cual el tabaco era su mayor contribuyente.

La ciudad, entre 1912 y 1928 experimentó una duplicación de su población, tuvo un crecimiento urbano del 7.3% y sufrió una valorización del suelo de hasta cuatro veces.<sup>2</sup>

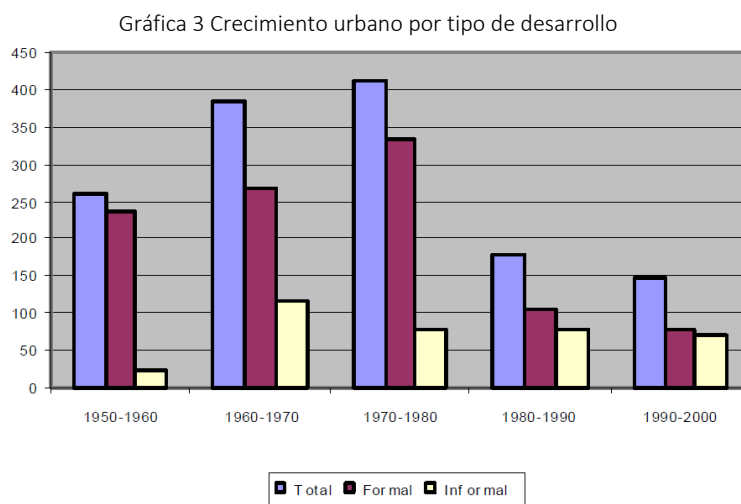
Después de los años 30 se van consolidando barrios obreros como Girardot y Los Comuneros, por lo general al occidente del centro de la ciudad, provocando una primera descentralización urbana que poco a poco se va mitigando con la construcción de hitos y la instauración de nuevas dinámicas comerciales orientado a formar múltiples centralidades y crear un tejido urbano homogéneo. Se desarrolla también en esta época la escarpa occidental y la periferia.

Los primeros asentamientos populares se construyeron en 1878 en la periferia de entonces, hacia las zonas de la actual Quebrada seca y el sur de la Avenida La Rosita<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Rueda, 2001, p. 145

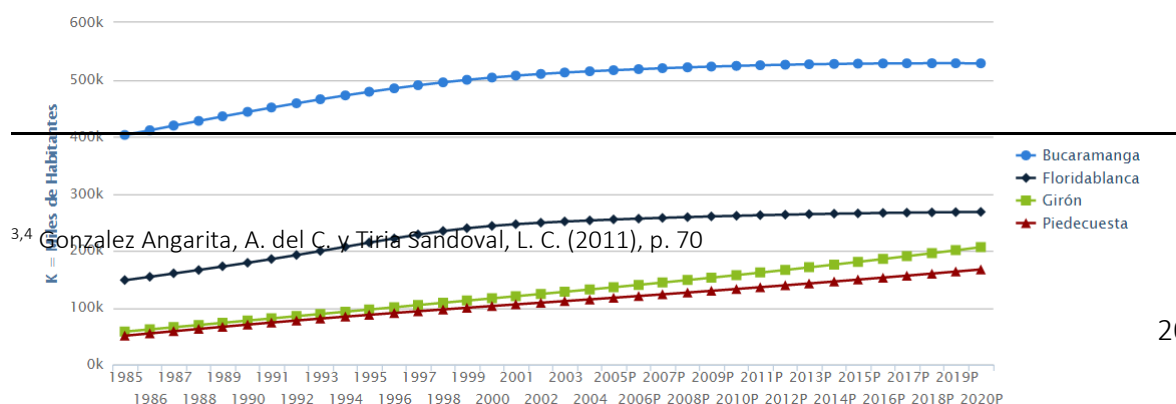
Entre los años cuarenta, cincuenta y comienzos de los sesenta se dio la gran migración rural debido a los procesos de violencia que desde entonces atraviesa el país. La ciudad pasa de tener 51.283 habitantes en 1938 a 112.152 en 1951. Surgen las conocidas zonas negras, surgen nuevos barrios informales, varios ubicados en la escarpa occidental.<sup>4</sup> Los barrios informales, como se aprecia en la Gráfica 3, tuvieron una participación muy alta en el crecimiento urbano en la década del sesenta comparado con la década del cincuenta.



Fuente: Bayona, J. A. y Villamizar, D. E. (2007), "Land and Housing for the Urban Poor Diagnosis and National Strategy"

Hasta el año 2000, los municipios de Bucaramanga y Floridablanca habían presenciado un crecimiento poblacional lineal constante, y a partir de este momento, tiende a estabilizarse puesto que cada día son más escasos los predios para urbanizar. Por otra parte, los municipios de Girón y Piedecuesta, que traían un crecimiento no tan intenso como los primeros dos, empiezan a acoger el crecimiento demográfico de la población de manera

Gráfica 4 Estimaciones de Población (1985-2005) y proyecciones de población 2005 - 2020, urbano - rural.



Gonzalez Angarita, A. del C. y Tiria Sandoval, L. C. (2011), p. 70

Fuente: Observatorio metropolitano AMB. Colsutado 01/10/2015

[http://www.amb.gov.co/observatorio2/indicadores/sector\\_social/paginas/1.EstimPoblacionyproy.php](http://www.amb.gov.co/observatorio2/indicadores/sector_social/paginas/1.EstimPoblacionyproy.php)

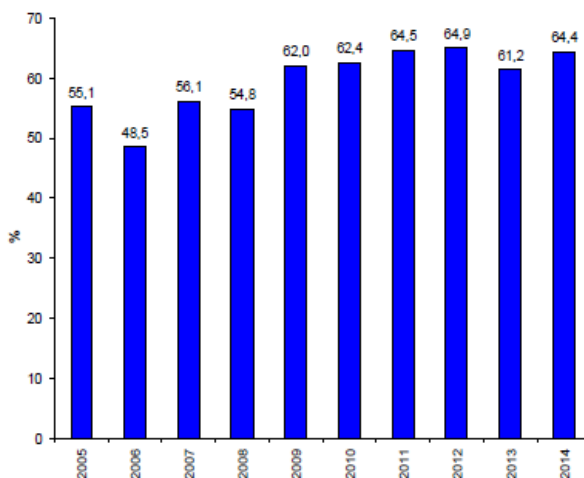
levemente exponencial. (Ver gráfica 4)

### 1.1.2 Bucaramanga, estructuración socioeconómica

El PIB -Producto interno bruto- (“representa el resultado final de la actividad productiva de las unidades de producción residentes. Se mide desde el punto de vista del valor agregado, de la demanda final o las utilizaciones finales de los bienes y servicios y de los ingresos primarios distribuidos por las unidades de producción residentes”) per cápita del departamento de Santander a 2013 es de 16.119.106 COP, que, al compararlo con el nacional, de 10.460.964 COP, da cuenta de un ingreso alto anual, no muy por debajo de Bogotá, con 16.616.747 COP.<sup>5</sup>

Mientras el PIB aparenta un buen comportamiento frente a los indicadores nacionales, las cifras respecto al empleo en Bucaramanga no son las ideales, pues, a pesar de haber aumentado del 2005 al 2015 en un 8,3%, hay un 35,6% que no registra ocupación. (Ver gráfica 5).

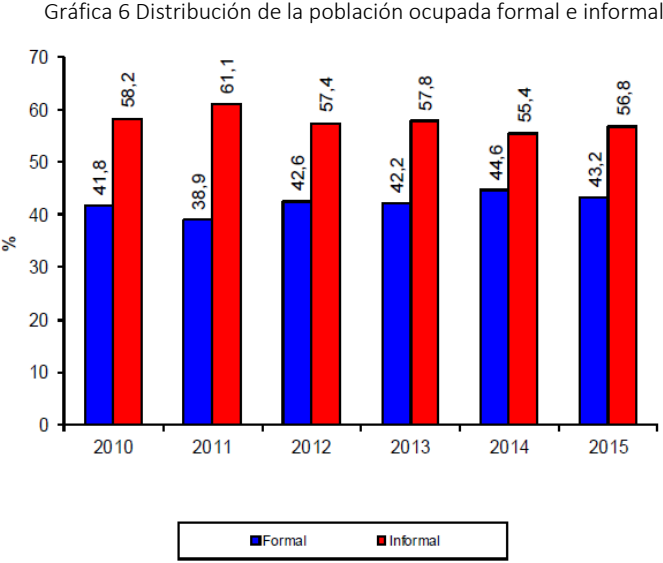
Gráfica 5 Tasa de ocupación Bucaramanga



Fuente: CENAC Boletín estadístico Abril de 2015

<sup>5</sup> CENAC “Bucaramanga-Santander. Boletín estadístico-Contexto sectorial”, (2015), p. 2

Existe, además, un alto porcentaje de empleo informal (Ver Gráfica 6). El 56.8% de la población ocupada se encuentra en el sector informal. Por otro lado, la tasa de desempleo equivale a un 13.5%, y por lo tanto, esta población no puede acceder al régimen formal de



Fuente: CENAC Boletín estadístico Abril de 2015

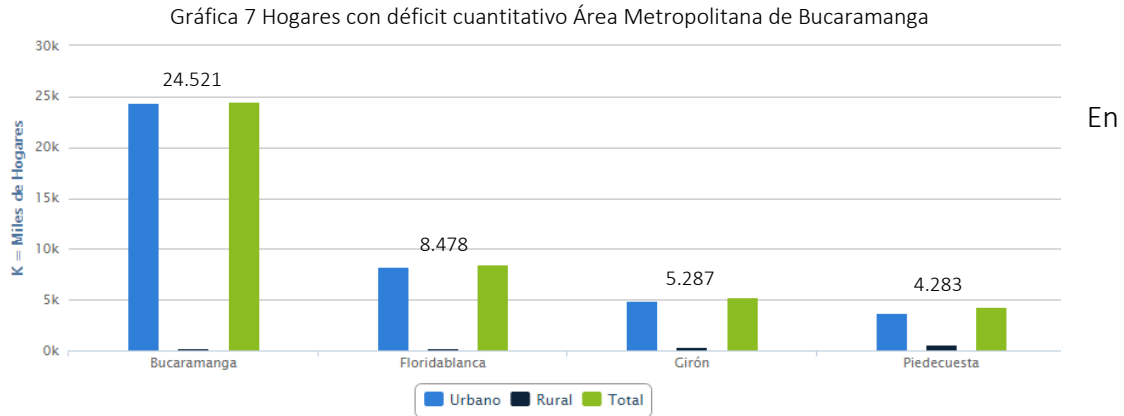
vivienda puesto que no tienen la capacidad de comprobar estabilidad económica.

El número de personas con necesidades básicas insatisfechas es elevado, y equivale a un 10.96% de la población en la cabecera municipal. Por encima de Bogotá con el 9.125, pero debajo del promedio nacional, 19.51%.

**1.1.3 Déficit de vivienda y soluciones de Vivienda de interés social (VIS) y prioritario (VIP) en Bucaramanga**

El déficit cuantitativo de vivienda del Área Metropolitana para el 2013 está calculado en 42.569 unidades por el Observatorio Metropolitano de Bucaramanga (Ver Gráfica 7). En el año 2014 se construyeron 6.855 unidades de vivienda VIS, y 2.492 unidades no VIS.

Los dos motivos principales por los cuales esta cifra de déficit cuantitativo son la escasez de tierras aptas para la construcción que encarecen el suelo y las altas tasas de desempleo que no permite que el usuario acceda a un crédito bancario para comprar vivienda.



Fuente: Observatorio Metropolitano de Bucaramanga (2013)

[http://www.amb.gov.co/observatorio2/indicadores/sector\\_habitat/paginas/6.HogaresDeficitCuantitat.php](http://www.amb.gov.co/observatorio2/indicadores/sector_habitat/paginas/6.HogaresDeficitCuantitat.php), recuperado: 7 de octubre de 2015

Colombia, el subsidio familiar de vivienda se presenta como VIS (Vivienda de interés social), VIP (Vivienda de interés prioritario) y VIPa (Vivienda para ahorradores). La primera está a cargo de las cajas de compensación familiar, por lo tanto, las familias que no poseen afiliación a alguna de estas, debe recurrir a los subsidios VIP o VIPa, directamente con el Fondo Nacional de Vivienda.

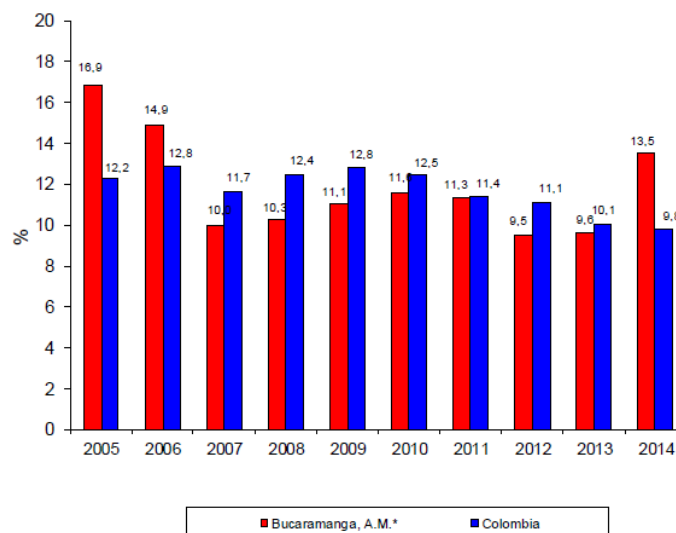
La normativa vigente para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda (Decreto 2190 de 2009), la cual se torna compleja al solicitar requisitos que muy pocas personas, de las que necesitan el subsidio, pueden cumplir. Por ejemplo,

“los ingresos mensuales del hogar no deben ser superiores a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMLMV), no haber sido beneficiario de subsidios familiares de vivienda. Lo anterior cobija los subsidios otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda, el Instituto Nacional de Vivienda y Reforma Urbana –Inurbe hoy en liquidación, la Caja Agraria hoy en liquidación, el Banco

Agrario, Focafé, las Cajas de Compensación Familiar y por el FOREC hoy en liquidación. En el caso de adquisición o construcción en sitio propio, ninguno de los miembros del hogar debe ser propietario o poseedor de una vivienda a la fecha de postular. En el caso de mejoramiento, la vivienda no debe estar localizada en desarrollos ilegales o zonas de riesgo y ninguno de los miembros del hogar debe ser poseedor o propietario de otra vivienda a la fecha de postular. En el caso de planes de construcción en sitio propio, la solución de vivienda no debe estar localizada en desarrollos ilegales o zonas de riesgo y alguno de los miembros del hogar debe ser propietario del terreno que se pretende construir. Si algún miembro del hogar está afiliado a Caja de Compensación Familiar, debe solicitar el subsidio en dicha Caja.”<sup>6</sup>

Teniendo en cuenta la alta tasa de desempleo, y la fuerte incidencia del empleo informal, la mayoría de los solicitantes quedan por fuera de los programas de subsidio de vivienda que ofrece el gobierno, empeorando la situación de habitación informal y pobreza (Ver Gráfica 8).

Gráfica 8 Desempleo en Bucaramanga

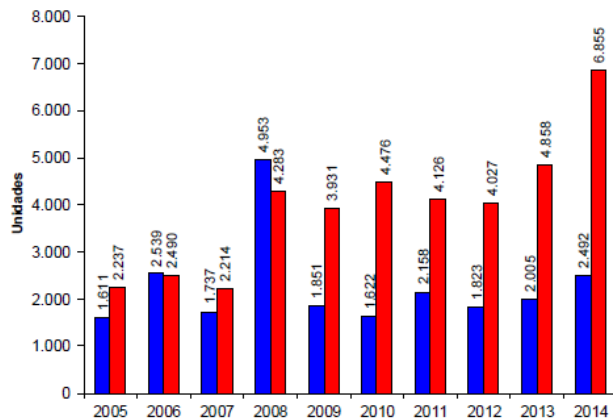


Fuente: CENAC Boletín estadístico Abril de 2015

<sup>6</sup> Ministerio de vivienda, <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/subsidio-de-vivienda>

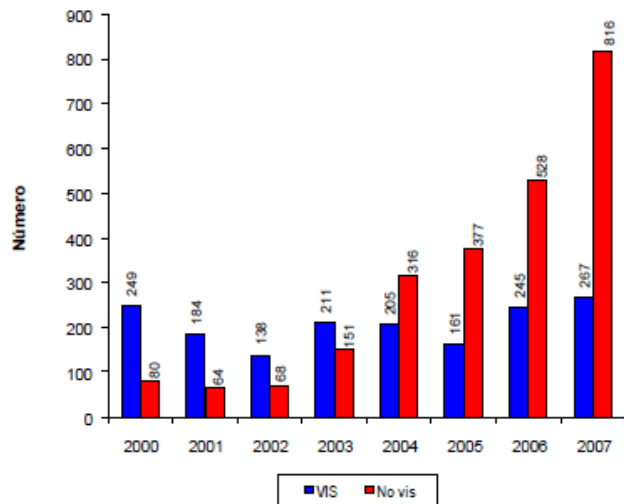
A pesar de todo, los créditos desembolsados en la ciudad de Bucaramanga para VIS tuvieron un crecimiento significativo del 2004 al 2007. Del mismo modo, la producción de VIS tuvo un salto de 2007 a 2008 y continuó creciendo de manera exponencial del 2008 al 2014, llegando a producirse 6.855 unidades en el 2014 (Ver Gráficas 9 y 10).

Gráfica 9 Producción de VIS y no VIS en Bucaramanga AM. Doce meses a diciembre de cada año 2005-2014



Fuente: CENAC Boletín estadístico Abril de 2015

Gráfica 10 Número de créditos desembolsados por VIS y no VIS en Bucaramanga 2000-2007



Fuente: CENAC Boletín estadístico Abril de 2015

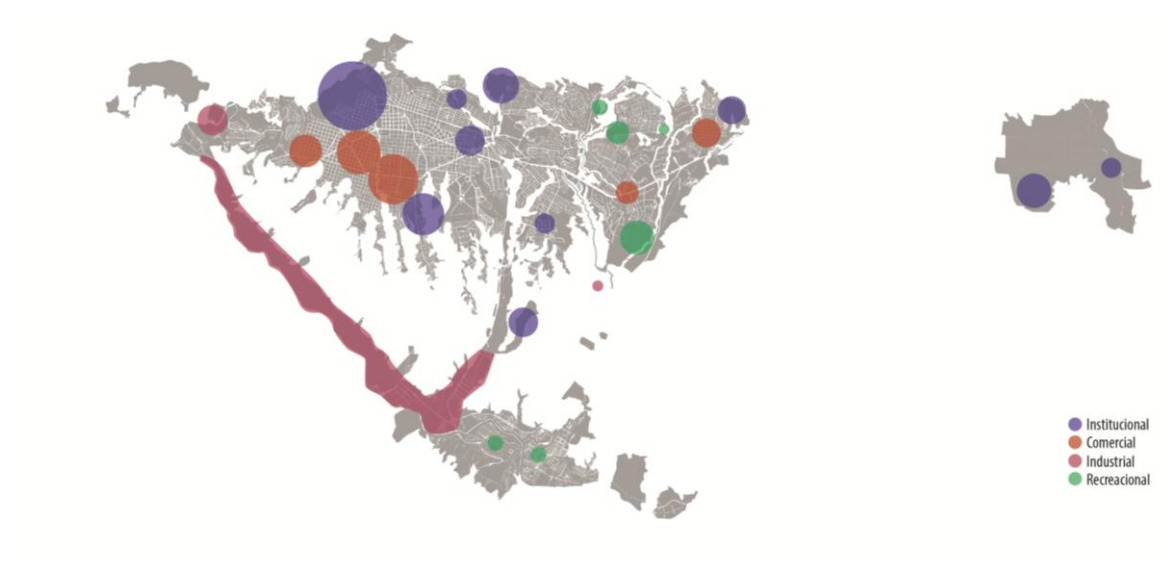
### 1.1.4 Localización de la vivienda de interés social (VIS) en la periferia y el efecto de la segregación socio-espacial

El centro de Bucaramanga concentra la mayor intensidad de actividades de servicios y de empleo existentes dentro del Área, lo que amerita a la ciudad como la “Centralidad Central” dentro del territorio urbano del Área metropolitana (Ver Gráfica 11). Sin embargo, dichas actividades han generado problemas de congestión, minimizando la accesibilidad (cualidad que debe poseer cualquier centro urbano), saturando las infraestructuras viales disponibles y conllevando a dificultades de movilidad.



Por otra parte, la creciente extensión de actividades económicas terciarias, han desplazado los lugares de residencia de la ciudad hacia Floridablanca y Piedecuesta principalmente, quebrantando el equilibrio entre los diversos usos y, agravando los problemas de fragmentación funcional que presenta el Área.

Gráfica 11. Usos urbanos del Área Metropolitana

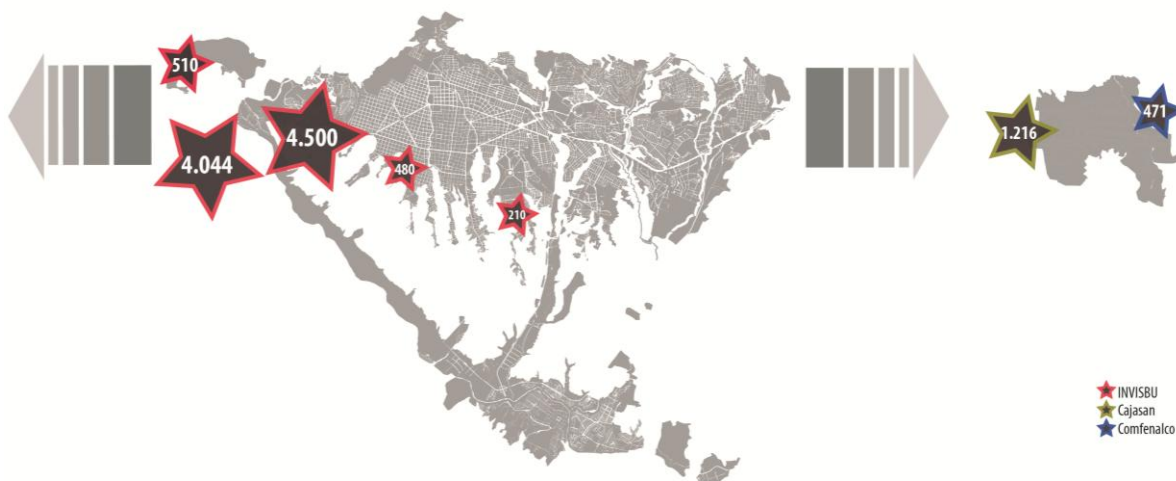


Fuente: Secretaría Municipal de Planeación, POT 2014-2027. Elaboración propia

Debido a los altos costos de la tierra, tanto en los proyectos de vivienda de interés prioritaria VIP, gestionados por el INVISBU Instituto de Vivienda de Interés Social, como los proyectos de vivienda de interés social VIS, por constructoras privadas y cajas de compensación (las principales de la ciudad son Comfenalco y Cajasan), se ha evidenciado una tendencia a establecerse en la periferia urbana, en proyectos construidos así como proyectados.

De los proyectos actuales y futuros del INVISBU, están concebidas 4.044 unidades para la Comuna 1, norte. Para la Comuna 2, nororiental, junto a la anterior, 510 unidades. Para la comuna 3, San Francisco, 4500 unidades. Para la Comuna 4, 480 unidades. Y en la Comuna 5, 210.<sup>7</sup> Las cajas de compensación tienen proyectos únicamente en Piedecuesta: Cajasan con 1216 unidades y Comfenalco con 471. (Ver Gráfica 12).

Gráfica 12. Localización de los proyectos de vivienda social y crecimiento urbano del área metropolitana



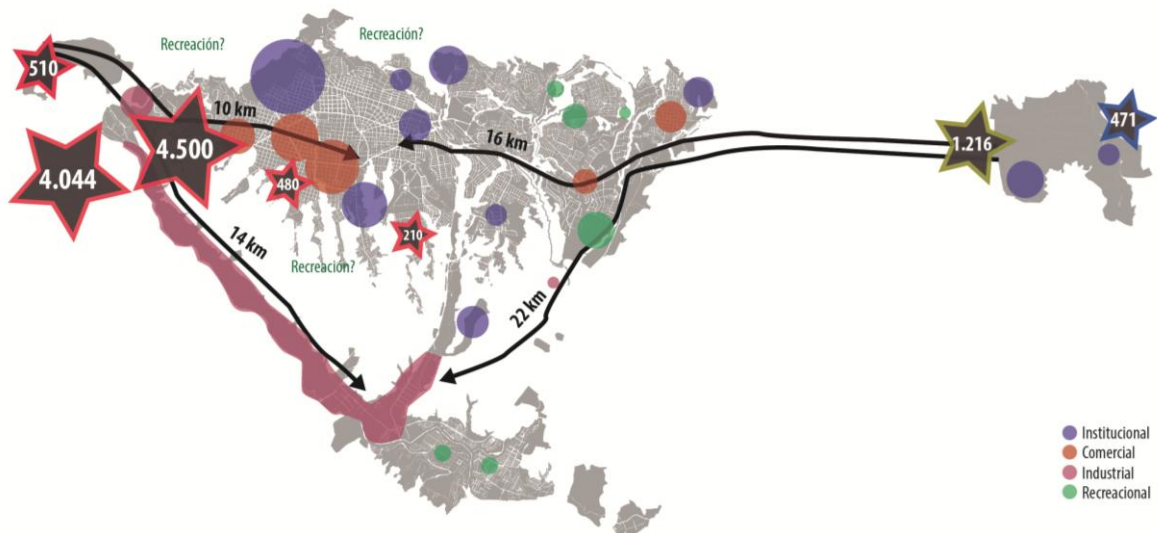
Fuente: Secretaría Municipal de Planeación, POT 2014-2027. Elaboración propia

---

<sup>7</sup> “Programas y proyectos” [en línea] <http://www.invisbu.gov.co/nuestra-gestion/programas-y-proyectos>, recuperado 22/09/105

Esta localización periférica de los proyectos VIS y VIP genera tensiones en el borde de ciudad que jalonan el desarrollo residencial hacia estos sectores. Estos proyectos carecen de una planificación urbanística, por lo tanto, los sectores de la periferia que se han

Gráfica 13. Segregación socio-espacial causada por el desarrollo de la periferia



Fuente: Secretaría Municipal de Planeación, POT 2014-2027. Elaboración propia

desarrollado gracias a los proyectos VIS y VIP, no pueden proporcionar a los usuarios oportunidades laborales, acceso a salud, recreación y ocio ni comercio organizado, llevando a la población a realizar largos desplazamientos en el día (Ver Gráfica 13).

## 1.2 Formulación del problema

En el marco de un acelerado crecimiento demográfico de la ciudad de Bucaramanga, y debido a los altos costos de la tierra, se ha creado un boom demográfico asociado a la construcción de vivienda de interés social en las periferias norte y sur sin la adecuada

planeación integral. Al confrontarse con la estructura mono-centralizada de servicios del área metropolitana, cuya única centralidad se localiza en el centro de Bucaramanga, esta situación del crecimiento de la periferia genera un efecto de segregación socio-espacial, provocando una afectación negativa en la calidad de vida de las poblaciones allí asentadas por la dificultad para acceder a los centros laborales, y la necesidad de realizar largos desplazamientos hasta los equipamientos de educación, salud, cultura y recreación, entre otros.

El proyecto se ubica en el barrio de Chapinero en el noroccidente de Bucaramanga, el cual surgió como una zona industrial y de acopio que no logró consolidación en el desarrollo urbano, provocando un sub-uso y deterioro de estas estructuras urbanas. Por su mismo carácter industrial, se aísla de la ciudad como un desierto monofuncional, inseguro, carente de vida urbana, espacio público y sistemas urbanos. Existe, por lo tanto, un desequilibrio, deterioro y una desestructuración urbana en un sector estratégico para el desarrollo de la ciudad.

### **1.3 Justificación**

Las poblaciones con menos recursos económicos son por lo general las menos favorecidas dentro del marco de la ciudad contemporánea latinoamericana. Por no tener cierta capacidad adquisitiva para incorporarse a las dinámicas formales de vivienda, tienen dos opciones: concentrarse en la informalidad o vincularse a algún programa de subsidios gubernamentales de vivienda social, estableciéndose, por cualquiera de las dos vías, en la periferia debido a los altos costos de la vida en el centro, sin la posibilidad de elegir un barrio digno, ubicado cerca a sus intereses y necesidades. Se les ha marginado de las posibilidades de acceso a los centros de empleo que se encuentran en las áreas centrales de la ciudad y a los equipamientos culturales y áreas de recreación. Es necesario, en este

orden de ideas, indagar en estrategias de asentamientos urbanos para superar la situación de segregación de estas poblaciones menos favorecidas y brindarles una mejor calidad de vida.

## **1.4 Objetivos**

### **1.4.1 General**

Afrontar el déficit cuantitativo de vivienda y la segregación socio-espacial que genera la construcción de proyectos de vivienda social en la periferia del Área Metropolitana de Bucaramanga a través de un modelo de desarrollo intra-urbano replicable que responde a un modelo de ciudad compacta que proporcione a sus habitantes calidad de vida respondiendo integralmente a sus necesidades, en un entorno que dé pie a la vida comunitaria y la organización laboral de los usuarios en torno a la producción.

### **1.4.2 Específicos**

- a) Generar unos lineamientos generales urbanos que respondan al déficit de vivienda de manera integral y se localice en un punto estratégico en función de áreas de actividad laboral, educativa, recreativa, cultural y de salud.
- b) Diseño de soluciones habitacionales inclusivas según los requerimientos espaciales de las poblaciones objetivo y controlar la segregación socio-espacial por el desarrollo no planificado de la periferia.
- c) Crear un diseño de espacio público programado que permita la interacción social y refuerce la vida en comunidad, fortaleciendo tejidos sociales.

- d) Generar un sistema de espacios micro-industriales/comerciales en el cual la población objetivo se organice mediante un sistema de cooperativismo y sea capaz de ofrecer sus servicios de manera competente.
- e) Generar sentido de pertenencia en la población más vulnerable, a través de una arquitectura que se adapte a sus necesidades y mantenga un escenario industrial local, con el objetivo de responder eficientemente, hacia el sector y hacia la ciudad, durante su ciclo de vida.

## **2. Marco teórico**

### **2.1 Segregación socio-espacial**

La segregación socio-espacial, según Fernando Sabatini, es un fenómeno de aglomeración de una población en cierto espacio urbano. No es, per-sé, un problema. Estas aglomeraciones tienen su razón de ser, por lo general, en dos motivos: por condiciones étnicas o socio-económicas. Por ejemplificar, una aglomeración del primer orden puede ser, en París, el barrio latino. Mientras tanto, una aglomeración del segundo orden puede ser una comunidad residente en la localidad de Usme, Bogotá.

Una comunidad como la del barrio chino de Nueva York se junta para lograr un beneficio común: la creación de una identidad y la defensa de unos intereses comunes. Es la comunidad de asiáticos más grande de Estados Unidos. Este ejemplo no encaja en la condición 'problema' puesto que es un barrio ya establecido donde ocurren dinámicas urbanas únicas y se ha posicionado como un lugar turístico, necesario para entender la ciudad.

Por el otro lado, en Usme la comunidad se aglomera no por voluntad propia sino porque no les ha sido posible vincularse al sistema formal de trabajo y así, de vivienda. Por lo tanto,

deben acudir a ocupar tierras urbanizadas de manera precaria por personas diferentes al estado, con condiciones difíciles de legalidad; o en su caso, a la vinculación de algún programa de vivienda estatal. Cualquiera de estas dos vías, aglomeran a la población en la periferia de la ciudad sin ser ésta exactamente, la voluntad de la comunidad, puesto que estas áreas carecen de servicios complementarios integrales a la vivienda y deben realizar largos desplazamientos hasta sus sitios de interés a diario.

La condición de la periferia está determinado por el modelo urbano de la ciudad donde ocurra el fenómeno. Por ejemplo, en ciudades de Inglaterra o Estados Unidos, que vivieron un proceso histórico de industrialización, las élites habitan la periferia en modelos de suburbios, mientras que las clases obreras, o menos privilegiadas, habitan los centros urbanos, cerca de la industria. En la ciudad latinoamericana, es usual que se piense la periferia como la espalda de la ciudad: donde terminan las personas en una condición socio-económica 'inferior' al promedio. Generalmente se relacionan estos barrios con zonas urbanas peligrosas, donde afloran problemas de delincuencia y salubridad.

En la ciudad latinoamericana, “La aglomeración de los pobres hasta llegar a conformar asentamientos tan homogéneos socialmente es efecto de formas de coerción que se vinculan con aquellas que explican la relativa ausencia de pobres en los barrios afluentes. Sin opción de acceder al suelo en barrios mejores, tanto por su alto precio como por las normas de zonificación que defienden la “exclusividad” de esos barrios, se encuentran forzados a comprar o invadir suelos en localizaciones segregadas. El Estado también construye los proyectos de vivienda social espacialmente segregados, en buena medida por las mismas razones.”<sup>8</sup>

La forma de acabar los impactos de la segregación socio-económica en la ciudad latinoamericana es disminuyendo la brecha económica de la ciudad, y acercando, en el

---

<sup>8</sup> Sabatini, F “La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina”, p. 19

espacio físico, los grupos poblacionales con altos ingresos de los grupos con bajos ingresos, favoreciendo la igualdad de oportunidades para ambos.

“La segregación puede combatirse afectando el índice socioeconómico, o modificando las distancias espaciales. La superación de la trampa de pobreza se puede conseguir si la sociedad avanza en el tema distributivo, bajo dos criterios: progresividad y GHV. Es progresivo un tributo o una tarifa, cuando los pobres, como proporción de su ingreso, pagan menos que los ricos. Y el criterio (GHV) 50/ busca establecer un balance entre los recursos que genera la aglomeración a través del manejo del suelo, y la financiación de los servicios sociales. Y frente a las distancias espaciales, el modelo de desarrollo urbano debe tener dos características: densificación e integración.”<sup>9</sup>

## 2.2 Ciudad compacta

La gran diferencia entre la ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa es que la primera funciona en términos de eficiencia. Una ciudad compacta la da el mejor uso a los recursos: logra funcionar correctamente con el uso ideal de los recursos. “La ciudad compacta se compone de actividades sobrepuestas”<sup>10</sup> incorporando a lo largo del trazado urbano una multiplicidad programática que ofrece los servicios necesarios para cada actividad urbana, pero todo a la mano. La ciudad compacta es una ciudad para el hombre, para la interacción comunitaria; no para la máquina. Es una ciudad estable y compleja, en la cual todos los sistemas urbanos interactúan en perfecto orden pero con intensidad.

Salvador Rueda, en su libro “La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa”, plantea una ecuación que sustenta el ideal de la ciudad compacta. Utiliza dos variables: H (diversidad) y E (energía consumida) en una relación inversamente proporcional H/E. “El

---

<sup>9</sup> Departamento de Estadística, (2007) Segregación socioeconómica en el espacio urbano de Bogotá, p. 50.

<sup>10</sup> Rogers, R. “Cities for a small planet. Compact City”.



aumento de H da idea de una mayor proximidad, porque concentra en el espacio unidades de características diferentes. Las hace más próximas y, en consecuencia, se reducen las distancias físicas de los portadores de información”<sup>11</sup>.

Si la ciudad es diversa, se disminuyen los desplazamientos, y así, el tiempo y los recursos que se invierten en transporte mecanizado, que es el que genera el mayor gasto de energía de las ciudades contemporáneas. Se reduce al mínimo la dependencia del vehículo personal, estimulando en uso de transporte público y transporte alternativo como la bicicleta.

Esta ciudad ofrece espacios públicos amplios y busca que cada edificio, en su particularidad, logre crear una interacción entre el espacio privado y público. “La ciudad compacta, al contrario que la ciudad difusa, puede aumentar, con un menor consumo energético y de espacio, el número potencial de contactos o dicho de otra manera, puede aumentar la complejidad de la ciudad disminuyendo el número de vehículos que circulen por ella”<sup>12</sup>.

### **2.3 Equidad socio-urbana (del libro “Urbanismo y desigualdad social” por David Harvey)**

David Harvey plantea la necesidad de emanciparse del capital de acumulación, en la medida en que éste se convierte en una limitante para el libre desarrollo humano y condiciona la vivencia de la ciudad, ya que el sistema no es responsable, justo ni humano, como sí debería ser la ciudad. Para lograr esta emancipación de la inequidad del sistema y la justicia social, el autor hace énfasis en la unión comunitaria.

Harvey define la equidad social como un principio regulador de las actividades urbanas y sociales. Es intangible, pero determina la conducta y calidad de vida de una población. En

---

<sup>11</sup> Rueda, S. (2009), “La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa”, p. 10

<sup>12</sup> Rueda, S. (2009), “La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa”, p. 9

su libro “Urbanismo y desigualdad social”, habla de un principio de equidad social como “una distribución justa que pueda llegar justamente”.

Nombra en su libro un ejemplo posible de replicarse a escalas mayores, urbanas, regionales, etc.: Se va a repartir justamente los ingresos en un conjunto de individuos a una determinada escala de comunidad. Para llegar al objetivo, se debe realizar un procedimiento o condiciones que consisten en: establecimiento de una igualdad innata (todos son merecedores), valoración según oferta y demanda (quienes controlan menores recursos tienen mayores derechos sobre otros), valoración de la necesidad (se torna inequitativo porque todos tienen iguales beneficios), establecimiento de un mérito (quien pasó más dificultad, debe recibir más beneficios), contribución al bien común (quien beneficia a los demás debe recibir un retorno), contribución productiva real (quien produce más, debe recibir más), y esfuerzos y sacrificios (quien realizó un mayor esfuerzo debe ser recompensado).

En el territorio, las variables más significativas a ‘repartir equitativamente’ serían: comida, vivienda, servicios médicos, educación, servicios sociales y ambientales, bienes de consumo, oportunidades de diversión, distracciones vecinales y servicios de transporte. De este modo y con criterios mencionados se puede generar un orden que instaure la equidad urbana, el reto consiste en crear la forma espacial que lo materialice y lo mantenga funcionando.

#### **2.4 Arquitectura y geografía**

Las intervenciones en bordes urbanos deben tener un carácter especial en cuanto a que deben articular armónicamente dos áreas: urbana y rural.

En “Arquitectura es ahora geografía”, el arquitecto José Seguí plantea las ‘Arquitecturas reactivas’. Es una forma de hacer arquitectura que reacciona con el medio en que está

inmersa. No se trata de cuestiones puramente formales que a simple ojo logren una armonía, se trata de traspasar los límites de la arquitectura para comprimir la esencia del entorno en nuevas estructuras programáticas y paisajes hibridados.

“A evoluciones dinámicas más que a posiciones estáticas.  
A desarrollos impuros más que a figura(cione)s esenciales.  
A lógicas digitales más que a modelos analógicos.  
A procesos más que a sucesos.  
A topologías más que a tipologías.  
A "paisajes" más que a "edificaciones".  
Arquitectura es (entonces) geografía<sup>13</sup>”.

La arquitectura entra a ser paisaje y el paisaje, arquitectura. El edificio deja de ser edificio como objeto icónico. Este espacio proyectado adquiere un carácter experimental, es un campo narrativo, donde ocurren situaciones, espectáculos, entre éste y el paisaje. Si la arquitectura es paisaje, no existe límite entre lo que había y lo nuevo. Esta arquitectura, olvidando la idea moderna de volumen y estructura tradicional, refuerza el uso del fractal en lo contemporáneo, de formas flexibles e informales, asociadas a la geomorfología del lugar.

### 3. Propuesta

La segregación socio-espacial que están produciendo los proyectos ViS y VIP que intentan suplir el déficit cuantitativo de vivienda en el área metropolitana de Bucaramanga, al localizarse en la periferia norte y sur, marginan a los grupos de población de las posibilidades de acceso a los centros de empleo que se encuentran en las áreas centrales de la ciudad y a los equipamientos culturales y áreas de recreación. Al diseñar una

---

<sup>13</sup> Seguí, J. Arquitectura es ahora Geografía.

estrategia en un lugar central, puede contrarrestar el efecto de segregación socio-espacial y formular un modelo replicable.

### **3.1. Planteamiento de la propuesta**

La propuesta consiste en un proyecto de vivienda de interés social en el barrio Chapinero, al noroccidente de la meseta de Bucaramanga. Este lugar tiene proximidad a la escarpa occidental en una ubicación central privilegiada respecto a los centros de actividad para lograr la inclusión social de las poblaciones menos favorecidas.

#### **3.1.1. Antecedentes**

El proyecto busca establecer la ciudad de Bucaramanga como una ciudad equitativa e integrante, que ofrezca vivienda digna y multiplicidad de servicios complementarios de fácil acceso.

Del concurso Plaza de la Hoja, desarrollado bajo la dirección del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas, Bogotá Humana 2012-2016 del Alcalde Mayor de Bogotá Gustavo Petro, es un proyecto de vivienda de interés social en el 'Centro ampliado de Bogotá, como lo designa el Plan de Desarrollo, con el objetivo de acercar a los beneficiados a los centros de actividad de la ciudad, permitiendo cortos desplazamientos a oportunidades laborales, áreas comerciales y equipamientos. El proyecto, además, ofrece una multiplicidad programática, articulando su carácter residencial, de equipamiento, de parque y plaza, y de carácter dotacional.

“Construir un territorio donde se garantice el acceso equitativo a la ciudad.

La distribución de redes estructurantes –acueducto y alcantarillado, malla vial, redes de energía y gas–, los equipamientos educativos, de salud, culturales, deportivos, administrativos, la cobertura de los sistemas de transporte y la localización de sus puntos de acceso, la ubicación de la vivienda y los centros de atención social y de justicia, deben contribuir a la

reducción de la segregación, facilitando el acceso a toda la población sin importar sus niveles de ingreso, la ubicación de su residencia, edad, condición física o identidad<sup>14</sup> es uno de los objetivos del Plan.

### **3.1.2. Definición de la propuesta**

El proyecto de vivienda social colectiva consiste en un modelo de desarrollo intra-urbano replicable para el barrio Chapinero de Bucaramanga de acuerdo a un modelo de ciudad compacta que proporcione a sus habitantes calidad de vida respondiendo integralmente a sus necesidades. El proyecto se localiza en el borde noroccidental de la ciudad, un lugar con una ubicación central privilegiada, con el objetivo de acercar a los beneficiados a los centros de actividad de la ciudad, permitiendo cortos desplazamientos a oportunidades laborales, áreas comerciales y equipamientos. Por su condición de borde y proximidad a la escarpa occidental, permite crear vínculos con la misma con el objetivo de aportar espacio público a la ciudad.

Proyecto de vivienda social colectiva para la revitalización del barrio Chapinero en Bucaramanga, para enfrentar el déficit de vivienda del Área Metropolitana de Bucaramanga, además de localizarse en una zona de fácil acceso a los sitios de interés para la comunidad beneficiada, se convertirá en un polo de revitalización para el sector.

---

<sup>14</sup> Metrovivienda, (2013). Bases Concurso de diseño para una propuesta de vivienda de interés prioritario (VIP) y usos complementarios en el marco de una intervención urbana integral de la manzana denominada Plaza de la hoja. Recuperado 24 Noviembre 2015.  
<http://www.metrovivienda.gov.co/images/pdfs/proyectosurbanisticos/Lahoja/concursodisenio/PHbases.pdf>

### 3.1.3. Explicación de la propuesta

El proyecto de vivienda social colectiva, para enfrentar el déficit de vivienda del Área Metropolitana de Bucaramanga, además de localizarse en una zona de fácil acceso a los sitios de interés para la comunidad beneficiada, se convertirá en un polo de revitalización para el sector de Chapinero, un barrio de tradición industrial que, debido a la predominancia de esta actividad sin una adecuada planeación, se ha transformado en un desierto monofuncional donde no existe la vida urbana y el mínimo espacio público, representado por vías, andenes, algunos parques de bolsillo y bodegas abandonadas, se convierten en focos de inseguridad.

Para combatir el deterioro, es necesario implantar, como plantean, en sus propias teorías, Richard Rogers y Salvador Rueda, un modelo de ciudad compacta. El proyecto propone una **Multiplicidad programática**, ofreciendo los servicios necesarios para cada actividad urbana, pero todo a la mano, disminuyendo desplazamientos, tiempo y recursos; y garantizando la **vida urbana**, la **diversidad** y el desarrollo urbano y económico del sector.

El proyecto proporcionará a sus habitantes calidad de vida, respondiendo integralmente a sus necesidades acercando a los beneficiados a los centros de actividad de la ciudad, permitiendo cortos desplazamientos a oportunidades laborales, áreas comerciales y equipamientos. Reduce la dependencia del transporte mecanizado, estimulando en uso de transporte público y transporte alternativo como la bicicleta. Esta ciudad ofrece **espacios públicos** amplios y busca que cada edificio, en su particularidad, logre crear una **interacción entre el espacio privado y público**.

El proyecto tiene un fuerte **carácter ambiental** pues pretende articular la estructura ecológica principal con los sistemas urbanos gracias a su cercanía con la **escarpa occidental**, mientras proporciona **espacio público** para la **recreación** y la **cultura** que inviten a la interacción social y permitan que la comunidad imprima una **estética colectiva** alrededor de la identidad, la diversidad y la historia del barrio.

El proyecto tiene dos características que lo distinguen. La primera, su sistema de gestión por cooperativas que busca la organización de la comunidad en torno a la producción industrial, las cuales tienen a su disposición espacios diseñados y adecuados al uso micro-industrial dentro del proyecto. La segunda, el diseño de espacios puntuales para la interacción social, abstraídos de la vida de barrio en ciudades colombianas, que pretenden generar tejidos sociales entre los usuarios y sus vecinos.

### **3.2. Acciones de desarrollo**

- a) Identificación de centros de actividad laboral, educativa, recreativa, cultural y de salud con el objetivo de realizar un diagnóstico de la cobertura de éstos y los desplazamientos (en función de tiempo y distancia) que los habitantes de la periferia deben realizar a diario.
- b) Estudio de las condiciones sociales de las comunidades/familias sin hogar y determinación del perfil social objetivo.
- c) Diagnóstico de las actividades actuales y deterioro de la zona.
- d) Identificación de espacios de importancia para la vida de barrio.

### **3.3. Alcances**

La propuesta urbana pretende desarrollar unos lineamientos urbanos generales enfocados a la revitalización de la pieza urbana. Según el diccionario de la RAE, revitalizar consiste en dar más fuerza y vitalidad a algo. Para lograrlo, el proyecto reforzará la estética del paisaje cultural y la identidad, permitiendo el desarrollo de la libre expresión como capacidad endógena de la población. Será sostenible pues permitirá la adecuación de los espacios urbanos según las dinámicas y la apropiación de la comunidad, con su diversidad cultural. Será un polo de desarrollo económico pues dará pie al emprendimiento y el comercio organizado como elementos de la multiplicidad programática. El proyecto tendrá un fuerte

carácter ambiental pues buscará integrar la ciudad con la EEP por su cercanía con el borde urbano, aportando espacio público.

La propuesta vecinal consiste en el diseño de manzana, con sus respectivos espacios públicos y comunitarios, enmarcados dentro de un determinado sistema de gestión.

La propuesta de edificio pretende mostrar los lineamientos de los sistemas que componen la edificación, la disposición de las viviendas y los espacios comunitarios dentro del mismo.

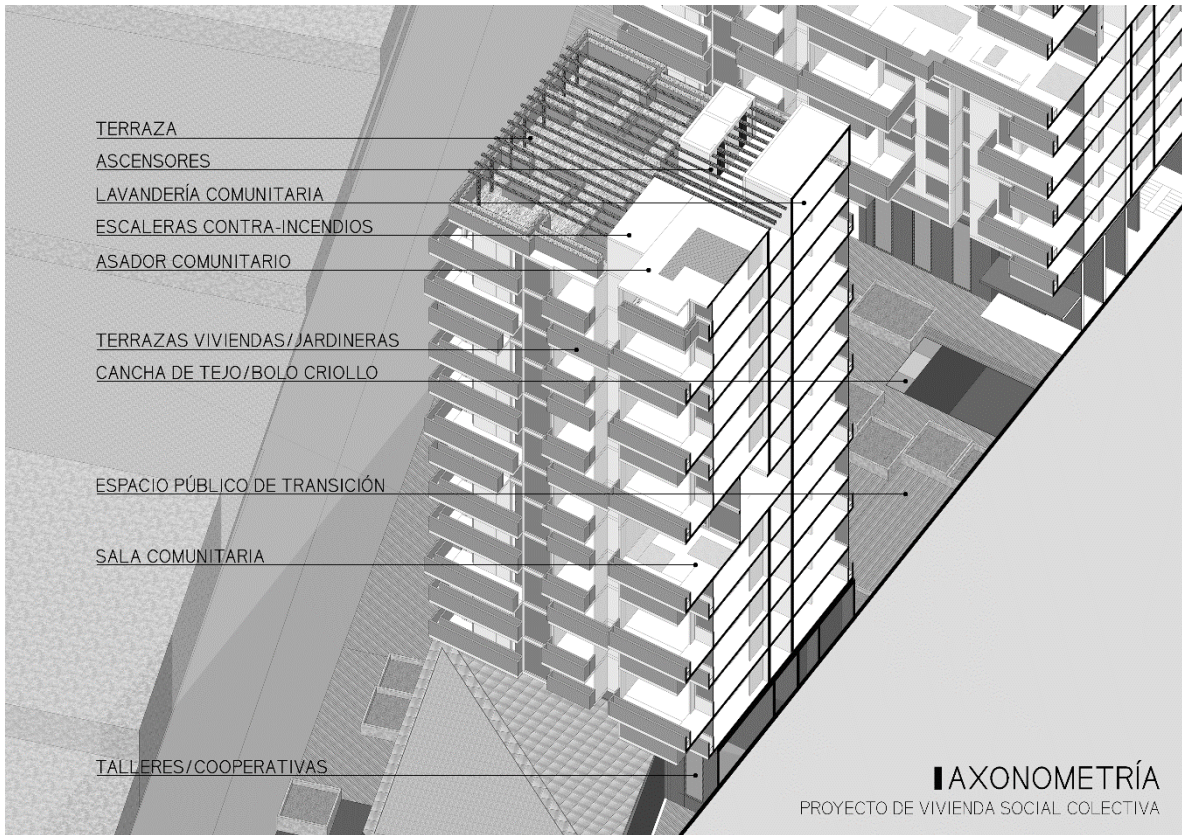
En la escala vivienda se muestra el diseño arquitectónico de cada una de las unidades tipo.

### **3.4. Pertinencia**

El proyecto se plantea en un área cuyas características espaciales y localización permiten la accesibilidad rápida a los centros de actividad económica, laboral, comercial, industrial y recreacional, localizadas en el centro de la ciudad y en la vía a Girón. Esta condición de cercanía permite superar la situación de segregación de estas poblaciones menos favorecidas y brindarles una mejor calidad de vida en la medida en que se replique el modelo a diseñar a lo largo de la ciudad.



#### 4. Imágenes del proyecto









## 5. Fuentes

### 5.1 Referencias

1. Observatorio Metropolitano de Bucaramanga (2013) [en línea], disponible en: [http://www.amb.gov.co/observatorio2/indicadores/sector\\_habitat/paginas/6.HogaresDeficitCuantitat.php](http://www.amb.gov.co/observatorio2/indicadores/sector_habitat/paginas/6.HogaresDeficitCuantitat.php), recuperado: 24 de septiembre de 2015
2. Rueda Gómez, N. J. y Álvarez Fuentes, J. (2001), Historia urbana de Bucaramanga 1900-1930, Bucaramanga, Editorial SIC Universidad Industrial de Santander.
3. Gonzalez Angarita, A. del C. y Tiria Sandoval, L. C. (2011), Suelo, renovación urbana y déficit de vivienda popular en Bucaramanga [trabajo de grado], Bucaramanga, Universidad Industrial de Santander, Carrera de Ingeniería Civil.
4. CENAC Centro de estudios de la construcción y el desarrollo urbano y regional “Bucaramanga-Santander. Boletín estadístico-Contexto sectorial”, (2015).
5. Ministerio de vivienda, “Subsidio familiar de vivienda” [en línea], disponible en: <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/subsidio-de-vivienda>, recuperado: 7 de octubre de 2015.
6. “Programas y proyectos” [en línea], disponible en: <http://www.invisbu.gov.co/nuestra-gestion/programas-y-proyectos>, recuperado: 24 de septiembre de 2015.
7. “Programas y proyectos” [en línea], disponible en: <http://www.invisbu.gov.co/nuestra-gestion/programas-y-proyectos>, recuperado 22 de septiembre de 2015.
8. Sabatini, F “La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina”, p. 19
9. Departamento de Estadística, (2007) Segregación socioeconómica en el espacio urbano de Bogotá, p. 50.
10. Rogers, R. “Cities for a small planet. Compact City”.
11. Rueda, S. (2009), “La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa”, p. 9

12. Rueda, S. (2009), "La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa", p. 10
13. Seguí, J. Arquitectura es ahora Geografía.
14. Metrovivienda, (2013). Bases Concurso de diseño para una propuesta de vivienda de interés prioritario (VIP) y usos complementarios en el marco de una intervención urbana integral de la manzana denominada Plaza de la hoja. Recuperado 24 Noviembre 2015. [en línea], disponible en <http://www.metrovivienda.gov.co/images/pdfs/proyectosurbanisticos/Lahoja/concursodisenio/PHbases.pdf>

## 5.2 Bibliografía

- Rueda Gómez, N. J. y Álvarez Fuentes, J. (2001), Historia urbana de Bucaramanga 1900-1930, Bucaramanga, Editorial SIC Universidad Industrial de Santander.
- Harvey, D. (1977), Urbanismo y desigualdad social, Siglo XXI de España Editores S.A.
- García, J. J. (1982), Crónicas de Bucaramanga, Bogotá, Banco de la República.
- Sabatini, F. La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina, Banco Interamericano de Desarrollo.
- Seguí, J. Arquitectura es ahora Geografía.
- Rueda, S. (2009) "La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa" [en línea], disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a009.html>, recuperado: 25 de noviembre de 2015.
- Bayona, J. A. y Villamizar, D. E. (2007), "Land and Housing for the Urban Poor Diagnosis and National Strategy" [en línea], disponible en: <http://siteresources.worldbank.org/INTURBANDEVELOPMENT/Resources/336387->

1269364687916/6892589-1269394475210/bayona.pdf, recuperado: 28 de septiembre de 2015.

Duque Giraldo, H. (2015), "Bucaramanga: su historia y sus graves problemas de pobreza y miseria" [en línea], disponible en <https://anncol.eu/index.php/opinion/item/312-horacio-duque>, recuperado: 7 de octubre de 2015.

Joya Sepúlveda, G. O. y Deantonio Monroy, W. A. (2012), Modelo digital de elevaciones de la zona metropolitana de Bucaramanga para basamentos y capas de acuíferos [trabajo de grado], Bucaramanga, Universidad Industrial de Santander, Carrera de Ingeniería Civil.

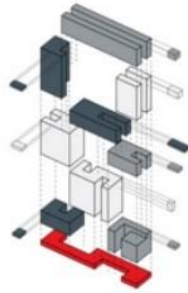
Ríos Durán, D. F. y Hernández Rivera J.A. (2012), Diagnóstico sobre proyectos de construcción de vivienda de interés social en Bucaramanga y su área metropolitana [trabajo de grado], Bucaramanga, Universidad Pontificia Bolivariana, Especialización en gerencia e interventoría de obras civiles.

Anexos

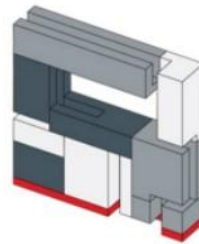


## Mirador / MVRD / Madrid, España

Part-Whole Relationships



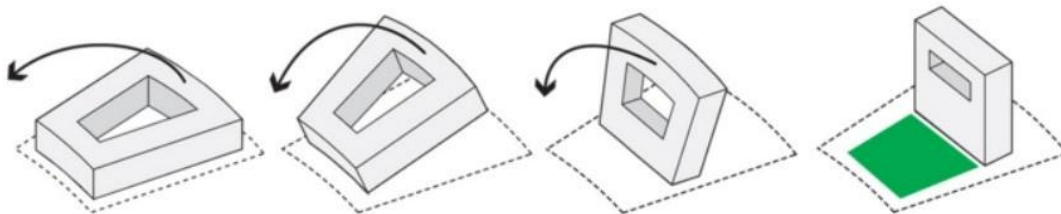
Thresholds + Porosity



Access + Circulation



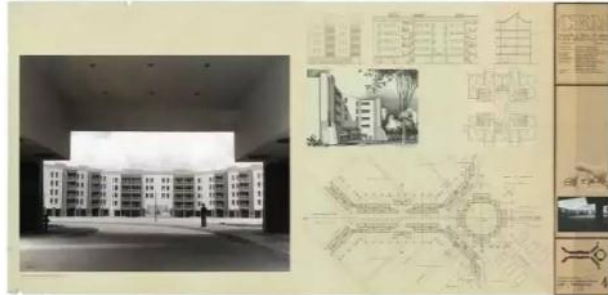
Mini-barrios organizados alrededor de una plaza pública aérea. El edificio ofrece una nueva forma de experimentar la vida urbana, haciéndola monumental heterogénea.



Elementos a tomar: Creación de espacio público en altura  
...Jardines comunales para la comunidad residente

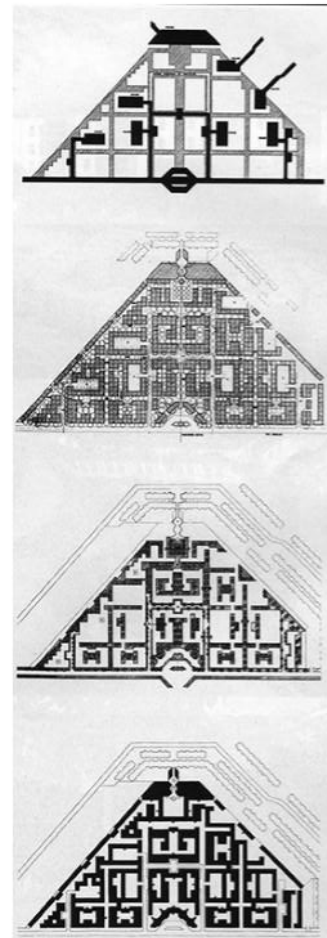
## Ciudadela Real de Minas

La ciudadela Real de Minas, diseñada por el arquitecto Germán Samper Gnecco, proyectado sobre el antiguo aeropuerto de Bucaramanga, albergaba vivienda para 60.000 personas alrededor de una gran plaza octogonal ubicada justo en la intersección de las dos pistas. El proyecto pretendía crear una ciudad integral dentro de otra ciudad, brindando a la mano todo lo que los usuarios necesitan, todo en torno al **espacio público**, que articulaba funcional y formalmente todos los elementos del urbanismo de la ciudadela.



"Fue un interesante proceso formal que planteaba el retorno a una arquitectura que diera prioridad al espacio público" expone Samper, comentando el método experimental que utilizó para lograr una perfecta disposición de los volúmenes en torno al espacio público. Los volúmenes de vivienda, de 3 pisos, se ubicaron en lotes de 7x7 con perfiles viales de 7 m, creando una percepción de homogeneidad y orden a una **escala agradable al ser humano**. A la plaza principal la abraza una serie de edificios de cinco pisos aporricados que dan una sensación de **jerarquía y permeabilidad** acorde al clima de la ciudad.

Elementos a tomar: prioridad al espacio público, escala agradable al ser humano, jerarquía y permeabilidad en los elementos arquitectónicos



## Villa Verde Elemental-Alejandro Aravema

El conjunto habitacional Villa Verde es un programa de vivienda para trabajadores y contratistas de la empresa forestar Arauco en Constitución, Chile y alberga vivienda para 484 familias.

Al ser un proyecto de carácter privado, se contaba con más fondos, por lo que el equipo de diseño optó por hacer media casa: se entregó a cada familia una vivienda de 57 m<sup>2</sup> con un espacio yuxtapuesto de iguales proporciones donde podrían **construir su otra mitad progresivamente**, al ritmo de las posibilidades de cada familia, llegando a ser hasta de 85m<sup>2</sup>.

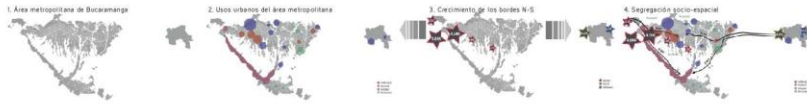
La vivienda tiene estructura en madera, y el espacio de crecimiento se entrega ya con esta, lo que permitirá construir sin problemas estructurales.



Elementos a tomar: unidades mutables en el tiempo que se puedan adaptar a las dinámicas particulares de autoconstrucción

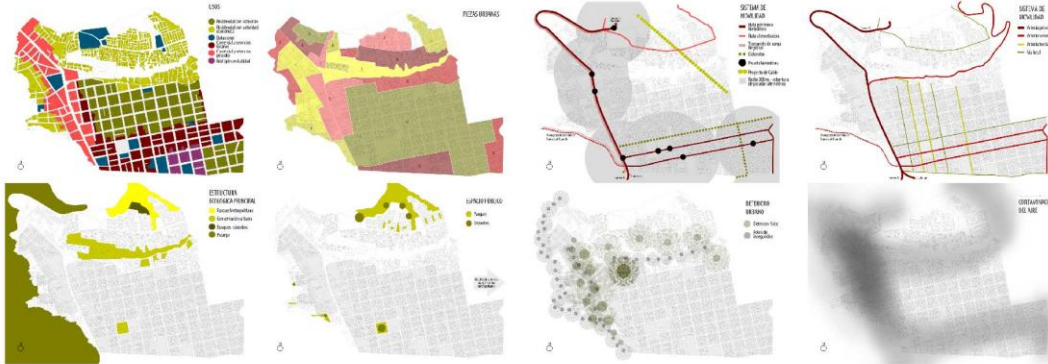
# MEMORIA

## PROBLEMÁTICA GENERAL



El déficit de vivienda en el área metropolitana de Bucaramanga se ha intentado mitigar con proyectos VIS y VIP que se localizan en la periferia, provocando un efecto de segregación socio-espacial, marginando a los usuarios de la posibilidad de acceso tanto a los centros de empleo que se encuentran en áreas centrales de la ciudad, como a los equipamientos urbanos.

## ANÁLISIS



## PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA

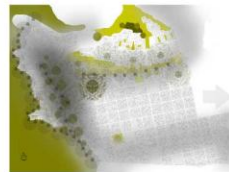
El proyecto se ubica en el barrio Chapinero del norte de Bucaramanga, barrio de tradición industrial y de acopio. Su carácter industrial, carencia de otros usos como servicios y equipamientos, y la presencia de colatas suprime la vida urbana.

## SISTEMA FUNCIONAL

## SISTEMA AMBIENTAL

## SISTEMA SOCIAL

## DIAGNÓSTICO



Los sistemas urbanos son independientes entre sí y los servicios complementarios a la vivienda son incapaces de generar vida urbana, la cual está ligada únicamente al comercio que muta en las viviendas.

La traza urbana actual promueve la desarticulación del sistema natural con los demás sistemas, convirtiéndolo en una barrera, lo que deviene en deterioro y subuso del poco espacio público existente.

El barrio de Chapinero fue un barrio de acopio de la industria y de servicios complementarios a la vivienda obrera, lo cual se ha ido acabando con el tiempo y ha convertido la zona en un desierto monofuncional con un evidente deterioro urbano.

## IDENTIDAD DEL SECTOR

Industria/Bodegas. Edificios con fachadas de estética industrial donde funcionan acopios en grandes superficies que se cierran a la vida urbana.



Desierto monofuncional / Colatas

Productividad. Mutación de la vivienda a partir de la inclusión de nuevos usos como el comercio para satisfacer necesidades económicas. Este proceso responde a atractores viales.

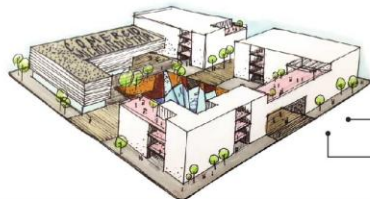


Vivienda progresiva. Transformación de la vivienda mediante la adición de niveles. En ocasiones se da una transformación de la vivienda unifamiliar a la multifamiliar según necesidades económicas.



## OBJETIVO

MODELO INTRA-URBANO REPLICABLE DE VIVIENDA DIGNA E INCLUSIVA A BAJO COSTO



## CONCEPTOS

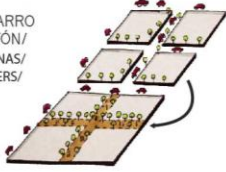
- VIDA URBANA / Multiplicidad programática
- ÉNFASIS AMBIENTAL
- PRODUCCIÓN MICRO-INDUSTRIAL ORGANIZADA / ID económica del sector
- INTERACCIÓN SOCIAL / Barrio. Espacio público programado

# PROPUESTA URBANA

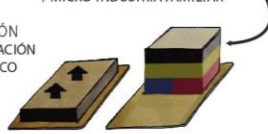
LINEAMIENTOS GENERALES para la REVITALIZACIÓN URBANA

## CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

A. MENOS CARRO Y MÁS PEATÓN/  
SUPERMANZANAS/  
RICHARD ROGERS/  
SALVADOR RUEDA

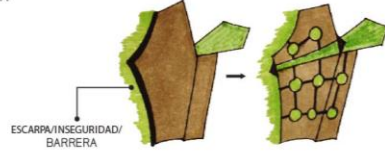


B. DENSIFICACIÓN  
EN ALTIMA/LIBERACIÓN  
DE ESPACIO PÚBLICO

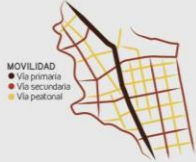


C. MULTIPLICIDAD  
PROGRAMÁTICA/USOS SEGÚN  
IDENTIDAD HISTÓRICA DEL LUGAR  
/ MICRO-INDUSTRIA FAMILIAR

D. ARTICULAR EEP CON TRAZA URBANA /  
PATIOS INTERIORES / ESPACIO PÚBLICO



## PROPUESTA



MOVILIDAD  
● Vía primaria  
● Vía secundaria  
● Vía peatonal



ACTIVIDADES  
● Vivienda  
● Microindustria/Comercio  
● Equipamiento

SISTEMA AMBIENTAL  
● Escarpa  
● Centros de manzana  
● Conexiones peatonales  
● Eje verde  
● Parque con énfasis recreacional



La propuesta urbana enfatiza el diseño de soluciones habitacionales inclusivas y de bajo costo según los requerimientos espaciales de las poblaciones objetivo para controlar la segregación socio-espacial por el desarrollo no planificado de la periferia.



## CORTE URBANO A-A' / ESC 1\_250



El proyecto ofrece espacio público programado que busca la interacción social y refuerza la vida en comunidad fortaleciendo tejidos sociales. A su vez, genera un sistema de espacios micro-industriales en el cual la población objetivo se pueda organizar en un sistema de cooperativismo y sea capaz de ofrecer sus servicios de manera competente.

# PROPUESTA PIEZA DE INTERVENCIÓN

## CRITERIOS DE DISEÑO

**VIDA EN COMUNIDAD**  
 ESPACIOS DE IMPORTANCIA EN LA VIDA DE BARRIO



1 ANDÉN / ANTEJARDÍN



2 CUBIERTA/TERRAZA



3 Balcón/TERRAZA



4 ACTIVIDAD ECONÓMICA



### ÁREAS

Área lote	11.284 m <sup>2</sup>
Sótano	7001 m <sup>2</sup>
Talleres	3499,5 m <sup>2</sup>
Centro comunitario	434,2 m <sup>2</sup>
Jardín infantil	585,2 m <sup>2</sup>
Total construido primer piso	4.518,9 m <sup>2</sup>
Cesión espacio público	6765 m <sup>2</sup>
Índice de ocupación	40,05
Total construido	38.694,4 m <sup>2</sup>
Índice de construcción	3,43

ÍTEM	CANTIDAD
Unidades de vivienda	444
Cap. usuarios - viviendas	1818
Talleres	32
Cap. usuarios talleres (10m <sup>2</sup> /u)	349,9
Usuarios edad laboral (18-65)	1127
Densidad Viv/Ha	393,5
Densidad Usuarios/Ha	1161,1

## ESQUEMA DE GESTIÓN

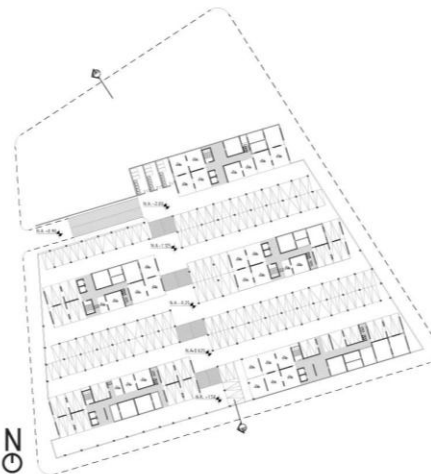
- VIVIENDA SUBSIDIOS // VIS MICASAYA - Cuota inicial MICASAYA - tasa de interés
- ESTADO SUBSIDIA LOTE A PRIVADO
- TALLERES/ COOPERATIVAS EQUIPAMIENTOS
- le pertenecen a USUARIOS administrado mediante JUNTA COMUNAL
- Ej. JARDÍN INFANTIL/Madres comunitarias. TALLERES,CENTRO COMUNITARIO/Cooperativa panaderos, Cooperativa zapateros.
- AUTOSOSTENIBILIDAD BENEFICIO COMÚN/EMPODERAMIENTO DELA COMUNIDAD

## PLANTA PRIMER NIVEL/ESC 1\_300



- ESPACIOS PÚBLICOS
- A CONEXIÓN PEATON AL
  - B ESPEJOS DE AGUA
  - C GIMNASIO URBANO
  - D JUEGOS POPULARES
- TALLERES MICRO-INDUSTRIALES
- EQUIPAMIENTOS ESCALA LOCAL
- F JARDÍN INFANTA NTL
  - G CENTRO COMUNITARIO

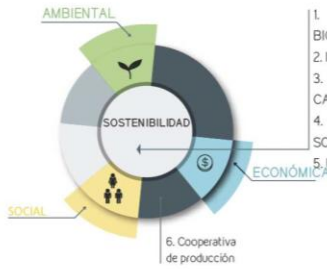
## PLANTA SÓTANO/ESC 1\_500



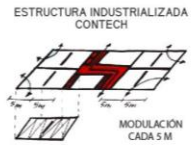
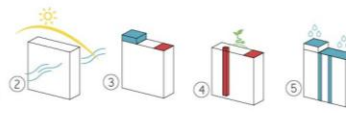
## IMPLANTACIÓN/ESC 1\_500



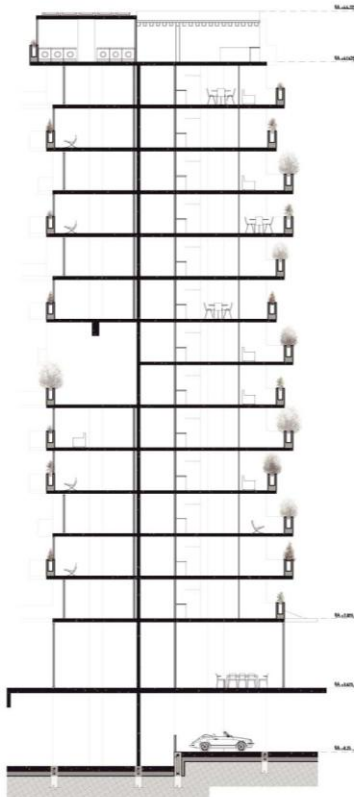
# PROPUESTA EDIFICIO



1. TRANSPORTE PÚBLICO / BICICLETA / PEATÓN
2. IMPLANTACIÓN N-S
3. LAVANDERÍA COMUNAL / CALENTADOR SOLAR
4. ACCESIBILIDAD / ENERGÍA SOLAR
5. UTILIZACIÓN DE AGUAS LLUVIAS



■ CORTE EDIFICIO A-A' / ESC 1\_100



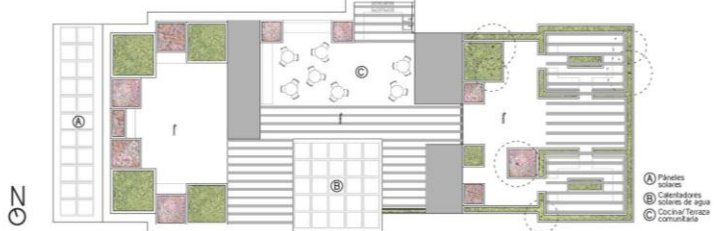
■ PLANTA TIPO / ESC 1\_100



■ PLANTA ÚLTIMO NIVEL / ESC 1\_100



■ PLANTA DE CUBIERTA / ESC 1\_100



PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL COLECTIVA para la Revitalización del barrio Chapinero, Bucaramanga

María Alejandra Franco Franco

4/5



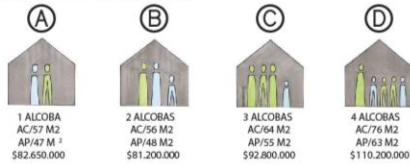
# PROPUESTA UNIDADES DE VIVIENDA

## CRITERIOS DE DISEÑO

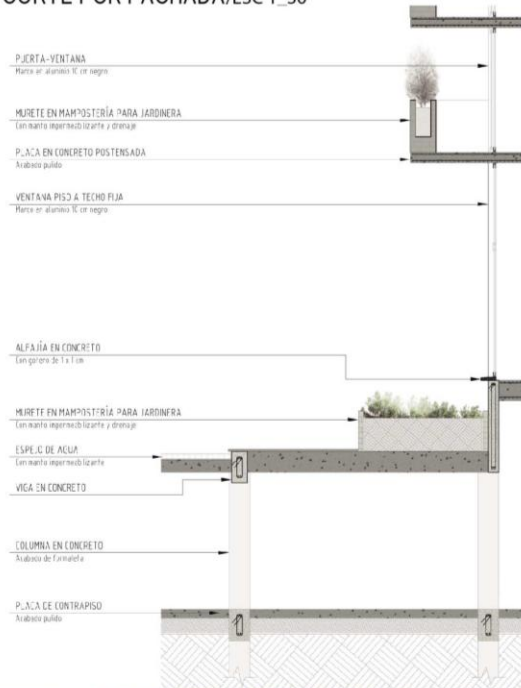
OPTIMIZACIÓN DEL ESPACIO / MEJORAR LA VIVENCIA DEL ESPACIO EN POCOS M<sup>2</sup>



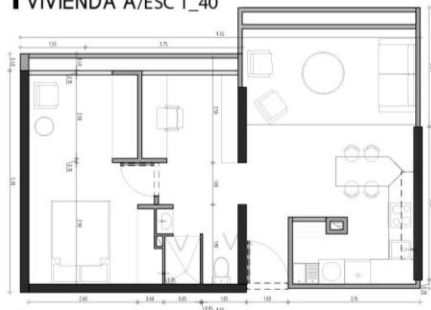
## TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA



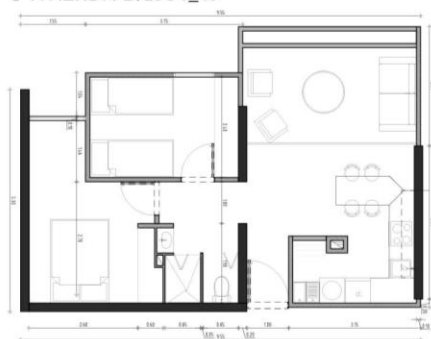
## CORTE POR FACHADA / ESC 1\_30



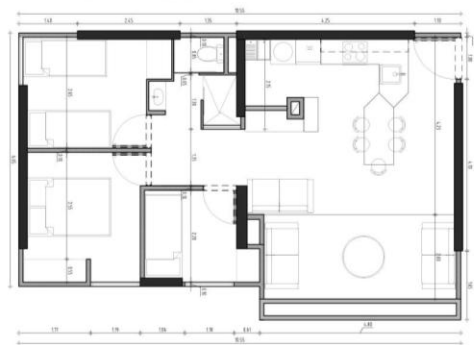
## VIVIENDA A/ESC 1\_40



## VIVIENDA B/ESC 1\_40



## VIVIENDA C/ESC 1\_40



## VIVIENDA D/ESC 1\_40

