

COUNIDAD ABIERTA DE KENNEDY



AUTOR (ES)

Santiago Ardila Neira

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA
Bogotá D.C.
2018**

COMUNIDAD ABIERTA DE KENNEDY



AUTOR (ES)

Santiago Ardila Neira

Presentado para optar al título de Arquitecto

DIRECTOR (ES)

Hernando Carvajalino Bayona

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
CARRERA DE ARQUITECTURA
Bogotá D.C.
2018**

“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 qué las tesis no contengan ataques personales contra persona alguna, antes bien se vea en ellas el anhelo de buscar la verdad y la justicia”.

Contenido

Problemática.....	11
Problema.....	11
Descripción.....	11
Justificación.....	14
Objetivo General.....	15
Objetivo Específico.....	15
Marco Teórico.....	15
Propuesta.....	16
Bibliografía.....	20
Anexos.....	21

Problemática

Déficit cualitativo en la vivienda de interés social

Problema

La vivienda de interés social (VIS) y prioritario (VIP) no cuenta con requerimientos básicos para la habitabilidad en la ciudad de Bogotá.

Descripción

La vivienda de interés social y prioritario es la alternativa más viable que tiene la población de bajos recursos para acceder a una vivienda digna, siendo este el lugar habitacional por excelencia para un hogar por unidad de vivienda. Los problemas cualitativos de estas, parten desde aspectos económicos, constructivos y de diseño, los cuales influirán en un futuro en la calidad de vida de quienes las habitarán, es por esto, que es importante explicar el porqué de esta situación y las consecuencias que puede traer para la población.

Inicialmente, es necesario tomar el planteamiento de Rubén Sepúlveda, arquitecto de la Universidad de Chile, quien afirma que la vivienda no debe ser vista como una unidad que acoge a la familia, sino como un sistema complejo que integra a la unidad de vivienda con su contexto inmediato como lo es la urbanización y el equipamiento socio-cultural, lo que hace que en este espacio las personas pueden empezar a crear su patrimonio familiar y un desarrollo integral tanto a nivel personal como familiar (Sepúlveda Ocampo, 2009, pág. 150). Lo anterior deja claro que en el desarrollo general de la vivienda se deben tener en cuenta aspectos no solo de los diseños internos de esta, también es identificar cómo el contexto puede aportar positiva o negativamente, en la vida de quienes van a habitar la vivienda en la respectiva zona.

La Ley 3 de 1991 “Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda...” define el paso del Estado Colombiano como promotor de vivienda social a regulador del mercado de las mismas, sin tener parámetros previamente establecidos sobre la calidad de estas.

En el texto *Política Habitacional y Calidad de la Vivienda* de Olga Lucía Ceballos, indica que “esta decisión estatal ha significado el traslado de la responsabilidad de la producción del alojamiento para los sectores de bajos ingresos a los promotores privados con una intervención discreta de los entes gubernamentales...”, (Ceballos Ramos, 2006, pág. 149), según consideración de Ceballos, este cambio en la normatividad es uno de los problemas que se evidencian en el problema planteado para esta propuesta de trabajo de grado. Se entiende así que los constructores privados, son los encargados del diseño, construcción y venta de las viviendas. Se convierte este en un actor muy importante en el desarrollo y en la calidad final de las soluciones de vivienda, se fortalece el desarrollo del sector económico de la construcción esta vez enfocado a soluciones de vivienda para sectores económicamente menos favorecidos, vivienda VIS y VIP. Se entiende que como opción de negocio el inversionista privado en su investigación previa al desarrollo de cualquier solución de vivienda debe tener en cuenta muchos factores que inciden directamente en la construcción. Se precisa que deben tenerse presente factores como el precio del suelo, los costos de los insumos para la construcción y demás de desarrollo incluyendo los costos financieros. Estos

análisis empresariales y los movimientos de oferta y demanda del mercado hacen que en algunas ocasiones se priorice la rentabilidad del negocio por encima de la calidad espacial de la vivienda. Para efectos de estudio, se hace necesario mencionar que existe la tendencia a ignorar o desconocer que hay unos requerimientos básicos con los cuales debe contar una vivienda para tener condiciones de habitabilidad óptimas y, a su vez, cumplir con las necesidades básicas de una familia.

Hasta ahora, se ha planteado de manera general la principal causa del problema cualitativo de la vivienda en Colombia y cómo este no permite pensar la vivienda desde lo que nos plantea Rubén Sepúlveda, como un sistema complejo, sino que por motivos económicos e intereses de promotores privados la vivienda se ha limitado a ser pensada y ejecutada teniendo en cuenta simplemente su diseño interior.

Para profundizar más en el tema, es necesario nombrar causas específicas del problema e identificar cuál sería su afectación a la población que accede a estas viviendas. Adicionalmente a la reestructuración de la política habitacional del estado y el cambio de rol de este en la construcción de vivienda de interés social, existen otros factores que afectan la gestión de estas. Primero, como lo dice Sergio Ballén en su artículo *Vivienda Social en Altura. Antecedentes y Características de Producción en Bogotá*, el encarecimiento del suelo en la ciudad de Bogotá y la disminución del suelo de expansión y urbanizado, ha obligado a los promotores de vivienda a aprovechar al máximo el área disminuyendo así el espacio habitacional dentro de las viviendas y dejando de lado aspectos importantes como equipamientos públicos, servicios y medios de transporte.

En el caso actual de la ciudad de Bogotá, así como en otras ciudades latinoamericanas, los impactos generados por el encarecimiento y disminución de suelo de expansión y urbanizado han llevado a los planificadores a reafirmar los modelos urbanos compactos con el objeto de aprovechar al máximo las áreas consolidadas y evitar complicaciones en costos de expansión de equipamientos, servicios y transportes que deben ser más exigentes en modelos urbanos dispersos, pero también son consecuentes con una imagen de ciudad inscrito dentro de una lógica de desarrollo económico acompañada por una normativa que refleja las tendencias del Estado y la dinámica social. (Ballén Zamora, 2010, pág. 97)

Asimismo, en el lapso de tiempo comprendido entre 2014 y 2017, el aumento poblacional en la ciudad, como se puede ver en la Tabla 1, fue de aproximadamente 300.000 personas, de las cuales el 15% son desplazados (45.000 personas), población que accedería a programas que les brinden un subsidio de vivienda, lo cual puede generar incremento en la demanda y

la consecuente producción masiva lo cual podría generar una sobre construcción de soluciones habitacionales con calidades inferiores a las establecidas.

Tabla 1

Estimación de Población en Bogotá 2005-2020			
Año	2014	2017	2020
Habitantes	7,760,451	8,063,991	8,363,671

Fuente: Dane

Lo anteriormente mencionado ayuda a complementar la creencia de que la reducción del módulo habitacional origina el no cumplimiento del estándar mínimo para la producción de vivienda, lo que genera problemas no menores, como son el hacinamiento y pérdida de espacios privados. Los desarrollos constructivos no apropiados, generan otro tipo de problemas como son la falta de iluminación natural y ventilación en algunos espacios, esto conlleva a la generación de malos olores y humedad localizada en la vivienda. En la imagen 1 se puede observar los problemas anteriormente mencionados.

Imagen 1



López Citlalli, 2016. Foto. Recuperado de:
https://www.google.com.co/search?q=hacinamiento&rlz=1C1CHZL_esCO701CO701&source=Inms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwiNqL49NTTAhVD0iYKHepJA-AQ_AUICCGB&biw=1920&bih=974#tbm=isch&q=hacinamiento+en+casas&imgre=cKfePyJwwE5NpM:

Por otra parte, la búsqueda de mayor provecho económico provoca que no se tengan en cuenta factores esenciales como son el acceso al espacio público y el acceso a equipamientos para los habitantes. En visita de campo realizada en un sector de Bogotá, específicamente en

el Sector Bolonia en la localidad de Usme, se logra evidenciar y obtener testimonio de un residente quien manifiesta el difícil acceso que hay en su lugar de residencia a los espacios de diversión, como parques y demás equipamientos. En la verificación (Anexo), se puede ver este ejemplo a través de planos que evidencian la falta de estos espacios en el sector, además una muestra del tipo de vivienda entregada por algunas constructoras en la ciudad de Bogotá.

La tendencia de estas viviendas es a ser más reducidas con el paso del tiempo, en la mayoría de los casos el constructor busca que su proyecto sea rentable, por ende beneficioso para él, y encuentra como solución el reducir el módulo habitacional a su mínima expresión, esto hará que los problemas anteriormente mencionados empeoren con el paso de los años (Bogotá, 2002) así lo menciona Germán Samper Gnecco en el prólogo del libro *Ciudadela el Recreo Memoria del Modelo de Gestión de Metrovivienda*.

Finalmente, teniendo en cuenta lo anterior, se generan varias incógnitas alrededor de la vivienda de interés social, de esta manera se genera la siguiente incógnita: ¿Se puede plantear un modelo de vivienda digna donde las condiciones de habitabilidad sean la prioridad y no el beneficio económico exagerado para el constructor?

Justificación

La realización de este trabajo de grado, tiene importancia desde el ámbito arquitectónico porque busca encaminar un tema que es de gran importancia para el contexto social en el que nos encontramos, tal como es el desarrollo de vivienda social digna. Se busca brindar a las poblaciones de bajos recursos o en situación de vulnerabilidad de un espacio habitacional digno, que permita el desarrollo integral como familias.

La vivienda social es un tema afectado por el desarrollo de políticas públicas y de alguna manera, ha perdido su verdadero objetivo social, que es mejorar la calidad de vida de quienes la habitan.

Es por esto que a través de este trabajo se busca hacer una crítica al modelo de vivienda que se está produciendo en la actualidad, la cual carece de calidad espacial, y volver a la esencia de lo que es la vivienda social, una alternativa de vida para esta población menos favorecida

El ámbito institucional, se aborda desde una perspectiva crítica e innovadora, trabajar el tema de la vivienda de interés social buscando una mejora en su calidad y en las oportunidades que pueda obtener una familia que habite una de éstas, logra una sociedad más justa e incluyente, que respeta la dignidad humana. Así se logra resaltar el enfoque social de la Universidad a través de este trabajo, ya que es el desarrollo de un proyecto arquitectónico que brinda soluciones habitacionales a poblaciones de bajos recursos.

Finalmente, desde lo personal, este tema es de profundo interés en la vida profesional, siendo este el primer acercamiento a promover nuevas formas de diseño para poblaciones vulnerables de bajos recursos, proponiendo nuevas métodos de solución de vivienda desde lo técnico, lo social y lo arquitectónico; entendiendo las necesidades reales que tienen las poblaciones a las que va dirigida este tipo de vivienda y la afectación que tiene en su futuro el modelo de vivienda propuesto.

Objetivo General

- Plantear un modelo de vivienda económica y digna, teniendo en cuenta las condiciones básicas de habitabilidad que esta debe tener, con el fin de mejorar la calidad de vida de las poblaciones de bajos recursos en la ciudad de Bogotá.

Objetivos Específicos

- Identificar un lugar en la ciudad apropiado para el desarrollo de vivienda, donde el costo de servicios públicos sea acorde a la capacidad de pago de las personas, con el fin de evitar que esta se vuelva insostenible.

- Desarrollar vivienda productiva, mediante la implementación de espacios comerciales, recolección de aguas lluvia y almacenamiento de energía mediante paneles solares, esto con el fin de disminuir los gastos básicos de la vivienda.

- Mejorar la calidad del entorno de la vivienda, mediante la implementación de espacios complementarios a esta en su entorno como lo son espacios públicos y equipamientos, buscando un desarrollo familiar integral en esta.

Marco Teórico

Para dar inicio al análisis teórico del problema es importante establecer los parámetros legales que este conlleva, para esto citamos el Artículo 51 de la constitución política de Colombia que dice:

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. (Artículo 51, 1991)

A partir de esto el concepto de “vivienda digna” será trabajado bajo los parámetros planteados por Arturo Moncaleano y Jairo Morales en su libro Vivienda Digna para Todos, donde establecen las cualidades que debe tener la vivienda para suplir todas las necesidades de una familia; estas son: Seguridad Jurídica de la Tenencia, Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura, Gastos de vivienda soportables, Vivienda Habitable, Vivienda Asequible, Lugar y Adecuación cultural a la vivienda. Estos factores hacen que las condiciones de habitabilidad de la vivienda no solo sean factores internos a esta, sino que obliga al arquitecto a plantear una unidad entre el módulo de vivienda y su entorno. De este modo se logra priorizar la habitabilidad con el fin de brindar a las familias que van a ocupar

la vivienda, unas condiciones óptimas de vida en este espacio. Gracias a lo anterior, se puede afirmar que la vivienda, cuando cumple estas características de dignidad se convierte en un factor que promueve justicia y equidad en la sociedad.

Por otra parte, hablar de desarrollo sostenible siempre lleva a pensar en temas relacionados con el medio ambiente, pero es importante tener en cuenta la definición dada por la Comisión Mundial de Medio Ambiente y Desarrollo (CMMAD) donde plantea que:

El desarrollo sostenible debe satisfacer las necesidades del presente sin poner

en peligro la capacidad de las generaciones futuras para atender sus propias

necesidades. (CMMAD, 1987)

Esta definición hace ver que la sostenibilidad no solo abarca el factor medio ambiente, sino que tiene en cuenta también al tiempo y las repercusiones que puede tener una acción para las generaciones futuras, además de esto, el desarrollo sostenible se va a abordar desde la durabilidad de la vivienda, es decir, plantear un proyecto de vivienda que con el tiempo no sea abandonado como pasa en la actualidad, sino que al ser un espacio que mejora la calidad de vida de las familias, cumpla con su ciclo de vida previamente establecido.

Teniendo en cuenta la definición de los conceptos anteriormente mencionados, se puede concluir que al cumplir las condiciones de dignidad de la vivienda se puede plantear a su vez un proyecto de sostenible de esta, esto debido a que si las familias que van a habitar la vivienda sienten que este espacio mejora su calidad de vida y aporta a su desarrollo cultural, social y económico, no tendrán la necesidad de abandonar la vivienda por un déficit de calidad, logrando así que es ciclo de vida planteado para la vivienda se cumpla; logrando así que el concepto de sostenibilidad pueda estar presente tanto ambiental como temporalmente.

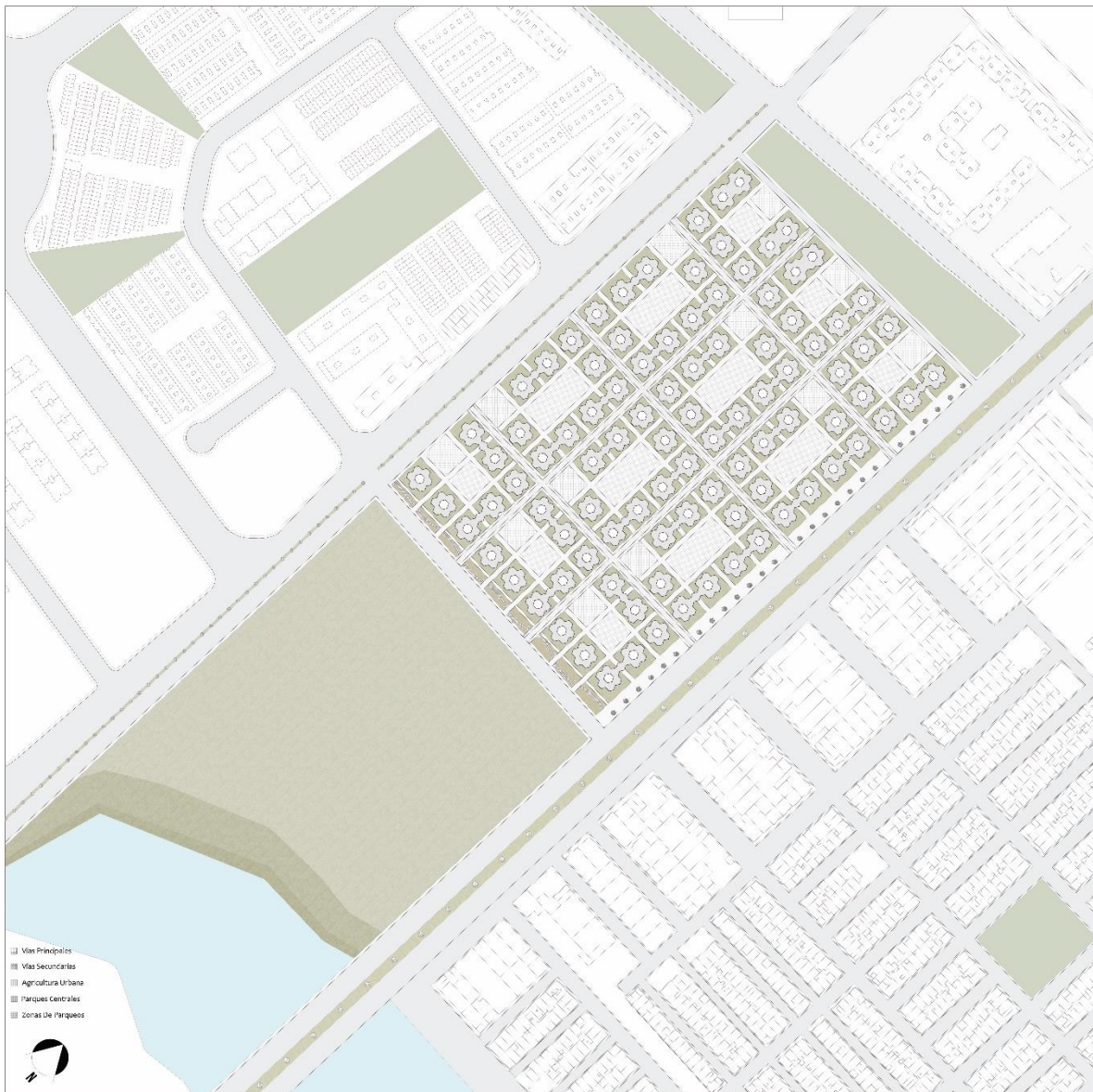
Propuesta

Es importante plantear, que si bien el factor económico en la vivienda social es de gran importancia, no debe ser el principal factor que determine la calidad de esta; es por eso que en esta propuesta se tendrá como prioridad las condiciones de habitabilidad del módulo de vivienda y su coexistencia con el contexto, buscando así que el objetivo principal de estas, mejorar la calidad de vida de la población de bajos recursos, se cumpla.

Para lograr lo anterior es primordial ubicar el proyecto en un sector de la ciudad donde se facilite a la población aspectos como transporte, equipamientos, espacio público y costo de vida acorde con su capacidad económica, esta última con el fin de evitar el abandono de las viviendas por no poder sostenerse económicamente. En cuanto a los otros factores (equipamientos, espacio público y transporte), si en el sector a trabajar existe un déficit de estos, se planteará de manera general un plan que busque suplir este déficit y mejorar las condiciones del sector.

El sector en el que estará ubicado el proyecto será en la localidad de Kennedy, específicamente en la UPZ Calandaima, al costado occidental de la avenida ciudad de Cali y al norte del humedal el Burro. Se eligió este sector debido a las condiciones económicas favorables para los habitantes de este, ya que teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente es importante que la vivienda este en un sector donde sus habitantes puedan soportar los gastos de la misma y evitar así el abandono de las viviendas.

Teniendo en cuenta lo anterior, se generó un proyecto de vivienda abierto a su entorno, buscando una relación directa entre este proyecto y el sector en donde estará ubicado, brindando así una mejora en la cantidad de espacio público en el sector y una multiplicidad de actividades (comercial, cultural, deportivo y residencial).



Se desarrolla un planteamiento urbano general del lote el cual cuenta con 9ha generando en este 1296 viviendas para lograr así una densidad de 1296 viviendas/ha. Este lote se divide en

vías principales y secundarias, donde las primeras tendrán el objetivo de conectar el entorno de manera totalmente pública, contando con espacios comerciales para incentivar la variedad de actividades sobre estas vías, permitiendo así que las vías secundarias y parques centrales sean espacios más íntimos para los habitantes del proyecto.

Posteriormente se desarrolla más a detalle urbano un sector de este gran lote, dándole un uso a dos de estos espacios centrales buscando suplir las necesidades de las poblaciones jóvenes y adultas. También se generan espacios de parqueo y zonas comunales para las actividades de la comunidad de los habitantes.

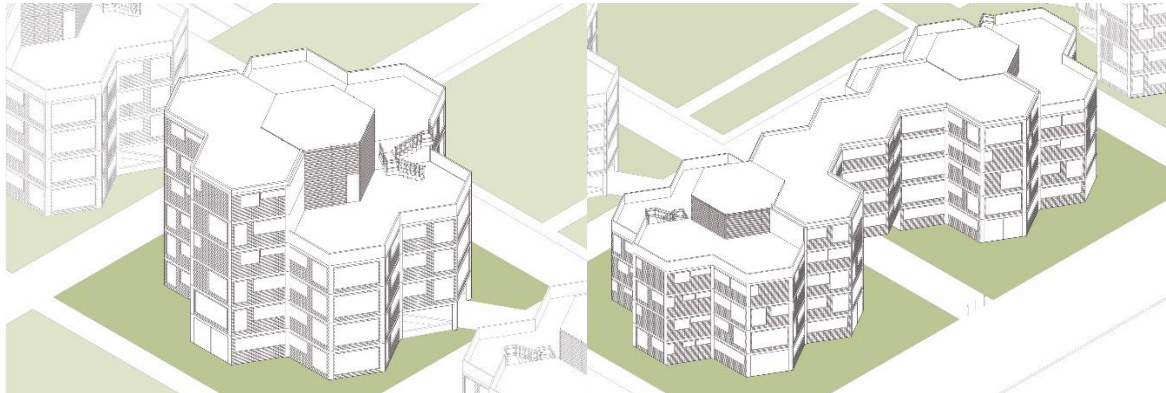


Elaboración Propia

En cuanto a la parte arquitectónica, los módulos hexagonales de vivienda permiten que las torres tengan 18 posibilidades de fachadas, lo cual incrementa también las entradas de luz y ventilación natural por cada apartamento. Esto mejora las condiciones de habitabilidad de las familias que vivirán en estos apartamentos. Las tipologías de torres son:

Torre Sencilla

Torre Doble



Elaboración Propia

Elaboración Propia

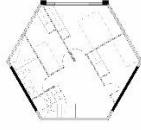
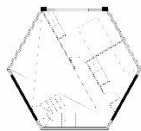
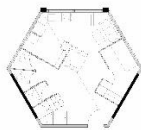
Estas torres cuentan con un escalonamiento que brinda a los habitantes espacios comunitarios en la cuarta y quinta planta de cada torre, estos espacios buscan suplir algunas necesidades que tengan los habitantes de las torres, ya que allí pueden desarrollar espacios de esparcimiento más privados o utilizar estos espacios como zonas productivas como por ejemplo huertas que ayuden al sostenimiento económico de las familias.

Finalmente los módulos de vivienda buscan cumplir con los criterios de habitabilidad planteados anteriormente por Arturo Moncaleano. Los apartamentos cuentan con 15m² por persona y fueron diseñados dos tipologías con la opción de progresividad que permiten la adaptación de la vivienda a las necesidades que tenga la familia en un futuro.

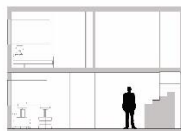
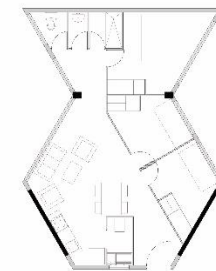
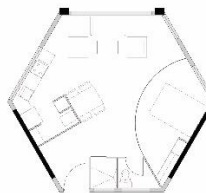
Apartamento Dúplex A

Apartamento Dúplex B

Apartamento más medio módulo



Aparta - Estudio



Elaboración Propia

Bibliografía

- Artículo 51. (1991). *Constitución Política de Colombia*.
- Ballén Zamora, S. A. (2010). Vivienda Social en Altura. Antecedentes y Características de Producción en Bogotá. *Revista INVI*.
- Bogotá, A. M. (2002). *Ciudadela El Recreo Memoria del Modelo de Gestión de MetroVivienda*. Bogotá.
- Ceballos Ramos, O. L. (2006). Política Habitacional y Calidad de la Vivienda. *Revista Bitacora Urbano Territorial*.
- CMMAD. (1987). *Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible*.
- *Habitat y el Derecho a la Vivienda Digna*. (2007). Foro Permanente.
- Moncaleano & Morales, A. &. (2006). *Vivienda Digna para Todos*. Bogotá: Foro Permanente.
- Sepúlveda Ocampo, R. (2009). Integralidad e intersectorialidad, ejes claves en la producción del habitat. 18.
- Tarchopulus Sierra, D. (2003). *Vivienda Social Miradas Actuales a Retos Recientes*. Bogotá: Editorial Acedémica.

Anexos

Verificación

El proceso de verificación tiene como objetivo ratificar la veracidad de las causas y consecuencias planteadas anteriormente, esto logrado a partir de testimonios de personas o realizando una observación del problema en el territorio. En este caso se aprovechó la salida de campo del proyecto Vivienda Popular, a la localidad de Usme, específicamente en el sector Bolonia. Allí existen varios proyectos de vivienda de interés social y gracias al programa PROSOFI de la Universidad Javeriana, se tuvo la oportunidad de hablar con algunas personas que habitan allí.

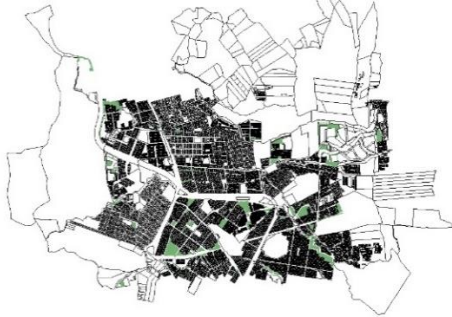
El primer testimonio obtenido fue del señor Jairo Ruiz. Vive en el sector desde hace 4 años en su apartamento el cual tiene 50m² y allí vive con su familia compuesta por su esposa y tres hijas. Se indagó sobre las condiciones espaciales de su vivienda, su respuesta que esta era demasiado pequeña para los 5, que habían espacios demasiado estrechos para su total comodidad dentro del espacio habitacional. Para dimensionar el tamaño de la vivienda contó sobre el tamaño de las habitaciones, en donde en uno de los cuartos no pueden cerrar la puerta debido al tamaño de la cama, la cual es sencilla. *“A quienes hacen esas viviendas se les olvida que ahí va a vivir gente normal que tiene las mismas necesidades que los demás”*

El segundo testimonio obtenido fue de la señora Gladys Sánchez, quien vive allí desde hace 3 años en un apartamento de interés prioritario de 40m² con su hermano y tres hijos. Su vivienda solamente cuenta con dos habitaciones, en una duerme ella con su hija y en la otra su hermano con sus otros dos hijos varones de 15 y 17 años respectivamente, además de vivir en condición de hacinamiento, el cuarto de su hermano no cuenta con iluminación natural, ni ventilación. Siente que su calidad de vida no es mala, pero si disminuyó significativamente su comodidad respecto a la vivienda en la cual habitaba anteriormente.

El tercer y último testimonio que se obtuvo en la salida de campo fue del señor Víctor Morales, vive en el sector hace 6 años y llegó a la ciudad de Bogotá víctima del conflicto armado en su lugar de origen. Su vivienda cuenta con 50m², allí vive con su familia compuesta por su esposa y tres hijos, no vive en situación de hacinamiento y cree que las condiciones de su vivienda son las adecuadas para habitar. Pero cree que su vivienda está muy lejos de espacios que aporten al crecimiento integral de sus hijos tales como parques, escenarios deportivos y centros de salud. Dice que aunque está conforme con su vivienda, cree que en el sector faltan este tipo de espacios para mejorar su calidad de vida.

En conclusión la verificación ayudó a reafirmar las consecuencias planteadas anteriormente sobre el déficit cualitativo de la vivienda, ya que se encontraron viviendas en donde sus ocupantes habitan en condiciones de hacinamiento y en uno de los casos con problemas de iluminación y ventilación natural. Por otra parte, se encontró que los proyectos de interés social están muy alejados de equipamientos y espacios públicos, lo cual dificulta la mejora de la calidad de vida de quienes las habitan. Este problema no se había tenido en cuenta anteriormente en la etapa de investigación.

Plano Déficit de Espacio Público



Plano Déficit de Equipamientos



Planos tomados de la base de datos de Catastro



Desde **41m²** **37.5m²**
área total construida área privada



Desde **44m²** **40m²**
área total construida área privada



Desde **56m²** **52m²**
área total construida área privada

Esta es una muestra de apartamentos de interés social, donde el de mayor tamaño tiene 56m² y está destinado para familias de 5-6 personas, reflejando así la imposibilidad del diseñador para generar espacios más amplios y de calidad para una familia.

PROBLEMÁTICA A TRAVÉS DE LA HISTORIA

El estado es el principal promotor de la vivienda. Destina recursos y de tras para su diseño y construcción.

Proyecto: Metrovivienda Bosa



Nacen las UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante), donde la vivienda pasa a ser promovida por el estado y corporaciones de ahorro privadas. Se crea legislación dando se permiten los conjuntos cerrados.

Proyecto: Vivienda Social en Bogotá



La promoción de vivienda en asociación de entidades privadas, sin tener un mecanismo de control sobre la calidad de las mismas.

LEY 46 DE 1918 ICT PRODUCE VIVIENDA 1942 UPAC 1972 VIVIENDA VISTA COMO CIFRA 1990



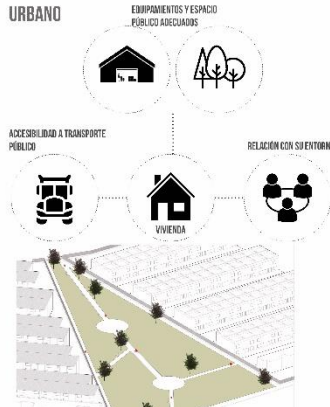
Conocida como la época dorada de la vivienda en Colombia. Nacen proyectos con mucha riqueza espacial tanto urbana como arquitectónica.



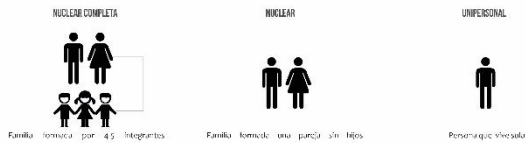
La vivienda social lejos de ser una solución espacial, empieza a ser un problema de cifras para economistas y urbanistas.

Proyecto: Vivienda Social en la Guajira

CONCEPTO HABITABILIDAD



FAMILIOGRAMAS



ANÁLISIS BARRIO POPULAR

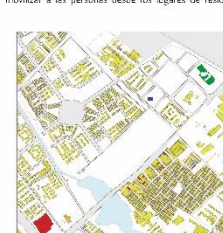
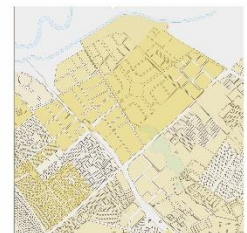
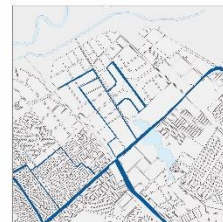


ANÁLISIS SECTOR

	Servicios Públicos Por Localidad				
	Acueducto	Alcantarillado	Recolección Basura	Electricidad	Gas
Kennedy	98%	96%	97%	96%	95%
Bosa	90%	85%	91%	94%	94%
Usme	87%	86%	93%	95%	93%

	Malla Vial por Localidad		
	Bien	Regular	Mal
Kennedy	30%	18%	52%
Bosa	22%	23%	55%
Usme	28%	20%	53%

Índice de Movilidad	
Kennedy	0.33
Bosa	0.3
Usme	0.14



PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA
TRABAJO DE GRADO ARQUITECTURA

SANTIAGO ARDILA NEIRA
COMUNIDAD ABIERTA DE KENNEDY

PLANCHA
1

CRITERIOS DE DISEÑO URBANO



VIAS

Al igual que en el barrio popular, el proyecto estará organizado mediante una cuadrícula, la cual se va a definir por las vías de mayor y menor flujo, tanto potenciales como vehiculares. Además, y como en las vías principales o de mayor jerarquía habrán establecimientos comerciales que complementen al uso, tanto residencial, como comercial.



CONECTIVIDAD

Las vías principales serán el eje conector entre el barrio Tirintalla y la Avenida Ciudad de Cali, así como los ejes conectorales que se generarán en base a este proyecto, totalmente abierto y permeable. Por otro punto, en las vías principales se generarán en esta gran manzana una serie de submanzanas que conformarán el tejido urbano y residencial del barrio.



BORDES

Teniendo en cuenta las dimensiones de esta gran manzana, fue necesario establecer una serie de límites y zonas de borde, buscando una forma de respuesta al entorno en el que se encuentra el proyecto. Sobre la Avenida Ciudad de Cali, se estableció una zona comercial, hacia la parte del barrio de Tirintalla se estableció una zona residencial y hacia el barrio de Kennedy.



COMERCIO

La actividad comercial se ubica principalmente en las vías de mayor importancia, en particular en la vía principal de este barrio. En el proyecto se ubica un área comercial, tanto en la vía principal del interior del lote se generarán estos espacios en una dimensión un poco menor.

PROPUESTA DE DISEÑO



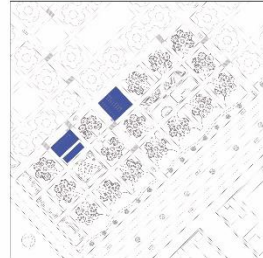
ESPACIOS PÚBLICOS

Propuesta de diseño de manzanas que incluye espacios públicos, tanto de uso como de recreación, en la actividad de recreación y de uso público. El proyecto es un espacio público que incluye espacios públicos que complementen al uso residencial, comercial y de recreación.



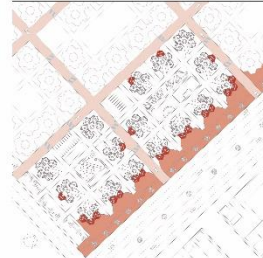
ZONAS VERDES

Los usos verdes ocuparán el espacio público, en el proyecto el principal eje verde está en la diagonal, espacio que limita con el barrio de Tirintalla, dando un eje espacial urbano que conecta los barrios.



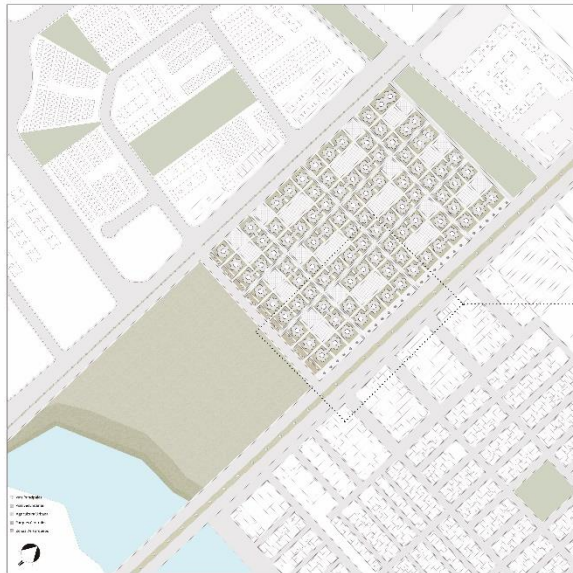
ZONAS COMUNALES Y PARQUEOS

Los usos de parqueo y los espacios comunales están destinados a uso de las familias que habitan en la zona de estudio. Los usos de parqueo, en este caso, están destinados a uso de la propia zona de parqueo y su propio espacio comunal.



ÁREAS COMERCIALES

Las áreas comerciales están destinadas a uso de las familias que habitan en la zona de estudio. Los usos de comercio importantes en el lote, como la tienda de barrio y el punto de venta de alimentos, se ubican en las áreas comerciales, pero estos van a ser en menor cantidad que en el barrio popular.



CORTE A-A'



CORTE B-B'



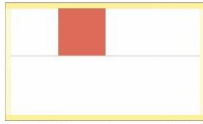
PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA
TRABAJO DE GRADO ARQUITECTURA

SANTIAGO ARDILA NEIRA
COMUNIDAD ABIERTA DE KENNEDY

PLANCHA
2

CRITERIOS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

FORMA



La forma rectangular nos da la mayor utilidad en el edificio de tener a fachada de uso completo y otras 3 en sus perfiles, más: desarrollar las oportunidades de iluminación natural en cada módulo de vivienda.



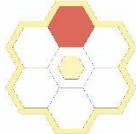
El módulo de vivienda puede llegar a tener 4 fachadas, máxima 2, de una longitud de 4 o 5 metros.



Con esta forma, habitará más espacios entre las viviendas de vivienda que, mejor, más íntima, por lo que serán percibidos.



Las oportunidades de fachada por el lado norte en este caso, dan a ser a al igual que en la forma rectangular.



En la forma hexagonal de las viviendas se logra una solidez, siendo cada una puede tener más de 18 oportunidades de fachada, además de un número menor de iluminación y ventilación natural.



El módulo de vivienda puede llegar a tener 5 o 4 fachadas, aprovechando la ligereza de fachadas y los interiores.

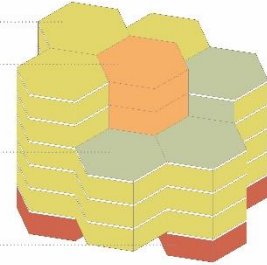
VIVIENDAS

MÓDULO DE CIRCULACIÓN VERTICAL

(Utilización y circulación en espacio central de la planta)

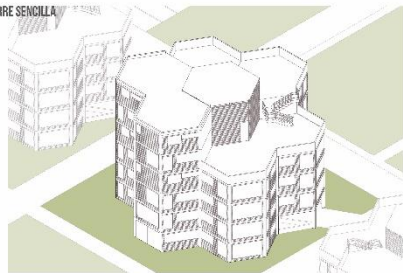
ESPACIOS COMUNALES

ESPACIOS COMERCIALES



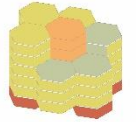
TIPOLOGIAS EDIFICIOS

TORRE SENCILLA



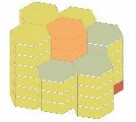
Falso tipo de torres con torres con apartamentos y apartamentos. Pueden ser 3 o 4. También se puede considerar de 6 plantas o más y la más baja a 4. Además de estar conectada con espacios comerciales en primer piso, ubicado hacia la avenida ciudad de Cali y la vía de acceso al centro de la ciudad. También en los niveles de cubierta se cuenta con espacios comerciales para uso de los habitantes de Cali y los comercios.

OPCIÓN 1



Cuenta con 3 o 3 espacios comerciales están ubicados sobre la avenida ciudad de Cali, altura máxima de 6 pisos. Cuenta con un espacio comunal en la cubierta.

OPCIÓN 2



Cuenta con 2 espacios comerciales están ubicados sobre la avenida ciudad de Cali, altura máxima de 6 pisos. Cuenta con un espacio comunal en la cubierta.

OPCIÓN 3



No cuenta con espacios comerciales están ubicados al interior del proyecto, altura máxima de 6 pisos. Cuenta con un espacio comunal en la cubierta.

TORRE DOBLE



Falso tipo de torres con torres con todos los tipos de apartamentos. Pueden ser 3 o 4. También se puede considerar de 6 plantas o más y la más baja a 4. Además de estar conectada con espacios comerciales ubicados sobre la avenida ciudad de Cali y la vía de acceso al centro de la ciudad. También en los niveles de cubierta se cuenta con espacios comerciales para uso de los habitantes de Cali y los comercios.

OPCIÓN 1



Cuenta con 4 o 6 espacios comerciales están ubicados sobre la avenida ciudad de Cali, altura máxima de 6 pisos. Cuenta con un espacio comunal en la cubierta.

OPCIÓN 2



Cuenta con 2 espacios comerciales están ubicados sobre la avenida ciudad de Cali, altura máxima de 6 pisos. Cuenta con un espacio comunal en la cubierta.

OPCIÓN 3



No cuenta con espacios comerciales están ubicados al interior del proyecto, altura máxima de 6 pisos. Cuenta con un espacio comunal en la cubierta.



ZONAS DE PARQUEO RESIDENTES Y VISITANTES

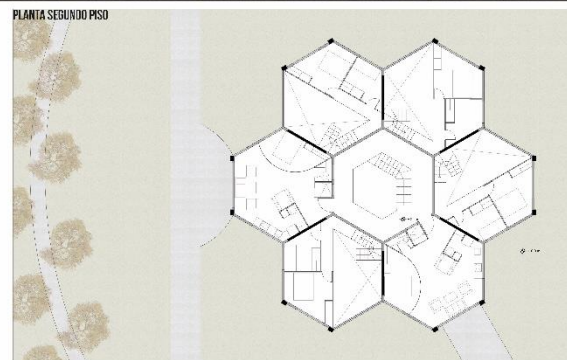
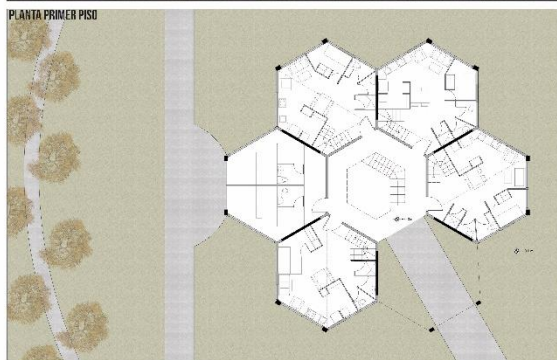
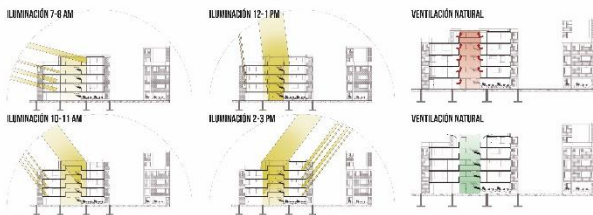
ESPACIOS PÚBLICOS CENTRALES

EJE COMERCIAL PRINCIPAL

ALAMERA

AVENIDA CIUDAD DE CALI

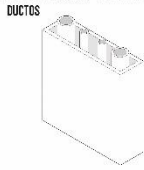
CORTE TORRE



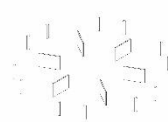
DETALLES CONSTRUCTIVOS



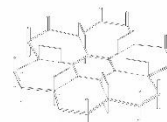
CONTRAHUELLA: .16 M
HUELLA: .27 M
ALTURA A SUBIR: 2.4 M
TOTAL ESCALONES: 13



1. COLUMNAS PRIMER PISO



4. COLUMNAS SEGUNDO PISO



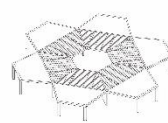
2. VIGAS PRIMER PISO



5. VIGAS SEGUNDO PISO



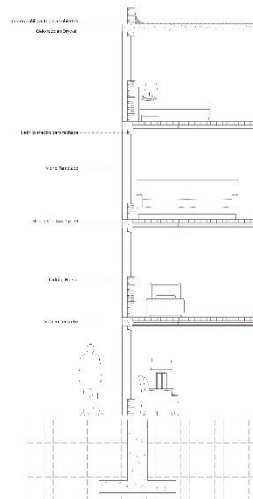
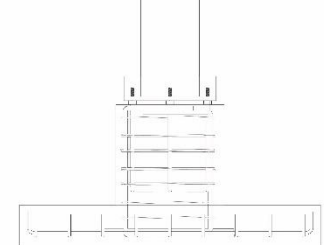
3. ENTREPISO PRIMER PISO



6. ENTREPISO SEGUNDO PISO

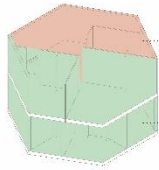


UNIÓN CIMENTACIÓN-COLUMNA



CRITERIOS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

VIVIENDA PROGRESIVA



ZONA AMPLIADA

VIVIENDA INICIAL

En la progresión de la vivienda se le da la alternativa a cada familia, además de permitir su espacio de adaptación a las condiciones que cada familia puede llegar a tener, así como permitir un factor flexible en el confort espacial de la vivienda.

ESPACIO POR PERSONA



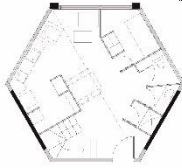
15 M2 X PERSONA



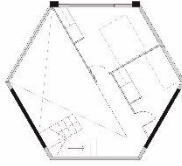
Cada una de las tipologías de vivienda propuestas busca cumplir con lo establecido en la Ley 1510 por persona en las viviendas y si es posible mejorar este indicador, esta con el fin de evitar situaciones de hacinamiento y de falta de privacidad.

APARTAMENTO BÁSICO TIPO A

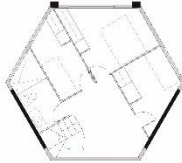
PLANTA PRIMER PISO



PLANTA SEGUNDO PISO



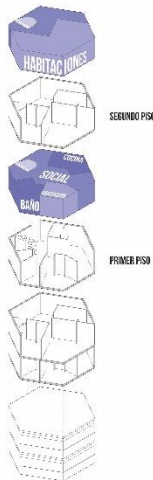
PLANTA SEGUNDO PISO PROGRESIVA



CORTE

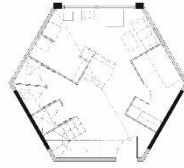


AXONOMETRÍA

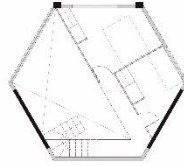


APARTAMENTO BÁSICO TIPO B

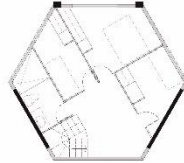
PLANTA PRIMER PISO



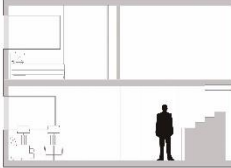
PLANTA SEGUNDO PISO



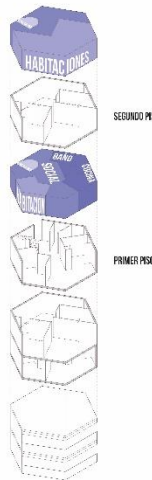
PLANTA SEGUNDO PISO PROGRESIVA



CORTE

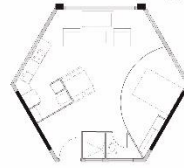


AXONOMETRÍA



APARTA ESTUDIO

PLANTA PRIMER PISO



CORTE

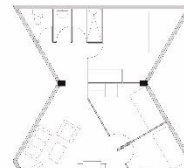


AXONOMETRÍA



APARTAMENTO + MEDIO MÓDULO

PLANTA PRIMER PISO



CORTE



AXONOMETRÍA



APARTAMENTO BÁSICO TIPO A	81 M2	\$ 121.500.000	62 M2	\$ 93.000.000	Icon: 3 people
APARTAMENTO BÁSICO TIPO B	81 M2	\$ 121.500.000	62 M2	\$ 93.000.000	Icon: 3 people
APARTA - ESTUDIO	42 M2	\$ 62.000.000			Icon: 2 people
APARTAMENTO + MEDIO MÓDULO	62 M2	\$ 93.000.000			Icon: 2 people



PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA
TRABAJO DE GRADO ARQUITECTURA

SANTIAGO ARDILA NEIRA
COMUNIDAD ABIERTA DE KENNEDY

PLANCHA
5