LA INSERCIÓN DE LOS CENTROS COMERCIALES EN EL PAISAJE URBANO DE BOGOTÁ



Los centros comerciales en Bogotá actualmente estan concebidos como una gran infraestructura dentro de un entorno urbano la cual ronda los 150.000 m2 construidos.



¿QUÉ ES EL PAISAJE URBANO?

Es el territorio en donde existe la relación entre el hombre, la naturaleza y su cultura.

- Elementos concretos
- Imagen mental
- Idiosincrasia de los habitantes
- Estructuras urbanas

"El espacio público es el resultado material en la que el componente cultural ha dominado, y el Paisaje Urbano es el resultados mental establecido en las personas"

Josep Armengol

01 CRECIMIENTO URBANO

02 CONDICIONES METEOROLÓGICAS

03 INDICADORES SOCIECONOMICOS

04 CALIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO



La implantación de superficies tan grandes en el contexto urbano de Bogotá afectan la Percepción del Paisaje Urbano



EXPERIENCIA Y PERCEPCIÓN



CATEGORIAS CONCRETAS



BIOSEGURIDAD

LA IMPLANTACIÓN DE CENTROS COMERCIALES EN BOGOTÁ SE REGULA POR MEDIO DE LOS PLANES DE IMPLANTACIÓN Y MANEJO ESTIPULADOS EN EL DECRETO 430 DEL 2005

Viabilidad para implantar superficies tan grandes en la ciudad.

Accesibilidad vehicular y en el mayor aprovechamiento del suelo.

La experiencia y percepción del usuario no son tomados en cuenta

METODOLOGÍA DEL PROYECTO

Método de **triangulación** comparando una **matriz cualitativa y cuantitativa** de la calidad del espacio público con un **sondeo**

Marco teórico

Formulación del Problema

Definición de variables

Estudio por medio de una matriz

Formulación de lineamientos

Aplicación en un nuevo planteamiento urbano

04 ANÁLISIS DE CATEGORIAS EN CASOS DE ESTUDIOS

Por medio de variables de análisis e indicadores cuantitativos





GORDON CULLEN
Arquitecto y diseñador urbano Britanico

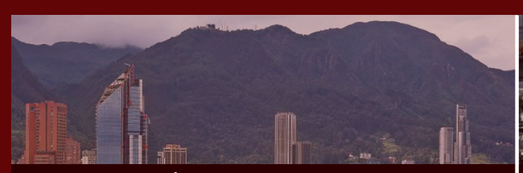
ANA MARÍA MOYA
Máster en Gestión del Paisaje UAB

EDMUNDO PEREZ
Arquitecto Colombiano. Investigador UNAL

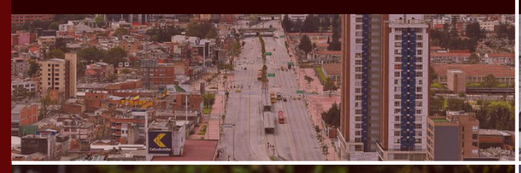
JOSEP ARMENGOL
Subdirector general de Acción Territorial y Hábitat Urbano de la Generalitat de Catalunya

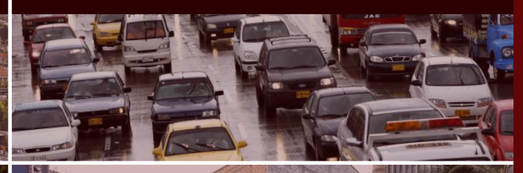
JAN GEHL
Arquitecto y urbanista Danés

JANE JACOBS
Divulgadora cientifica y urbanista


RELACIÓN CON EL ENTORNO


MOVILIDAD


ACTIVIDAD HUMANA


DIVERSIDAD DE USOS

EXPERIENCIA Y PERCEPCIÓN
SENSORIAL

•

POSESIÓN EN MOVIMIENTO

ESPACIOS CATEGORICOS

CATEGORIAS CONCRETAS
MORFOLOGICA

•

APERTURA VISUAL

BIOSEGURIDAD
FUNCIONAL

•

ACCESIBILIDAD

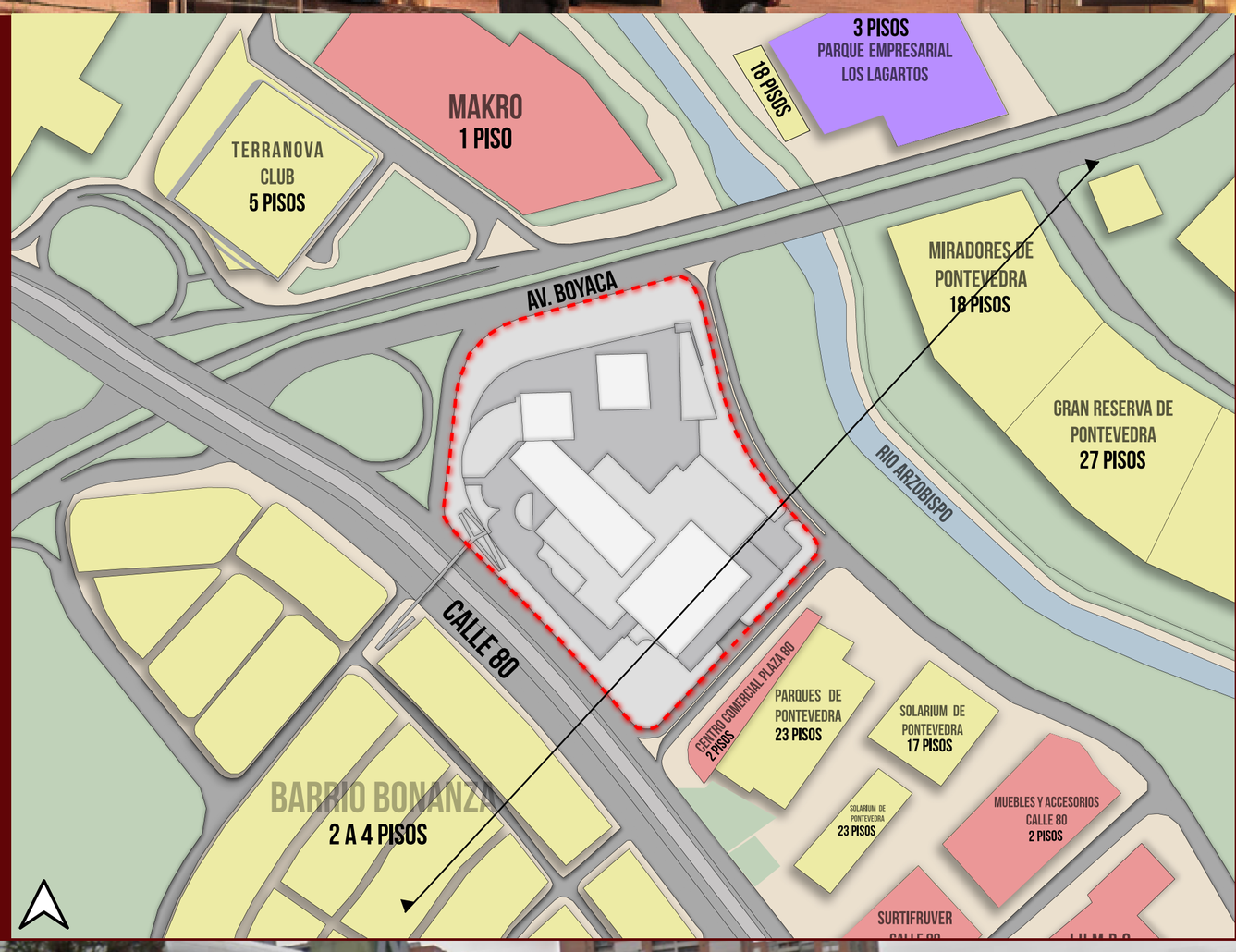


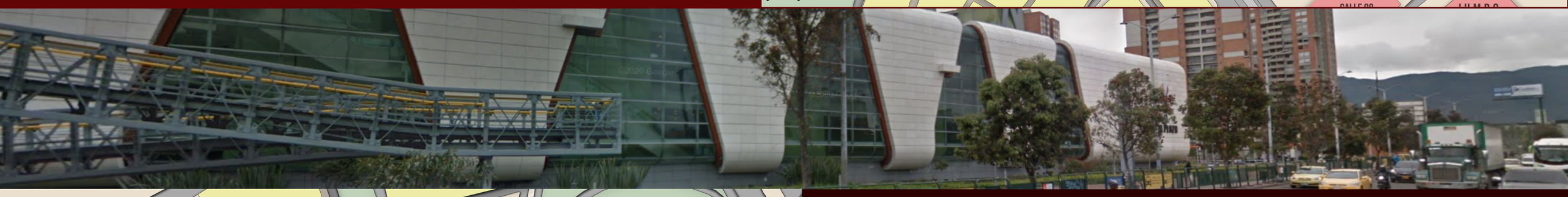
CENTRO COMERCIAL TITÁN PLAZA

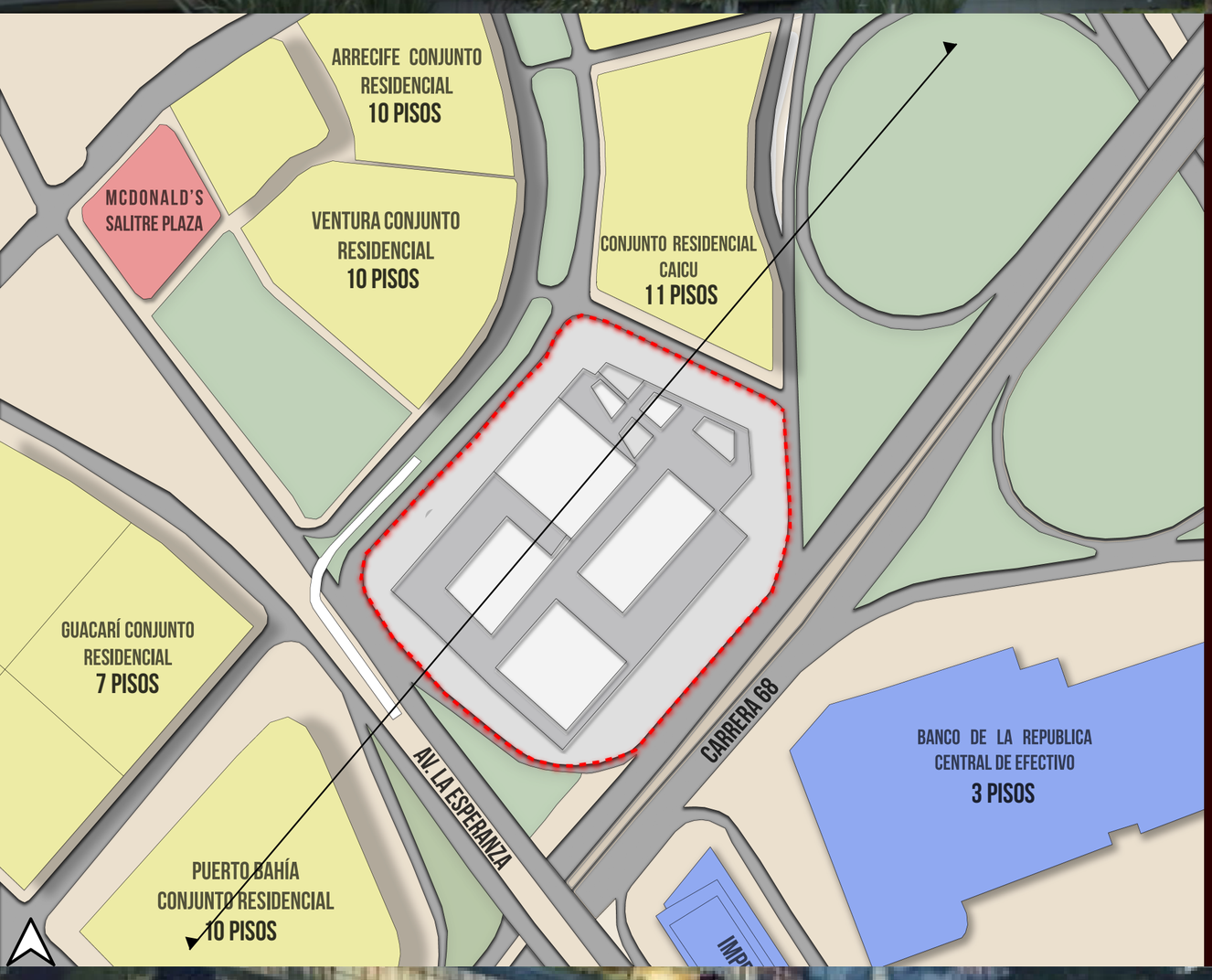
ÁREA BRUTA: 47,435
ÁREA CONSTRUIDA: 30,917
ESPACIO PÚBLICO: 16,518
ZONAS BLANDAS: 3,323.69
ZONAS DURAS: 13,195
ARBORIZACIÓN:
INDICE DE CONSTRUCCIÓN: 2,10
INDICE DE OCUPACIÓN: 0,65
ALTURA MÁX: 20 pisos

El centro comercial titán plaza esta ubicado sobre la calle 80 con av. boyacá en el barrio pontevedra.

El entorno inmediato del centro comercial es comercial en un 50% y residencial en el otro 50%.





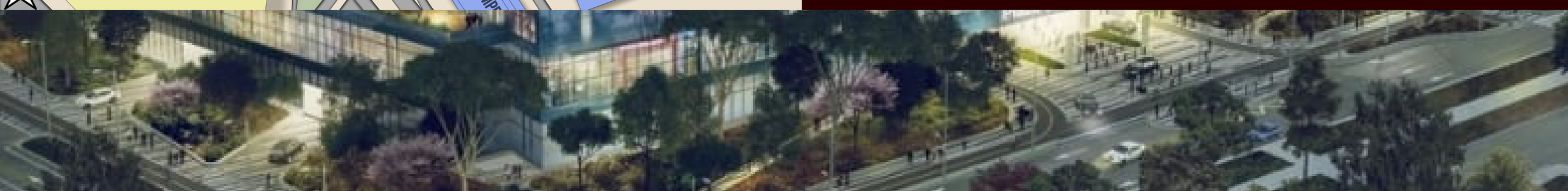


CENTRO COMERCIAL PLAZA CLARO

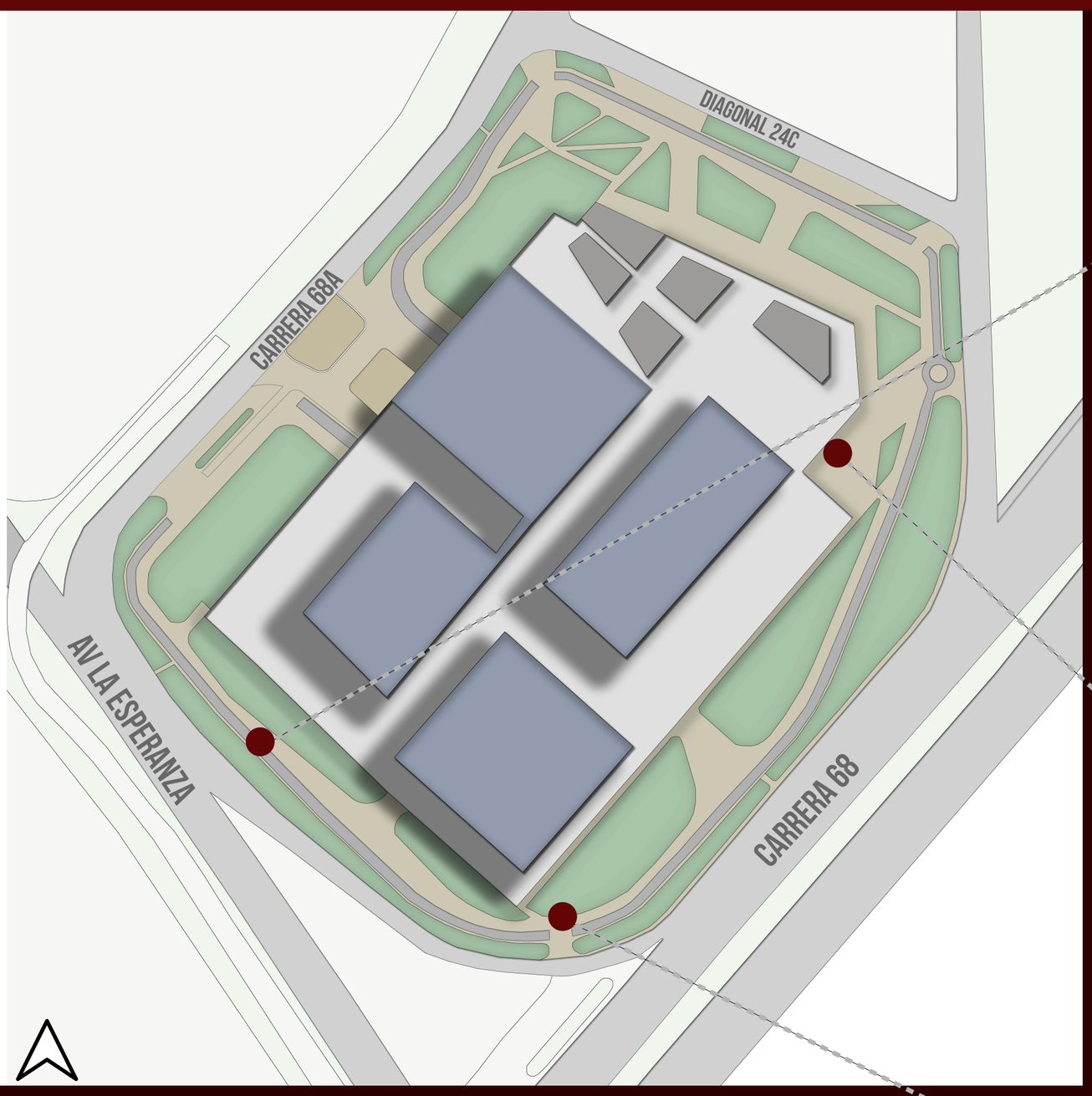
ÁREA BRUTA: 31,901
ÁREA CONSTRUIDA: 19,902
ESPACIO PÚBLICO: 11,999
ZONAS BLANDAS: 6,821
ZONAS DURAS: 5,178
ARBORIZACIÓN: 411,42
INDICE DE CONSTRUCCIÓN: 5,68
INDICE DE OCUPACIÓN: 0,82
ALTURA MÁX: 10 pisos

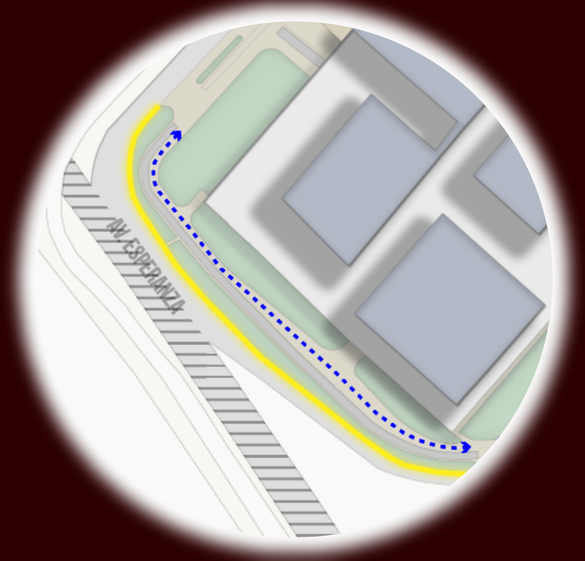
Ubicado sobre la carrera 68 con av. esperanza, en el barrio salitre.

El entorno en donde encuentra el centro comercial es en su mayoria residencial y se encuentra a dos cuadras del centro comercial salitre plaza.



ANÁLISIS CENTRO COMERCIAL PLAZA CLARO





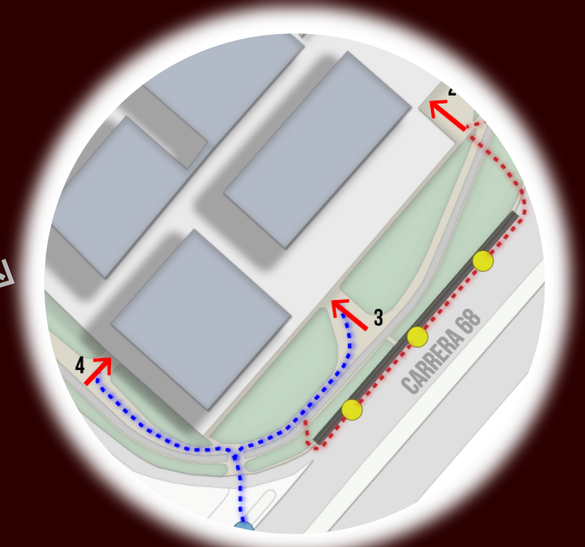
CERCANIA DE CAMINOS PEATONALES CON LA MALLA VIAL ARTERIAL

Sobre la carrera 68 y la Av. la esperanza



RELACIÓN PÚBLICO - PRIVADA EN PRIMER PISO

Únicamente en accesos peatonales al centro comercial

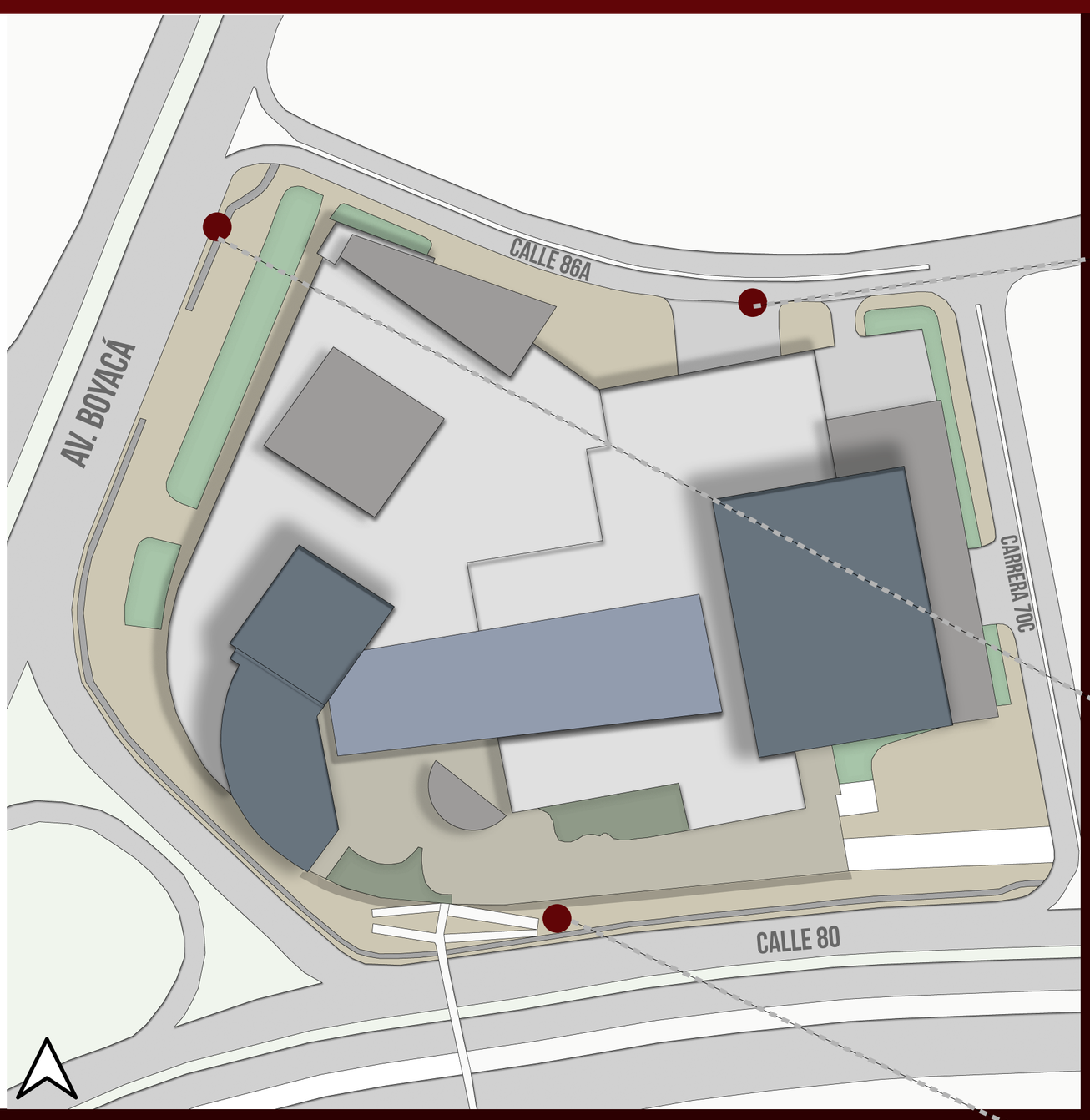


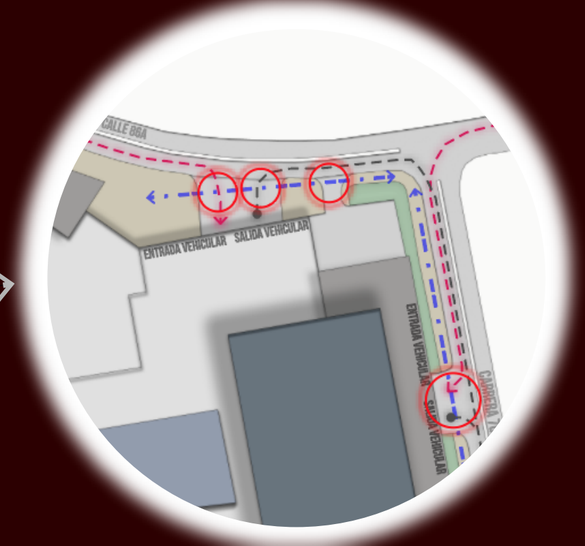
CONFLICTOS DE ACCESIBILIDAD PEATONAL

En las salidas 2,3 y 4 sobre la carrera 68

- Conflictos de accesibilidad peatonal por falta de adecuación en el espacio público
- Carencia de relación público privada en primer piso, limitada a los accesos peatonales
- No cuenta con suficientes espacios abiertos con uso especifico en el espacio público ni dentro del centro comercial

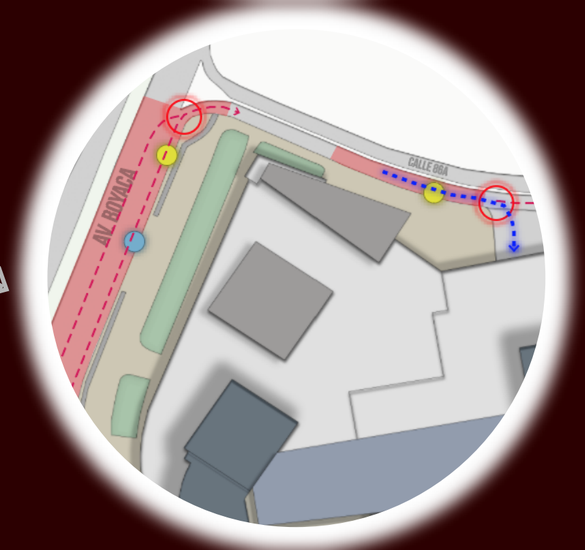
ANÁLISIS CENTRO COMERCIAL TITÁN PLAZA





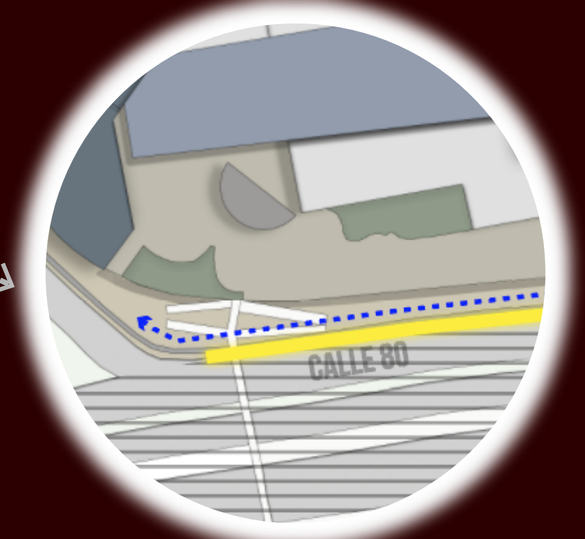
CONFLICTOS DE ACCESIBILIDAD VEHICULAR Y PEATONAL

Sobre la carrera 86A y la carrera 70C



CONGESTIÓN VEHICULAR EN LA MALLA VIAL COLINDANTE

En la calle 80 y la Av. Boyacá especialmente en los desvios

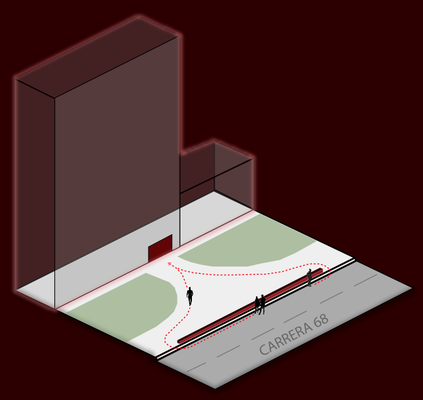


CERCANIA DE CAMINOS PEATONALES CON LA MALLA VIAL ARTERIAL

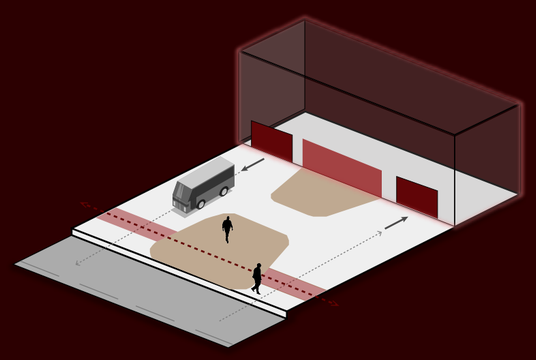
Especialmente sobre la calle 80 y la Av. Boyacá

- Congestión vehicular en las vias colindantes debido a la ubicación de los accesos vehiculares
- Carencia de zonas verdes en el espacio público
- Cercania de caminos peatonales con la malla vial arterial

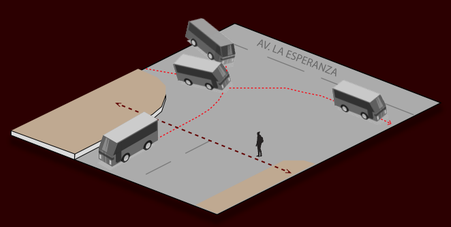
ANÁLISIS PERCEPTIVO PLAZA CLARO



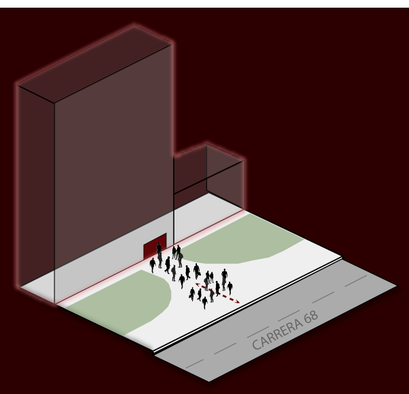
La barrera divisiora que impide el adecuado acceso peatonal al centro comercial, genera **inseguridad** en los usuarios al acceder por la puerta número 2 sobre la 68



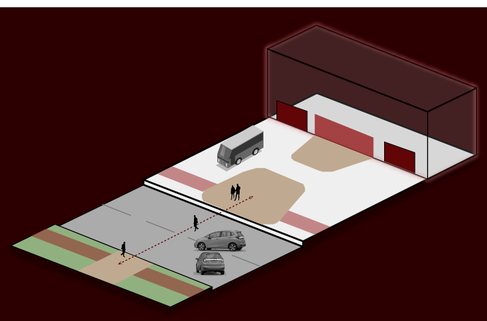
El camino peatonal donde transitan los peatones tiene puntos de **inseguridad** debido a el conflicto con vehiculos y bicicletas



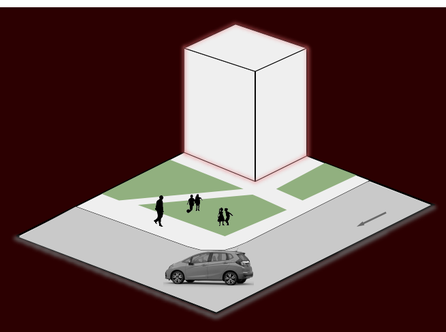
Al haber congestión vehicular en n recorrido peatonal para el acceso al centro comercial se genera un **riesgo** de accidente para el peaton



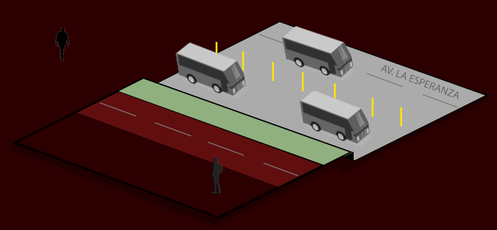
En caso de una catastrofe el usuario no siente la **seguridad** deseada de un espacio abierto para estos casos



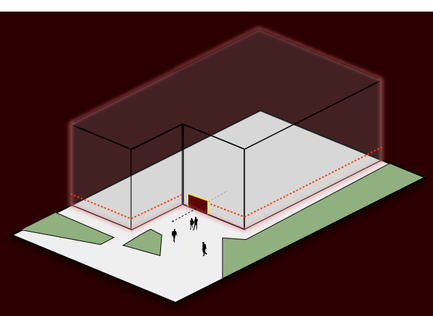
Las personas sienten **comodidad** para acceder y para salir del centro comercial por su conexión con otros caminos peatonales



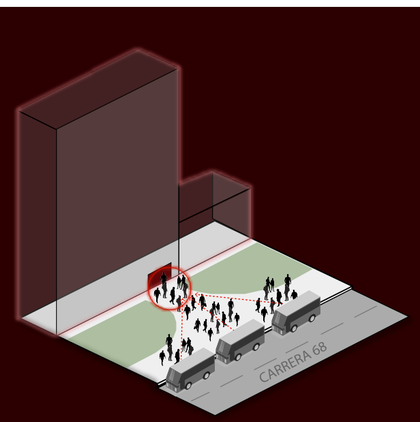
Debido a la ubicación de la zona recreativa para niños, se pone en riesgo sus vidas debido a su cercania con vias



Las personas que transiten sobre el espacio público sobre la Av. la esperanza pueden sentir inseguridad debido al alto flujo vehicular y su cercania a este



El usuario se ve obligado a caminar largas distancias entre los accesos debido a que no existe otra relación público privada en primer piso



A la avenida 68 llegan muchas rutas de transporte público de las personas que viven en el barrio y de los usuarios del centro comercial, debido a esto se generan **aglomeraciones** en la entradas al centro comercial



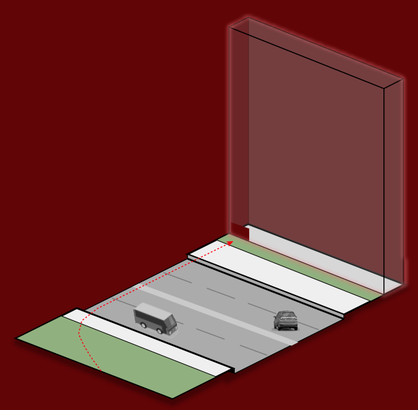
9/12 Seguridad Urbana

6/12 Escala Peatonal

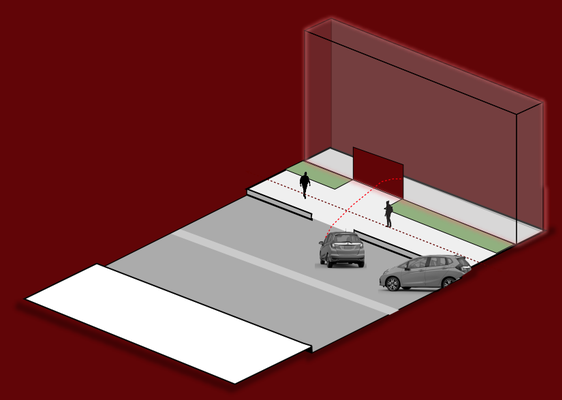
2/6 Diversidad Urbana

Calidad del Espacio Público
Media

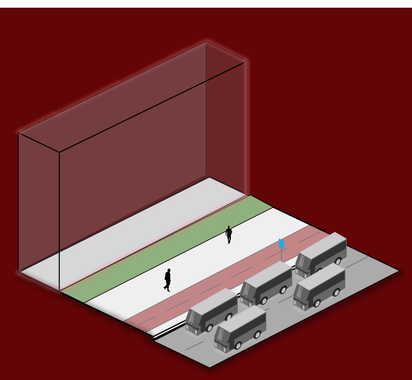
ANÁLISIS PERCEPTIVO TITÁN PLAZA



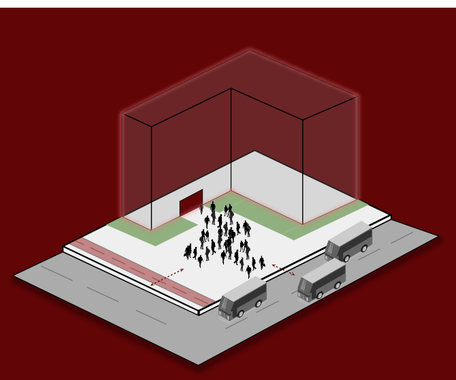
La ubicación del acceso peatonal número 2 obliga a los usuarios a atravesar la calle 86a y a caminar sobre la zona verde para acceder al centro comercial.



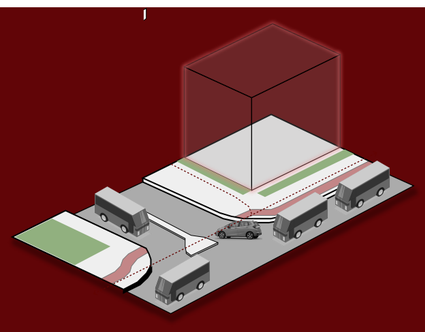
Sobre la carrera 70c se encuentra uno de los conflictos de accesibilidad debido a que los vehiculos que entran al centro comercial interrumpen con el recorrido que tienen que hacer los peatones para entrar por el acceso



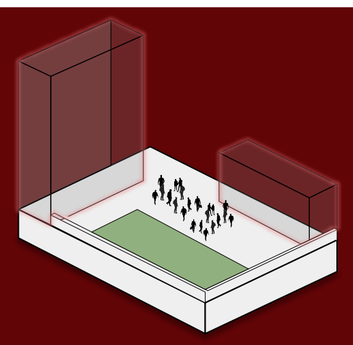
Los usuarios que llegan por la av. boyaca en transporte publico tienen que descender del transporte encontrandose con una ciclorruta ademas de generar congestion vehicular



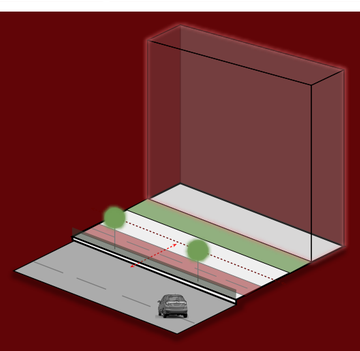
El único espacio adecuado para la evacuación se encuentra muy cercano a vias principales altamente transitadas



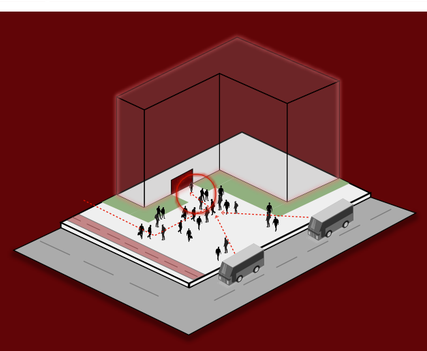
El camino peatonal del centro comercial que conecta hacia el norte normalmente se encuentra invadido por vehiculos debido a que hay congestion vehicular



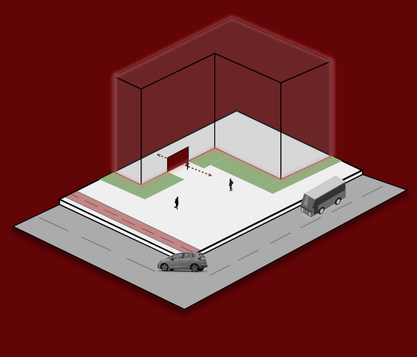
El espacio abierto en el ultimo piso del centro comercial es un espacio adecuado para el usuario debido a que cuenta con mobiliario adecuado y una zona comercial abierta



El camino peatonal que queda sobre la calle 80 se encuentra muy cercano a la malla vial arterial generando riesgo en quien la transite



Al el centro comercial contar con pocos y pequeños accesos genera una aglomer-



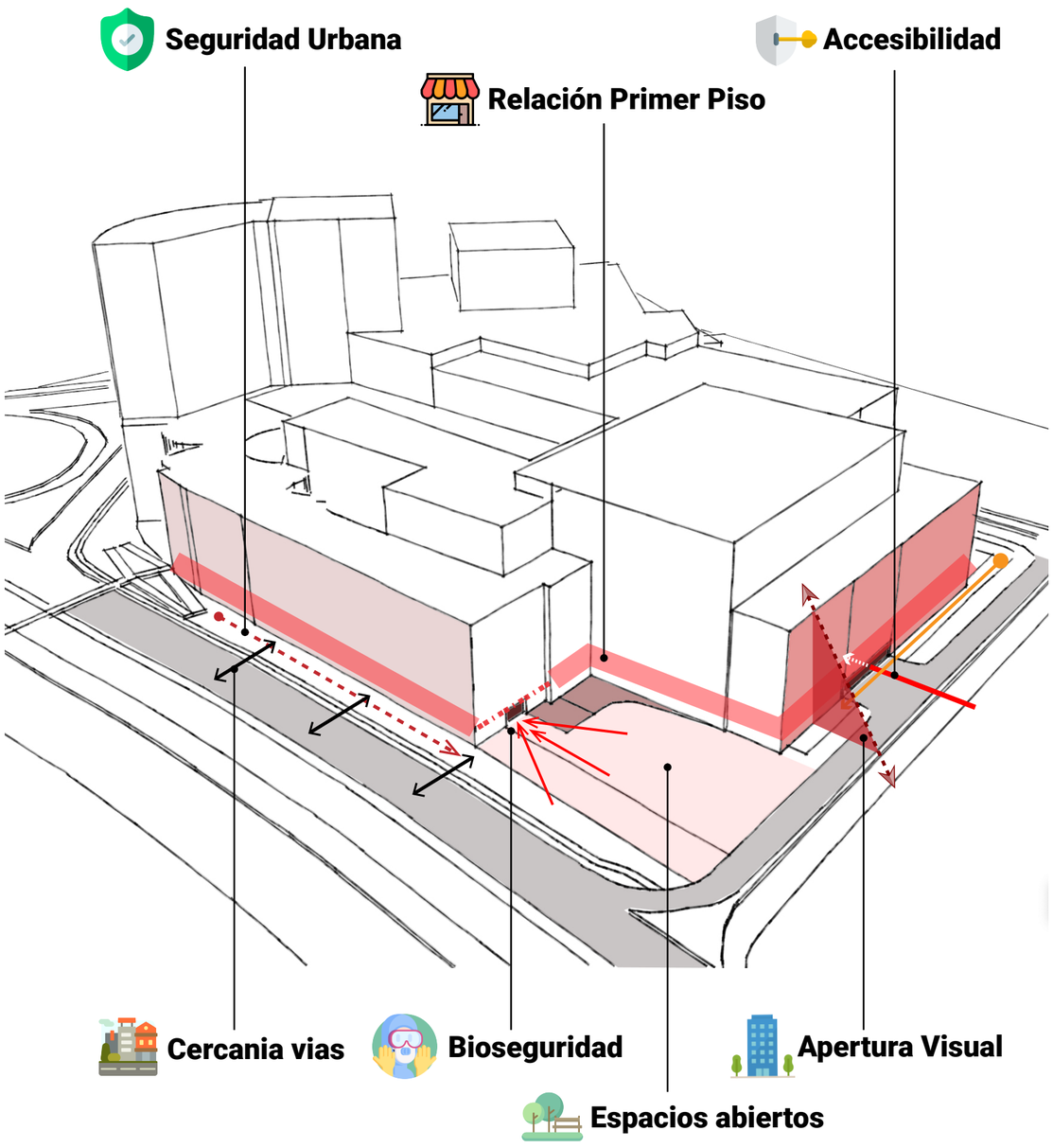
La relación publico privada del centro comercial al ser casi nula genera soledad en algunos espacios abiertos del centro comercial, normalmente donde se encuentra solo un acceso provocando la inseguridad

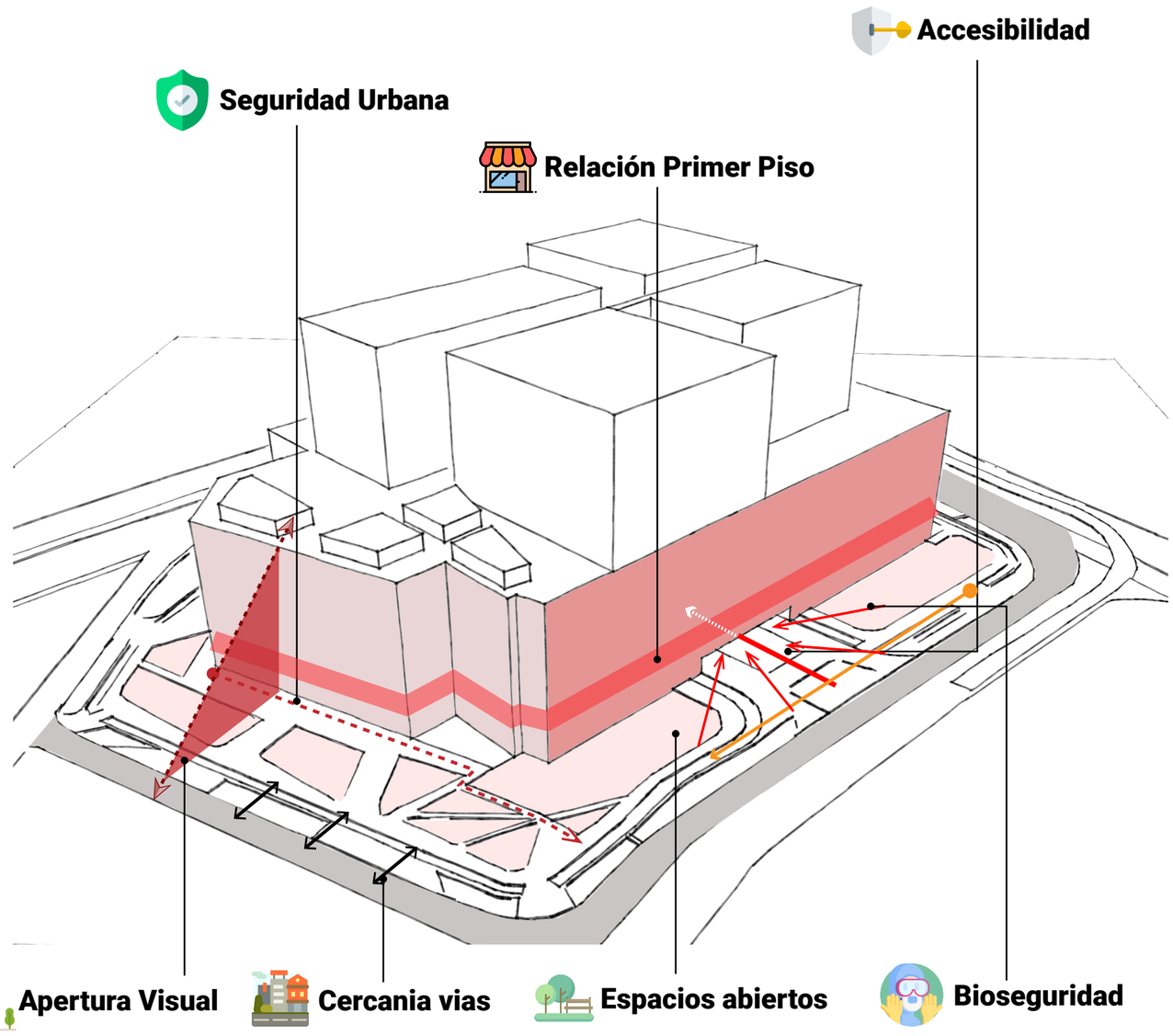
8/12 Seguridad Urbana

5/12 Escala Peatonal

2/6 Diversidad Urbana

Calidad del Espacio Público
Baja

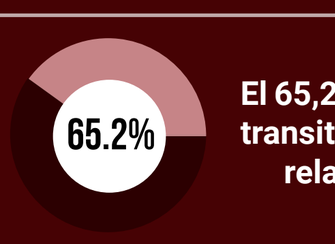




Experiencia y percepción **Estructuras concretas** **Bioseguridad**

Los recorridos peatonales sobre un paramento sin actividad y sin relación visual ni fisica, genera espacios inactivos y con poca seguridad para quien lo transite

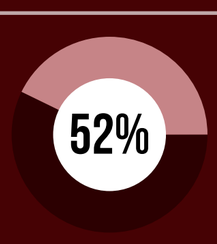
La falta de relación público privada en primer piso entre el espacio público y el centro comercial en mas del 80% de la edificacion, genera inseguridad a los usuarios



El 65,2% de las personas sienten seguridad al transitar por un espacio público que tenga relación público privada en primer piso

La accesibilidad peatonal se ve afectada debido al conflicto con los vehiculos y las bicicletas, generando un riesgo para el peatón

Los caminos peatonales del espacio público se encuentras muy proximos a vias principales vehiculares generando un riesgo en los peatones

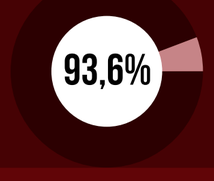


El 52% de las personas percibe que los centros comerciales priorizan el acceso vehicular frente al peatonal

La bioseguridad dentro del centro comercial es limitada al ser un espacio cerrado sin ventilación natural y con accesos limitados que generan aglomeraciones

El espacio público del centro comercial carece de espacios abiertos con uso especifico, volviendo inseguros los espacios exteriores y limitandose a un único espacio de recreación infantil junto a una via vehicular

La apertura visual entre el paramento del centro comercial y el perfil vial afecta la percepción del usuario debido a que no existe una relación a escala peatonal



El 93,6% de las personas consideran pertinence espacios abiertos dentro del centro comercial en un ámbito de pos-pandemia

DISCUSIÓN

¿CÓMO GARANTIZAR LA SEGURIDAD URBANA EN EL ESPACIO PÚBLICO DE LOS PRÓXIMOS CENTROS COMERCIALES?

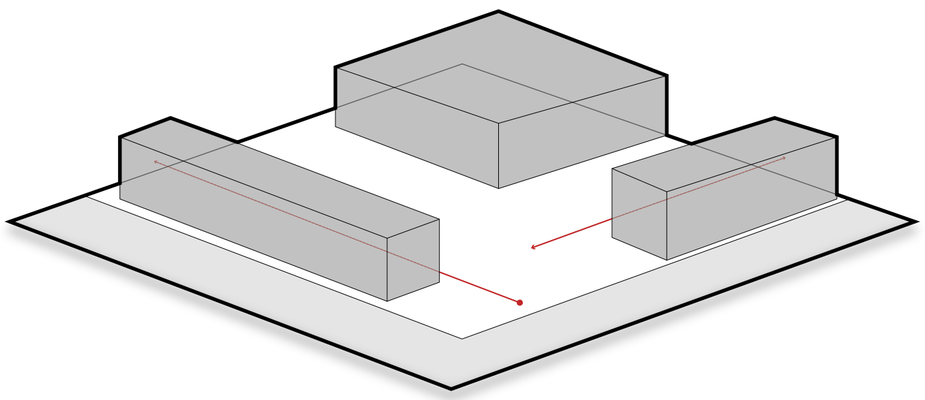
¿DE QUE MANERA PODEMOS PRIORIZAR LA ESCALA PEATONAL A LA HORA DE IMPLANTAR UN CENTRO COMERCIAL EN LA CIUDAD?

LINEAMIENTOS PARA EL PLAN DE IMPLANTACIÓN DE CENTROS COMERIALES EN BOGOTÁ

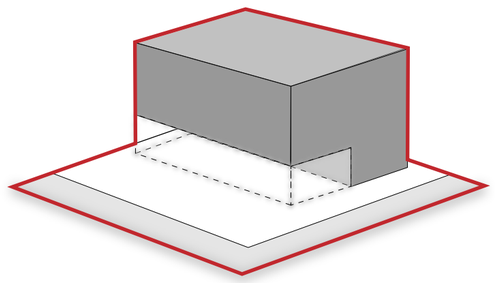
RECORRIDOS

1 Asegurar la inserción del espacio público hacia el interior del proyecto

El proyecto debe evitar en más del 30% los recorridos colindantes a la malla vial arterial con el fin de mitigar impacitos en los recorridos peatonales



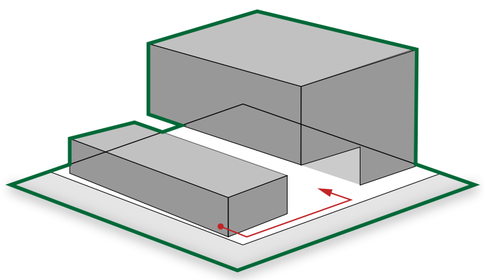
IMPACTO PARA LA CONSTRUCCIÓN



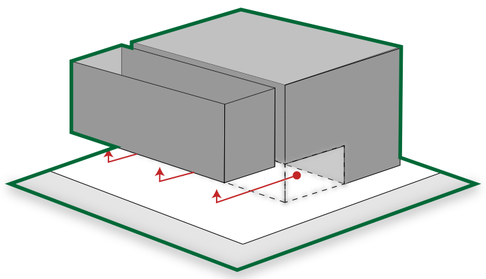
Para generar los recorridos internos se pierde utilidad en el primer piso de la edificación

SOLUCIÓN

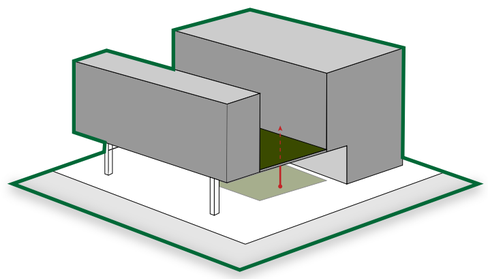
Se lleva el espacio público hacia el interior del proyecto y se recupera utilidad sobre el limite del anden



Elevar el volumen extraido y generando un pasaje interior

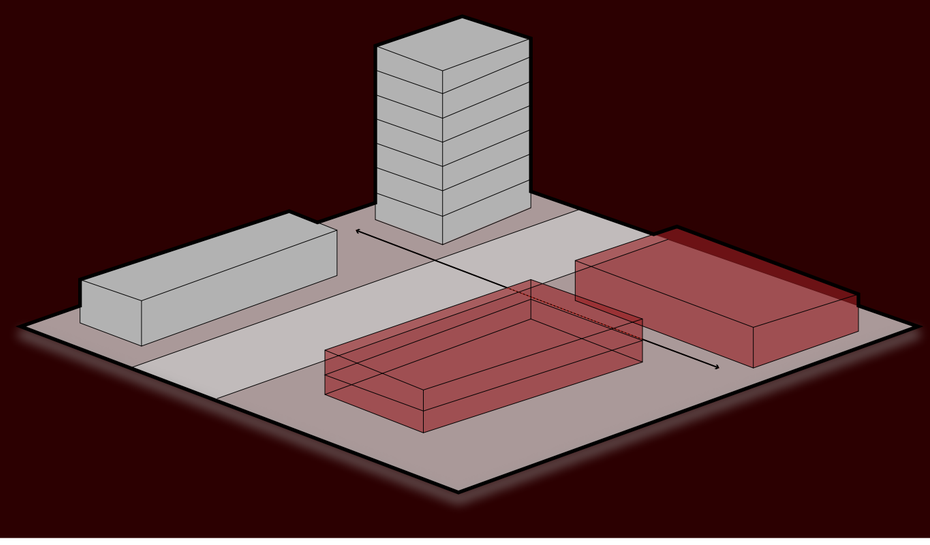


Elevar el espacio público generando dos espacios interiores abiertos

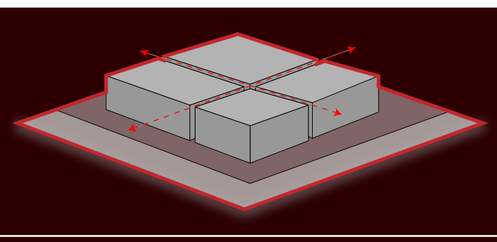


2 Contar con recorridos internos abiertos que conecten visualmente con caminos peatonales colindantes

Los recorridos estaría determinados por elementos de configuración al interior del proyecto



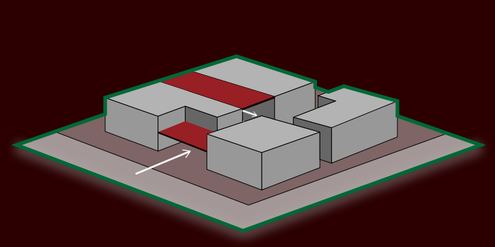
IMPACTO PARA LA CONSTRUCCIÓN



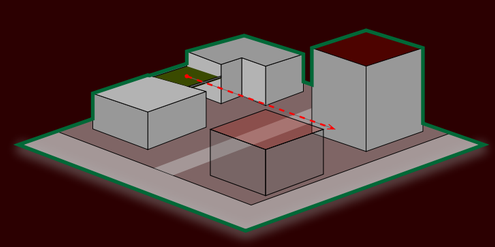
El volumen se fragmenta al crear recorridos internos

SOLUCIÓN

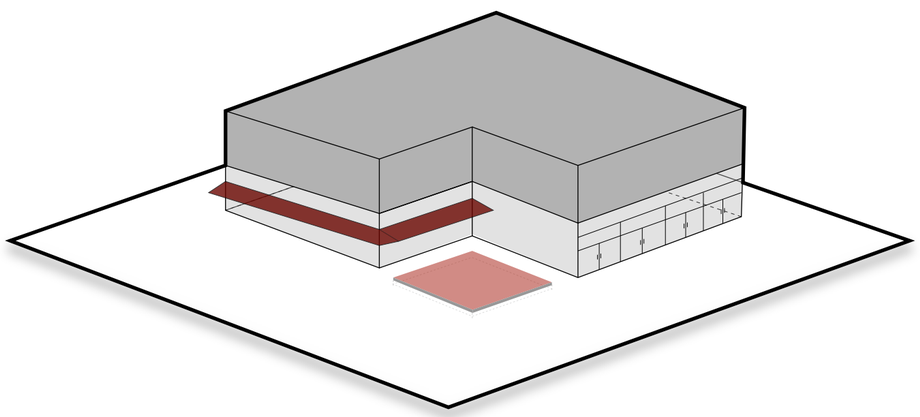
Recorridos internos con ventilación natural por medio de porshes y fachadas permeables



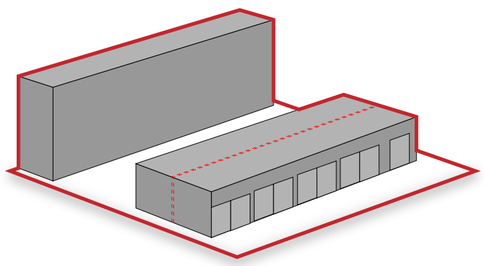
Relación visual de recorridos internos con los del entorno inmediato



3 Garantizar recorridos que tengan relación público privada en primer piso por medio de fachadas transpartes en más del 35% del paramento exterior



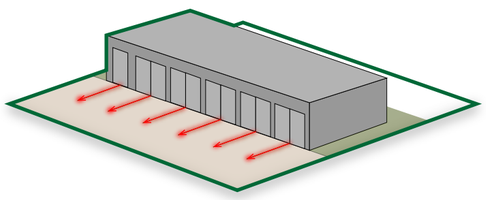
IMPACTO PARA LA CONSTRUCCIÓN



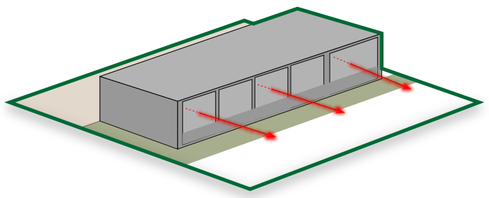
Implica la modificación de los locales comerciales

SOLUCIÓN

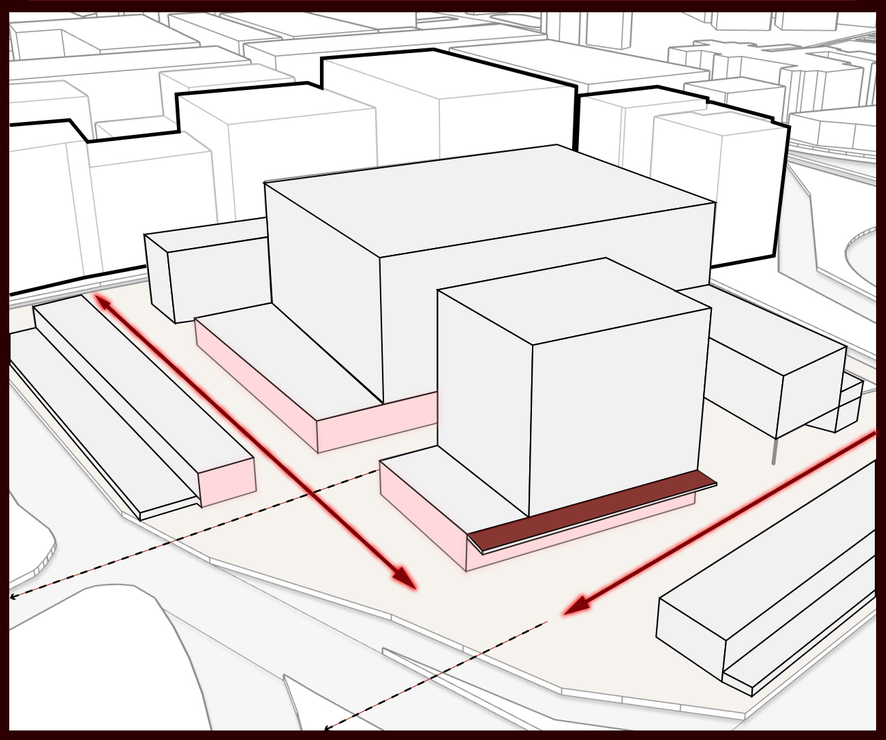
Los locales tendrian una sola apertura con relación fisica



La apertura hacia la malla vial seria solo visual

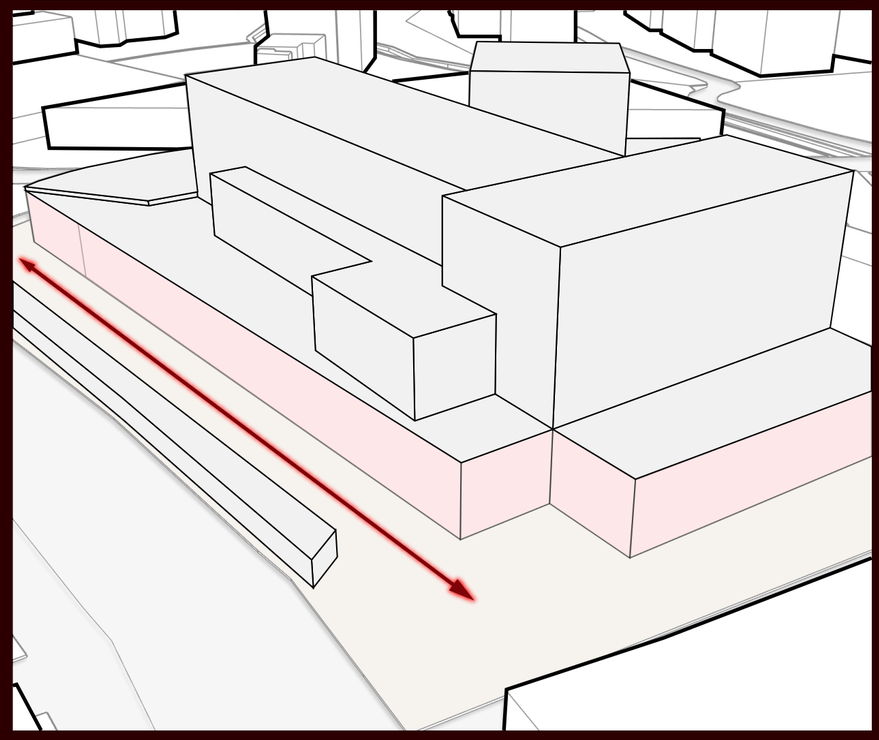


CENTRO COMERCIAL PLAZA CLARO



- FACHADAS VISUALMENTE PERMEABLES
- RECORRIDOS VISUALMENTE RELACIONADOS CON EL ENTORNO
- ESPACIO PÚBLICO SEGURO

CENTRO COMERCIAL TITÁN PLAZA

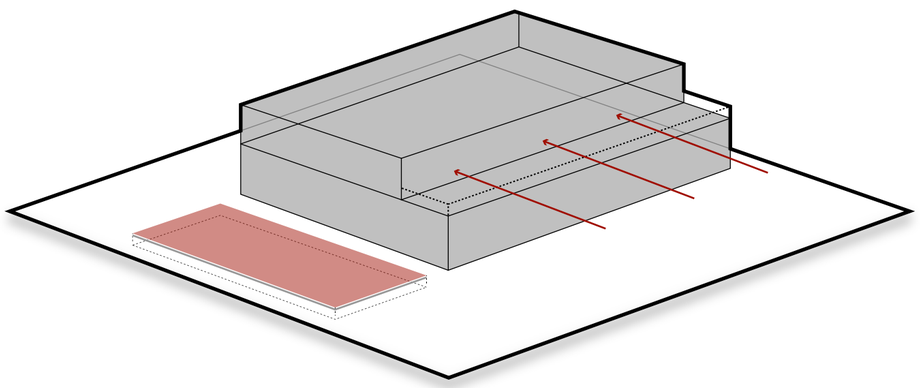


LINEAMIENTOS PARA EL PLAN DE IMPLANTACIÓN DE CENTROS COMERIALES EN BOGOTÁ

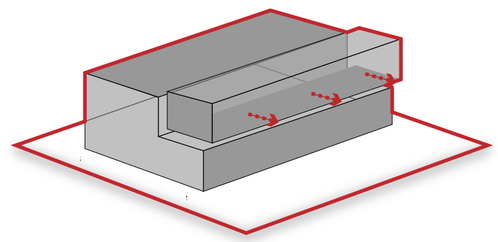
ALTURAS

4 Se deben garantizar espacios activos con relación público privada

En donde no hayan espacios activos, el proyecto debe contar con retrocesos despues de los 3m de altura



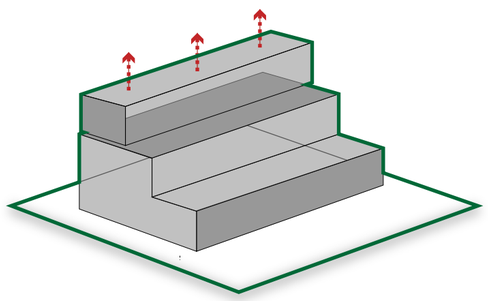
IMPACTO PARA LA CONSTRUCCIÓN



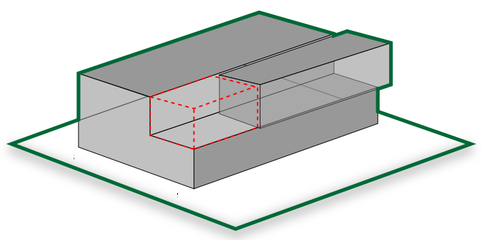
Se perdería parcialmente la utilidad en el segundo nivel

SOLUCIÓN

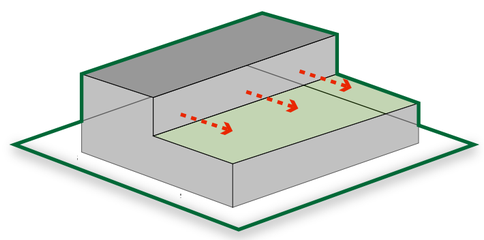
Se compensa hacia en interior del proyecto, en altura



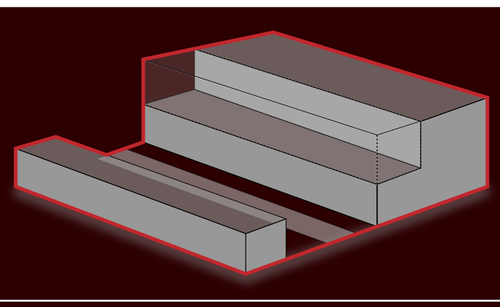
El retroceso no debe ser continuo por lo que la perdida de utilidad no seria significativa



En el retroceso se genera una terraza transitable



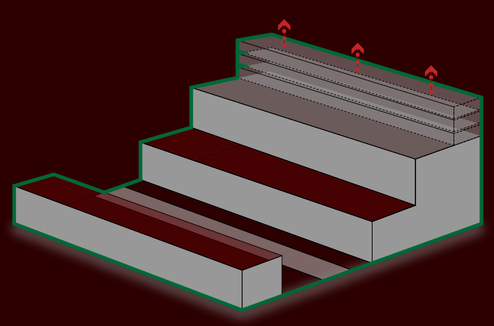
IMPACTO PARA LA CONSTRUCCIÓN



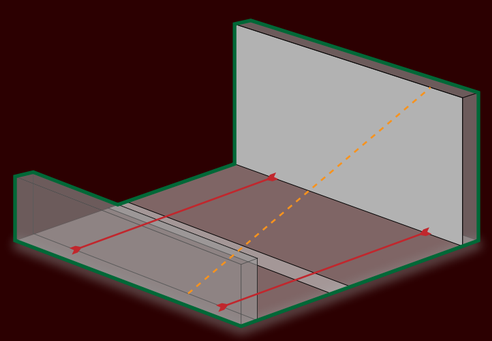
Se debe recortar la utilidad en el segundo nivel para lograr la altura del entorno inmediato

SOLUCIÓN

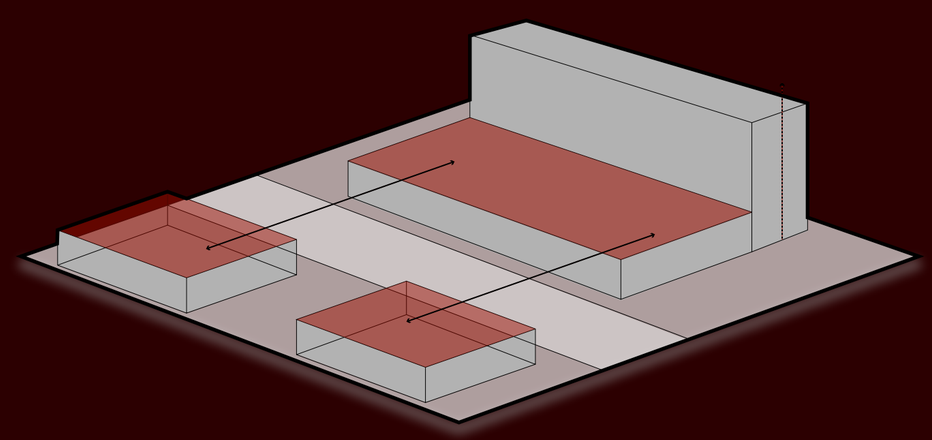
Se compensa hacia en interior del proyecto, en altura



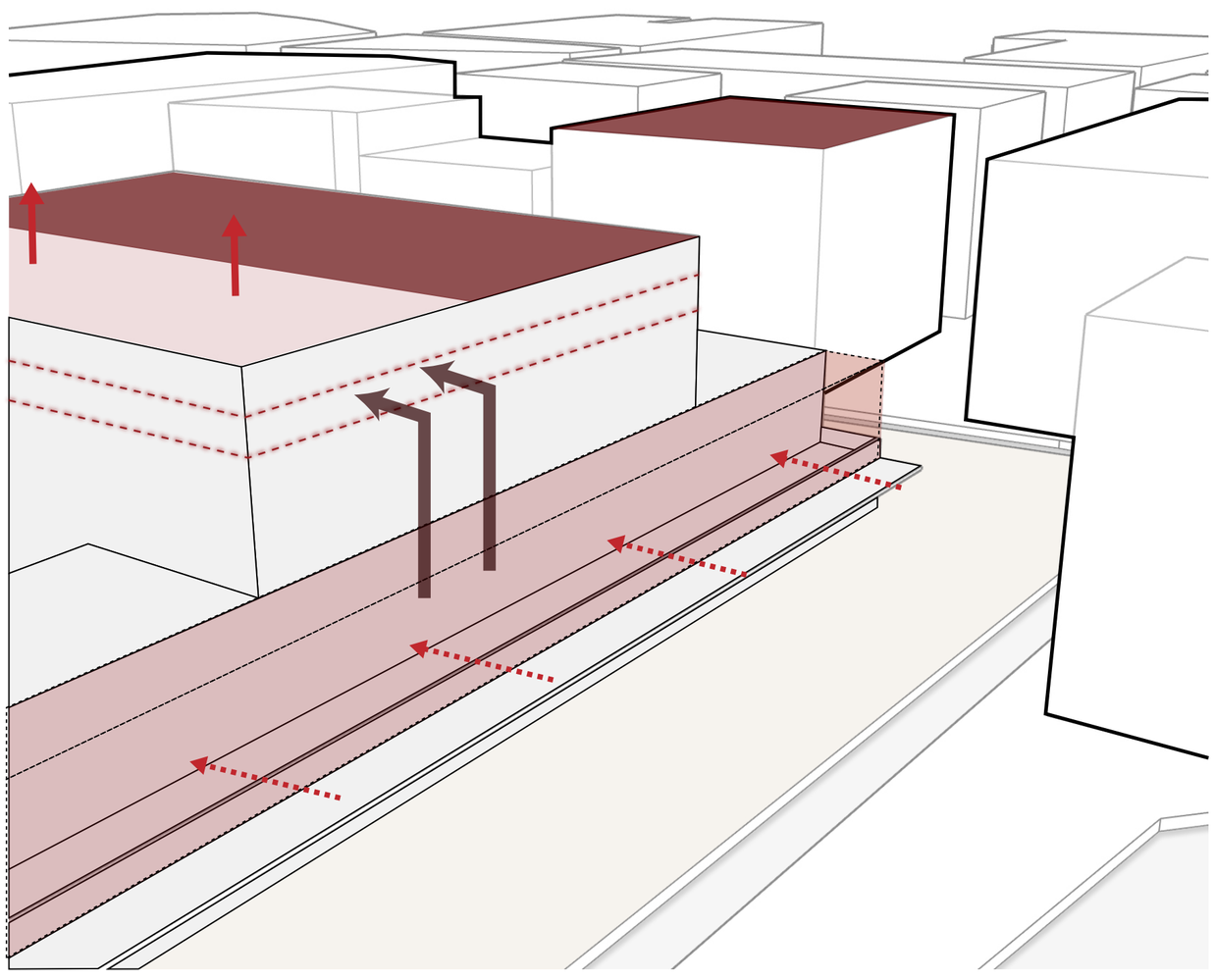
Ampliar el angulo entre la via y el paramento, de esta manera compensar altura



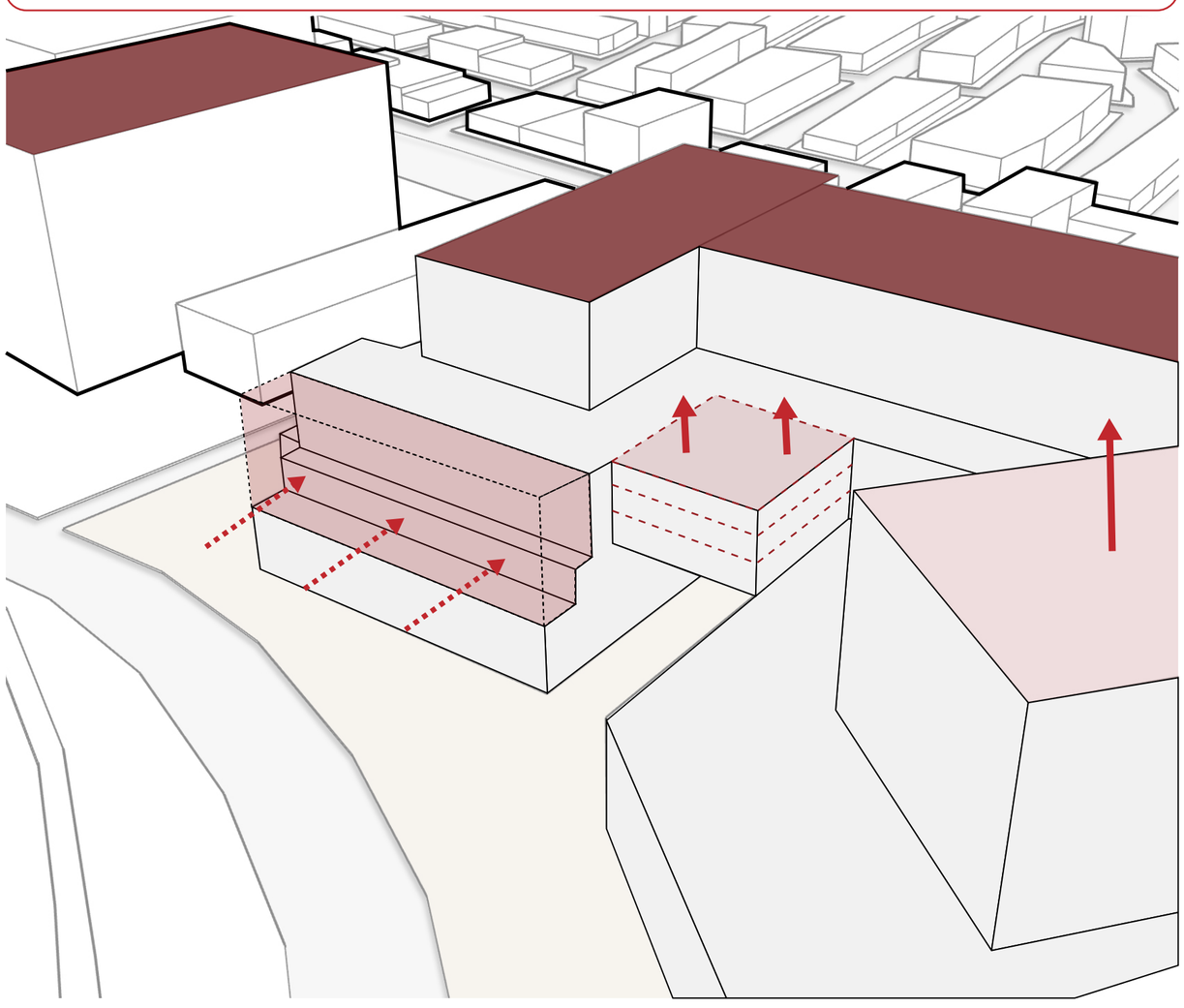
5 La altura del paramento del proyecto debe ser acorde a las edificaciones del entorno inmediato sin afectar el angulo visual del peatón



CENTRO COMERCIAL PLAZA CLARO



CENTRO COMERCIAL TITÁN PLAZA



COMPENSACIÓN DE UTLIDAD EN ALTURA

ALTURA ACORDE A LAS ALTURAS DEL ENTORNO INMEDIATO

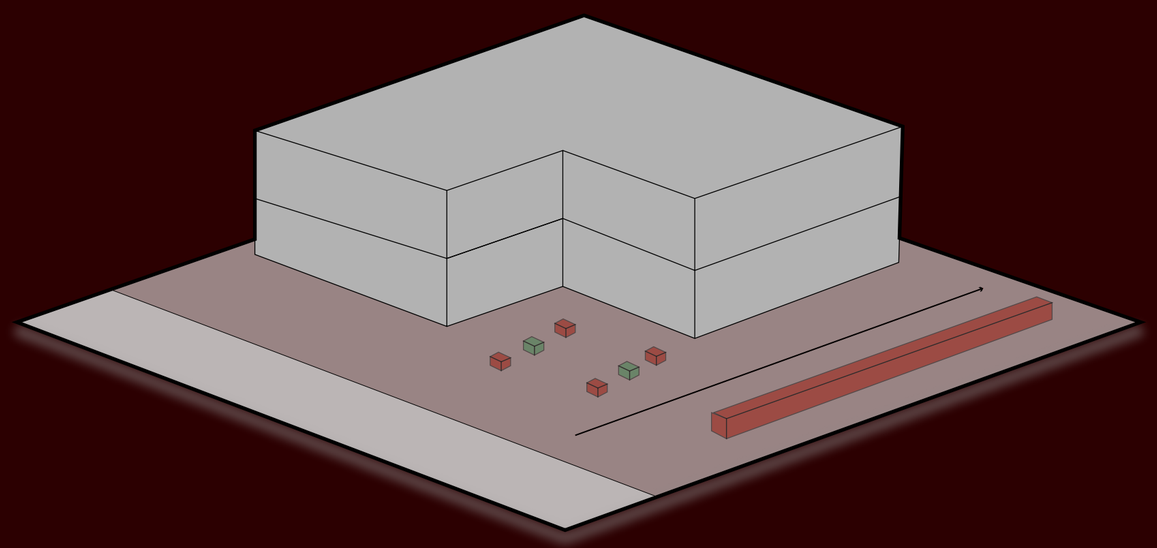
RETROCESOS DESPUES DE 3M DE ALTURA EN PARAMENTOS SIN ACTIVIDAD

LINEAMIENTOS PARA EL PLAN DE IMPLANTACIÓN DE CENTROS COMERIALES EN BOGOTÁ

ESPACIO PÚBLICO

Sobre el espacio público del proyecto se deberán desarrollar estrategias para guiar el recorrido por medio de elementos naturales, mobiliario público con el fin de activar el entorno y la actividad en el mismo. Se debera aplicar este lineamiento en por lo menos el 60% del mismo.

6



VALORES AGREGADOS

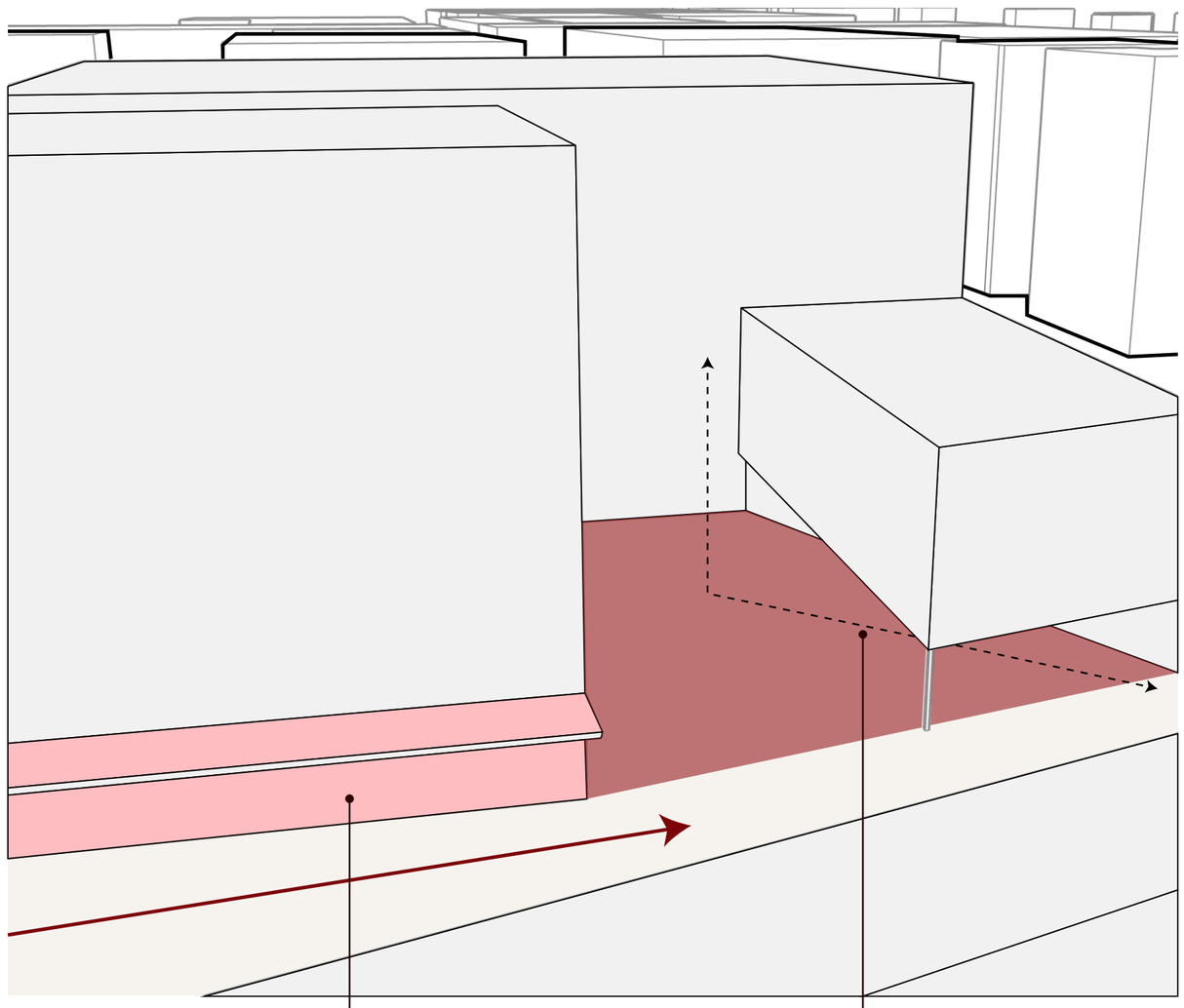
Espacios Categoricos
+
Espacio Público Activo

SEGURIDAD Y DIVERSIDAD URBANA

Actividades Especificas
+
Paramentos visualmente permeables

ESCALA PEATONAL

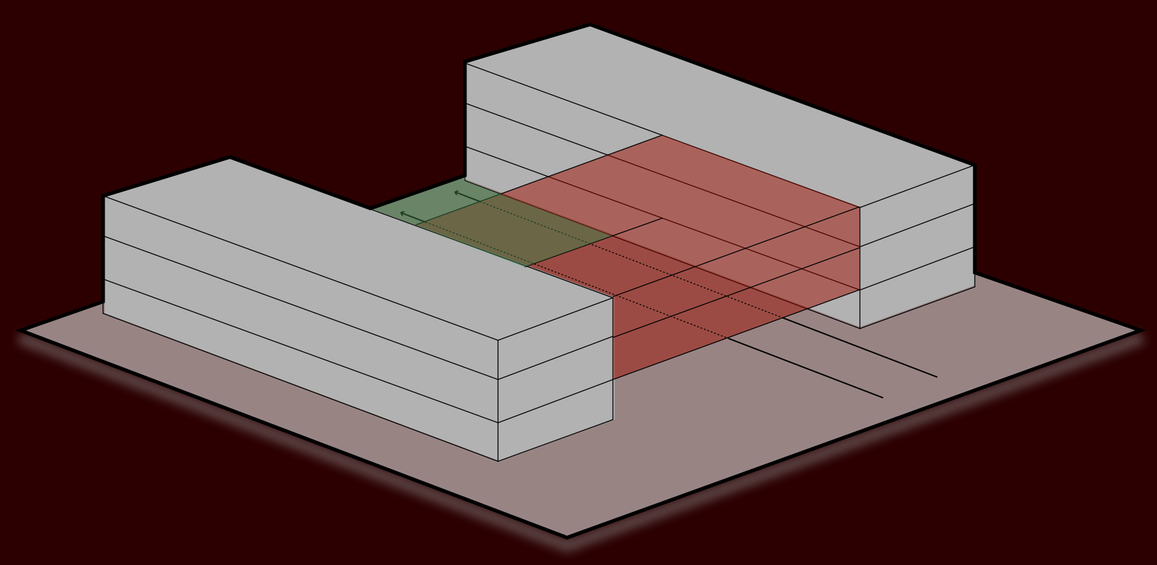
APLICACIÓN EN MODELO
PLAZA CLARO



BIOSEGURIDAD

El proyecto debe contar con espacios abiertos en el interior del mismo, con el fin de lograr una ventilación natural

7



VALORES AGREGADOS

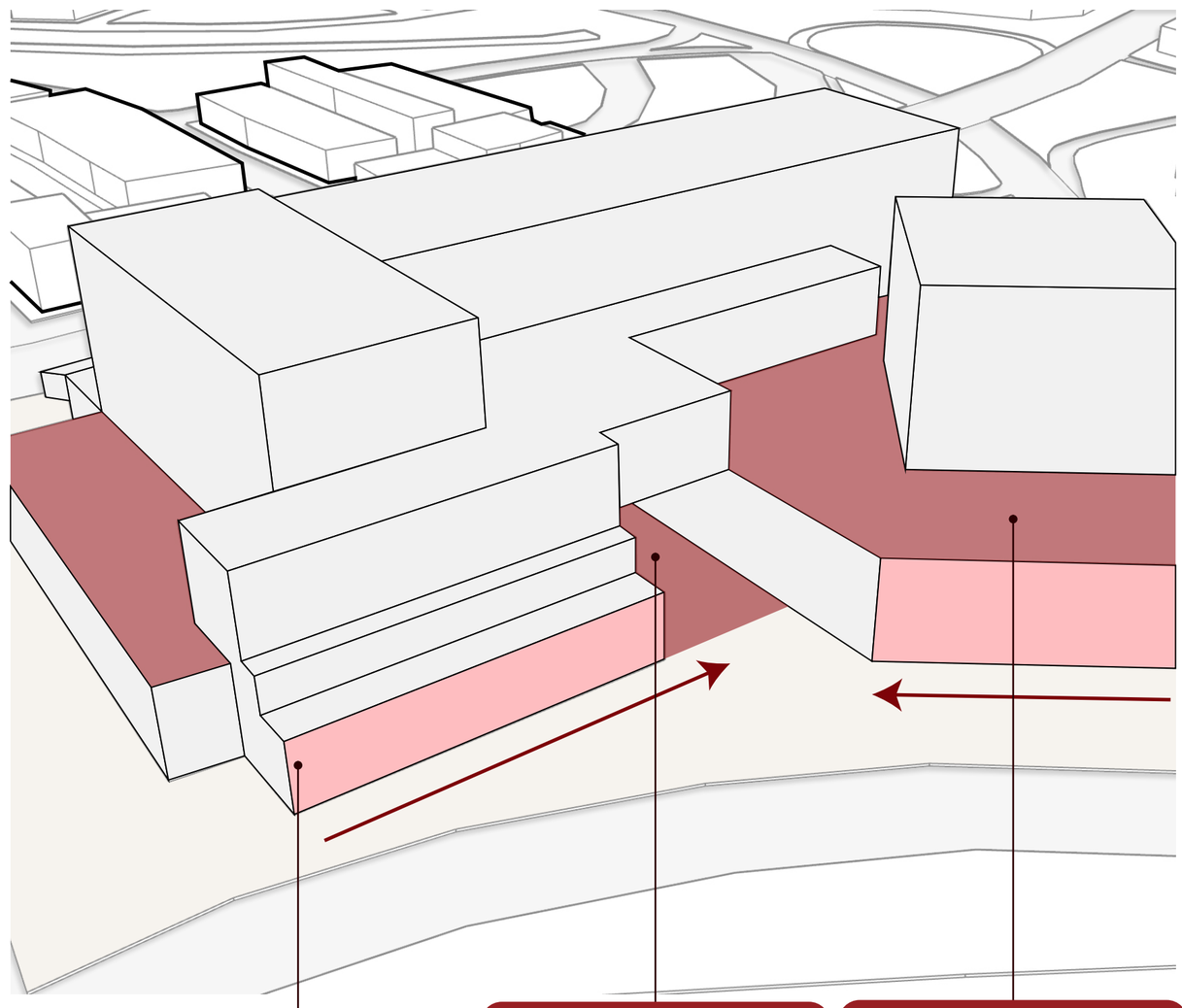
Espacios Abiertos
+
Actividades Internas

BIOSEGURIDAD

Ventilación Natural
+
Relación Sensorial con el Entorno

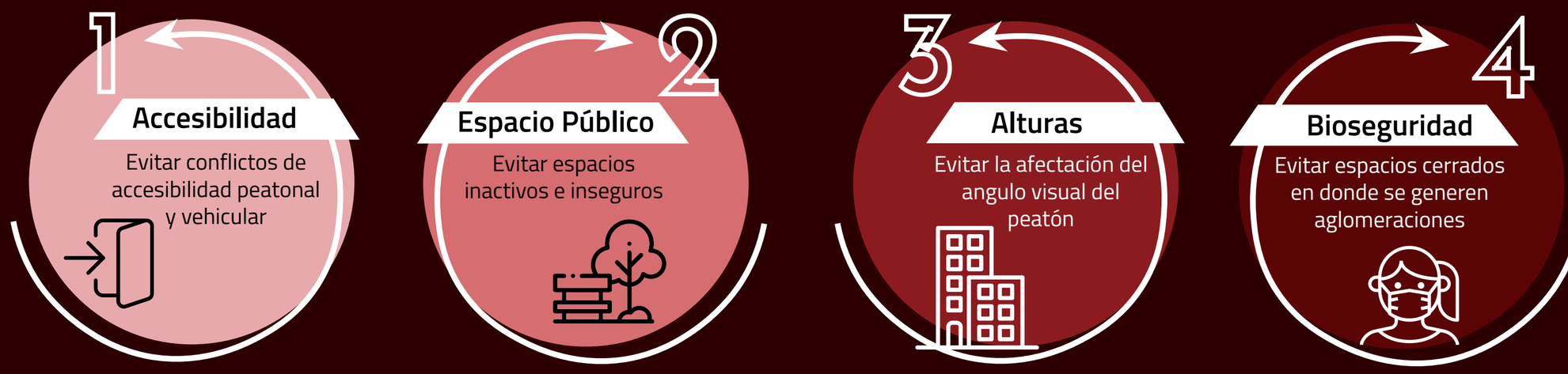
ESPACIOS ABIERTOS

APLICACIÓN EN MODELO
TITÁN PLAZA



INSERCIÓN

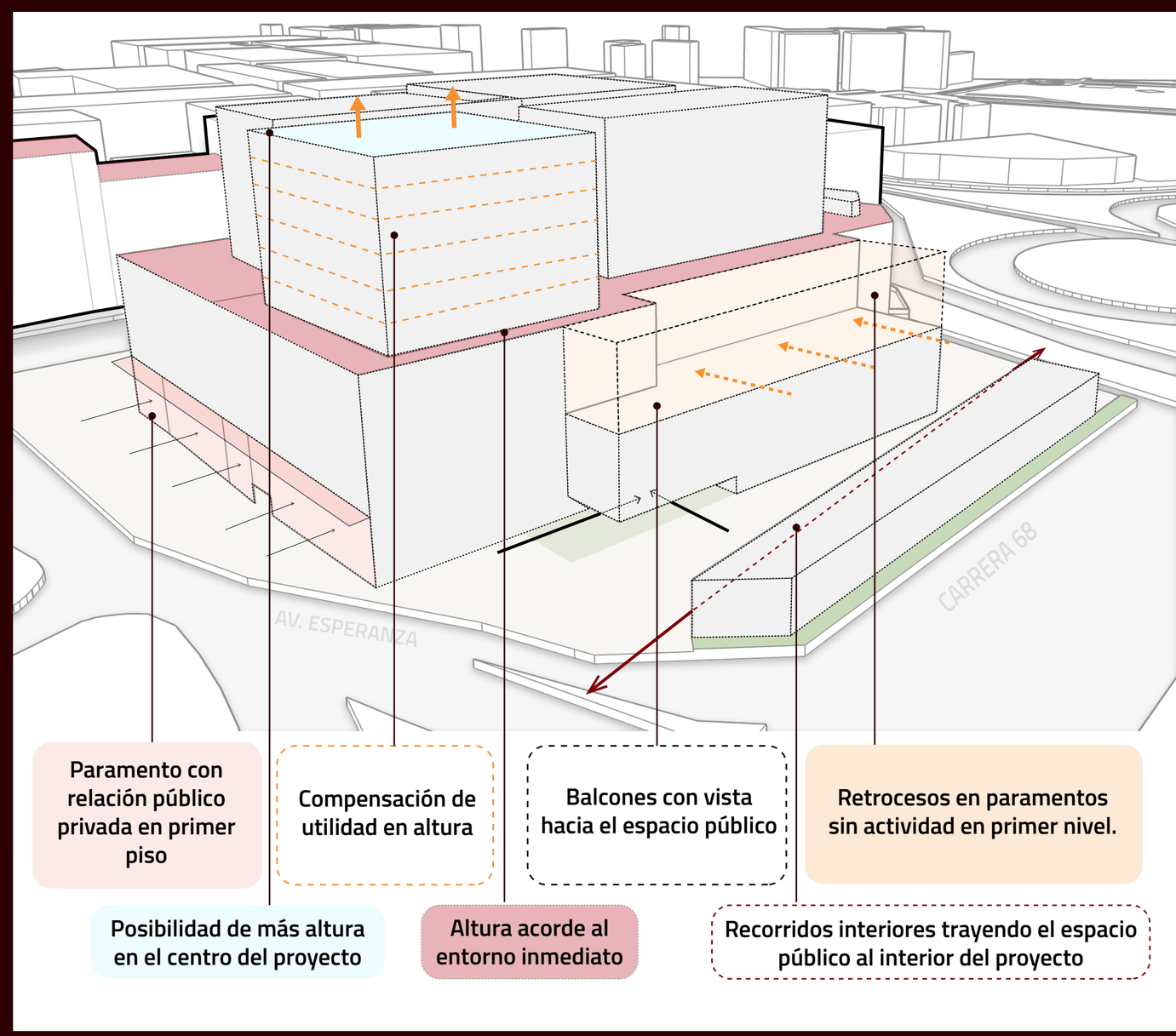
El planteamiento del proyecto deberá ser aprobado por un comité conformado por arquitectos, economistas y urbanistas



APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS EN EL CENTRO COMERCIAL PLAZA CLARO



APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS EN EL MODELO ACTUAL

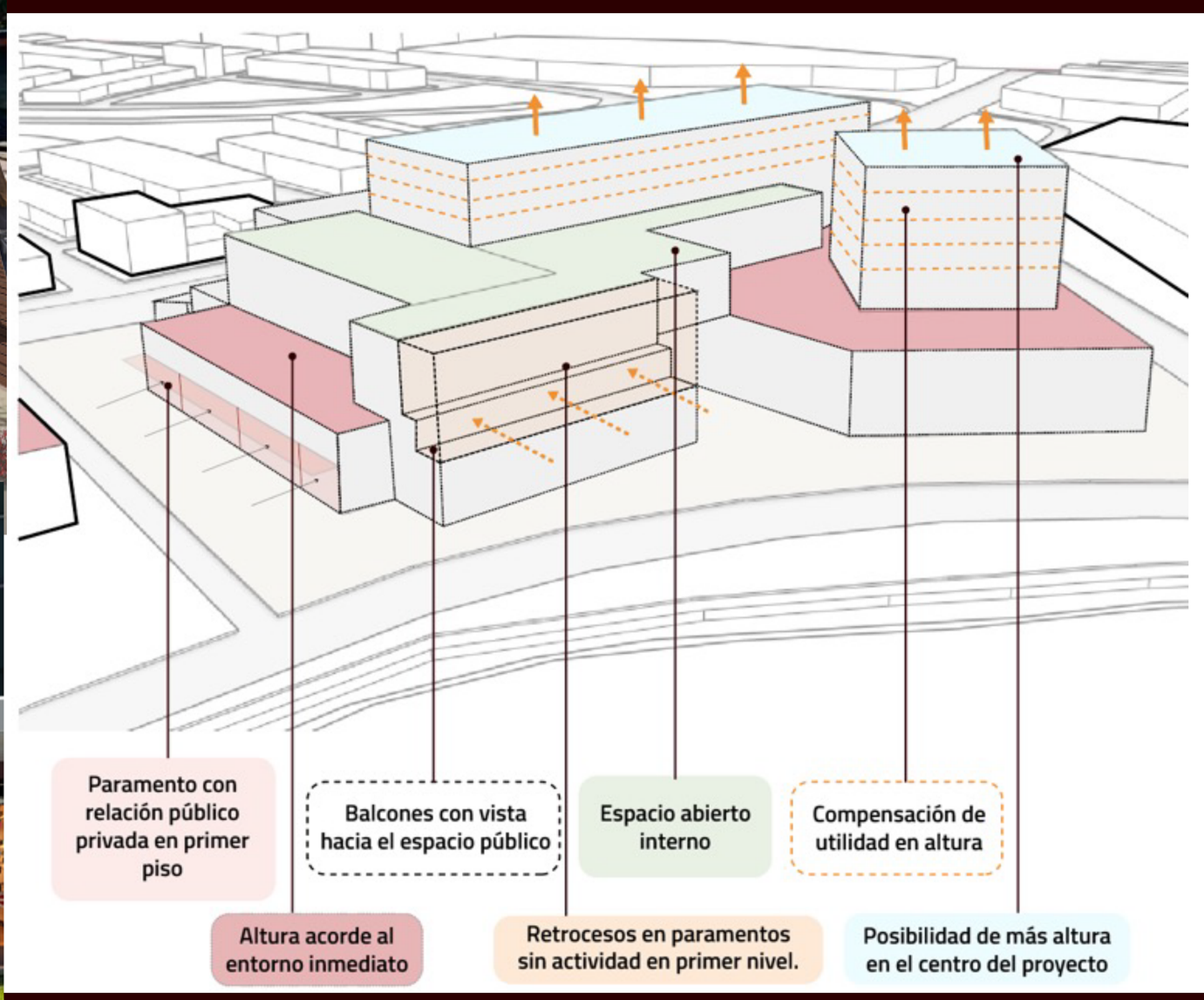


El proyecto de grado desarrolló directrices que aportan a la calidad del espacio urbano de los centros comerciales en Bogotá, en aspectos como la seguridad urbana, la escala peatonal, la accesibilidad y la diversidad urbana.

APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS EN EL CENTRO COMERCIAL TITÁN PLAZA



APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS EN EL MODELO ACTUAL



Los lineamientos planteados contienen elementos de percepción y experiencia del peatón que contribuirán en la construcción de paisaje urbano en escenarios de cambio global y post pandemia.