

DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y
COMERCIO PARA APLICAR LA NORMA URBANA DE LA UNIDAD DE
PLANEAMIENTO ZONAL 99 – CHAPINERO EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.

JUAN CAMILO CHARRY BARROSO

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y ARTES
PROGRAMA DE ARQUITECTURA
BOGOTA D.C.

2013

DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y
COMERCIO PARA APLICAR LA NORMA URBANA DE LA UNIDAD DE
PLANEAMIENTO ZONAL 99 – CHAPINERO EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.

JUAN CAMILO CHARRY BARROSO

TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR AL TITULO DE ARQUITECTO

Director y Coautor: Arq. Luis Eduardo Assmus

Asesor: Arq. Luis Antonio Guzman

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y ARTES
PROGRAMA DE ARQUITECTURA
BOGOTA D.C.

2013

NOTA DE ACEPTACION

Arq. Edgar Camacho Camacho
Decano Fac. Arquitectura y Artes

Arq. Carlos Rueda Plata
Director de coordinación parte II

Arq. Luis Eduardo Assmus
Director de proyecto de grado

TABLA DE CONTENIDO

LISTA DE TABLAS

LISTA DE IMÁGENES

GLOSARIO

RESUMEN

INTRODUCCION	14
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	16
2. JUSTIFICACION	17
3. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS	18
4. MARCO REFERENCIAL	19
5. METODOLOGIA	20
6. CRONOGRAMA	39
7. CONCLUSION	40

8. BIBLIOGRAFIA 41

9. ANEXOS 42

LISTA DE TABLAS

	Pág.
Tabla 1. Preguntas encuestas proyecto multifamiliar para estudiantes	21
Tabla 2. Cronograma	39

LISTA DE IMAGENES

	pág.
Imagen 1.	23
Imagen 2.	24
Imagen 3.	24
Imagen 4.	29
Imagen 5.	29
Imagen 6.	30
Imagen 7.	30
Imagen 8.	31
Imagen 9.	32
Imagen 10.	32
Imagen 11.	33
Imagen12.	33
Imagen 13.	34
Imagen 14.	34
Imagen 15.	35
Imagen 16.	36
Imagen 17.	37
Imagen 18.	38
Imagen 19.	42
Imagen 20.	42
Imagen 21.	43

GLOSARIO

Espacio Público: es el lugar donde cualquier persona tiene derecho a circular, en oposición a los espacios privados, donde el espacio puede ser restringido, generalmente por criterios de propiedad privada, reserva gubernamental u otros. Por lo tanto, espacio público es aquel espacio de propiedad pública, dominio y uso público.

Licencia Urbanística: es una autorización previa para urbanizar, parcelar, subdividir o edificar un predio. Para inmuebles existentes se requiere licencia para reforzarlo y modificarlo, ampliarlo o adecuarlo a otro uso; igualmente para el cerramiento de cualquier inmueble.

Localidad: es una división territorial y administrativa genérica para cualquier núcleo urbano habilitado y con identidad propia. La unión de una o varias localidades es lo que forma una identidad política o jurisdiccional.

Unidad de Planeamiento Zonal, UPZ: son áreas más pequeñas que las localidades y más grandes que el barrio. La función de la UPZ es servir de unidades territoriales o sectores para planificar el desarrollo urbano en el nivel zonal. Son un instrumento de planificación para poder desarrollar una norma urbanística en el nivel de detalle que requiere Bogotá, debido a las grandes diferencias que existen entre unos sectores y otros. Son la escala intermedia de planificación entre los barrios y las localidades. La planificación a esta escala, además de ser la base para la definición de la norma específica, que se concreta en la fichas normativas y decretos de cada upz, permite hacer una mejor inversión de los recursos, en obras realmente requeridas por la comunidad, buscando el beneficio colectivo.

Vivienda de Interés Social: vivienda ejecutada a un costo mínimo para las clases de menores ingresos económicos. Aquella que se desarrolla con destino a los hogares de bajos recursos e ingresos (menos de cuatro salarios mínimos vigentes)

Vivienda Multifamiliar: una construcción con más de cuatro unidades de renta residenciales. Responde a su forma al proceso de densificación del espacio urbano. Edificio que consta de varias unidades de vivienda en propiedad horizontal.

Función Pública: actividad desarrollada por un órgano del estado, encaminada a cumplir con sus atribuciones o fines.

Fichas Normativas: instrumento de carácter reglamentario mediante en el que se establecen las normas urbanísticas para determinados sectores de la ciudad.

Curador Urbano: funcionarios encargados de la correcta marcha de la construcción urbanística. (Demarcaciones, aprobación de planos de construcción, etc.)

Curadurías: son particulares que ejercen la función pública de expedir licencias de construcción y urbanismo y la emisión de conceptos de uso para los establecimientos comerciales, industriales, de servicios o instituciones, viviendas de interés social. Unifamiliar, familiar y multifamiliar.

Área Total Construida: parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir ni techar, áreas de instalaciones mecánicas y puntos fijos. El área de los estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en semisótanos y sótanos.

Área Urbana Integral: suelo urbano y/o de expansión, destinado a proyectos urbanísticos que combinen zonas de vivienda, comercio y servicios, industria y dotacionales, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial.

Áreas Desarrolladas: terrenos urbanizados, edificados o no, localizados dentro del perímetro urbano.

Densidad Poblacional: número de habitantes por unidad de superficie. Se expresa sobre área bruta, neta o útil.

Densidad de Vivienda: número de unidades de vivienda por unidad de superficie. Se expresa sobre área bruta, neta o útil.

Equipamiento Público: espacio o edificio destinado a proveer a los ciudadanos de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo, cultural, de salud, deportivo recreativo y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad.

Espacio Público construido: conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, que trascienden, por lo tanto, los límites de los intereses privados de las habitantes.

Índice de Ocupación: que resulta de dividir el área construida del primer piso, por el área total de un predio. Se expresa sobre área neta urbanizable o sobre área útil, según lo determine la norma urbanística.

Índice de Construcción: cociente que resulta de dividir el área total construida, por el área total del predio.

Suelo Urbano: constituido por las áreas del territorio distrital destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría, aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, al igual que las áreas del suelo de expansión que sean incorporadas.

Tratamiento de Renovación Urbana: tratamiento que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad, que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo.

Urbanización: resultado del proceso mediante el cual, un terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a lo demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

Plan de Ordenamiento Territorial, POT: es un instrumento técnico y normativo de planeación y gestión de largo plazo; es el conjunto de acciones y políticas, administrativas y de planeación física, que orientarán el desarrollo del territorio municipal por los próximos años y que regularán la utilización, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural.

Vías Públicas: las vías públicas es todo lo habilitado para transitar tanto vehículos como personas, ya sean carreteras, calles, caminos, senderos, peatonales.

Calidad de Vida: la calidad de vida se define en términos generales como el bienestar, felicidad y satisfacción de un individuo, que le otorga a éste cierta capacidad de actuación, funcionamiento o sensación positiva de su vida. Su realización es muy subjetiva, ya que se ve directamente influida por la personalidad y el entorno en el que vive y se desarrolla el individuo.

Zonificación: división territorial del Distrito Capital usada para regular en forma ordenada los usos a los cuales se destina el suelo, su intensidad y las características urbanísticas de las edificaciones que los soportan.

Estrato Social: la estratificación social es la conformación en grupos verticales diferenciados de acuerdo a criterios establecidos y reconocidos. Un estrato social está constituido por un conjunto de personas, agregados sociales, que comparten un sitio o lugar similar dentro de la jerarquización o escala social, donde comparten similares creencias, valores, actitudes, estilos y actos de vida.

RESUMEN

El objetivo general consiste en diseñar un proyecto de vivienda y comercio que aplique la norma urbana de la Unidad de Planeamiento Zonal 99 – Chapinero, mediante el cual se identifiquen los principales aspectos de las construcciones, se garanticen los adecuados manejos de las áreas y zonificaciones y se incorporen los usos del suelo correctos para obtener un modelo de edificación óptimo para los inversionistas, para los usuarios y para un sector consolidado de la ciudad.

Para la implantación del proyecto se escogió un lote de 3.125 m² localizado en el barrio Marly, localidad de Chapinero. A partir del estudio de la norma y del análisis del lote y del sector, se diseñó una edificación con una plataforma comercial en el primer piso y de vivienda multifamiliar desde el segundo al octavo piso.

El proyecto se destaca por manejar de manera adecuada los aislamientos, los paramentos, las alturas, los índices, los retrocesos, los voladizos y la zonificación interna, de tal forma que sea una edificación que cumpla con la norma urbana y que supla el alto déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda del sector, que se convierta en un desarrollo rentable para los inversionistas, que acerque a los usuarios su lugar de residencia a los sitios de estudio y/o trabajo y que genere un uso predominante en vivienda en un suelo urbano con tratamiento de consolidación.

Con la correcta aplicación de la norma urbana se busca generar procesos de revitalización y re densificación a partir de la vivienda, evitando que el uso potencial de este sector de Chapinero siga siendo atractivo para el establecimiento de actividades de alto impacto que generan un alto deterioro en los entornos inmediatos.

PALABRAS CLAVE: aplicación, edificación, proyecto, objetivo, diseñar.

INTRODUCCIÓN

Actualmente el sector de Chapinero presenta un desorden urbano generado por diversos aspectos, en particular por los cambios no planificados e imprevistos que ha tenido el suelo urbano.

Luego de ser un sitio residencial por excelencia que se fue consolidando después de la segunda mitad del siglo XX, Chapinero se ha convertido después de 50 años en una localidad llena de contrastes. Factores como el desplazamiento hacia el norte de la ciudad de las familias que ocupaban las viviendas, así como la diversidad de ofertas de establecimientos comerciales y educativos que se fueron implantando en el sector, generaron un fuerte impacto en el desarrollo urbanístico y arquitectónico de la zona.

Ha sido común que el entorno inmediato a las universidades se utilice como oferente de servicios a los estudiantes para atender no sólo sus demandas relacionadas con lo académico, tal como papelerías y restaurantes, sino para establecer sitios dedicados al entretenimiento y a la diversión

Sin embargo, sobre todo estos últimos, han puesto en evidencia un desorden generalizado en el aprovechamiento del uso del suelo, con un alto deterioro de los espacios públicos y de las edificaciones.

El diseño de un proyecto de vivienda y comercio en Chapinero pretende aplicar la norma urbana en una edificación de uso mixto para generar una intervención apropiada en un lote localizado en un sector de tratamiento de consolidación.

El proyecto se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal 99 – Chapinero, la cual fue reglamentada mediante el Decreto 468 de 2006. La UPZ está caracterizada por albergar gran cantidad de universidades y establecimientos de educación no formal. Existen hospitales y clínicas, así como sedes alternas de cajas de compensación, entidades públicas, bancarias y supermercados.

Aunque existe una gran diversidad de usos en la UPZ, el estudio para abordar la implantación del proyecto se centra específicamente en la oferta académica y

laboral del sector con el fin de generar un proyecto integral que aporte en una misma edificación, usos mixtos de vivienda y comercio, que ofrezca múltiples servicios para los residentes y que se convierta en un modelo de aplicación de la norma urbana.

Inicialmente se realizó un análisis del entorno inmediato para identificar las principales condicionantes urbanísticas, se estudió el lote y se identificó el total del área de ocupación para el desarrollo del proyecto.

Luego se determinó el tipo de construcción más apropiado para el diseño del proyecto y se aplicaron los aislamientos y los paramentos. Con el objeto de aligerar el perfil del proyecto, se generaron dos torres de ocho pisos de apartamentos de vivienda con una plataforma comercial en el primer piso.

Se escogió como tipología de vivienda el aparta estudio, el cual es un espacio que tiene una configuración atractiva para los perfiles de usuarios que se sirven del entorno inmediato. De la misma forma se aprovecha para generar un área comunal atractiva que dote de servicios múltiples a los residentes en el segundo y primer piso y se complementa con la zona de comercio de bajo impacto localizada en la plataforma del primer piso.

Es importante enunciar que el proyecto tiene tres referentes ubicados en la misma UPZ. Dos se encuentran construidos y otro se encuentra en proceso. Los tres proyectos involucran el uso mixto, la vinculación de varios inversionistas incluyendo el propietario del lote y buscan ofrecer a la demanda espacios de calidad, con buen diseño y con múltiples servicios complementarios en sus áreas comunales.

Con el estudio de los referentes se identifica que el sector a intervenir tiene un enorme potencial para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, en los cuales se benefician las partes involucradas y lo más importante, se empiezan a generar procesos de recuperación de zonas urbanas que se encuentran en deterioro.

Por lo tanto con el proyecto se busca comprobar que la correcta aplicación de la norma así como el uso mixto que pueden tener las edificaciones, son dos factores imprescindibles en el momento de formular un plan de inversiones atractivo.

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Así como Chapinero inició su consolidación con el uso de vivienda a partir de la segunda mitad del siglo XX por el crecimiento de barrios colindantes como Teusaquillo, los residentes de Chapinero fueron emigrando a otras zonas de la ciudad como Chico, La Cabrera y Rosales.

El anterior es un ejemplo de una de las mayores afectaciones urbanísticas que ha tenido la ciudad de Bogotá y que ha sido un fenómeno contemporáneo común de las grandes ciudades. Es la migración de familias residentes en viviendas localizadas en zonas consolidadas hacia zonas de futuro desarrollo.

Chapinero es uno de los sectores que más se ha visto afectado por este fenómeno. Con el agravante que las políticas de planeación urbana no han estado al tanto de estos cambios dinámicos que ha tenido la ciudad. Por lo tanto es normal que las edificaciones unifamiliares existentes en los barrios de la localidad, hayan cambiado de usos en tiempos muy cortos, acomodándose a los usos de su entorno inmediato.

Esto, entre muchas otras cosas, ha generado una escasa y deficiente oferta habitacional organizada para los estudiantes, los profesionales y en general, para las personas que se encuentran vinculadas con las universidades y con las instituciones localizadas en la Unidad de Planeamiento Zonal 99 – Chapinero.

2. JUSTIFICACIÓN

Se busca que el proyecto se convierta en un modelo arquitectónico y urbanístico que dé cumplimiento a la norma urbana que reglamenta la UPZ 99 - Chapinero. De esta forma la intervención busca optimizar el desarrollo de un lote en un sector consolidado, a partir de los usos residencial y comercial.

Para el uso residencial, teniendo en cuenta la población estudiantil a la cual va dirigido el proyecto, se busca generar un equilibrio adecuado en las zonas comunes y privadas.

Para el uso comercial se busca que la localización facilite el acceso de los peatones y de las personas que visitan la zona y que funcione como área de mitigación de ruido entre las actividades desarrolladas en el espacio público colindante y el área residencial.

3. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

Objetivo general:

Diseñar un proyecto de vivienda y comercio que aplique la norma urbana de la Unidad de Planeamiento Zonal 99 – Chapinero, mediante el cual se identifiquen los principales aspectos de las construcciones, se garanticen los adecuados manejos de las áreas y zonificaciones y se incorporen los usos del suelo correctos para obtener un modelo de edificación óptimo para los inversionistas, para los usuarios y para un sector consolidado de la ciudad.

Objetivos específicos:

Proyectar una edificación que cumpla con la norma urbana y que supla el alto Déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda en el sector. Convertir el proyecto en un desarrollo inmobiliario rentable para los inversionistas. Acercar las viviendas de los residentes a las zonas de estudio y/o trabajo. generar un uso predominante en vivienda en un suelo urbano con tratamiento de consolidación.

4. MARCO REFERENCIAL

Marco teórico:

La norma de la UPZ 99 – Chapinero, la cual se reglamentó con el Decreto 468 de 2006. Específicamente las fichas reglamentarias señaladas en el Artículo 6 y los planos y planchas mencionadas en el mencionado acto administrativo.

Marco conceptual:

Se tomaron tres proyectos localizados en la UPZ 99 – Chapinero: Plaza 39 en la calle 39 con carrera 7, Edificio de Apartamentos de la calle 54 con carrera 13 y Céntrica en la carrera 13 con calle 42. Los dos primeros ya se encuentran construidos y el tercero está en proceso de construcción. Se caracterizan por el adecuado manejo de la norma, el uso mixto y por las zonas comunales.

Sin embargo el tercero que es el que se encuentra actualmente en construcción, ofrece unas mejores alternativas en las zonas comunes con espacios amplios, modernos, de buenos acabados y con el manejo de alta tecnología.

Esto pasa por que el medio actual demanda este tipo de espacios para convertir el proyecto atractivo y rentable. Buscan ampliar las zonas comunales sacrificando los metros cuadrados de área privada, disminuyendo la cantidad de metros de área vendible pero posiblemente, y es lo más seguro, elevando el valor del metro cuadrado en un porcentaje igual o mayor para que no se afecte el punto de equilibrio.

Aunque el desarrollo del proyecto consiste en aplicar la norma urbana de manera adecuada, también busca formular una propuesta de desarrollo constructivo en el cual se maneje el costo por metro cuadrado a partir del precio de los materiales, equipos y mano de obra.

De esta forma se busca identificar los puntos claves para reducir el valor de venta del metro cuadrado, y poder generar un proyecto más atractivo para los interesados y más rentable para los inversionistas.

5. METODOLOGÍA

Hipótesis:

Al inicio del proyecto se plantearon las siguientes hipótesis:

Las localidades con mayores porcentajes de población soltera en Bogotá D.C. se encuentran en Santa Fe (23,2%), Teusaquillo (22,1%) y Chapinero (21,7) %.¹

También se encontró que el nivel educativo profesional de la población soltera está distribuido así: el 46,4% vive en Teusaquillo, el 38,3% en Chapinero y el 30,2% en Usaquén.²

Igualmente se encontró que dentro de la comunidad estudiantil y profesional, el tema de seguridad es uno de los más importantes, ya que por ser este su entorno, forma parte de las problemáticas cotidianas. El 55% de esta población quisiera implementar mecanismos conjuntos que brindarán más seguridad a la zona y estarían dispuestos a contribuir con las medidas que se tomarán para lograrlo. Este estudio permite conocer así mismo, que los proyectos de vivienda nueva que se desarrollen en los alrededores antes mencionados, mejorarían notablemente la seguridad, el entorno, el aspecto, los alrededores colindantes, el medio ambiente, el precio por metro cuadrado y notablemente la calidad de vida.

Los proyectos multifamiliares conformados por aparta estudios y dirigidos para estudiantes y/o profesionales son una solución óptima como alternativa de vivienda y se convertirán en una solución óptima para mejorar y mantener su calidad de vida.

Encuesta:

Se formuló y se realizó una encuesta aleatoria dirigida a los estudiantes y profesionales que concurren el sector y que tienen vínculos asociados a la vivienda, a la educación y al trabajo.

PREGUNTAS ENCUESTA PROYECTO MULTIFAMILAR PARA ESTUDIANTES

Tabla 1

1. Usted es residente de la localidad de chapinero Si De acuerdo	6. Vive en casa para estudiantes, apartamento, o habitación, otros?
2. Usted considera que la zona Chapinero es segura? Si De acuerdo No	7. Con cuál de los siguientes elementos se sentiría cómodo en su casa o apartamento? Parqueaderos Zonas seguras Internet
3. Usted es estudiante o profesional Si De acuerdo	8. Le parece que el metro cuadrado en chapinero es costoso?.
4. En qué universidad estudia Piloto de Colombia Santo Tomas La Católica Politécnica Copescolombiana	9. Cuanto pagaría por un apartamento cerca de su universidad, que ofreciera los siguientes servicios Internet inalámbrico Parqueaderos Zonas seguras
5. Le gusta el sitio donde reside Si, De acuerdo	

Fuente: autoría propia

Conclusiones:

Del total de personas encuestadas se encontraron los siguientes resultados:

Un porcentaje mayor al 70% están interesadas en vivir cerca de su lugar de estudio y/o trabajo.

Un porcentaje mayor al 60% considera que Chapinero es un buen lugar para vivir; más del 85% está de acuerdo con esta premisa cuando se trata de vivienda nueva.

De los estudiantes que viven en la localidad, el 20% viven en habitaciones. El 40% de estos estudiantes considera que es alto pagar el precio de un arriendo mayor a \$500.000.

El 85% del total de los encuestados le da una mayor importancia a los servicios de uso común como sala de Internet, zonas húmedas y salón de juegos, que a los estacionamientos. Por lo tanto se corrobora que al estar cerca al sitio de estudio y/o trabajo, el vehículo no es indispensable para el desarrollo de la vida cotidiana.

Reconocimiento de la condición geográfica y territorial:

El lote a intervenir se encuentra localizado en el sector de Chapinero. La información básica es la siguiente: Dirección: CL 47 – KR 13.

Localización: El edificio está localizado en la esquina nororiental de la intersección de la Calle 47 con Carrera 13.

Barrio: Marly.

UPZ: Chapinero (No. 99). Alcaldía Local: Chapinero (No. 02).

Destinación Inmueble: Uso mixto.

Estudio del entorno:

El uso comercial es predominante sobre los ejes viales de la Cr. 7ª, la Cr. 13 y la Av. Caracas, y sobre las Calles 45, 53 y 57.

El uso residencial es disperso y es común que se encuentre mezclado con usos comerciales de menor impacto. Generalmente predomina en edificios con altura promedio de hasta 10 pisos y viviendas de 2 pisos.

El uso institucional se caracteriza por las universidades e institutos técnicos que se encuentran en el sector.

Por lo tanto el sector tiene una alta recursividad. Igualmente existen unas actividades de alto impacto que afectan notoriamente la seguridad de la zona.

Estas actividades están asociadas a sitios de diversión, tales como bares, discotecas y hoteles de paso.

Imagen 1



— Fotografía aérea Chapinero. Fuente: Google Earth, 2009.

Lineamientos generales para la implantación del proyecto:

El sector de Chapinero se ha convertido en un uso académico por excelencia; están establecidas universidades reconocidas como Piloto, Javeriana, Gran Colombia, católica, Cooperativa de Colombia, Distrital, Santo Tomás, Politécnico, Militar, Manuela Beltrán entre otras.

Imagen 2



– Fotografía del lote desde la Calle 47. Fuente: autoría propia

Imagen 3



– Fotografía del lote desde la Carrera 13. Fuente: autoría propia

Esta dinámica del uso del suelo ha generado un cantidad de actividades a su alrededor, pero generalmente se ha asociado con actividades de ocio y esparcimiento. Por lo tanto es común ver bares y discotecas junto a los recintos estudiantiles. Aunque se han generado múltiples esfuerzos por reducir este impacto liderados por la asociación de universidades existente para el sector, hay sitios críticos tal como las áreas de impacto cercanas a la Universidad Santo Tomás, a la Universidad Católica y a la Universidad Distrital.

Por lo tanto el nuevo uso que se la ha dado a las edificaciones que anteriormente eran de vivienda, no ha sido el apropiado. Así como sucede con las unidades unifamiliares, sucede con las multifamiliares.

De la misma forma se ha vuelto común el abandono parcial y total de edificios completos que anteriormente contenían grandes apartamentos y hoy en día son restaurantes, oficinas, locales, o puntos de colaboración a los estudiantes (fotocopias, empastadores, etc.), que no abarcan una adecuada planta física para su óptimo funcionamiento.

Así como se han ido generando las universidades en esta zona, se ha vuelto atractiva no sólo para los estudiantes residentes en Bogotá sino para estudiantes foráneos que vienen de otras ciudades del país y en algunos casos de otros países.

Como la oferta educativa ha ido creciendo, la oferta residencial para recibir a los estudiantes, casi todos foráneos, no ha sido a la par. Esto ha generado que se hayan organizado las residencias para estudiantes, alcobas compartidas en apartamentos o arriendos por inmuebles completos.

Sin embargo, estos lugares de residencia de los estudiantes no han sido los adecuados para su bienestar y calidad de vida. Es común ver estudiantes que comparten un mismo cuarto y áreas de servicios, generando situaciones de hacinamiento y falta de higiene.

También es común que los estudiantes residan en zonas residenciales alejadas del área de estudio, generando grandes desplazamientos en transporte público y privado. Es tan notoria esta circunstancia que la movilidad en la ciudad es distinta cuando entran en periodo de vacaciones de mitad y final de año los estudiantes.

Por lo tanto se ha generado una preocupación general por parte del sector inmobiliario de revitalizar las áreas del sector de Chapinero con proyectos residenciales dirigidos a los estudiantes y/o profesionales que lo concurran.

Desarrollo del proyecto:

Se espera que a través del proyecto se brinde un óptimo servicio a la población estudiantil con la dotación de espacios que faciliten su desarrollo curricular, tal como áreas comunes de servicios como Internet, lavandería, bibliotecas, salones de descanso, de juego y gimnasio.

Se espera complementar el uso residencial con comercio de bajo impacto el cual brinde servicios a la comunidad estudiantil restaurantes, alquiler de vehículos, agencias de viajes, droguerías, papelerías, entidades bancarias y un centro de servicios en el tema público dirigido a los estudiantes, por ejemplo ICETEX, PROFAMILIA, etc.

Aprovechando el uso residencial y comercial, y estableciendo la mejor proporción de cargas y beneficios, se pretende que con este proyecto se logre un equilibrio de los que participan en el proyecto.

Los inversionistas que deben hacer una alianza estratégica público-privada para buscar el adecuado punto de equilibrio de desarrollo del proyecto. Además debe sacar provecho de las áreas comunes, que pueden ser para otros tipos de inversionistas en el caso de los locales, y de alianzas que se hagan con firmas que operen los diversos servicios ya instalados, tales como estacionamientos, lavanderías, etc. Los usuarios o estudiantes que residirán en el proyecto buscarán bajos costos en los alquileres de los arriendos, buscando un modelo de arrendamiento bajo que incluya el acceso a todos los servicios

Además de las ventajas en la que incurren los actores del proyecto, existen unos beneficios adicionales, dirigidos a la ciudad, tales como disminuir el déficit de vivienda que existe en la ciudad, revitalizar una zona de la ciudad que actualmente se encuentra con los mayores índices de deterioro, disminuir el atractivo comercial que actualmente tienen los lotes y edificaciones vacíos del sector que buscan tan sólo el establecimiento de bares, discotecas, etc., que no le aportan ni le entrega

beneficios a la ciudad. Precisamente, con la tendencia de ordenar o regularizar espacios con este tipo de uso urbano, es decir de vivienda, se busca que otro tipo de usos como los comerciales de mediano y alto impacto puedan reorganizarse y ubicarse en un sitio establecido y puntual para tal fin.

Para el uso residencial se busca generar un equilibrio adecuado en las zonas comunes y privadas, teniendo en cuenta la población estudiantil a la cual va dirigido el proyecto.

Para el uso comercial se busca que la localización facilite el acceso de los peatones y de las personas que visitan la zona y que funcione como área de mitigación de ruido entre las actividades desarrolladas en el espacio público colindante y las áreas residenciales.

Para la implantación del proyecto se escogió un lote de 3.125 m² localizado en la esquina nororiental de la Carrera 13 con calle 47 y dentro de un sector identificado como tratamiento de consolidación. Se encuentra en el barrio Marly, localidad de Chapinero.

Características del proyecto:

El proyecto consiste en edificar dos torres de apartamentos para estudiantes de una alcoba, algunos dúplex, localizados en los últimos pisos.

Las torres contarán con siete pisos, el primero que acoge a las zonas comunes y locales comerciales.

El desarrollo se desarrolla en un área de lote de 3.125 m² y será uno de los únicos en el sector que tendrá la ventaja de ofrecer múltiples servicios a los usuarios, es decir los estudiantes de las universidades localizadas en el sector de Chapinero.

El proyecto se constituye como un modelo de re densificación urbana. Igualmente busca darle una revitalización a este sector que se encuentra en dinámica constante y llamativos focos de los inversores, no solo en proyectos de vivienda sino en proyectos de uso dotacional y de servicios.

Además tiene la ventaja de quedar a menos de 10 minutos a pie de las universidades del sector y menos de 15 del centro internacional y la calle 72. Otro tipo de usuarios del proyecto son las personas vinculadas con la red de servicios de salud que se localizan cerca de la zona, tal como el hospital San Ignacio, la Clínica Marly, Palermo, las cajas de compensación. etc., por lo tanto el proyecto tiene clientes multipropósito.

Características arquitectónicas del proyecto:

Lo conforman un hall de entrada, un salón, cocina abierta, una alcoba libre con un vestier y baño. Las zonas de servicios tienen el gran beneficio de ventilación e iluminación, favoreciendo las instalaciones especiales de ductos para gas y los demás servicios de redes. Los dúplex tienen la ventaja de ampliar la zona social y manejar la doble altura.

Otras características del proyecto:

25 Locales comerciales de 20 a 55 m².

156 Aparta estudios.

30 Aparta estudios dúplex con terraza.

Seguridad accesos controlados, sistemas de alarma.

Zonas comunes: 4 ascensores panorámicos, halles de acceso en doble altura, zona de lavandería, zona de juegos, restaurante y sala de Internet.

Estructura convencional en concreto reforzado.

Dos sótanos para estacionamientos de vehículos y motocicletas y para depósitos para los aparta estudios y locales comerciales. El primer sótano corresponde para el área comercial y el segundo para los residentes de los aparta estudios que lo necesiten.

Volumetría:

Imagen 4



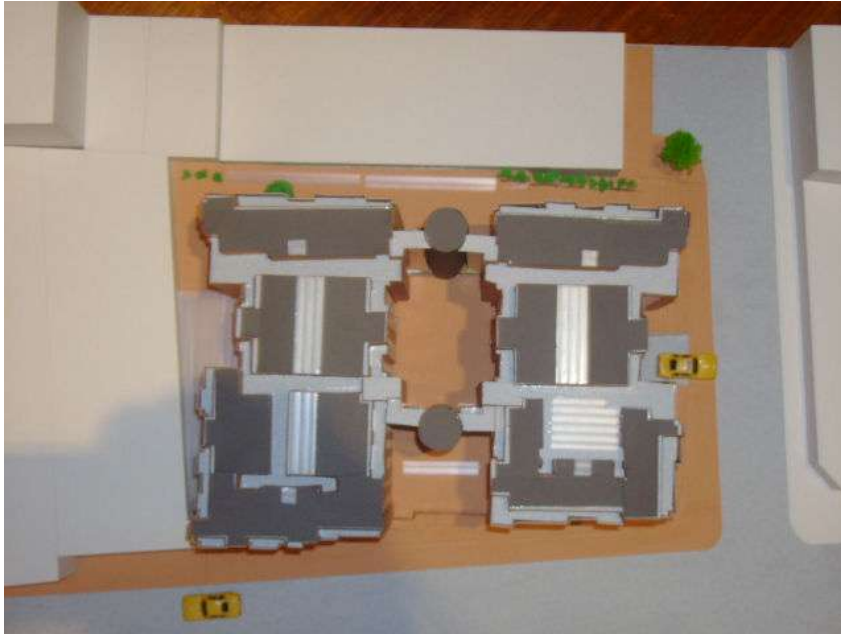
--foto maqueta proyecto. Fuente: autoría propia

Imagen 5



--foto maqueta proyecto. Fuente: autoría propia

Imagen 6



--foto maqueta proyecto. Fuente: autoría propia

Imagen 7



--foto maqueta proyecto. Fuente: autoría propia

Imagen 8



--foto maqueta proyecto. Fuente: autoría propia

PLANIMETRIA

Imagen 9 fachada



--captura imagen proyecto. Fuente: autoría propia

Imagen 10 fachada



--captura imagen proyecto. Fuente: autoría propia

Imagen 11 fachada



--captura imagen proyecto. Fuente: autoría propia

Imagen 12 fachada



--captura imagen proyecto. Fuente: autoría propia

Imagen 13 corte



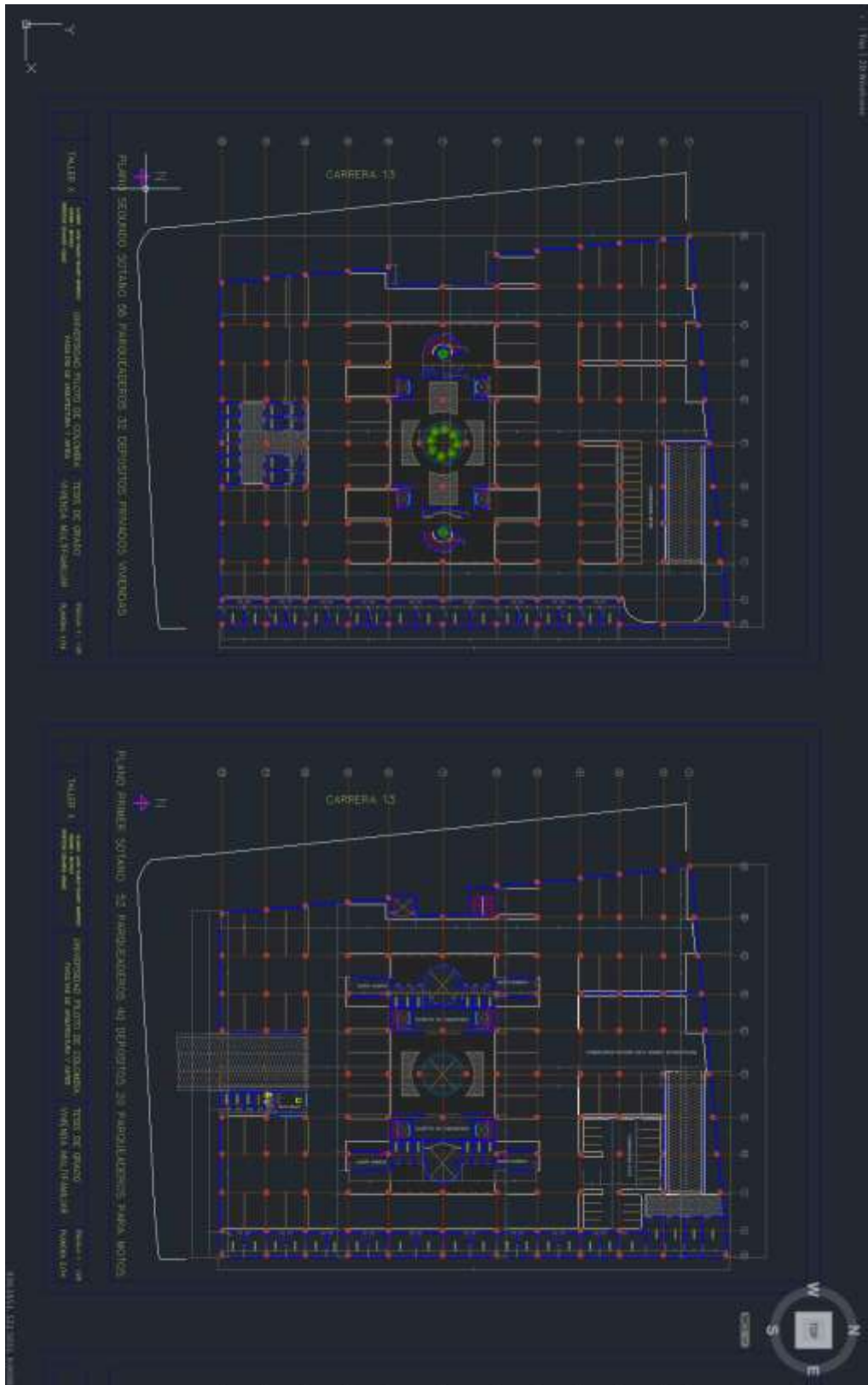
--captura imagen proyecto. Fuente: autoría propia

Imagen 14 corte



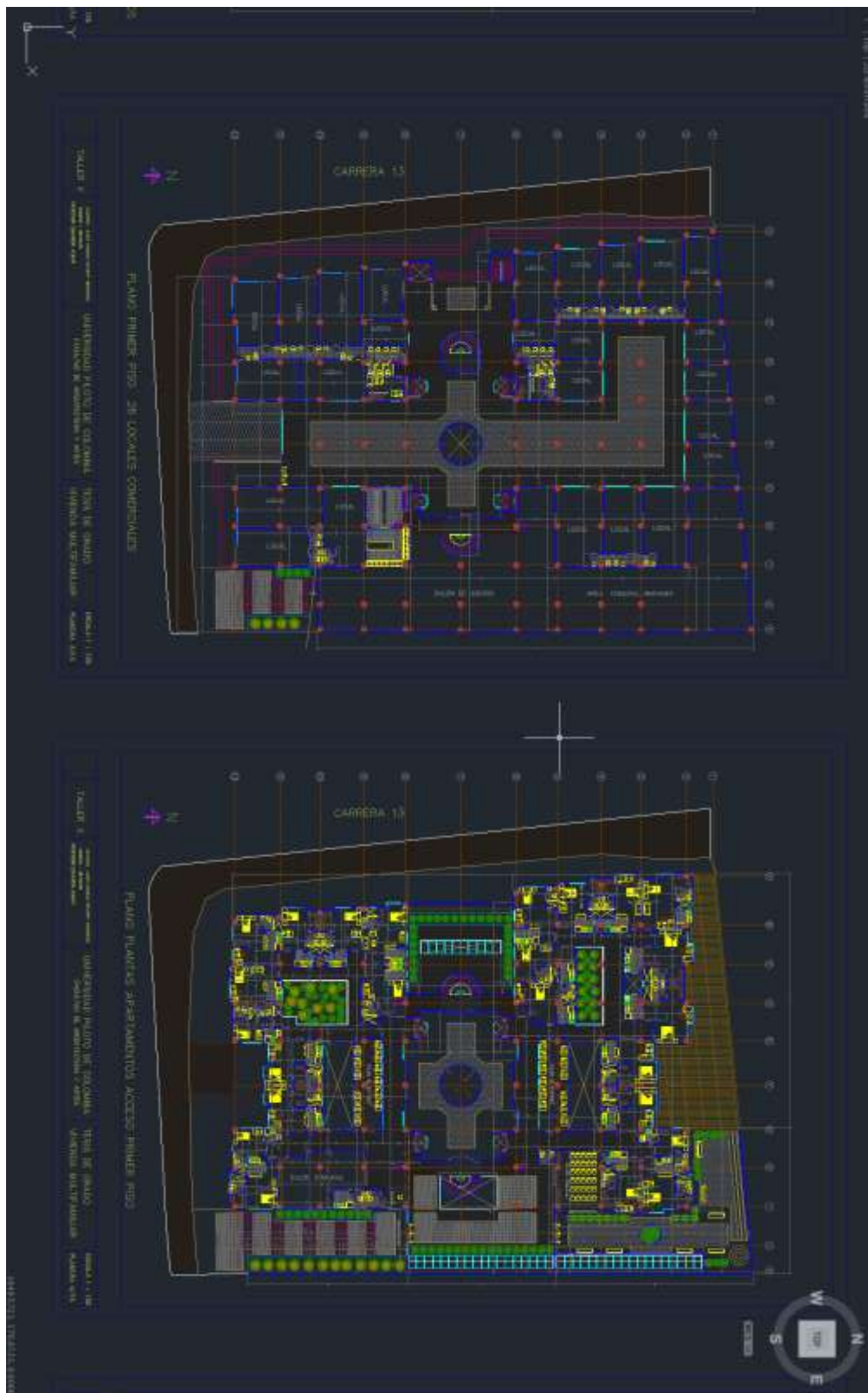
--captura imagen proyecto. Fuente: autoría propia

Imagen 15 sotano 1 y 2



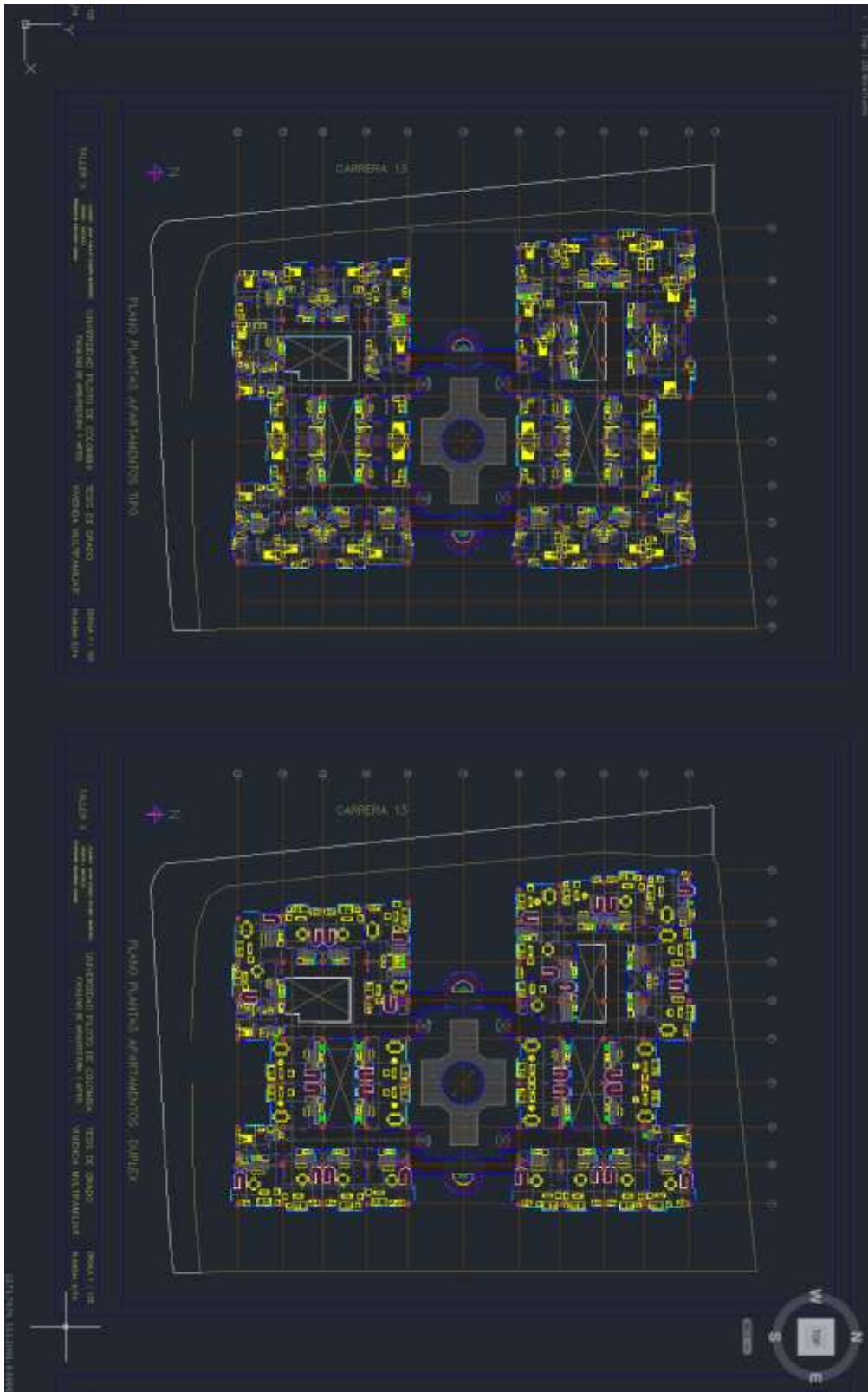
--captura imagen plano proyecto. Fuente: autoría propia

Imagen 16 primer y segundo piso



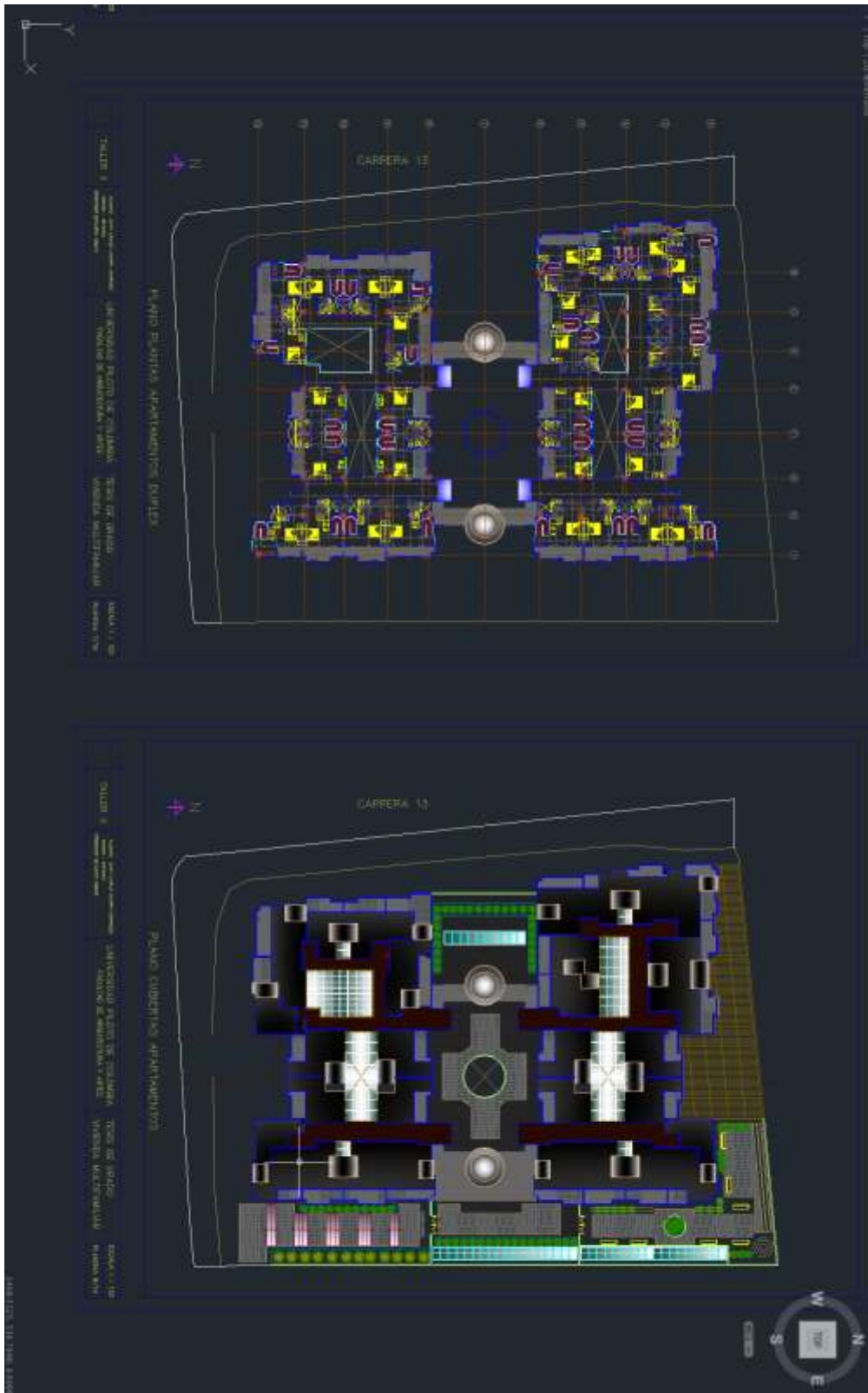
--captura imagen plano proyecto. Fuente: autoría propia

Imagen 17 apt.tipo



--captura imagen plano proyecto. Fuente: autoría propia

Imagen 18 último piso y cubiertas



--captura imagen plano proyecto. Fuente: autoría propia

6. CRONOGRAMA

Tabla 2

FECHA	TAREAS EJECUTADAS
AGOSTO/08	Identificar el tema del proyecto, Formulación del problema investigación de campo, conocimiento de la localidad. Pensar en el título del trabajo. Hacer los objetivos generales y específicos del proyecto (conseguir la normativa)
SEPTIEMBRE	Seleccionar el universo, la muestra. , tomar fotos del área a trabajar, escoger el estudio de caso. Asistir a la entrega con los planos para correcciones.
OCTUBRE	Realizar las encuestas a los estudiantes del área escogida, tabular las encuestas. Visitar a la Alcaldía de Chapinero. Asistir a la entrega, (Planos del proyecto). Con la normativa hacer el Marco conceptual, de antecedentes, demográfico, geográfico. Iniciar el Diseño Metodológico preliminar.
NOVIEMBRE	Entrega del proyecto con correcciones. Hacer hipótesis, resultado de los datos arrojados en las encuestas.
DICIEMBRE	Sustentar el proyecto. Pedir cita a la Curaduría Urbana,
ENERO/09	Terminar la maqueta, hacer los render, y plottear planos. Ponerle el título final al proyecto.

Fuente: autoría propia

7. CONCLUSION

De acuerdo a los parámetros al inicio del diseño del proyecto se estableció como principal punto realizar todos los pasos tanto de diseño y normativa en el sector seleccionado lo más cercano a la realidad.

Tanto la presentación como la maqueta fueron hechas con ese propósito. Me pareció que por ser el último proyecto en la universidad tenía que ser lo más realista posible y que todo lo aprendido en el transcurso del proceso en cuanto a la aplicación estricta de la norma vigente me fuera útil ya como profesional.

Se tuvo en cuenta que el proyecto fuera rentable económicamente y que justificara su realización sin exageraciones en el diseño y sobretodo rentable, que es por lo general lo que se tiene como prioridad sobre el diseño en el mundo real.

Mucha investigación se requirió para el manejo de espacios y en el punto fijo un elemento por lo general en vivienda multifamiliar poco explorado en el diseño se salió de la norma de rentabilidad y siempre con la lógica y sin exageraciones se quiso dar como punto focal del diseño.

El proyecto cuenta con todas las características ya mencionadas y se pudo realizar cumpliendo todos los requisitos.

9. BIBLIOGRAFÍA

Guía del Urbanizador. Licencias Urbanísticas. Bogotá: 2006.

UPZ Norma Común. Decreto 159 de 2004. Bogotá: 2006.

www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas.

www.arq.com.mx.

www.arquonauta.com.

www.bogota.gov.co.

www.habitatbogota.gov.co.

www.jundep.c/mariobrand.com.

www.mapas.com.co.

www.metrocuadrado.com.

www.secretariadegobierno.gov.co.

www.simege.unal.edu.co/tramite.

8. ANEXOS

Imagen 19



– Render ingreso sobre la Carrera 13. Fuente: autoría propia

Imagen 20



– Render fachada. Fuente: autoría propia

Imagen 21



– Render del punto fijo. Fuente: autoría propia