

MONOGRAFÍA DE TRABAJO DE GRADO

CENTRO VITAL

**ECOSISTEMA URBANO PARA LA RENOVACIÓN URBANA EN LA CIUDAD DE
BOGOTÁ D.C.**

DIEGO ALEJANDRO ACOSTA MORENO
Cód.: 1094280357

**UNIVERSIDAD DE PAMPLONA
FACULTAD DE INGENIERÍAS Y ARQUITECTURA
DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA Y DISEÑO INDUSTRIAL
PROGRAMA DE ARQUITECTURA
TRABAJO DE GRADO (166240)
PAMPLONA, NORTE DE SANTANDER
DICIEMBRE 2021**

MONOGRAFÍA DE TRABAJO DE GRADO

CENTRO VITAL

**ECOSISTEMA URBANO PARA LA RENOVACIÓN URBANA EN LA CIUDAD DE
BOGOTÁ D.C.**

DIEGO ALEJANDRO ACOSTA MORENO
Cód.: 1094280357

ARQ. MERCEDES FANNY VIRGINIA HIGUERA PEÑA

**UNIVERSIDAD DE PAMPLONA
FACULTAD DE INGENIERÍAS Y ARQUITECTURA
DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA Y DISEÑO INDUSTRIAL
PROGRAMA DE ARQUITECTURA
TRABAJO DE GRADO (166240)
PAMPLONA, NORTE DE SANTANDER
DICIEMBRE 2021**

TABLA DE CONTENIDO

TABLA DE CONTENIDO	3
INTRODUCCIÓN	1
PROBLEMA	2
DELIMITACIÓN INICIAL DEL PROYECTO.....	2
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	3
1. CAPÍTULO I. CONCEPTUALIZACIÓN	6
1.1 MARCO TEÓRICO	6
1.1.1 MENTEFACTO.....	21
1.2 MARCO REFERENCIAL	22
1.3 MARCO NORMATIVO.....	34
2. CAPÍTULO II. CONTEXTUALIZACIÓN	42
2.1 MARCO CONTEXTUAL	43
3. CAPÍTULO III. FORMULACIÓN	65
PLAN PARCIAL.....	65
LÓGICA PROYECTUAL.....	69
PROPUESTA URBANÍSTICA	79
PERFILES VIALES.....	82
DIAGRAMAS Y ZONIFICACIONES	86
TIPOLOGÍAS.....	92
MODULACIONES	95
DIAGRAMAS Y ZONIFICACIONES TORRES.....	96
ZONIFICACIONES TORRES	98
PROYECTO CENTRO VITAL	101
FITOTECTURA	119
FACHADA ARBORIZADA	122
TRONCAL DE TRANSMILENIO.....	123
IMÁGENES DEL PROYECTO.....	124
CONCLUSIONES	126
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	128
ANEXOS	130
ANEXO A. PROPUESTA DE TRABAJO DE GRADO.....	130
ANEXO B. MAPAS ARCGIS	149
ANEXO C. PLANIMETRÍA.....	149

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Causas y efectos.	4
Ilustración 2: Sistema complejo.	6
Ilustración 3: Componentes categóricos de los ecosistemas urbanos.	7
Ilustración 4: Criterios de un ecosistema urbano.	8
Ilustración 5: Escala, complejidad e integración de los ecosistemas.....	9
Ilustración 6: Conformación de ecosistemas urbanos.	9
Ilustración 7: Ciudad - Triangulo	10
Ilustración 8: Transformación y flujo de cambios de usos.	11
Ilustración 9: Acupuntura Urbana.....	12
Ilustración 10: Ciudad compacta.....	12
Ilustración 11: Ciudad vertical.	13
Ilustración 12: Modelo urbano eficiente.....	16
Ilustración 13: Evolución ecosistémica de un Centro Vital.	18
Ilustración 14: Componentes del Centro Vital.	19
Ilustración 15: Sostenibilidad Como Eje Transversal.	19
Ilustración 16: Mentefacto.....	21
Ilustración 17: Análisis Ecosistémico.	24
Ilustración 18: Análisis Ecosistémico.	29
Ilustración 19: Análisis Ecosistémico.	32
Ilustración 20: Matriz DOFA Malecón 2000.....	32
Ilustración 21: Matriz DOFA Puerto Madero.....	33
Ilustración 22: Matriz DOFA Plaza de la Hoja	33
Ilustración 23: Interpretación pirámide de Kelsen.	39
Ilustración 24: Ubicación Zona De Estudio	43
Ilustración 25: Determinantes Zona De Estudio	43
Ilustración 26: Bogotá D.C. A Partir De Los Ecosistemas	45
Ilustración 27: Ejes De Conexión Entre Ecosistemas.....	45
Ilustración 28: Límite Centro Ampliado	46
Ilustración 29: Relaciones Y Sectorización Centro Ampliado	47
Ilustración 30: Franja de empleo y actividad económica intensiva	49
Ilustración 31: Vías Centro Ampliado	49
Ilustración 32: Cobertura Servicios públicos	50
Ilustración 33: Estructura Ecológica y de Espacio publico	51
Ilustración 34: Ubicación Zona De Estudio	53
Ilustración 35: Ejes De Conexión Y Estado Actual del Área de Intervención.....	54
Ilustración 36: Equipamientos Próximos Al Área de Intervención.....	54
Ilustración 37: Indicadores demográficos escala micro	55

Ilustración 38: Tasa de prostitución	55
Ilustración 39: Tasa de indigencia.....	56
Ilustración 40: Tasa de homicidios.....	56
Ilustración 41: Tasa de hurtos.....	56
Ilustración 42: Dinámicas Regionales Con Impacto Local.....	57
Ilustración 43: Perfil Vial Avenida Caracas	58
Ilustración 44: Área De Intervención sobre Avenida Caracas	58
Ilustración 45: Perfil Vial Avenida El Dorado	58
Ilustración 46: Área De Intervención sobre Avenida El Dorado.....	59
Ilustración 47: Perfil Vial Deprimido Paralelo a la Avenida El Dorado	59
Ilustración 48: Área De Intervención sobre Deprimido	59
Ilustración 49: Perfil Vial Avenida Calle 24.....	60
Ilustración 50: Área De Intervención sobre Avenida Calle 24.....	60
Ilustración 51: Perfil Vial Carrera 13 A, Calle 24 A y Calle 24 B.....	61
Ilustración 52: Área De Intervención sobre Carrera 13 A, Calle 24 A y B.....	61
Ilustración 53: Polígono De Intervención Y Ejes De Conexión.....	62
Ilustración 54: Estado Actual Del Polígono De Intervención.....	62
Ilustración 55: Matriz DOFA del área de intervención	63
Ilustración 56:Sitio	69
Ilustración 57: Polígono.	69
Ilustración 58: Subdivisión.	70
Ilustración 59: Aislamientos.	70
Ilustración 60: Proyecciones.	71
Ilustración 61: Extrusiones.....	71
Ilustración 62: Usos.	72
Ilustración 63: Accesos.	72
Ilustración 64: Circulación.....	73
Ilustración 65: Torres.	73
Ilustración 66: Dobles alturas.....	74
Ilustración 67: Áreas públicas-privadas.....	74
Ilustración 68: Pisos - Metro.	75
Ilustración 69: Fachada arborizada (torres).	76
Ilustración 70: Determinantes.	77
Ilustración 71: Fachadas (bloque).....	77
Ilustración 72: Volumetría final, Centro Vital.	78
Ilustración 73: Sitio, Propuesta urbanística.	79
Ilustración 74: Desarrollos urbanísticos.	80
Ilustración 75: Arborización.....	81
Ilustración 76: Resultado desarrollos urbanísticos.	81

Ilustración 77: Leyenda perfiles viales.	82
Ilustración 78: Propuesta perfil vial.	82
Ilustración 79: Propuesta perfil vial.	83
Ilustración 80: Propuesta perfil vial.	84
Ilustración 81: Propuesta perfil vial.	85
Ilustración 82: Propuesta perfil vial.	85
Ilustración 83: Zonificación urbana.	86
Ilustración 84: Zonificación bloque comercial pisos 1-4.	87
Ilustración 85: Zonificación terraza piso 5.	88
Ilustración 86: Zonificación general Torres de viviendas y oficinas.	89
Ilustración 87: Zonificación sótano -1, troncal Transmilenio.	90
Ilustración 88: Zonificación sótanos, piso -1 a -4.	91
Ilustración 89: Tipología apartamento tipo 1.	92
Ilustración 90: Tipología apartamento tipo 2.	92
Ilustración 91: Tipología apartamento tipo 1.	93
Ilustración 92: Nomenclatura tipología apartamentos.	93
Ilustración 93: Tipología oficina tipo 1.	94
Ilustración 94: Tipología oficina tipo 1.	94
Ilustración 95: Nomenclatura tipología oficinas.	95
Ilustración 96: Modulación viviendas.	95
Ilustración 97: Modulación oficinas.	96
Ilustración 98: Planta tipo torres de viviendas.	96
Ilustración 99: Planta tipo torre de oficinas.	97
Ilustración 100: Planta tipo terrazas piso 17 y 27.	97
Ilustración 101: Zonificación torre de viviendas.	98
Ilustración 102: Zonificación torre de oficinas.	99
Ilustración 103: Zonificación terrazas piso 17 y 27.	100
Ilustración 104: Planta Implantación.	101
Ilustración 105: Planta Urbanismo.	101
Ilustración 106: Planta Primer Piso.	102
Ilustración 107: Planta Quinto Piso.	102
Ilustración 108: Planta Sexto Piso.	103
Ilustración 109: Planta Séptimo Piso.	103
Ilustración 110: Planta Octavo Piso.	103
Ilustración 111: Planta Noveno Piso.	104
Ilustración 112: Planta Décimo Piso.	104
Ilustración 113: Planta Undécimo Piso.	104
Ilustración 114: Planta Decimoséptimo Piso.	105
Ilustración 115: Planta Vigésimoséptimo Piso.	105

Ilustración 116: Planta Tipología Torres.....	106
Ilustración 117: Planta Sótanos.	107
Ilustración 118: Planta Sótanos.	107
Ilustración 119: Planta Sótanos.	108
Ilustración 120: Planta Corte Transversal.	108
Ilustración 121: Planta Corte Transversal.	109
Ilustración 122: Planta Corte Longitudinal.....	109
Ilustración 123: Corte longitudinal D-D'	110
Ilustración 124: Planta Urbanismo.	110
Ilustración 125: Planta Segundo Piso.	111
Ilustración 126: Planta Quinto Piso.	111
Ilustración 127: Planta Sexto Piso.	112
Ilustración 128: Planta Séptimo Piso.	112
Ilustración 129: Planta Octavo Piso.	112
Ilustración 130: Planta Noveno Piso.	113
Ilustración 131: Planta Décimo Piso.	113
Ilustración 132: Planta Undécimo Piso.....	113
Ilustración 133: Planta Decimoséptimo Piso.	114
Ilustración 134: Planta Vigésimoséptimo Piso.....	114
Ilustración 135: Planta Sótanos.	115
Ilustración 136: Planta Sótanos.	115
Ilustración 137: Planta Sótanos.	116
Ilustración 138: Planta Sótanos.	116
Ilustración 139: Planta Fachada Norte.....	117
Ilustración 140: Planta Fachada Sur.	117
Ilustración 141: Planta Fachada Oriente.	118
Ilustración 142: Planta Fachada Occidente.....	118
Ilustración 143: Arborización.....	119
Ilustración 144: Detalle muro vegetal.....	120
Ilustración 145: Detalle cubierta vegetal.	121
Ilustración 146: Detalle jardinera (fachada).....	121
Ilustración 147: Detalle fachada arborizada.	122
Ilustración 148: Diseño y detalle troncal de Transmilenio.	123
Ilustración 149: Galería de renders proyecto.	125

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Matriz para delimitación inicial proyectos de investigación.....	2
Tabla 2: Resumen normativo general.	40
Tabla 3: Resumen normativo adicional.	41
Tabla 4: Usos Propuestos.....	67
Tabla 5: Edificabilidad Propuesta.....	67
Tabla 6: Normas volumétricas Propuesta.	68

AGRADECIMIENTOS

Primeramente, quiero agradecer a mi tutor la arquitecta Mercedes Higuera Peña, quien, con su entrega, paciencia, valiosa experiencia y conocimientos, me guio a través de sus enseñanzas a lograr el desarrollo de este proyecto. A la Universidad de Pamplona, mi alma mater, especialmente a la planta docente del programa de arquitectura, quienes a lo largo de mi proceso educativo me brindaron lecciones enriquecedoras tanto a mi vida profesional como académica.

A mis compañeros y amigos con quienes logré desarrollar lazos más allá de lo académico, vivimos momentos memorables, nos ayudamos de manera mutua y crecimos como personas.

A mis padres, hermanos y familiares que con su incondicional apoyo siempre me tendieron una mano y depositaron su confianza en mí, sin ustedes este proyecto no sería tan significativo para mí, les estaré por siempre agradecidos.

INTRODUCCIÓN

Hablar de la ciudad de Bogotá, en determinadas situaciones evoca a manifestar diversas problemáticas que allí se presentan, en algunos casos, como los que aborda el presente proyecto se toman en consideración problemas como el desaprovechamiento de soportes urbanos, segregación socio-espacial, déficit de áreas para el esparcimiento social y problemáticas sociales, todos estos aspectos tienen un efecto negativo sobre el espacio urbano, como la desarticulación y deterioro de la ciudad junto a la degradación medioambiental, solo por mencionar algunas, problemas que a diario se acentúan y condicionan los estilos y la calidad de vida de gran parte de los habitantes de la capital y los afecta significativamente, cabe mencionar que son los principales factores causantes del deterioro tanto físico como funcional de algunas áreas urbanas, áreas que tienden a amenazar el desarrollo efectivo de las ciudades, sin embargo, surge una apuesta obligada, las intervenciones específicas sobre el espacio urbano dando de esa manera la oportunidad de lograr que este desarrollo sea el adecuado, intervenciones que logran ser llevadas a cabo mediante una herramienta de ordenamiento territorial, la renovación urbana.

El desarrollo del presente proyecto, tendrá como punto de partida dos enfoques, el principio social y el ambiental, e inicialmente se abordarán las problemáticas con un carácter más analítico, exponiendo de esa manera las causas y consecuencias de estas problemáticas a niveles urbanos y sociales, posterior a ello, se trabajará de la mano con teorías y conceptos enlazados a condiciones de desarrollo de las ciudades que, a su vez, brindaran un soporte teórico con el fin de contribuir a una nueva concepción de los espacios que componen el sistema de ciudad posibilitando la capacidad de definir nuevos o ya establecidos núcleos urbanos, los denominados Ecosistemas Urbanos, derivando de esa manera en el Centro Vital, que es la apuesta proyectual para este caso en particular, cumpliendo de manera satisfactoria con los objetivos propuestos de revertir los múltiples conflictos, propender por un óptimo desarrollo urbano, y lograr una mejora en la calidad de vida de los habitantes de la ciudad de Bogotá sin dejar de lado la sostenibilidad medioambiental.

Para llevar el proyecto a un excelente termino, se tendrá como base una estructura metodológica con enfoque investigativo de carácter cuantitativo seccionada en cuatro etapas, siendo la primera de conceptualización, en la cual recopilará y analizará la información teórica, conceptual y normativa aplicable al proyecto, en la segunda etapa, se realizará el reconocimiento de las determinantes en los diferentes niveles de ciudad, con el fin de determinar satisfactoriamente el área de emplazamiento, contexto y alcances del proyecto, en la tercera etapa, la de formulación, el proyecto lograra adquirir su mayor sentido, definiendo las estrategias y modos de intervenir el espacio urbano a modo de anteproyecto, y como etapa final, la sustentación-aprobación se socializarán los elementos del proyecto constituyendo de esa manera la formulación completa de la misma.

PROBLEMA DELIMITACIÓN INICIAL DEL PROYECTO

Existen en Bogotá, áreas centrales que presentan deterioro físico y funcional a causa de diversas problemáticas de gestión pública y social, áreas que en evidente abandono requieren una actuación urgente y eficiente en pro de un mejor desarrollo social y urbano apoyado por instrumentos como la renovación y la revitalización, así simultáneamente fortalecer el arraigo cultural y revertir los índices de gentrificación en la ciudad.

Por ello, se propone desarrollar un proyecto arquitectónico enfocado en el principio social considerado como la base fundamental, y el principio ambiental que es llevado de la mano con la sostenibilidad como eje transversal al desarrollo del mismo, proyecto que pretende ser emplazado en el barrio La Alameda, en la localidad de Santa Fe (centro de Bogotá), que llegue a ser un nodo atractor de población, cuya actividad permita disponer de diversas dinámicas urbanas, sociales y económicas, con características de accesibilidad, permeabilidad, variedad, apropiación y legibilidad del espacio que le configura, en general, un Centro Vital, en estas áreas se deben articular los elementos del sistema de movilidad, el aumento de población residente y la conexión con centros de empleabilidad, satisfaciendo así las necesidades sociales básicas, recreación, trabajo, accesibilidad y habitabilidad.

NÚCLEOS PROBLÉMICOS	AMBIENTAL	SOCIAL	CULTURAL	ECONÓMICO	POLÍTICO	CIENCIA TECNOLOGÍA INNOVACIÓN
Principios de los Núcleos Sistémicos del Territorio						
ÁREAS TEMÁTICAS	Sostenibilidad Adaptabilidad	Equidad Inclusión	Territorialidad Apropiación	Productividad Competitividad	Gobernabilidad Gobernanza Operatividad	Investigación Trabajo en red
Conflictos Estructurales de los Núcleos Problemáticos						
ÁREAS TEMÁTICAS	Insostenibilidad, amenaza, vulnerabilidad y riesgo, contaminación, deterioro y degradación, naturaleza como objeto, deforestación, inundaciones	Exclusión, pobreza, desigualdad, segmentación, necesidades básicas insatisfechas, bajo índice de desarrollo humano, baja calidad de vida	Pérdida de identidades y sentido de pertenencia, transculturización, desterritorialización, pocos espacios para manifestaciones culturales, deterioro y poca valoración del patrimonio material e inmaterial	Marginalidad, estratificación, distribución inequitativa de recursos, baja o nula asociatividad y productividad poca atracción, baja inserción en mercados	Falta de transparencia y credibilidad, baja participación de actores sociales, baja gobernabilidad y gobernanza. Inexistencia de normativa o poca aplicación de normativa existente	Bajo desarrollo de capacidades científicas y tecnológicas, Poca apropiación social del conocimiento Escasa innovación Desarticulación Universidad-Estado- Empresa- Comunidad
Teoría, historia y crítica						
Diseño urbano y paisajístico						
Hábitat popular						
Proyecto arquitectónico	X	X				
Recuperación del patrimonio						
Tecnológico constructivo						
Ordenamiento territorial						

Tabla 1: Matriz para delimitación inicial proyectos de investigación.

Fuente: Elaboración propia, a partir de matriz de delimitación del grupo GIT Unipamplona, 2018.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En la ciudad de Bogotá D.C., capital de la República de Colombia, a lo largo de los últimos programas de gobierno y a través de diversas modificaciones al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad, se han establecido políticas orientadas a la renovación urbana en áreas que presentan rasgos negativos singulares como el desaprovechamiento de los soportes urbanos existentes, segregación socio-espacial, problemáticas sociales y el déficit de áreas para el esparcimiento social, todas estas problemáticas se derivan de los elevados índices de hurtos, actos de violencia e indigencia, ineficacia de la gestión pública y bajos índices poblacionales en áreas centrales de la ciudad, pero estos rasgos negativos se evidencian más aún, por la subutilización y deficiente consolidación de áreas urbanas centrales, la carencia de equipamientos urbanos colectivos y el déficit de espacios públicos, como efecto se genera un deterioro físico y funcional de áreas urbanas, desarticulación de focos urbanos residenciales, decrecimiento de la población residente, ofertas de empleo distantes del lugar de residencia y degradación medioambiental, problemáticas que se han agravado durante los últimos 5 años en la capital.

La renovación, que en este sentido está estrechamente relacionada con la revitalización urbana, se ve orientada a implantarse en lo que se ha denominado *Centro ampliado de Bogotá*¹, y tiene como objetivo guiar las intervenciones en estas áreas a fin de revertir la baja densidad poblacional del centro de la ciudad, aumentar y acercar las concentraciones residenciales a los centros de empleo, aprovechar los soportes urbanos y la oferta de transporte público y fortalecer la mezcla de usos del suelo y actividades urbanas. (SDP & SDHT, 2014)²

Prescindir de estas situaciones de deterioro pueden agravar las problemáticas a tal punto que las diferentes herramientas y acciones serán más complicadas de implementar, por ello, propender por la mejoría de cada aspecto negativo que se ha enmarcado logrará mejorar la calidad de vida de los habitantes de la ciudad de Bogotá al reducir la segregación socioespacial, garantizar mayor espacio público y consolidar áreas de encuentro e integración social y al procurar una ciudad ambientalmente sostenible.

¹ Concepto atribuido a la zona de la ciudad que registró los mayores indicadores de empleo, comercio y servicios durante los últimos veinte años del siglo XX. Este centro se extiende desde el centro histórico hacia gran parte de la ciudad.

² SDP: Secretaría Distrital de Planeación; SDHT: Secretaría Distrital del Hábitat

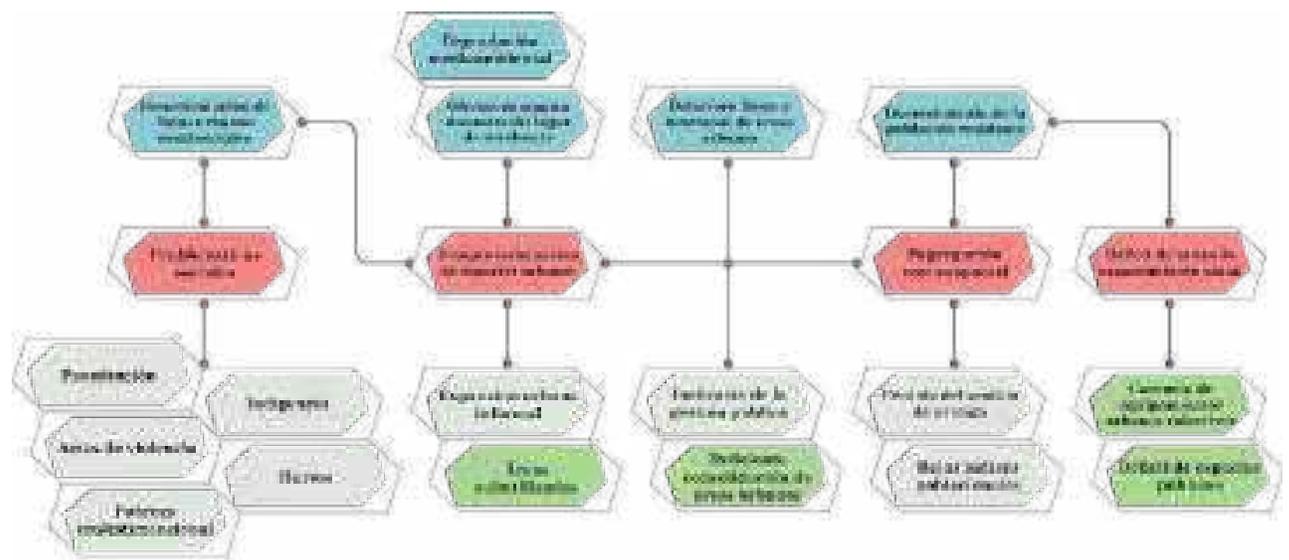
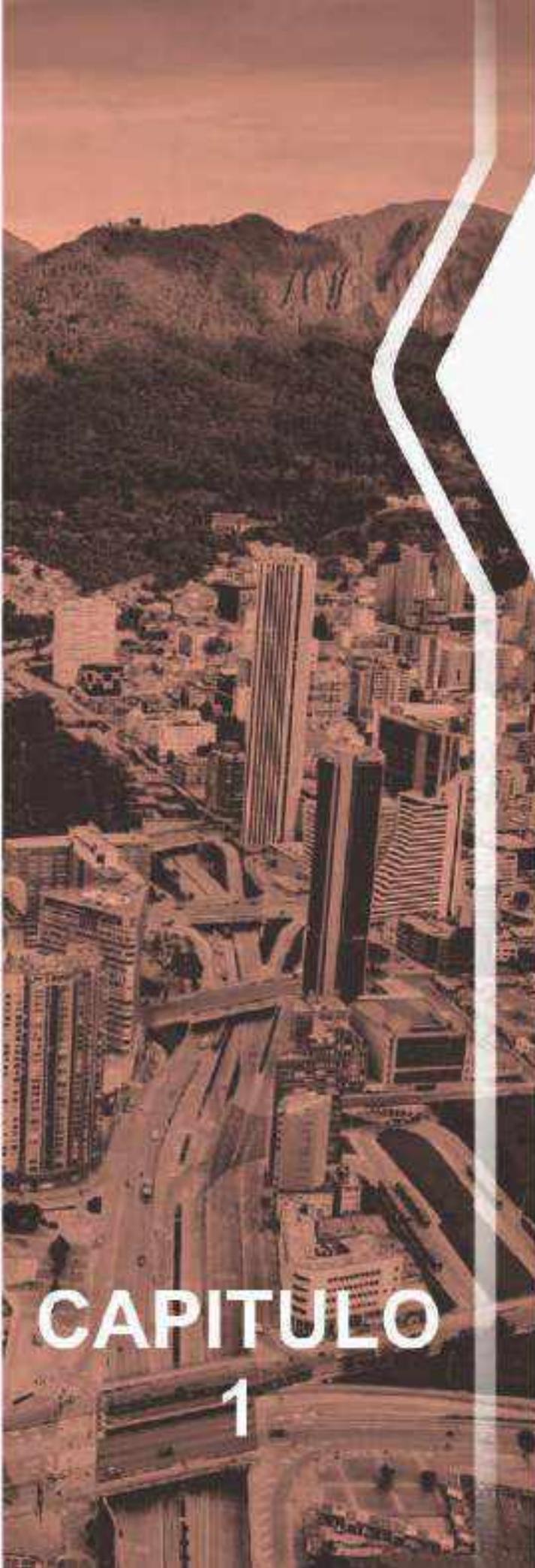


Ilustración 1: Causas y efectos.
Fuente: Elaboración propia.



CAPITULO 1

CONCEPTUALIZACIÓN

MARCO TEÓRICO
MARCO REFERENCIAL
MARCO NORMATIVO

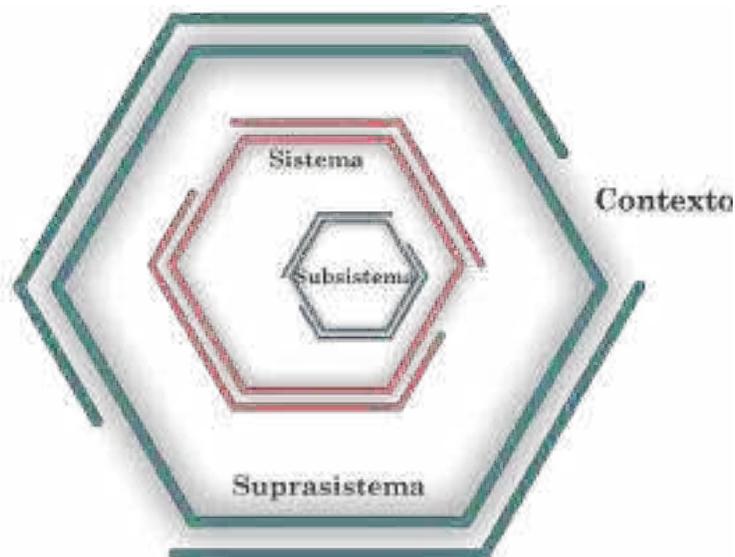
1. CAPÍTULO I. CONCEPTUALIZACIÓN

1.1 MARCO TEÓRICO

A modo jerárquico y de suprasistema en el desarrollo teórico-conceptual de este proyecto, inicialmente se plantea **la teoría general de los sistemas (TGS)**, la cual sustenta que las características de los sistemas no pueden ser descritas en términos de sus elementos separados, debido a que las interacciones entre estos elementos originan propiedades nuevas, por ello la adecuada percepción de los sistemas se presenta cuando estos se estudian globalmente, involucrando todas las unidades que le conforman e interrelacionan.

En este ámbito metodológico se pueden entender los sistemas como un conjunto de elementos interdependientes e interactuantes que forman un todo organizado y cuyo fin es mucho más amplio que el resultado de las unidades si funcionaran independientemente.

Según Bertalanffy (1968) los sistemas cumplen propósitos y componen una totalidad, puesto que los elementos y las relaciones se distribuyen para lograr alcanzar un objetivo y generan una causalidad, una relación de causa y efecto que influye en todo el sistema, es allí donde la complejidad emerge al entender que cada sistema contiene subsistemas, y los sistemas existen dentro de suprasistemas, comportándose y caracterizándose así de manera abierta al adaptarse a su contexto, heterogénea por la multiplicidad de elementos que le constituyen, Interdependiente por las funciones que cumplen cada uno de los elementos e impredecibles (no lineales) estableciendo la posibilidad de manifestar dinámicas repentinas y quizá irreversibles.



*Ilustración 2: Sistema complejo.
Fuente: Elaboración propia.*

Posterior a la TGS, se establece un nuevo concepto denominado **ecosistema urbano**, interpretado a manera de analogía con las teorías de Amaya (2005) y con los ecosistemas naturales en los cuales un conjunto de elementos bióticos (habitantes) y abióticos (actividades) interactúan y se relacionan de manera constante en un mismo territorio y, a su vez, este es percibido como un sistema complejo ya que estos ecosistemas urbanos funcionan dinámicamente, pues en ellos se presenta una retroalimentación entre individuos, actividades y espacios, al tiempo que conservan su carácter sistémico al acoger una estructura a partir de sus componentes y unas categorías de tipo biológica, tecno-cultural, cultural y reguladora, destacándose así por su función y las interdependencias que se presenta en este sistema complejo. Además, estos ecosistemas urbanos son analíticos y ordenados porque unen en un solo esquema el territorio, la población y las actividades, dentro del cual las interacciones entre ellos pueden ser analizadas y estudiadas.



*Ilustración 3: Componentes categóricos de los ecosistemas urbanos.
Fuente: Elaboración propia.*

Entre los elementos que articulan las categorías de los ecosistemas urbanos hallamos:

- **Categoría Biológica:** Recursos naturales y los factores bióticos y abióticos.
- **Categoría Tecno-cultural:** Infraestructura, movilidad, equipamientos, desarrollo y redes.
- **Categoría Cultural:** Servicios educativos, administrativos, recreativos, habitacionales, laborales.
- **Categoría Reguladora:** Gobierno, economía y clases sociales.

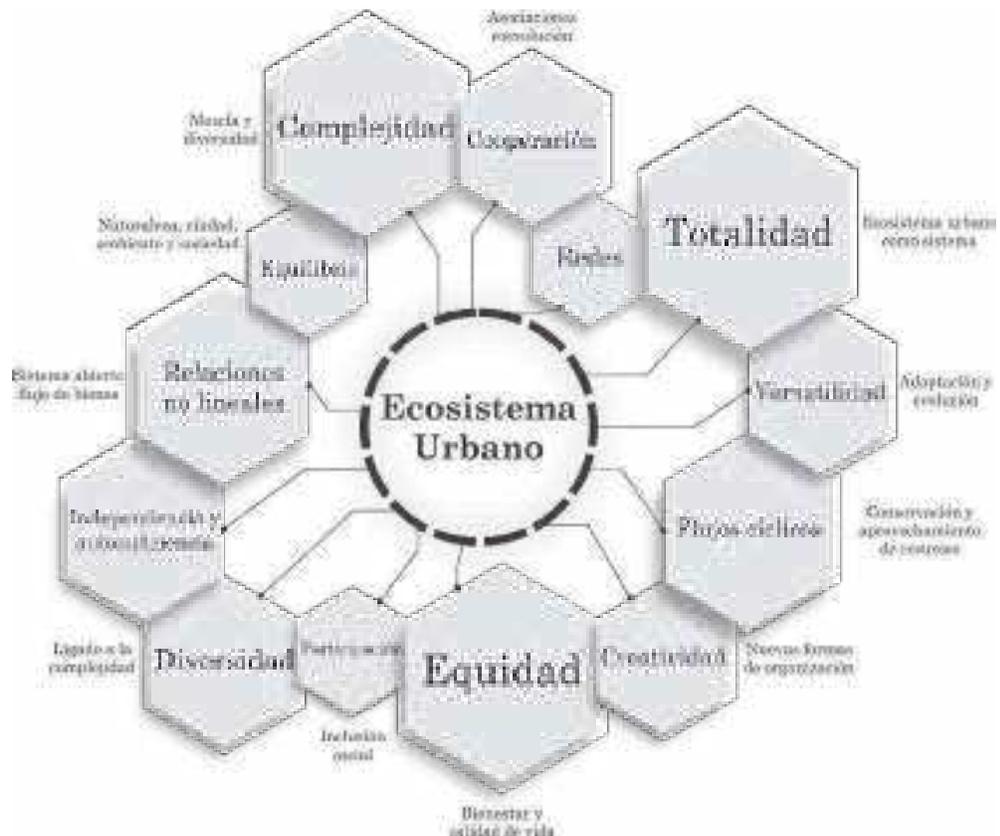


Ilustración 4: Criterios de un ecosistema urbano.
Fuente: Elaboración propia.

A causa de las características de los sistemas complejos, se originan criterios fundamentales bajo los que se acoge un ecosistema urbano como lo son las redes o la interdependencia influida por nuestras relaciones y el entorno como medio de soporte, la totalidad al entender el ecosistema urbano como un sistema, la cooperación al establecer asociaciones facilitando una coevolución, las relaciones no lineales comprendido de manera abierta al proveer un eficiente flujo de bienes, servicios e información, el equilibrio entre la naturaleza, la ciudad, el ambiente y lo

social encaminado a optimizar una verdadera calidad de vida, la complejidad enmarcada por las actividades que al momento de ser desarrolladas promuevan la mezcla y la diversidad, la versatilidad de adaptarse y evolucionar frente a las escenarios que se le presenten, los flujos cíclicos basados en la conservación y aprovechamiento de recursos, la diversidad representada por la variedad de elementos entrelazados con la complejidad, la creatividad en la generación de nuevas formas de organización, la independencia y autosuficiencia sin dejar de lado las relaciones con su entorno, equidad como ideal de bienestar y calidad de vida, y finalmente, la participación incluyendo a los diversos actores que sean afectados directa o indirectamente por distintos procesos del ecosistema urbano. (Jerez & Peter, 2010)

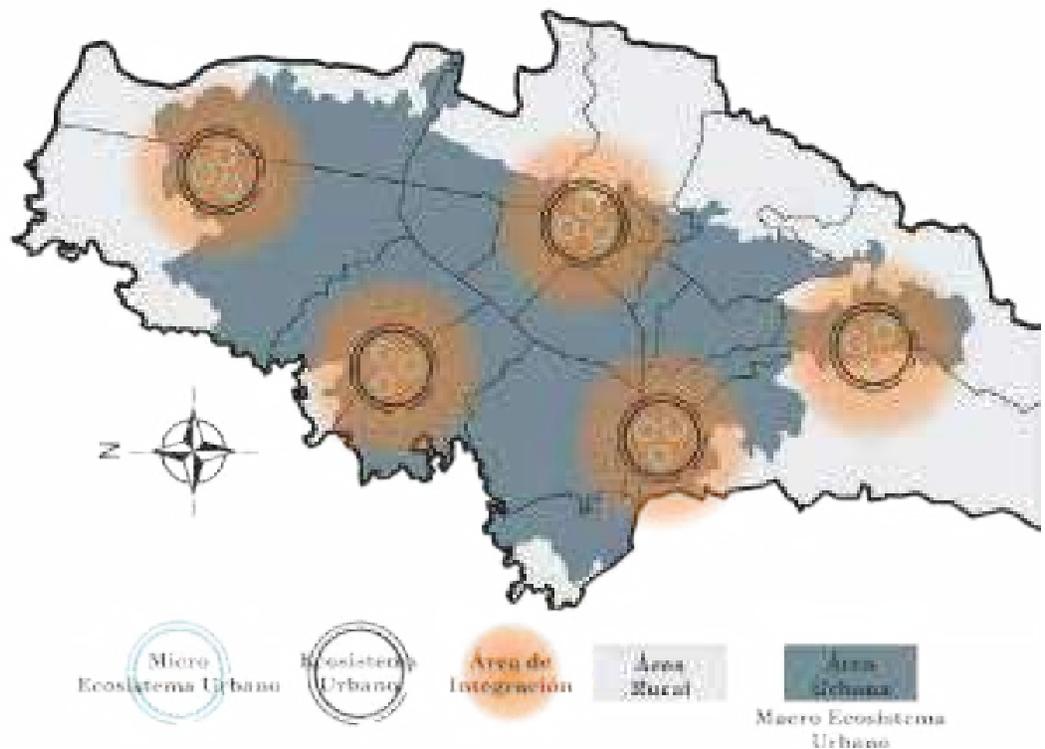


Ilustración 5: Escala, complejidad e integración de los ecosistemas.
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 6: Conformación de ecosistemas urbanos.
Fuente: Elaboración propia.

La escala y complejidad de los ecosistemas urbanos varía de acuerdo al tamaño de su área de integración y sus componentes, por su parte las ciudades conforman un macroecosistema urbano, mientras que en su interior se desarrollan y conforman ecosistemas urbanos, que a su vez contienen microecosistemas urbanos; un macroecosistema puede presentar una gran heterogeneidad de rasgos físicos, ambientales, sociales y culturales, y a su vez de elementos categóricos biológicos, tecno-culturales y culturales determinados por su amplio espacio, por lo general, en estos macroecosistemas existen intensas migraciones pendulares, así como grandes obras de infraestructura. Por el contrario, un microecosistema urbano, tiene componentes más homogéneos y puede llegar a articularse en un espacio más reducido, espacio donde en la mayoría de los casos presenta altas densidades y sus flujos e interacciones son más locales. (Amaya, 2005).



Ilustración 7: Ciudad - Triangulo
Fuente: Amaya C, 2005.

Según Amaya (2005), como un triángulo, es así como puede llegar a entenderse una ciudad, un triángulo constituido en sus lados por la población, las actividades y el territorio. Entre los lados de este triángulo, existe una amplia interrelación, en la cual el territorio se torna el lado más vulnerable, pues la población y sus actividades pueden desequilibrarle, es por ello que surge la necesidad de preservarlo apostando por una simbiosis entre las actividades y el territorio, ya que este lado es el espacio vital del hombre, es su ecosistema urbano.



*Ilustración 8: Transformación y flujo de cambios de usos.
Fuente: Elaboración propia.*

Una de las características centrales de los ecosistemas urbanos es su constante transformación. Desde la planificación territorial resaltan procesos y patrones de cambio o sustitución de usos, que paulatinamente modifican la imagen de la ciudad, es decir, del ecosistema urbano. Al interior de la ciudad, el patrón de cambio más notorio es de tipo urbano-urbano, representando por la sustitución de un antiguo uso urbano por otro uso similar. Por su parte, en el entorno de la ciudad se tiende a darse un patrón de cambio rural-rural, en el que una superficie ambiental es reemplazada por un área de cultivo, como consecuencia de una necesidad urbana, y un tercer patrón de cambio es de tipo rural-urbano, mediante el cual un uso rural es acondicionado para ubicar una actividad netamente urbana. (Amaya, 2005).

Un eficiente ecosistema urbano se articula con la **acupuntura urbana**, puesto que es una estrategia de intervención urbana en la que se considera a las ciudades como ecosistemas vivos que presentan signos de deterioro en diversas áreas específicas que necesitan una reparación. La concepción de la acupuntura urbana, desarrollada a partir de las nociones de Lerner (2003), sostiene que las intervenciones urbanas puntuales, estratégicas y bien estructuradas en la ciudad, consiguen generar cambios significativos en los sectores en los que son implementadas, al tiempo que desencadenan efectos positivos en otros sitios de la ciudad con los que se relacionan.

Se entiende la acupuntura urbana como un aporte a las respuestas de las problemáticas urbanas, referenciadas en puntos clave de transformación, puntos donde predominan los espacios deteriorados y los lugares abandonados, la acupuntura pretende lograr un mejor rendimiento entre la sostenibilidad y el desarrollo planificado de las estructuras urbanas, de manera integral y equilibrada con el entorno y el habitante.

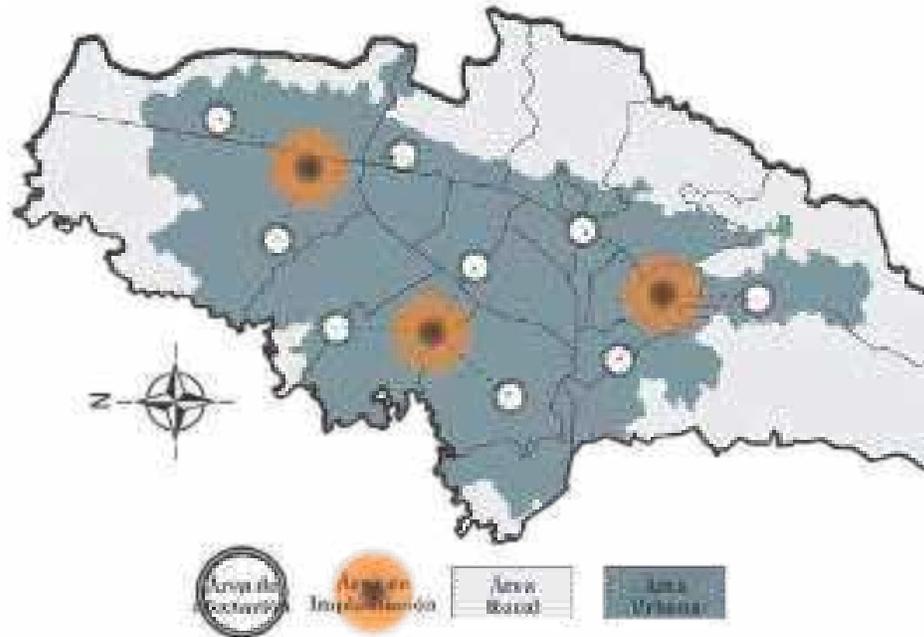


Ilustración 9: Acupuntura Urbana.
Fuente: Elaboración propia.

El propósito de la acupuntura urbana es impulsar el desarrollo del modelo de una **ciudad compacta**, vinculado simultáneamente con la **ciudad vertical**, conceptos que a su vez componen e integran un adecuado ecosistema urbano y contribuyen para definirle en un ámbito de mayor dinamismo.



Ilustración 10: Ciudad compacta.
Fuente: Elaboración propia.

La ciudad compacta es aquella que presenta una estructura y trama urbana de cierta compacidad, está cohesionada socialmente, genera espacios de sociabilidad, crea un territorio con cercanía a los servicios, propicia el encuentro de actividades y permite el desarrollo de la vida en comunidad al tiempo que provee sostenibilidad, de igual manera esta ciudad manifiesta aspectos como la heterogeneidad física y social, la ocupación eficiente del suelo, buena movilidad, amplia mezcla de usos y dotación de servicios, edificabilidad vertical, preservación de áreas verdes y espacio público, todos estos factores en conjunto logran propiciar un mejoramiento en la calidad de vida de los habitantes de una ciudad.

Por su parte, el modelo de ciudad compacta se basa en la reutilización de áreas ya urbanizadas, interviniéndolas con la incorporación de edificaciones de alta densidad y mixtura de usos para aprovechar al máximo el suelo como alternativa de crecimiento, y así involucrar instrumentos como la renovación o revitalización de las zonas centrales deterioradas. (Ballén, 2017). En este modelo los espacios públicos tienen mayores condiciones para ser ámbitos de encuentro y convivencia generando un aporte sustancial a la cohesión social en la ciudad.

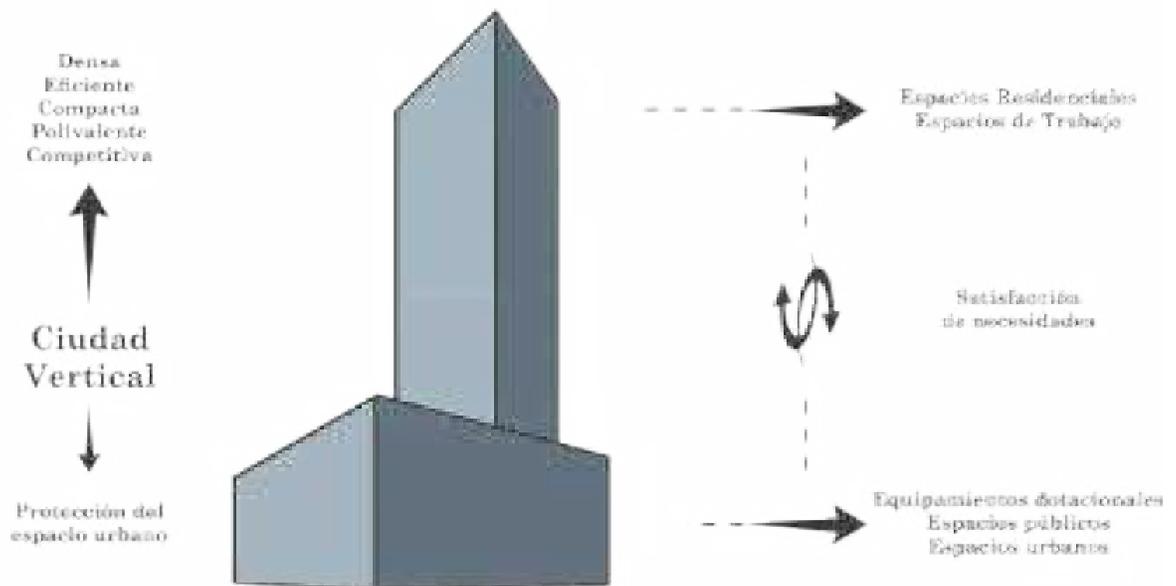


Ilustración 11: Ciudad vertical.
Fuente: Elaboración propia.

Para conceptualizar la **ciudad vertical**, cabe resaltar que las expectativas señalan que en este nuevo milenio se va a producir un aumento poblacional cada vez mayor en los focos urbanos, seguido del proceso global de urbanización, manifestado en una ciudad dispersa y con disfunciones llevado de la mano por el crecimiento urbano desordenado en las periferias que ocasionan fragmentación en la ciudad al acentuar la separación de usos de suelo habitacional, comercial e industrial. (Bartorila & Rosas, 2018). Una apuesta para frenar esta problemática se halla en el ideal de generar en las ciudades, diversos **núcleos urbanos** que se puedan mantener con

menos recursos, que sean más eficientes energéticamente, que optimicen el uso del suelo urbanizable densificándolo de una manera más equitativa ya que la extensión de estos núcleos urbanos ha de ser más reducida y su impacto medioambiental será menor, y mediante las cercanías y la complementariedad se generará la concentración de servicios necesarios en un área común de la ciudad y promoverá una eficiente gestión del transporte público contribuyendo a la reducción del tiempo en desplazamientos al interior de la ciudad.

A partir del **modelo de ciudad compacto** y los **núcleos urbanos**, se promueve la **ciudad vertical**, como apuesta a la resolución de la dispersión de la población sobre las periferias, los conflictos sociales, la deficiencia de espacios públicos urbanos, la subutilización de áreas urbanas enlazadas a servicios e infraestructura en buen estado que se desaprovecha, y problemas de movilidad dispersa e ineficiente; estas ciudades serán densas, compactas, eficientes y competitivas, y estarán constituidas por amplios y diversos edificios verticales de alta y adecuada densidad, donde sus habitantes puedan satisfacer todas sus necesidades y alojen ordenadamente la creciente población, para que de esa manera se proteja el espacio urbano. Una pequeña **ciudad dentro de otra**, la cual podrá contener usos polivalentes como hoteles, oficinas, viviendas, comercio, equipamientos dotacionales, culturales, deportivos y lúdicos, equilibrados con espacios públicos como parques, plazas y áreas de esparcimiento.

Estas **ciudades dentro de la ciudad** plantean redistribuir las funciones dentro de la ciudad, creando diferentes centralidades a partir de una adecuada planificación previa para que cuenten con servicios comunitarios, de educación, comercio y lugares de trabajo y que además se localicen de manera estratégica. Para el desarrollo de estas “**microciudades**” se requiere hacer uso de la renovación, para adecuar las estructuras y los equipamientos de la zona a los nuevos usos planteados. (Hurtado, 2011)

Es fundamental enfocarse en que estas ciudades verticales y edificios respondan adecuada y eficientemente a la calidad del entorno, su impacto urbano y ambiental, así como a su propio programa funcional al unificar y armonizar las distintas funciones urbanas en su interior y brindar una calidad de vida adecuada a sus habitantes. La ciudad vertical plantea una nueva forma de habitar la ciudad, nuevas formas de orden, y mayor calidad de los espacios públicos y privados, mayor concientización de la población al consumir menos energía, menos recursos materiales y menos territorio, generando así un eficiente desarrollo territorial.

A través de su Plan de Renovación del Centro, el distrito plantea el centro de Bogotá desde el año 2007 como -un espacio ambiental, histórico, cultural, turístico, residencial, económico, administrativo, comercial y de servicios con un alto nivel de competitividad, vocación de liderazgo estratégico y referente cultural de la región- (**Plan Zonal del Centro de Bogotá**). Este escenario se logrará mediante políticas,

programas y proyectos que garanticen la inclusión e integración social y el respeto y promoción de la cultura y el medio ambiente, en el marco de un proceso equitativo e incluyente.

El Plan Zonal del Centro de Bogotá identificó cuatro principios rectores para una visión urbana estratégica:

- **Un centro para vivir:** Garantizar oferta habitacional a los que han vivido, viven y vivirán.
- **Un centro con equidad y equilibrio territorial:** Articular los corredores ecológicos y parques, para constituirse en un sector estratégico para el disfrute con equidad para sus ciudadanos.
- **Un centro conservado, renovado y consolidado:** Lograr un desarrollo en armonía con los tratamientos de conservación, consolidación y renovación urbana.
- **Un centro competitivo:** Estimular la ejecución de proyectos administrativos, culturales, comerciales, turísticos, financieros, científicos, académicos y residenciales, como respuesta a su caracterización de Centro diverso.

Para lograr afianzar esta visión urbana se recurre a unos instrumentos de planificación urbana como lo son la renovación y la revitalización urbana.

Entendiendo por renovación urbana a las intervenciones arquitectónicas, urbanas y sociales sobre el espacio construido, en zonas de la ciudad que se encuentran en condiciones de deterioro, o que presentan potencial de un mayor aprovechamiento dadas sus condiciones de localización estratégica con respecto a la infraestructura vial, de transporte, espacios públicos, equipamientos o zonas de actividad económica de comercio y servicios.

Esta renovación se basa en un ajuste planificado de las áreas urbanas existentes, a las exigencias presentes y futuras de la vivienda y el trabajo de una ciudad.

El tratamiento de renovación urbana tendrá las siguientes modalidades para las diferentes áreas de aplicación:

1. **Redesarrollo:** Empleado en sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido.
2. **Reactivación:** Sectores donde se requiere la habilitación y mejoramiento parcial del espacio público con sustitución parcial y paulatina del espacio edificado. Incluye intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad (ocupación y construcción).

La modalidad del presente proyecto se centraliza en el redesarrollo, ámbito que busca reestructurar el ordenamiento urbano a partir de medidas que condicionen distintos sectores de la ciudad que presentan deterioro y abandono, de manera que se logre mitigar la expansión urbana sobre la periferia de la ciudad, se recupere y aproveche la infraestructura existente junto con su localización geográfica estratégica, obteniendo de esta manera una mayor compactación y densidad en estos sectores, al tiempo que se incrementa y optimiza el espacio público para los habitantes de la ciudad. De esta manera, todos los proyectos que concluyan un proceso de Renovación Urbana, pasarán al tratamiento de Consolidación Urbanística.

Pero la renovación urbana puede llegar a congeniar sus intereses con la revitalización urbana, entendida como el instrumento y el recurso para revertir los efectos del deterioro – físico, social y económico – de los centros de ciudad y de otras partes importantes de la misma; es la oportunidad para recrear las condiciones urbanas que los centros tradicionales demandan para su sostenibilidad.

En este ámbito, el propósito de la revitalización urbana es fundamentado en la conservación y rehabilitación de diversos soportes urbanos de carácter central con el propósito de devolverle su funcionalidad, sin descartarla como herramienta útil para lograr remediar problemas ambientales, impulsando con ello nuevas y diversas actividades sociales y servicios tradicionales, convirtiéndolo en un centro más atractivo para el residente y el resto de la población de la ciudad. (Taracena, 2013)



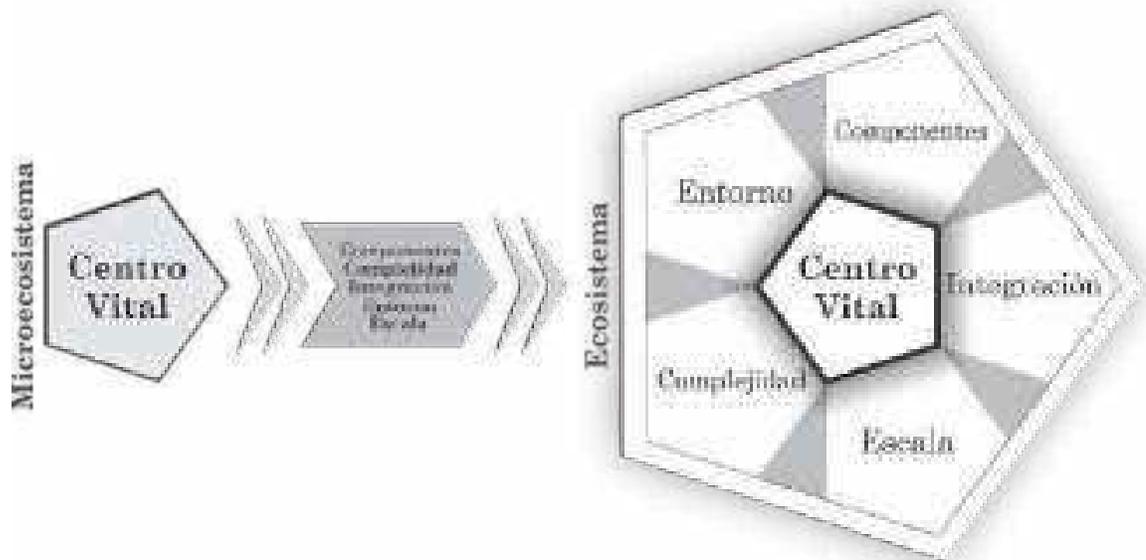
*Ilustración 12: Modelo urbano eficiente.
Fuente: Elaboración propia.*

Mediante los instrumentos de planificación, se expresan los objetivos del desarrollo urbano, que una ciudad planificada de manera eficaz lograría obtener, un eficiente modelo urbano: (Zamudio, 2012, pág. 103).

- **Compacto:** limitación de la expansión urbana por medio de la densificación de lo existente.
- **Urbano:** mantenimiento de las estructuras urbanas por medio de la reintegración de áreas urbanas internas, deterioradas en el ciclo económico. El objetivo es generar efectos económicos locales (puestos de trabajo, impuestos, entre otros).
- **Verde:** aprovechamiento del proceso de revitalización para mejorar la calidad medioambiental (creación de áreas verdes, remediación de contaminaciones, entre otros).
- **Local/descentralizado:** aumento de la calidad de vida por medio de usos de suelo mixtos y una mezcla social, trayectos cortos y estructuras urbanas a escalas reducidas.
- **Participativo:** involucramiento de ciudadanos, de representantes de intereses y de otros actores en procesos participativos de planeación, para mejorar la aceptación y el grado de identificación y apropiación con el proyecto.

Por medio de un papel más activo de la administración y de las instituciones municipales, las ciudades pueden fortalecer el desarrollo urbano sostenible, especialmente con miras a criterios sociales y ecológicos; con recursos financieros, el Estado y la ciudad pueden ejercer influencia en el desarrollo urbano. Además, con un ordenamiento adecuado del espacio público, la construcción de vivienda de interés social puede jugar un rol importante en el desarrollo interno, garantizando el beneficio social y, al mismo tiempo, la rentabilidad económica para los ciudadanos.

Como apuesta proyectual, se concibe el **Centro Vital**, elemento que se constituye como un nodo atractor de población, con características de accesibilidad, permeabilidad, variedad o mixtura, apropiación y legibilidad del espacio que los configura y, con una mayor intensidad en el desarrollo conjunto de actividades residenciales y económicas, generalmente superiores a las de otras áreas. Este Centro Vital debe buscar la articulación adecuada de los elementos del sistema de movilidad, el aprovechamiento eficiente de los soportes urbanos, la mezcla de usos del suelo y actividades urbanas y, el acercamiento de las concentraciones del uso residencial a los centros de empleo, logrando de tal manera el aumento de la población residente en zonas de baja densidad habitacional. (SDP & SDHT, 2014).



*Ilustración 13: Evolución ecosistémica de un Centro Vital.
Fuente: Elaboración propia.*

El Centro Vital se puede considerar como un microecosistema que buscará consolidarse como un ecosistema, por la escala y complejidad de sus componentes y el área de integración que este alcanzaría al ser implantado, de igual manera, recogerá en sí mismo aquellos criterios que contribuirán a catalogarlo y acogerlo como tal (un ecosistema).

Como objetivo del elemento proyectual, este propende por la sostenibilidad y la remediación de algunas problemáticas tales como conflictos sociales, dispersión de la población sobre las periferias, la deficiencia y deterioro de espacios urbanos y, problemas de movilidad dispersa e ineficiente; es decir este Centro Vital está encaminado a intervenir zonas urbanas que se encuentran en condiciones de deterioro tanto físico como funcional, subutilizadas y deficientemente consolidadas, y que manifiestan desaprovechamiento de los factores adyacentes a su localización, como lo son los servicios y la infraestructura, es así como se involucraría y es llevado de la mano entonces por el instrumento de la renovación urbana, generando de esta manera un patrón de tipo urbano-urbano al sustituir usos similares al interior de la ciudad.



Ilustración 14: Componentes del Centro Vital.
Fuente: Elaboración propia.

El presente ecosistema urbano podrá contener, usos y actividades polivalentes generados por la ocupación eficiente del suelo, al tiempo que logrará consolidar nuevas y diversas centralidades al interior de la ciudad contando con dotación y cercanía de múltiples servicios, edificabilidad vertical multifuncional de alta y adecuada densidad, eficiente movilidad y preservación de espacios públicos, es allí, en el Centro Vital, donde finalmente sus habitantes pueden satisfacer todas sus necesidades y gozar de una buena calidad de vida a su alcance.



Ilustración 15: Sostenibilidad Como Eje Transversal.
Fuente: Elaboración propia.

Quizás hablar de ecosistemas, aun siendo a manera de analogía, y dejar de lado en este panorama un aspecto tan significativo como lo es el medio ambiente no logre consolidar de una manera eficiente el desarrollo conceptual y teórico del presente proyecto, es por ello que se ha vinculado este, el medio ambiente, el cual cabe recalcar no se debe considerar solamente como un atributo contextual sino de manera equitativa como un elemento determinante, de igual manera, con una tendencia muy marcada a nivel global la sostenibilidad también toma cartas en el asunto, y en la medida de lo posible no se le debería ver a esta como una tendencia sino por el contrario, considerarla como una necesidad, puesto que el acelerado ritmo de crecimiento poblacional y el nivel de degradación medioambiental en busca de recursos que estas demandan para su sustento, están dejando en evidencia las malas prácticas de desarrollo humanas a modo de parasitismo con nuestro ambiente natural afectándolo de manera categórica, a tal punto que estamos a punto de considerar estos daños como irreversibles, es de esta manera, que se conceptualiza la sostenibilidad medioambiental como un eje transversal al desarrollo del proyecto, al cual se enlazan los diferentes conceptos y teorías que se han puesto en evidencia a lo largo del presente capítulo, previendo la vinculación sistemática de cada uno de estos, haciendo que se articulen de manera conjunta para alcanzar los objetivos propuestos, sin llegarse a excluir algún concepto o teoría.

Dentro de este ámbito proyectual, entenderemos la sostenibilidad medioambiental como aquel desarrollo que se centra en preservar en mayor medida la biodiversidad, respetando los ecosistemas naturales y la calidad del medio ambiente. En términos generales, la sostenibilidad medioambiental busca lograr un equilibrio entre las diferentes especies en un mismo entorno y los recursos con los que dispone para lograr mantenerse en funcionamiento a través del tiempo sin llegar a afectar la capacidad de solventar las necesidades propias tanto de otros entornos como de generaciones futuras, apoyando de igual magnitud el desarrollo económico, el bienestar social y la calidad de vida en los territorios.

1.1.1 MENTEFACTO

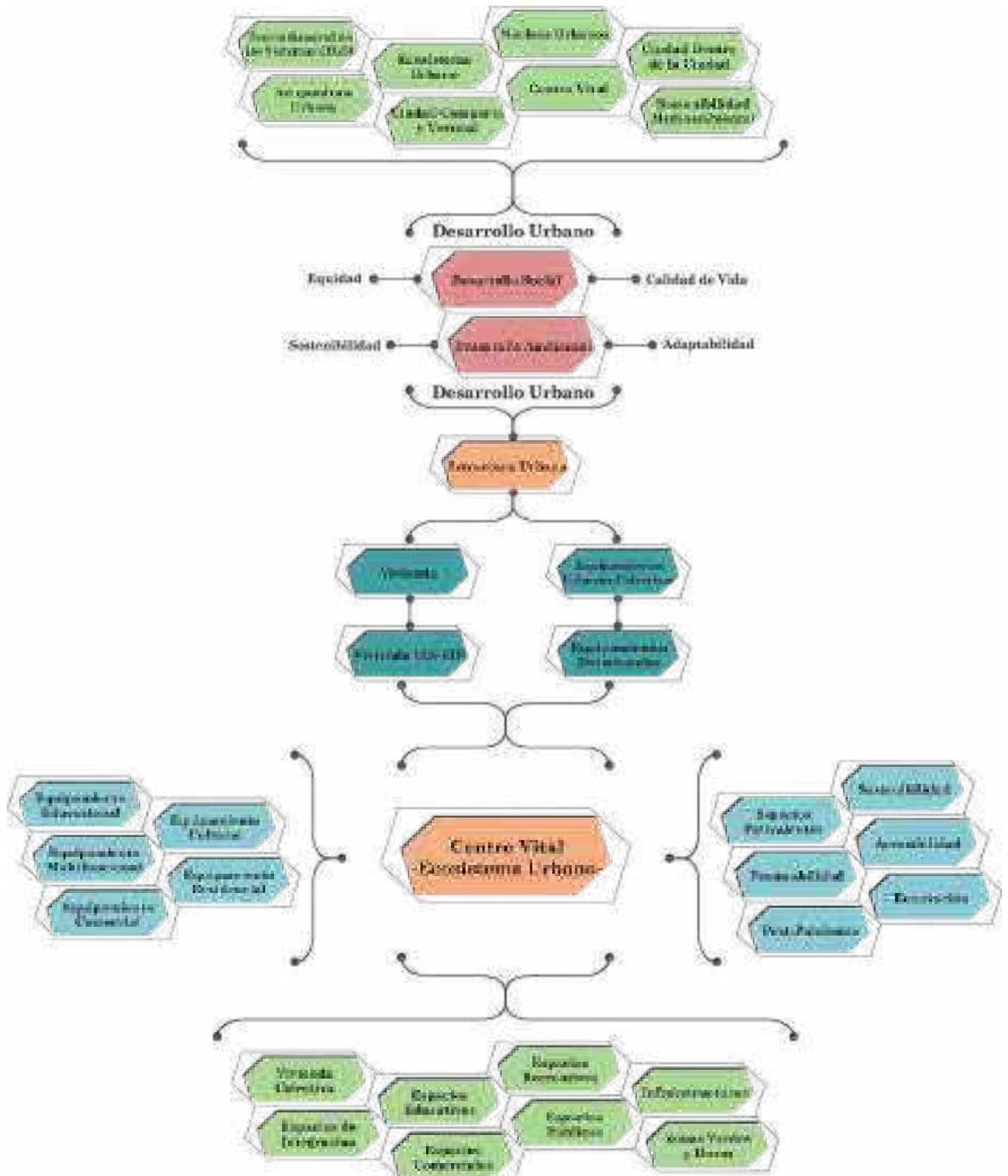


Ilustración 16: Mentefacto.
Fuente: Elaboración propia.

1.2 MARCO REFERENCIAL

En el año 1999 vio la luz por primera vez el renovado **Malecón 2000**, antiguo Malecón Simón Bolívar, proyecto llevado a cabo por el arquitecto ecuatoriano Douglas Dreher, el cual ha desarrollado algunas obras de urbanismo público icónicas de Guayaquil, su ciudad natal, entre las cuales se destacan la Plaza Rocafuerte, Plaza de la Administración y la Plaza Zen, todas ellas enlazadas a sitios de interés tanto económico como cultural y obras que él mismo cataloga como “espacios ganados para el peatón”, y agrega que busca que todos sus proyectos reflejen a través del eclecticismo con las formas arquitectónicas, mensajes de contemporaneidad ajustados al contexto donde estos se emplazan y que de tal manera se lleven de la mano con las necesidades y usos de los usuarios finales, es de resaltar que Douglas ha sido reconocido por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) con el premio a la Eficiencia y Gobernanza Local, y ostentó el cargo de jefe del equipo de diseño para la renovación urbana del Malecón 2000.

El Malecón 2000 en la ciudad de Guayaquil, junto al río Guayas, en Ecuador, es un notorio ejemplo de renovación urbana, puesto que el malecón en sus inicios cumplía solamente funciones económicas siendo un puerto comercial, al paso de los años este lugar fue perdiendo ese carácter y sus áreas permanecieron en el abandono durante varias décadas, originando deterioro y degradación en este escenario. Al evidenciarse estas problemáticas y las amplias potencialidades del sector, surgió entonces, un proyecto que buscó destacar los hitos históricos del malecón y propuso una mixtura de actividades y equipamientos de uso público para lograr revitalizar el área y su entorno. Tras la renovación es referente claro de cómo la recuperación y transformación del espacio promueve y mejora la calidad de vida de los ciudadanos y a su vez, genera un crecimiento económico por su turismo. Cabe resaltar que en las 20 hectáreas de área y los 2.5 km de extensión del malecón se lograron congeniar diversos programas y actividades articulados con zonas verdes, ofreciendo a los habitantes y turistas multiplicidad de actividades durante el día y la noche en un mismo entorno. (Villamizar, 2014).

Con el fin de lograr consolidar el nuevo proyecto del malecón, surgió la necesidad de crear una entidad que se pudiera encargar de la planeación, ejecución y administración del mismo, de esta manera surgió hacia 1996 la Fundación Malecón 2000, la cual para lograr su objetivo manifestó que era conveniente recurrir a un modelo de gestión territorial y financiero, que consistía en privatizar una porción del suelo urbano y en captar un impuesto voluntario sobre el impuesto a la renta, ofreciendo a modo de retribución el reconocimiento público en un monumento situado al interior del proyecto.

En este caso específico, la ejecución de la renovación urbana ya a niveles prácticos, se le dio uso a la “tabula rasa”, es decir, que todos aquellos elementos preexistentes en el lugar del proyecto debieron ser demolidos y retirados para dejar un terreno con la capacidad de desarrollar algo completamente nuevo, ello fuera de llegar a considerar sus atributos de referente tanto simbólico, como formal y económico para la ciudad de Guayaquil. El Malecón a nivel formal, ya en palabras del arquitecto ecuatoriano Johnny Ugalde, lo llegaba a considerar como una “copia de referentes exitosos” de distintos países, sin siquiera considerar aplicarle a los diseños algunas referencias locales, lo cual es considerado de cierta manera errónea como una tendencia.

Espacialmente, el Malecón 2000 se encuentra dividido en tres sectores, el sector central llamado Plaza Cívica es de carácter civil puesto que se encuentra ubicado frente a la Municipalidad y a la Gobernación del Guayas, este espacio se complementa anfiteatros y salas de exposiciones, en el sector norte, contiguo a la Escuela Superior Politécnica del Litoral (ESPOL) se le confiere un carácter cultural y en el cual se encuentra el Museo de Antropología y Arte Contemporáneo del Ecuador (MAAC) y un Jardín botánico con especímenes de flora autóctona, sector que de igual manera cuenta con restaurante, embarcadero, un centro de entretenimiento y un apart-hotel, y finalmente en el sector sur, de carácter comercial por sus altos niveles de actividades económicas cuenta con un mercado, centro de eventos y Centro Artesanal para venta de diversos productos, un área de juegos infantiles y una zona de esparcimiento llamada Plaza Olmedo; cabe mencionar que todos estos sectores cuentan con estacionamientos vehiculares techados.

A la Fundación Malecón 2000 se le confirió un comodato con el municipio para administrar el proyecto por 99 años, lo que significa que tiene el compromiso de protegerlo y administrarlo durante dicho tiempo sin llegar a recibir financiación de fondos públicos, a su vez, la Fundación confirió el área y los bienes desarrollados que abarca el del Malecón 2000 a nombre y propiedad del municipio, tornándose de esta manera un proyecto público privado. Para lograr mantener con vida esta apuesta de renovación urbana, era necesario que el veinte por ciento del área total del malecón fuese concesionable a través de la generación de ingresos por eventos, parqueaderos, hotelería, recreación y consultorías; por otro lado, con la finalidad de que el Malecón 2000 no caiga en un posible desuso, se elaboran periódicamente encuestas para lograr conocer la percepción del espacio y las necesidades que los ciudadanos desean suplir en este espacio, para que de esa manera se pueda rediseñar el malecón con nuevos y variados espacios para garantizar su permanencia, utilidad e innovación a lo largo del tiempo.

Cabe resaltar los efectos positivos que este proyecto de renovación urbana trajo consigo, tales como la recuperación de áreas urbanas subutilizadas, valorización y afianzamiento del sentimiento de seguridad del centro de la ciudad el cual caía en

deterioro por las problemáticas sociales, nuevas dinámicas a partir del eje del río Guayas y la transformación de Guayaquil en una ciudad competitiva, turística y capaz de atraer inversiones económicas.

Sin embargo, esta intervención no ha sido para el agrado de todos, puesto que se ha visto en cierto grado como un proyecto excluyente por la misma privatización del espacio público visto de manera incluso física, pues el área del proyecto se encuentra delimitada por una serie de cercas que impiden el paso a cualquier actor urbano sin debida autorización, imponiéndose así una figura de administración privada, a su vez, es de destacar los altos índices de explotación comercial enfatizada solamente en el turismo como fuente primaria de ingresos, haciendo que posibilidades alternas no logren competir adecuadamente, siendo incluso algo sumamente improductivo a largo plazo al depender de un solo tipo de economía. (Vieira, Ito, & Ashino, 2014). De esta manera, se puede considerar que el Malecón 2000 fue un proyecto dedicado a exaltar el turismo, que a su paso y de manera beneficiosa ha incrementado el número de inversiones haciendo notoria la ciudad, pero dejando de lado un factor clave en la mayoría de los proyectos de este tipo, la construcción de ciudadanía y de arraigo social, pues es el actuar de los diferentes actores urbanos sobre estas áreas lo que refleja el alcance de los objetivos propuestos en el proyecto, es la garantía del éxito de los diversos proyectos de carácter urbano, son ellos los que dejan entrever si se ha desempeñado un buen papel en el territorio. (Mashini, 2012).



Ilustración 17: Análisis Ecosistémico.
Fuente: Elaboración propia.

Puerto Madero es uno de los cuarenta y ocho barrios en los que se divide la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), de la República Argentina, este barrio debe su nombre a Eduardo Madero, quien motivado por la necesidad de la ciudad de crear una conexión entre Buenos Aires y Europa en una economía estimulada por un modelo agroexportador y el limitado muelle que albergaba la ciudad ubicado en la desembocadura del Riachuelo, en La Boca, dio a conocer hacia 1882 su propuesta de construcción de un puerto en un espacio que se encontraba deshabitado y en un contexto rural, esta consistía en la construcción de cuatro diques cerrados, conectados entre sí mediante diferentes puentes, y dos dársenas externas, una norte y una sur, obra que se llevó a cabo entre 1887 y 1898, sin embargo, debido a las condiciones topográficas con las que cuenta la ciudad de Buenos Aires por sus costas fangosas, el aumento dimensional de las embarcaciones generaba problemas para atracarlas a los muelles obstaculizando los trabajos de cargue y descargue, sin dejar de lado las deficiencias técnicas y operativas del proyecto ya que los canales se hallaban incorrectamente dragados y diseñados, a su vez que se evidenciaba un incremento en el tráfico de mercancías y de viajeros, y la constante necesidad de mantener su ventaja comercial, estos antecedentes generaron que este puerto en un muy breve lapso de tiempo resultara insuficiente, a tal punto que en 1911 se iniciaron las obras para la construcción del “Puerto Nuevo” a cargo de C.H. Walker & Co., la misma compañía que había realizado el de Madero, solo que en esta ocasión estaban materializando la propuesta del ingeniero Luís Augusto Huergo, proyecto que se logró inaugurar en 1925 y de manera prácticamente inmediata logro adecuarse a las demandas comerciales, inicialmente funcionaba como complemento de los puertos Madero y del Riachuelo, pero por sus cualidades las fue relegando y con el paso del tiempo las llevó al desuso y abandono, y es en la actualidad el único puerto marítimo de la ciudad que se encuentra funcionando, desde ese momento se originaron los planes para reinsertar a Puerto Madero al tejido urbano, debido a que su ubicación estratégica, extensión y vínculo con el borde costero del Río de la Plata lo hacían particularmente importante.

Como parte inicial de esa reintegración de Puerto Madero, en 1978 cuando el alcalde de Buenos Aires Osvaldo Cacciatore inició la construcción de vías de diferentes escalas como la autopista Perito Moreno y la 25 de Mayo, las Diagonales Norte y Sur y la 9 de Julio, a partir de la demolición de varias manzanas, los residuos de tal actividad se dispusieron sobre el lecho del Río de la Plata con el propósito de ganarle área al río para desarrollar allí un distrito financiero y un Centro Administrativo para la Ciudad, a pesar de ello, por el manejo de políticas el plan fue suspendido y por asuntos naturales el río presentaba con regularidad crecidas generando grandes inundaciones, las cuales arrastraban diversos sedimentos a su paso alojándose en la gran área de escombros impulsando así el desarrollo de lo que hoy día es un humedal de 350 hectáreas, siendo el hábitat de múltiples especies de aves y de flora y fauna nativas, y en el año 1986 se inauguró como la Reserva Ecológica Costanera Sur.

Con la imposibilidad de construir en esa área ganada al Río de la Plata puesto que se declaró como Área de Reserva Ecológica, la renovación del barrio Puerto Madero comienza su puesta en marcha de manera más sólida en el año 1989 a partir de dos sucesos, la Ley de Reforma del Estado por la cual se le otorgó al presidente la facultad de privatizar empresas estatales y fusionar o disolver diversos entes públicos, y segundo la creación de la Corporación Antiguo Puerto Madero (CAPM) teniendo como objetivo priorizado la planificación y el desarrollo urbanístico de las 170 hectáreas del dicho barrio y fomentar un reacondicionamiento del área central de la Ciudad, de modo que se lograra recuperar del desuso y deterioro, al igual que la relación con el río por medio de espacios públicos, actividades económicas y residenciales, adecuación de todas las infraestructuras del sector.

Con el fin de llevar a cabo de manera óptima la renovación de Puerto Madero, el propio Estado propuso una alianza público-privada como una fórmula novedosa de manejo político e institucional, acción que promovió la creación de la ya mencionada Corporación Antiguo Puerto Madero, entendida como una compañía estatal, bajo las cualidades de una sociedad anónima y regida por el derecho privado, a la cual se le cedió el dominio de las 170 hectáreas de suelo, con el valor agregado de que en dicho polígono no había población residente, por ello, la CAPM debía concretar inversiones privadas que hicieran factible el desarrollo de la renovación de Puerto Madero, desarrollo que se debía ajustar a los parámetros de un plan maestro definido en 1992, es decir, para lograr dicho plan el presupuesto debía derivarse de la venta de esas 170 hectáreas pues el Estado no estaba en disposición de otorgarle beneficios económicos a causa de la crisis económica nacional que estaban atravesando. De esta manera la CAPM empleó estrategias de promoción inmobiliaria a partir de su facultad de cambiar los usos del suelo incentivando la venta y atracción de inversores desarrollando un modelo económico autofinanciado, ya con el capital inicial se dispuso de la construcción y adecuación de infraestructuras del renovado Puerto Madero.

La propuesta de renovación de Puerto Madero a grandes rasgos buscaba proteger el patrimonio, impulsar y estimular el desarrollo urbano, económico y social en el centro de la ciudad y contribuir a la reducción de asentamientos informales, de manera formal, el proyecto consistió en la construcción de franjas de edificios y rascacielos multipropósito ubicados a lo largo del puerto, amplias plazas y parques, anchos bulevares y paseos peatonales al igual que puentes que intercomunican los diferentes diques, además se conservaron y adecuaron para su reutilización elementos inmobiliarios como grúas y docks que generaban una marcada conexión con la esencia portuaria de aquel lugar manteniendo su valor histórico, de manera que a la presente fecha estos elementos albergan diversas actividades como viviendas, restaurantes, oficinas, estudios y locales comerciales, de modo que un proyecto de tan amplia envergadura debía desarrollarse por etapas, y para el presente plan (a preferencia del autor) se decidió establecer un desarrollo en tres

etapas; la primera etapa que abarcaría desde 1989 a 1994 en la cual la CAPM vendió una serie de parcelas de terreno que se encontraban al oeste del barrio Puerto Madero, con lo que se inició así la renovación y se solventaron los costos iniciales del proyecto. El trabajo conjunto de la Sociedad Central de Arquitectos de Argentina y el gobierno de Buenos Aires, se estableció un convenio para que se realizara un Concurso Nacional de Ideas para Puerto Madero contando con cinco objetivos estructurantes que eran la transformación del área para recuperarla del deterioro, preservar el patrimonio histórico, propiciar el desarrollo de múltiples actividades económicas, sociales y de vivienda en el sector, generar una estrecha relación con el Río de la Plata que bordea la ciudad y mantener un equilibrio entre los diferentes sectores que componen el barrio, de este concurso finalmente sobresalieron tres equipos los cuales trabajaron de manera conjunta para crear el Plan Maestro de Desarrollo Urbano de Puerto Madero en 1992 contemplando un horizonte de 20 años y la construcción de 1,5 millones de metros cuadrados de superficie.

A lo largo de la segunda etapa comprendida entre 1994 y 2001 se inició la adecuación de dieciséis depósitos de grano al lado oeste de los diques del puerto convirtiéndolos en restaurantes, oficinas y departamentos tipo lofts, que aunque en los planes iniciales se tenía planteado un mayor número de espacio para oficinas, al día de hoy existen de manera aproximada unas 11000 unidades habitacionales superando ampliamente las 3000 previstas a causa de la amplia demanda, además de la intervención sobre las áreas verdes con la creación de plazas y parques como el parque Mujeres Argentinas y el Micaela Bastidas y el acondicionamiento de la Reserva Ecológica Costanera Sur haciéndola accesible a los ciudadanos, y por el lado oeste de los diques se daba apertura gradualmente a las diferentes calles y avenidas propuestas, realizando así gran parte de obras públicas y un mayor alcance en cuanto a venta de terrenos a manos de grandes inversionistas aprovechando que el precio del metro cuadrado de construcción era significativamente económico (variaba entre los 150 y 300 USD) para las proyecciones que se tenían de Puerto Madero, relegando así a las firmas pioneras del proyecto conformadas por pequeñas y medianas empresas.

Ya para la tercera etapa considerada desde 2001 hasta su finalización en 2012, y con la mayoría de terrenos vendidos, la CAPM estaba pronta a terminar las obras públicas del proyecto y contaba con la suficiente capacidad financiera para llevar a cabo el completo desarrollo del Plan, además al proyecto se le incluyeron 40 hectáreas de masa de agua divididas en cuatro áreas y 70 hectáreas divididas entre espacios verdes y espacio público conformando un centro metropolitano de parques, llevado de la mano con la apertura de la Reserva Ecológica Costanera Sur. El barrio Puerto Madero hacia 2001 en su censo poblacional registró una población habitante menor a los 300 (indec, 2001), en 2010 el último censo efectuado hasta la fecha arrojaba como dato 7000 habitantes (indec, 2010), sin embargo, al día de hoy según la CAPM residen de forma permanente alrededor de

18 mil habitantes y se registra un acceso promedio de 30 mil personas por día, bien sea por trabajo, turismo o por actividades recreativas.

El proyecto de renovación de Puerto Madero, a grandes rasgos se puede considerar exitoso pues cumplió con sus objetivos propuestos, generó empleos, estimuló las actividades económicas, activo el centro de la ciudad generando una serie de mejoras en su área de afectación, mejoro las condiciones de vida y redujo patrones de desarrollo informales y protegió parte de patrimonio histórico, entre otros, sin embargo, Puerto Madero no logró integrar una mayor mixtura social, pues su desarrollo implantó procesos de gentrificación en todo el barrio limitando la capacidad de competencia de pequeñas empresas en el área y el asentamiento de la población de menor poder adquisitivo, esto a causa de la morfología urbana y a las tipologías constructivas de los diferentes inmuebles que ocupan el lugar y que funcionan como comunidades verticales aisladas de manera que terminan definiendo el tipo de empresas, productos, servicios y perfil social de los posibles compradores y consumidores del espacio, además de las estrategias de comercialización que pretendían crear un barrio con características privilegiadas y exclusivas, incluso los actuales residentes del barrio ven con negativa la utilización del espacio público por parte de ciudadanos provenientes de la ciudad, lo que a final de cuentas generó el aislamiento del barrio como un área de desarrollo para una elite, demostrando una vez más que desarrollar proyectos enfocados en un ámbito económico y físico-espacial solamente contribuye al mejoramiento del espacio urbano específico y no abarca un área de influencia e incrementa en gran medida las desigualdades sociales y espaciales que afectarían a largo plazo las ciudades generando patrones de asentamiento no planificados.

La renovación urbana de Puerto Madero al igual que el caso de Malecón 2000, son parte de una tendencia mundial que busca transformar puertos en deterioro y desuso, en áreas activas, bien sea con el reciclaje de alguno de sus sectores con el fin de destinársele un uso urbano (reconversión puerto-ciudad) o la creación de un puerto nuevo y funcional (reconversión puerto-puerto), proponiendo así una “reestructuración portuaria” (Domínguez Roca, 2000)



Ilustración 18: Análisis Ecosistémico.
Fuente: Elaboración propia.

Como parte del desarrollo de la fase II del sistema de transporte público masivo de la ciudad de Bogotá (Transmilenio), el distrito adquirió la manzana de la Hoja, un lote en las proximidades del centro de la capital, sobre la Avenida Carrera 30 (NQS) en la localidad de Puente Aranda, con el fin de construir un gigantesco parqueadero de alrededor de 3 hectáreas y media (37.195,85 m²) para los articulados del sistema, sin embargo, para el año 2010 la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano (ERU) dueña del predio presenta la propuesta de lo que en su momento sería el nuevo Centro Administrativo Distrital, propuesta que no fue mucho más allá debido a la posesión del nuevo alcalde Gustavo Petro y su Plan de Desarrollo Bogotá Humana para la ciudad bajo los propósitos de vivienda social, en el cual ofrecía ocho lotes pertenecientes al distrito para el programa 100,000 viviendas gratis impulsado por el Ministerio de Vivienda, entre estos lotes se encontraba la manzana de la Hoja, que a partir de dicho Plan pasaría a ser un área con tratamiento urbanístico de Desarrollo, respecto a la previa intención de desarrollar el predio bajo el instrumento del plan parcial, intención desestimada debido a que el área solo se

encontraba adecuada para albergar los articulados de Transmilenio, es decir, el área no se encontraba desarrollada ni construida por lo que no podía adecuarse por medio de un plan parcial, de este modo el alcalde anuncia un nuevo proyecto de 500 viviendas de interés prioritario (VIS) en lugar del propuesto nuevo centro administrativo, el cual se llamaría **Plaza de la Hoja**, bajo una gestión de iniciativa pública entre la Nación quien financiaría el proyecto y el Distrito, poniendo a disposición el suelo, en lo que se denominó el Centro Ampliado, un área clave para el desarrollo urbanístico, económico y social de la ciudad, ya que el proyecto estaría implantado en un área de la ciudad privilegiada, pues se encuentra cerca de las principales redes de infraestructura, servicios públicos, movilidad y equipamientos de salud, comercio, recreación y seguridad, todos ellos próximos al centro económico y administrativo de la capital.

La Sociedad Colombiana de Arquitectos, la Secretaría Distrital de Ambiente y ERU consolidaron una alianza para adjudicar en el 2013 el proyecto Plaza de la Hoja mediante un concurso público de ideas, siguiendo unas bases enfocadas en el planteamiento no solo de un proyecto de vivienda, sino un proyecto urbano integral para el desarrollo eficiente de la manzana de La Hoja, conservando la plaza pública establecida y armonizándolo con los objetivos de vivienda social del Plan de Desarrollo, los cuales eran impulsar una ciudad revitalizada y combatir la segregación, la corrupción y la inseguridad, privilegiando a familias de bajos recursos y desplazadas por la violencia. A finales de ese año se inician las obras de la Plaza de la Hoja con la constructora Arpo bajo la propuesta del arquitecto Colombiano Felipe González Pacheco, de MGP Arquitectura y Urbanismo, estudio ganador del concurso.

El proyecto ganador buscaba que sus habitantes tuviesen la oportunidad de acceder a diferentes equipamientos y servicios a través de diversas obras que logran reactivar el lugar, es decir, se planteaba el desarrollo de un centro cultural, un jardín infantil, áreas comerciales, una torre de oficinas de rango metropolitano, un centro de desarrollo comunitario y una intervención en la plaza pública, acompañado de parqueaderos subterráneos, formalmente estos espacios lograban que el primer nivel del proyecto fuera permeable y público, teniendo una conexión sin obstáculos entre la plaza y la estructura construida, articulando lo privado y lo público, de igual manera se buscaba que el espacio fuera habitado de manera permanente, es así como el proyecto de 36.000 m² se secciona a partir de doce torres las diferentes unidades habitacionales diseñadas de manera novedosa pues cuentan con divisiones flexibles para lograr adaptar cada apartamento a las necesidades de sus habitantes y que tengan la posibilidad de tener espacios productivos con los cuales obtener ingresos al interior de la comunidad, sin embargo, en palabras de González-Pacheco, “los residentes no mueven las divisiones porque no saben que están diseñadas para ello. Esta falta de pedagogía limita la flexibilidad real de la propuesta.”

A pesar de las ideas propuestas por el equipo ganador, estas no se llevaron a cabo de tal manera, solo se lograron construir las torres de viviendas con terrazas públicas y huertas comunitarias para desarrollar ejercicios de agricultura urbana, un jardín infantil bajo diseños completamente diferentes a los planificados, un muro verde de 14 pisos de altura y 300 m² y materializar parte de la propuesta de la primera planta y su conexión con el espacio público pues bajo injustificados argumentos de inseguridad, se dispusieron rejas en las entradas del proyecto limitando el acceso público y la relación con la plaza, espacios que ahora se disponen como parqueaderos para los vehículos de los habitantes del proyecto, este hecho afecta a su vez los espacios comerciales que al día de hoy se encuentran abandonados. Para el arquitecto Felipe González-Pacheco el proyecto, más allá de construir viviendas, buscaba crear espacios que mejoraran la calidad de vida de sus futuros habitantes, y los problemas que presenta radican en la falta de presupuesto y de voluntad política que lograsen culminar las demás intervenciones y edificios propuestos, incluso también de los propios habitantes, quienes desconocen el sentido público y comunal de los espacios que se brindaron en el proyecto. Cabe mencionar que a pesar de lo poco construido se presentan problemas de carácter estructural y de infraestructuras como consecuencia de la apresurada necesidad de mostrar resultados y entregar dicho proyecto, desde filtraciones de agua en los techos hasta tuberías de aguas residuales en mal estado produciendo que diversos espacios no sean aprovechados y queden en desuso.

Plaza de la Hoja ha sido un proyecto simbólico ya que es el primer proyecto enfocado en la revitalización del centro ampliado de Bogotá, por lo que se convierte en una base referencial para el desarrollo de futuros proyectos enfocados en dicha revitalización, con el fin de lograr mejores resultados, llevado de la mano de las opiniones de los habitantes no solo del proyecto como tal sino de sus zonas contiguas quienes manifiestan diversas impresiones al respecto, pues estos últimos en principio rechazaban la construcción de dicho proyecto porque percibían que era inconveniente la mezcla social en este sector debido a sus propias características por lo que traería consigo problemas sociales, a pesar de que la administración distrital ha hecho un acompañamiento constante a la vez que propone nuevas formas de fomentar una ciudad incluyente y equitativa limitando ese discurso de segregación que permea a los ciudadanos, de igual manera hay opiniones divididas entre los propios habitantes del proyecto, algunos manifiestan que la ubicación es excelente, otros que es un poco insegura, algunos piden apoyo para gestionar un reglamento interno en beneficio de la convivencia, respeto y el cumplimiento de responsabilidades entre la comunidad, incluso dicen que es un proyecto revolucionario mientras que otros comentan que parece una cárcel, sin color ni vida y que en nada se parece a los planos originales, aunque cabe destacar que se han apropiado de la plazoleta exterior con la iniciativa de un equipo español de artistas llamado Boa Mistura a través del mural más grande del país con la palabra “vida” brotando de cientos de hojas de muchos colores, evidenciando un contraste muy marcado con el color gris de las torres.



Ilustración 19: Análisis Ecosistémico.
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 20: Matriz DOFA Malecón 2000
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 21: Matriz DOFA Puerto Madero
Fuente: Elaboración propia



Ilustración 22: Matriz DOFA Plaza de la Hoja
Fuente: Elaboración propia

1.3 MARCO NORMATIVO

Constitución Política

La **Constitución Política de Colombia** (CP) de 1991, establece y ampara “el derecho a la equidad y protección”, a “la vivienda digna” y “el disfrute del espacio público” conferidos por los artículos 13, 51 y 82 (CP, 1991).

Plan Nacional de Desarrollo

El **Plan Nacional de Desarrollo** (PND), establecido por la ley 152 de 1994 como la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, y sancionada como tal por la Ley 1955 de 2019, decreta la concepción de la vivienda de interés social como aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos y, el instrumento de renovación urbana, en el cual los municipios de categorías especial, 1 y 2, podrán financiar obras públicas vinculadas a los proyectos estratégicos de renovación urbana a partir de la aplicación de procedimientos que defina el gobierno nacional para el control de riesgos, definición de proyecto estratégico y la validación de la necesidad del instrumento. (PND, 2019, artículos 85 y 278).

A su vez el PND determina el “Pacto por la descentralización” que apuesta por el desarrollo urbano y un Sistema de Ciudades (SC) para la sostenibilidad, la productividad y la calidad de vida que pretende potenciar la equidad y la productividad del SC, mediante la promoción de modelos de ciudad equilibrados y enfocados en el uso eficiente del suelo, la provisión de bienes y servicios urbanos y regionales, y la generación de mayores sinergias supramunicipales para el crecimiento económico y la inclusión social.

Ley

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial (**Ley 1454 de 2011**) pretende establecer las normas y principios rectores del ordenamiento, definir los instrumentos y competencias para el ordenamiento territorial entre la Nación y las entidades territoriales.

Por su parte, en el año 1997 el gobierno nacional expidió la **Ley 388 de 1997**, conocida como la “Ley de Desarrollo Territorial”, que establece un mandato para que todos los municipios del país formulen sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial. Esta ley declara que el ordenamiento territorial comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación urbana a partir de instrumentos que orienten el desarrollo del territorio y regulen la utilización,

transformación y ocupación del espacio de acuerdo a estrategias socioeconómicas, ambientales y culturales.

Decretos Nacionales

El manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial se reglamenta en el **Decreto 1504 de 1998**, en cuyo artículo 1 determina el deber del Estado de velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular, de igual manera los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

El **Decreto 1077 de 2015** en el artículo 1 establece que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tendrá como objetivo primordial lograr, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

El Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, expedido por el previo decreto, es a su vez modificado parcialmente por el **Decreto 583 de 2017**, el cual se relaciona con las características de la vivienda de interés social y prioritario en tratamientos de renovación urbana, los requisitos de solicitud y trámite de las licencias urbanísticas y las cesiones anticipadas.

Decretos Distritales

El Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital, adoptado mediante el **Decreto 619 de 2000**, presenta los objetivos del desarrollo territorial enmarcados en diversos niveles y, que pretende: a nivel regional y ambiental propiciar la construcción de un modelo sostenible y el mejor aprovechamiento y manejo adecuado de los recursos naturales, por su parte, en un ámbito rural busca fortalecer el territorio rural e integrarlo de manera funcional al Distrito Capital, a nivel económico promover la organización del territorio para lograr una mayor competitividad y finalmente, enfocados en un ámbito social, promover la equidad territorial para garantizar la oferta de bienes, y servicios urbanos a todos los ciudadanos al tiempo que busca fomentar y cimentar una cultura urbana en los ciudadanos.

La Operación Centro, (**Decreto 492 de 2007**) Adopta la Operación Estratégica Centro (Centro Histórico-Centro Internacional), la cual vincula un conjunto de

actuaciones, acciones urbanísticas, instrumentos de gestión urbana e intervenciones económicas y sociales, definidas y desarrolladas por el presente Decreto, para consolidar la estrategia de ordenamiento establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C

La implementación de equipamientos integrales establecida por el **Decreto 364 de 2013** en su artículo 250, orienta los objetivos del sistema de equipamientos en los cuales pretende estimular la formulación de proyectos urbanísticos integrales que generen oferta de usos que complementen la dinámica urbana en su interior y con su entorno y que mezclen los usos dotacionales con usos residenciales, comerciales y de servicios.

El Gobierno Distrital reconoce como un derecho constitucional y legal la participación ciudadana en la discusión, formulación y evaluación de las políticas públicas, por ello el **Decreto 448 de 2014** define la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promuevan la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos.

El **Decreto 80 de 2016** establece requisitos y directrices para la formulación de planes parciales de renovación urbana y, por medio del cual se generan las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) entendidas como instrumentos de planeamiento que establecen la reglamentación urbanística para un conjunto de barrios que presentan características comunes en su desarrollo urbanístico, usos y actividades predominantes.

Normativas adicionales

Algunas normativas adicionales (de carácter distrital) que asumen influencia sobre la realización de la apuesta proyectual son:

- **Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá**

Decreto 619 de 2000: Adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá.

Decreto 364 de 2013: Modifica excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004. (Suspendido provisionalmente).

- **Renovación Urbana: Planes, Programas Y Proyectos**

Acuerdo 17 de 1967: Se declara una zona de la ciudad como de utilidad pública e interés social Se declara de renovación urbana el área comprendida entre la calle 26 y la avenida de las Américas, y la avenida ciudad de Quito y la Intersección de la Calle 26 de con la Avenida de las Américas.

Decreto 306 de 1991: Se reglamentan los sistemas de desarrollo de programas de adaptación de terrenos, habilitación y Renovación Urbana.

Decreto 880 de 1998: Se adopta el programa de renovación urbana.

Decreto 334 de 2000: Modifica y complementa el Decreto 880 de 1998 en relación con los contenidos del Programa de Renovación Urbana.

Decreto 448 de 2014: Define la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promuevan la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos.

Decreto 562 de 2014: Establece las normas urbanísticas para los planes parciales en las zonas con tratamiento de renovación urbana, de acuerdo con sus modalidades.

Decreto 575 de 2015: Modifica parcialmente el Decreto Distrital 562 de 2014 Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones.

- **Renovación Urbana, Tratamientos De Recuperación Y Renovación**

Según el POT (Decreto 190 de 2004), el tratamiento de Renovación urbana es el 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.

Decreto 333 de 1992: Adopta el Plan Operativo del Centro como Plan General de Renovación Urbana, define el área prioritaria objeto de programas de renovación.

Acuerdo 435 de 2010: Establece que en las actuaciones urbanísticas que se adelanten en zonas con tratamientos de Desarrollo y de Renovación Urbana, los urbanizadores deberán entregar las áreas de cesión pública destinadas para parques y zonas verdes, debidamente arborizadas con cargo a su propio patrimonio, sin que dicha arborización pueda ser considerada como compensación por la tala que haga el urbanizador en ejecución de su proyecto.

Decreto 75 de 2013: Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones.

Decreto 138 de 2015: Incentiva la construcción y financiación de proyectos que incluyan Vivienda de Interés Prioritario para los hogares más vulnerables, en predios no urbanizados y de renovación urbana. Este Decreto incentiva que la VIP se localice en el centro ampliado donde existe oferta de transporte, comercio, trabajo y educación entre otros.

- **Operación Estratégica**

Plan Zonal Centro De Bogotá: Plan De Ordenamiento Zonal

Decreto 469 de 2003: Operación estratégica centro (Centro Histórico – Centro tradicional), formulación que las diversas operaciones a implantar en esta zona se hagan mediante planes zonales.

Decreto 492 de 2007: Adopta la Operación Estratégica Centro (Centro Histórico-Centro Internacional), en adelante Operación Centro, el Plan Zonal del Centro.

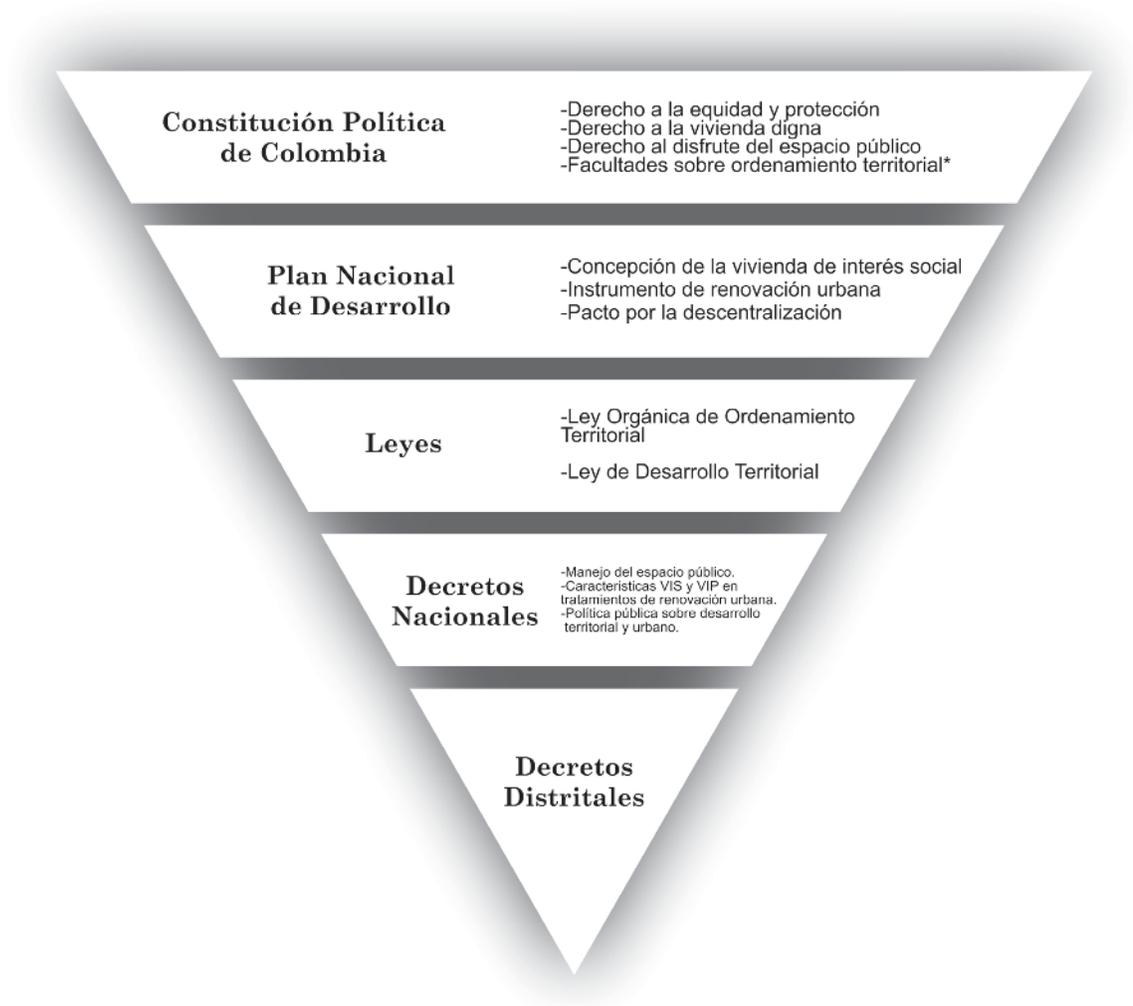
Decreto 791 de 2017: Modifica parcialmente el Decreto 492 de 2007 en cuanto a fichas normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ).

Decreto 075 de 2019: Modifica el Decreto 791 de 2017, respecto al uso de predios con propósito estacionamiento en superficie.

- **Licencias urbanísticas / Modalidades licencia de construcción:**

Demolición: Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.

Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.



*Ilustración 23: Interpretación pirámide de Kelsen.
Fuente: Elaboración propia.*

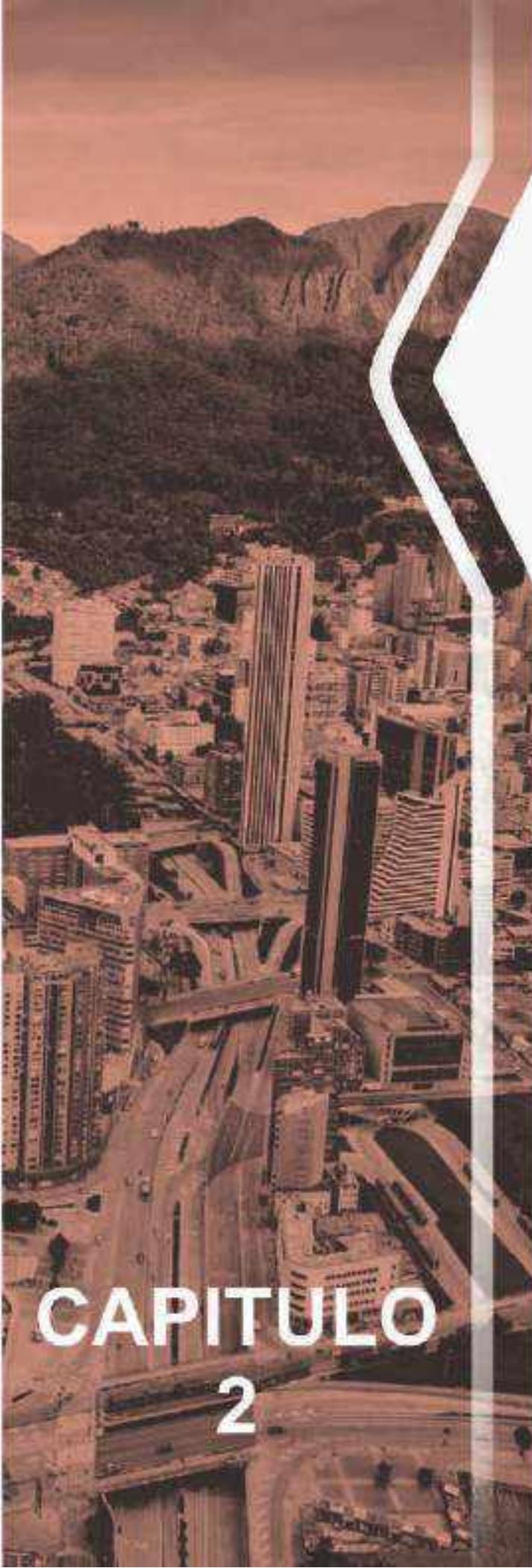
CATEGORÍA	ARTICULO-Art. DECRETO-Dec.	OBJETO
Constitución Política de Colombia	Art. 2	Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.
	Art. 13	El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados.
	Art. 51	Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. Promover planes de vivienda de interés social.
	Art. 82	Protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.
Plan Nacional de Desarrollo	Art. 92	Concepción de la vivienda de interés social (VIS) como aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.
	Art. 278	Financiación de obras públicas vinculadas a los proyectos estratégicos de renovación urbana.
	Pacto por la descentralización	Potenciar la equidad y la productividad del sistema de ciudades, a partir de la promoción de modelos de ciudad equilibrados y enfocados en el uso eficiente del suelo y provisión de bienes y servicios urbanos.
Leyes Ley 388 de 1997 Formulación de Planes de Ordenamiento Territorial	Art. 5	Define el Ordenamiento Territorial como un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación dirigidas al desarrollo del territorio y la utilización, transformación y ocupación del espacio.
	Art. 9	Define el Plan de ordenamiento territorial como el conjunto de objetivos, políticas, estrategias, programas y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.
Decretos Nacionales	Dec. 1504 de 1998 Art. 1º	Los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.
	Dec. 1077 de 2015 Art. 1º	Política pública orientada al desarrollo territorial y urbano teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y la prestación de los servicios agua potable y saneamiento básico.
	Dec. 583 de 2017	Características de la vivienda de interés social (VIS) y prioritario (VIP) en tratamientos de renovación urbana, los requisitos de solicitud y trámite de las licencias urbanísticas y las cesiones anticipadas.
Decretos Distritales	Dec. 619 de 2000	Adopción del Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital.
	Dec. 492 de 2007	Adopta la Operación Estratégica Centro el cual vincula un conjunto de actuaciones, instrumentos e intervenciones de gestión urbana para consolidar el ordenamiento de la ciudad.
	Dec. 364 de 2013 Art. 250	Orienta los objetivos del sistema de equipamientos. Implementación de equipamientos integrales.
	Dec. 448 de 2014	Define la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promuevan la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos.
	Dec. 80 de 2016	Requisitos y directrices para la formulación de planes parciales de renovación urbana.

*Tabla 2: Resumen normativo general.
Fuente: Elaboración propia.*

NORMATIVAS ADICIONALES (CARÁCTER DISTRITAL)		
POT Bogotá. Dec. 619 de 2000	Dec. 364 de 2013	Modifica excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C. (Suspendido provisionalmente).
Renovación Urbana: Planes, Programas Y Proyectos	Dec. 306 de 1991	Se reglamentan los sistemas de desarrollo de programas de adaptación de terrenos, habilitación y Renovación Urbana.
	Dec. 880 de 1998	Se adopta el programa de renovación urbana.
	Dec. 334 de 2000	Modifica y complementa el Decreto 880 de 1998 en relación con los contenidos del Programa de Renovación Urbana.
	Dec. 562 de 2014	Establece las normas urbanísticas para los planes parciales en las zonas con tratamiento de renovación urbana, de acuerdo con sus modalidades.
	Dec. 575 de 2015	Se reglamentan condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento y se adoptan las fichas normativas.
Renovación Urbana: Tratamientos De Recuperación Y Renovación	Dec. 190 de 2004	El tratamiento de Renovación urbana busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar su potencial de desarrollo.
	Dec. 333 de 1992	Adopta el Plan Operativo del Centro como Plan General de Renovación Urbana, define el área prioritaria objeto de programas de renovación.
	Acuerdo 435 de 2010	Los urbanizadores deberán entregar las áreas de cesión pública destinadas para parques y zonas verdes, en zonas con tratamientos de Desarrollo y de Renovación Urbana.
	Dec. 75 de 2013	Porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana.
	Dec. 138 de 2015	Incentiva la construcción y financiación de proyectos que incluyan VIP-VIS para los hogares más vulnerables, en predios no urbanizados y de renovación urbana.
Plan Zonal Centro De Bogotá: Plan De Ordenamiento Zonal	Dec. 469 de 2003	Operación estratégica centro (Centro Histórico – Centro tradicional), formulación que las diversas operaciones a implantar en esta zona se hagan mediante planes zonales.
	Dec. 492 de 2007	Adopta la Operación Estratégica Centro (Centro Histórico-Centro Internacional), en adelante Operación Centro, el Plan Zonal del Centro.
	Dec. 791 de 2017	Modifica parcialmente el Decreto 492 de 2007 en cuanto a fichas normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ).
	Dec. 075 de 2019	Modifica el Decreto 791 de 2017, respecto al uso de predios con propósito estacionamiento en superficie.
Modalidades licencia de construcción	Demolición	Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios.
	Obra nueva	Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

Tabla 3: Resumen normativo adicional.

Fuente: Elaboración propia.



CAPITULO 2

CONTEXTUALIZACIÓN

MARCO CONTEXTUAL

2. CAPÍTULO II. CONTEXTUALIZACIÓN

2.1 MARCO CONTEXTUAL

Análisis Macro

Bogotá es la capital de la República de Colombia y también capital del departamento de Cundinamarca. Está administrada como Distrito Capital, y goza de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la ley. A diferencia de los demás distritos de Colombia, Bogotá es una entidad territorial de primer orden, constituida por 20 localidades y es el epicentro político, económico, administrativo, industrial, artístico, cultural, deportivo y turístico del país.

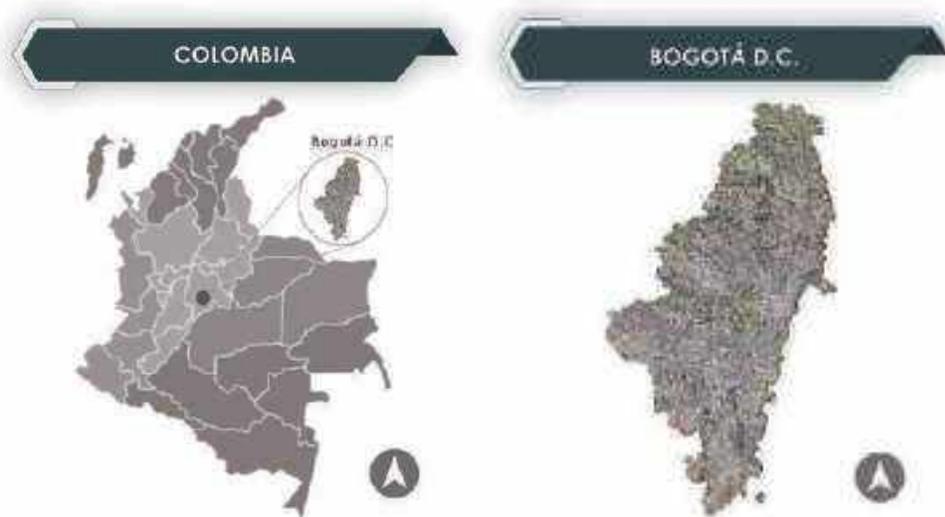


Ilustración 24: Ubicación Zona De Estudio
Fuente: Elaboración Propia

Determinantes

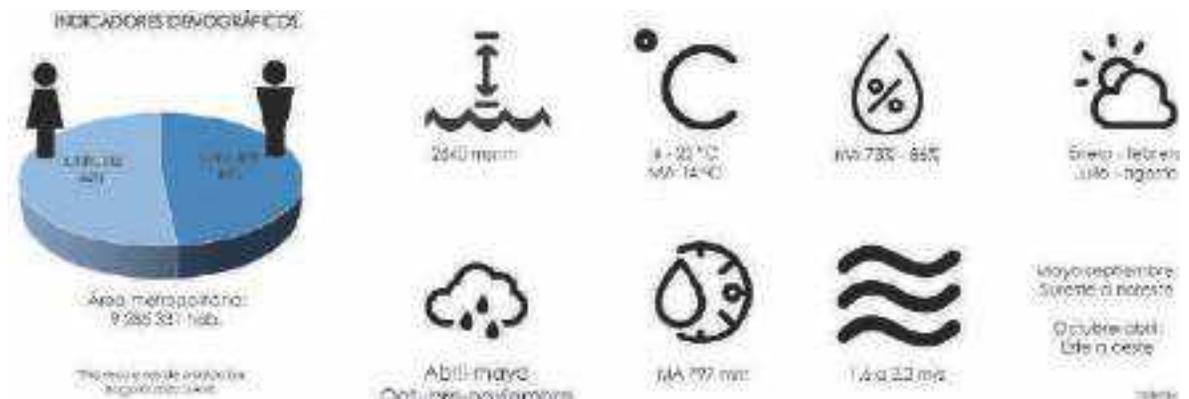


Ilustración 25: Determinantes Zona De Estudio
Fuente: Elaboración Propia

Bogotá D.C en contexto con los Ecosistemas

El aprovechamiento del territorio está determinado por diversos factores, uno de ellos es el social enmarcado por sus habitantes, sus actividades diarias y su lugar de residencia, el económico determinado por la vocación productiva de la ciudad y el lugar donde se llevan a cabo dichos procesos y su escala de desarrollo, de esta manera la ciudad se expresa mediante diferentes usos del suelo tales como infraestructura (transporte, movilidad y servicios), económico (industrial o comercial) vivienda, espacio público y equipamientos.

Antes de la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial en el año 2000, la expansión urbana no respondía a un plan predeterminado de crecimiento y los usos del suelo se desarrollaban de manera improvisada en áreas urbanas sin planificación, por ello, la zona industrial se estableció en los corredores viales del sur-occidente y occidente mientras que otra parte se concentró en los municipios al norte de la capital, las zonas empresariales comprendieron el corredor nororiental al igual que la vivienda de hogares de ingresos altos, mientras que la vivienda de poblaciones de bajos ingresos se consolidó en el sur, al igual que la subutilización del centro de la ciudad generando evidentes patrones de segregación social y económica.

La expansión de esos usos y asentamientos en todo el territorio capitalino derivó en el desarrollo de centralidades, las que se puede denominar como ecosistemas urbanos, es por ello que a continuación se evidencia como se secciona la ciudad a partir de estos y como se enlazan con los ejes de conexión o infraestructura física de la ciudad.

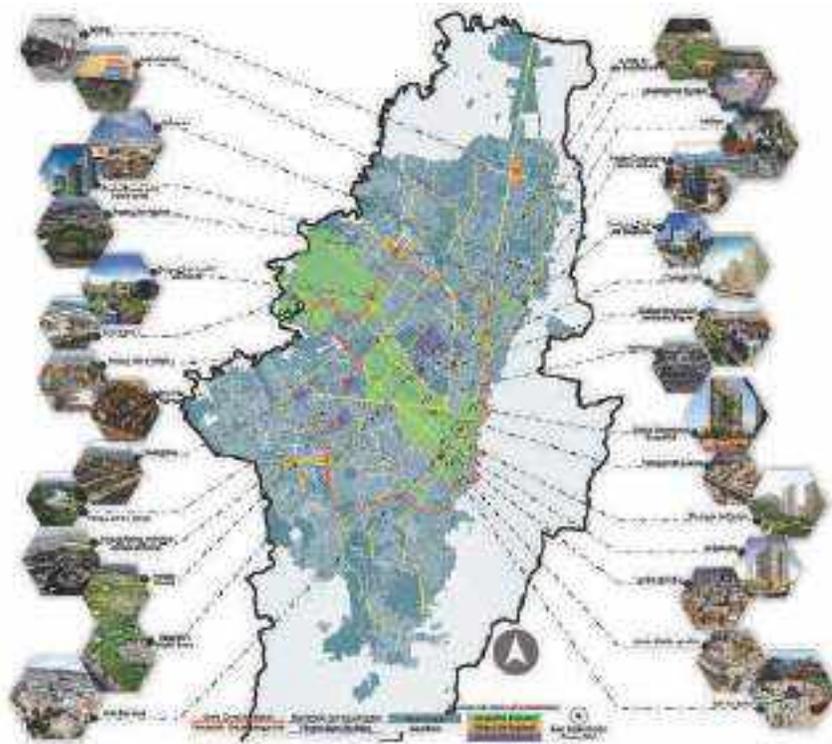


Ilustración 26: Bogotá D.C. A Partir De Los Ecosistemas
Fuente: Elaboración Propia

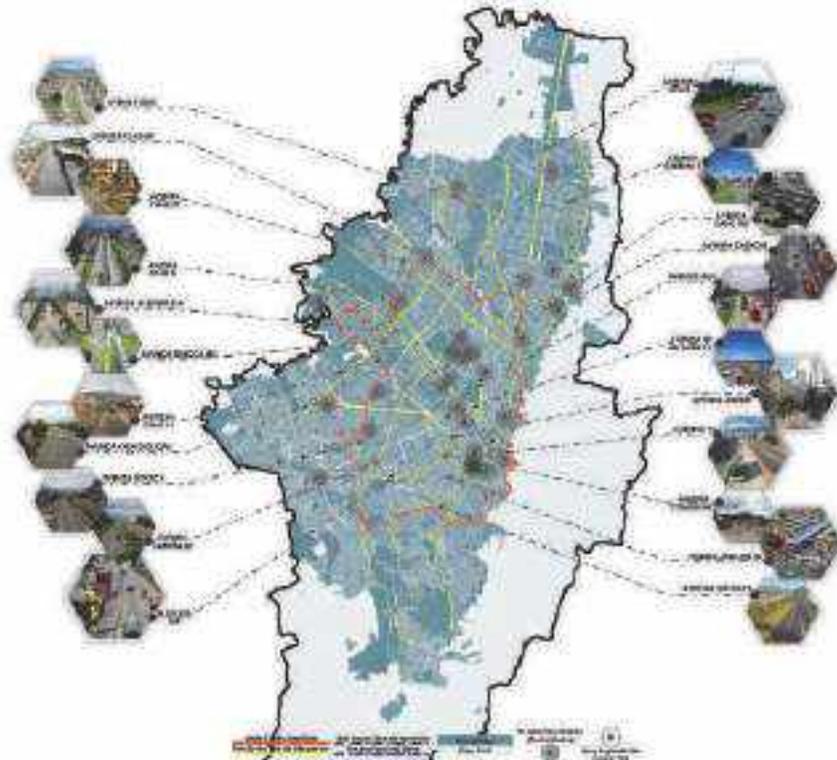


Ilustración 27: Ejes De Conexión Entre Ecosistemas
Fuente: Elaboración Propia

Análisis Escala Meso

Centro ampliado.

Desde las últimas décadas del siglo XX se ha venido reconociendo la existencia en Bogotá de un centro de la ciudad que se extiende desde el centro histórico hacia el norte, y que se alarga a través del corredor que delimitan la avenida carrera 7 y la avenida carrera 30 o NQS. Este centro, denominado “centro expandido”, nace del reconocimiento hecho por economistas a la zona de Bogotá que registró los mayores indicadores de empleo y actividades de comercio y servicios durante los últimos veinte años del siglo XX.

Ahora bien, el concepto de centro ampliado para Bogotá nace en el año 2011 con el programa de gobierno del candidato a la alcaldía de Bogotá, Gustavo Petro. La referencia surge de una abstracción relacionada con cómo se vive la ciudad y no a partir de las anteriores conceptualizaciones basadas exclusivamente en el reconocimiento de las aglomeraciones de actividades económicas.



*Ilustración 28: Límite Centro Ampliado
Fuente: Elaboración Propia*

Sectorización Centro Ampliado

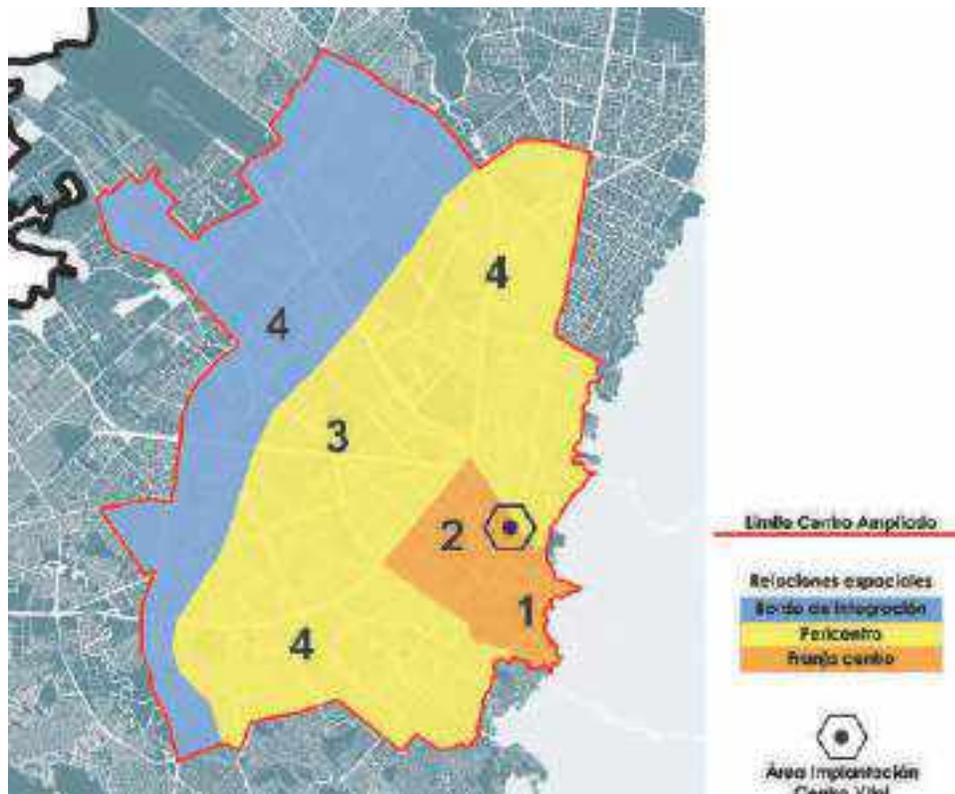


Ilustración 29: Relaciones Y Sectorización Centro Ampliado
Fuente: Elaboración Propia, a partir de SDP, 2014

Relaciones espaciales

Franja centro

Área con una variedad de actividades de comercio, servicios y fuentes de empleo, presencia importante de equipamientos que ofrecen servicios culturales, de educación e inmuebles de interés cultural.

En esta área contiene una alta presencia de población flotante y una baja densidad de residentes.

Pericentro

Barrios con niveles bajos de edificabilidad y de uso residencial.

Espacios libres y construidos que permiten incrementar la densidad poblacional aprovechando el espacio público existente.

Borde de integración

Déficit de espacio público efectivo y presencia de pequeña o mediana industria. Baja densidad de población residente, 164 hab/hect.

Sector 1: Centro histórico

Requiere acciones para revitalización del centro histórico.

Sector 2: Centro tradicional

Tiene una estructura deteriorada, tanto en los componentes urbanos como arquitectónicos, de igual manera requiere ejecución de instrumentos de gestión del suelo.

Sector 3: Actividad económica intensiva

Estas áreas tienen una intensa mezcla de usos y de actividades económicas, sin embargo, el espacio público no compensa los requerimientos mínimos para la población.

Sector 4: Áreas de uso residencial

Este sector contiene el producto de la urbanización formal de áreas residenciales en Bogotá durante la década de los años cincuenta, sesenta y setenta.

Características del Centro Ampliado

Estructura Socioeconómica y Espacial

Franja de empleo y actividad económica intensiva:

Presencia de equipamientos de amplia cobertura, viviendas en baja densidad y por una gran concentración de usos industriales, bodegaje y talleres.

Los desarrollos en esta área deben incorporar la mezcla de usos, el aumento del área destinada al uso residencial y la generación de espacio público efectivo.

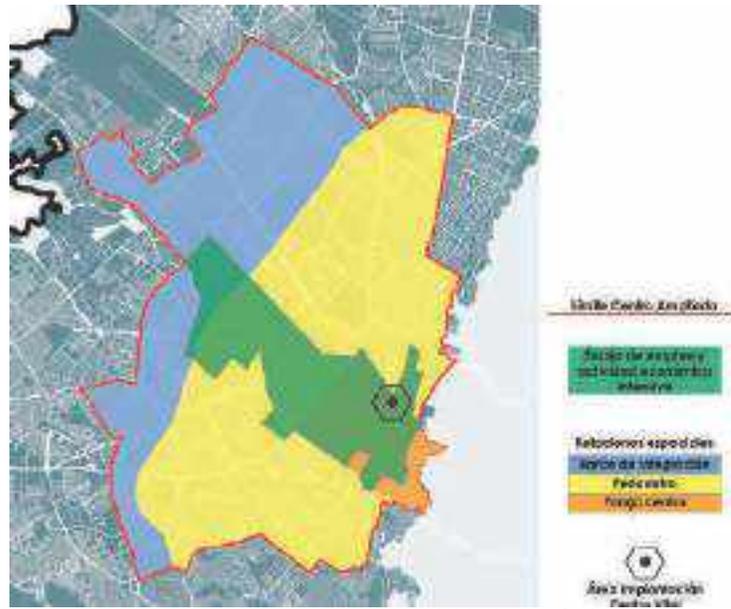


Ilustración 30: Franja de empleo y actividad económica intensiva
 Fuente: Elaboración Propia, a partir de SDP, 2014

Estructura Funcional y de Servicios

Movilidad:

El centro ampliado se encuentra servido por todas las principales vías de la malla vial arterial, lo cual le brinda importantes niveles de conectividad e integración a lo largo y ancho de su territorio.



Ilustración 31: Vías Centro Ampliado
 Fuente: Elaboración Propia

Servicios públicos:

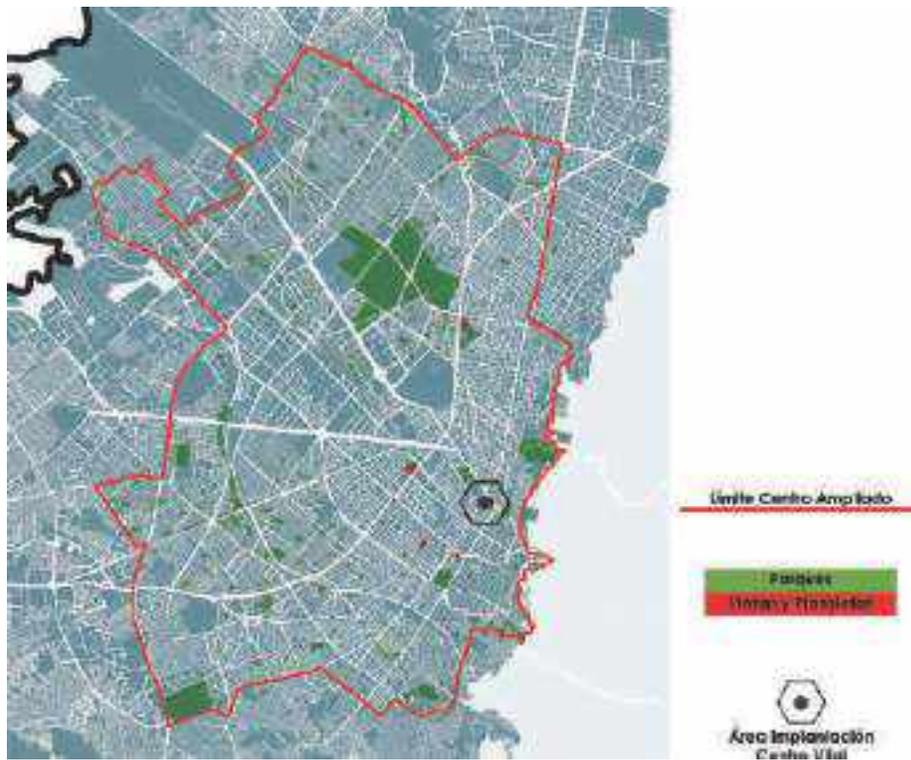
Cobertura acueducto	99,94%	Energía eléctrica	99,35%
Cobertura alcantarillado	99,23%	Alumbrado público	99,7%
Cobertura drenaje pluvial	99,4%	Gas natural domiciliario	99,45%
Gestión de residuos	99,2%	TICs	99,54%

*Ilustración 32: Cobertura Servicios públicos
Fuente: Elaboración Propia, a partir de SDP, 2014*

Estructura Ecológica y de Espacio público

Este Sector presenta un déficit de espacio público y ausencia de paisaje natural, una nula articulación entre parques y plazas, elevados índices de ocupación y poco espacio público efectivo para los habitantes de la capital, escasez de arborización, zonas verdes y jardines, altos niveles de ruido y contaminación del aire.

El Centro Ampliado cuenta con un espacio público de 5,5 m²/Hab en promedio. Espacio público recomendable 15 m²/Hab Espacio público mínimo 10 m²/Hab. Estos distribuidos en zonas verdes, parques, plazas y plazoletas.



*Ilustración 33: Estructura Ecológica y de Espacio público
Fuente: Elaboración Propia, a partir de SDP, 2014*

Intervención al Centro Ampliado

Implementación de equipamientos integrales

Es de gran importancia formular proyectos urbanísticos integrales que generen oferta de usos del suelo que complementen la dinámica urbana tanto en su interior como en su entorno y que logren mezclar usos dotacionales con usos residenciales, comerciales y de servicios.

Generación de espacio público

Propender por la implantación de nuevas áreas de cesión para parques llevados de la mano con corredores ecológicos y corredores verdes urbanos con el fin de contribuir a la ampliación y consolidación de estos espacios en la ciudad. Establecer incentivos a la integración predial, la apertura de fachadas hacia espacios públicos y el desarrollo de actividades sociales públicas en primeras plantas. (SDP & SDHT, 2014)

Análisis Escala Micro

Barrio La Alameda

En los últimos años se ha evidenciado en el territorio capitalino la rápida expansión de la ciudad por medio de asentamientos informales no planificados, esto a causa de la ineficiente planificación urbana por parte del Distrito que han contribuido a intensificar el modelo expansionista horizontal sobre suelos urbanos periféricos, zonas de protección o zonas de riesgo que modifican las dinámicas urbanas que pueden desarrollar de mejor manera la ciudad, dejando a su paso problemáticas tanto a nivel urbano como social y cultural, como el deterioro de centros urbanos predefinidos, pérdida de población residente en estas áreas, subutilización de infraestructuras que terminan por desarticular la trama urbana y el tejido social, de tal manera que dichas consecuencias se ven reflejadas física y espacialmente en diferentes lugares de la ciudad, tal cual es el caso del barrio La Alameda, en el centro de Bogotá.

El barrio la Alameda se encuentra ubicado en la localidad de Santa Fé, área central de Bogotá, al interior de la UPZ 93 Las Nieves, limitado al norte por la Avenida El Dorado (Calle 26), al oriente por la Carrera 7, al sur por la Calle 19 y al occidente por la Avenida Caracas (Carrera 14). En cuanto al área de intervención del presente proyecto, esta se encuentra delimitada al norte por la Avenida El Dorado (Calle 26), al oriente por la Carrera 13A, al sur por la Calle 24 y al occidente por la Avenida Caracas.

Al día de hoy el barrio La Alameda siendo de estrato medio bajo (3), sobre una superficie de 40 Ha y con 3040 habitantes según el último censo poblacional, presenta en su interior procesos de subutilización y deterioro de las infraestructuras, inmuebles abandonados, sustitución de actividades residenciales y aumento de población flotante reconocida como “habitantes de calle” (la localidad de Santa Fé alberga el 35% de estos actores) que viven en situaciones precarias, elevados índices de problemáticas sociales, zonas de tolerancia en las que se desarrollan actividades informales e ilícitas como el robo, extorsión, microtráfico y consumo de sustancias psicoactivas que fomentan la inseguridad, las riñas callejeras y perjudican el uso del espacio público, sin dejar de lado las dificultades de saneamiento que degradan aún más la calidad de vida en el sector. La Alameda ha sido reconfigurada con el paso del tiempo a causa de sus nuevas dinámicas, y nuevos actores sociales, en sus inicios los inmuebles denotaban una condición netamente residencial que fue remplazada paulatinamente por otros usos como servicios automotrices, prostitución (representando el 21.60% de establecimientos de este tipo y el 34.80% de la actividad en la ciudad (Instituto De Estudios Urbanos)) y actividades afines, modificando físicamente el lenguaje arquitectónico de las edificaciones no solo en fachada sino en su interior.

En resumen, el sector responde a las condiciones para desarrollar un proyecto de Renovación Urbana pues cuenta con las características físicas, espaciales y funcionales que lo enmarcan dentro de dicha transformación y ofrece un potencial de desarrollo significativo tanto para el sector como para la ciudad por sus alcances dadas sus condiciones de localización privilegiada en el centro de la capital (próximo al centro histórico y bajo el ámbito de aplicación de la Operación Estratégica del Centro de Bogotá que busca consolidar las estrategias de ordenamiento del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.) y con respecto a las infraestructuras urbanas viales, de transporte, espacios públicos, equipamientos y zonas de actividad económica; Este tipo de proyectos de Renovación Urbana son procesos, los cuales como se logró referenciar de manera preliminar, deben tener un acompañamiento por parte de la administración pública que brinde garantías, beneficios y posibilidades para la realización del mismo, a la vez que se generen condiciones pertinentes para que la participación y promoción de sectores privados se incluya en estos proyectos y genere resultados eficientes a largo plazo a través del trabajo en conjunto.



Ilustración 34: Ubicación Zona De Estudio
Fuente: Elaboración Propia



Ilustración 35: Ejes De Conexión Y Estado Actual del Área de Intervención
Fuente: Elaboración Propia

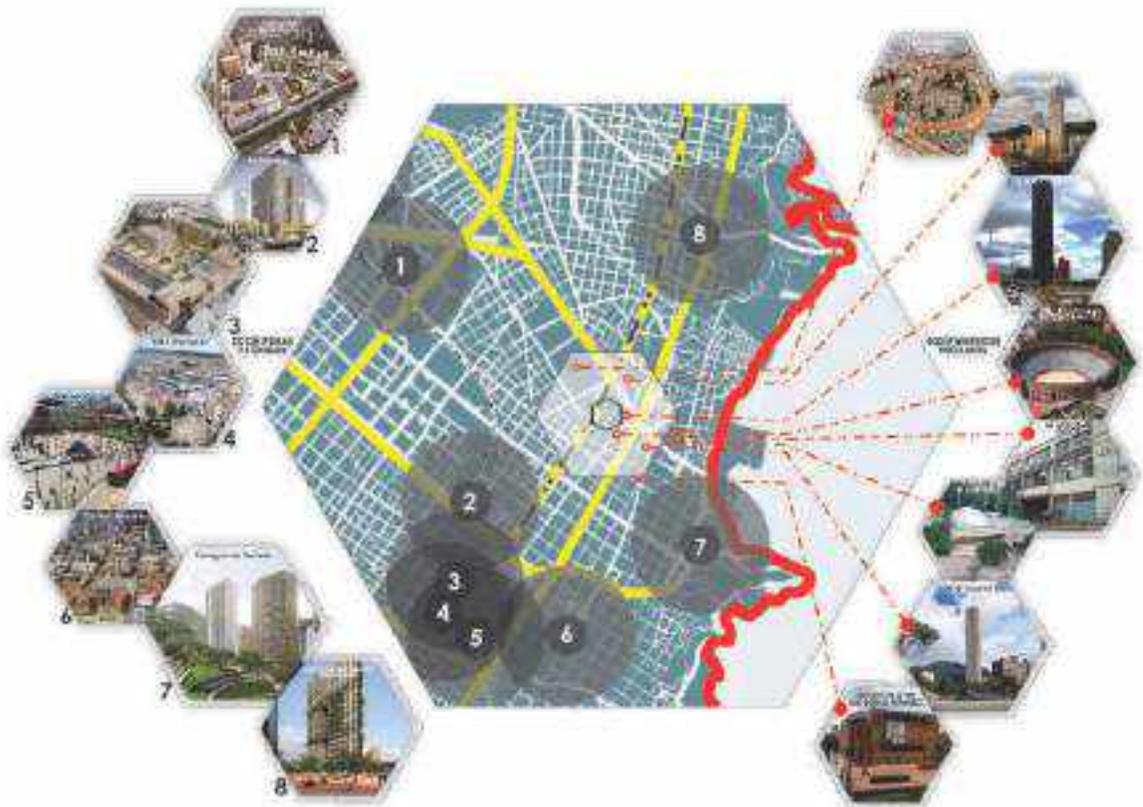


Ilustración 36: Equipamientos Próximos Al Área de Intervención
Fuente: Elaboración Propia

Indicadores demográficos



Ilustración 37: Indicadores demográficos escala micro
Fuente: Elaboración Propia, a partir de Instituto de estudios urbanos, 2019

Problemáticas sociales (nivel local)

Tasa de prostitución

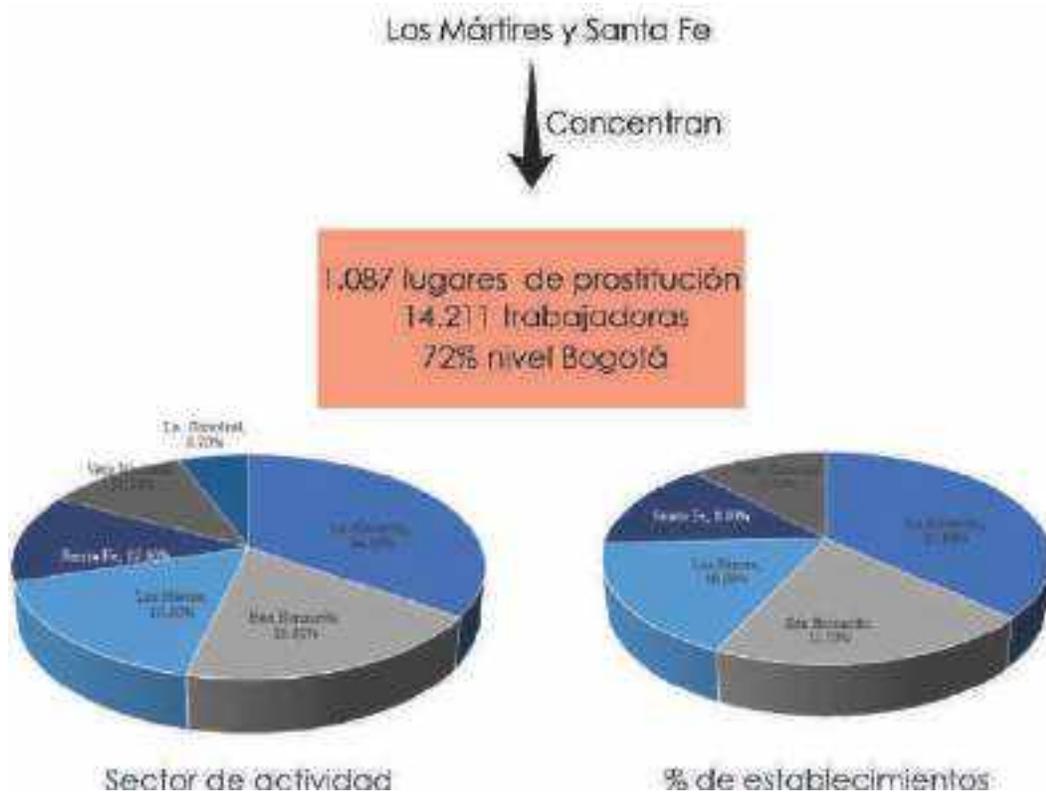


Ilustración 38: Tasa de prostitución
Fuente: Elaboración Propia, a partir de Instituto de estudios urbanos, 2019

Tasa de indigencia



Ilustración 39: Tasa de indigencia
Fuente: Elaboración Propia, a partir de Instituto de estudios urbanos, 2019

Tasa de homicidios

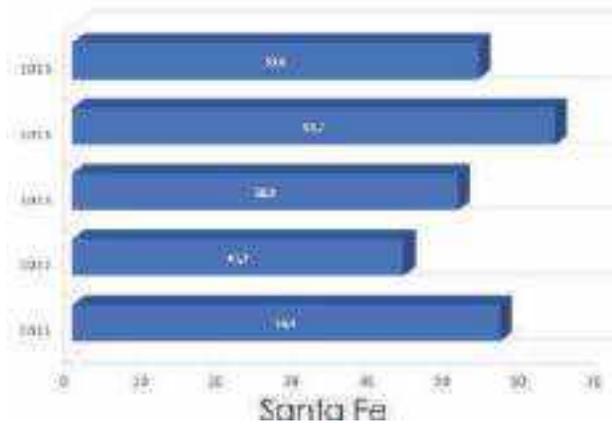


Ilustración 40: Tasa de homicidios
Fuente: Elaboración Propia, a partir de Instituto de estudios urbanos, 2019

Tasa de hurtos



Ilustración 41: Tasa de hurtos
Fuente: Elaboración Propia, a partir de Instituto de estudios urbanos, 2019

Dinámicas regionales con impacto local

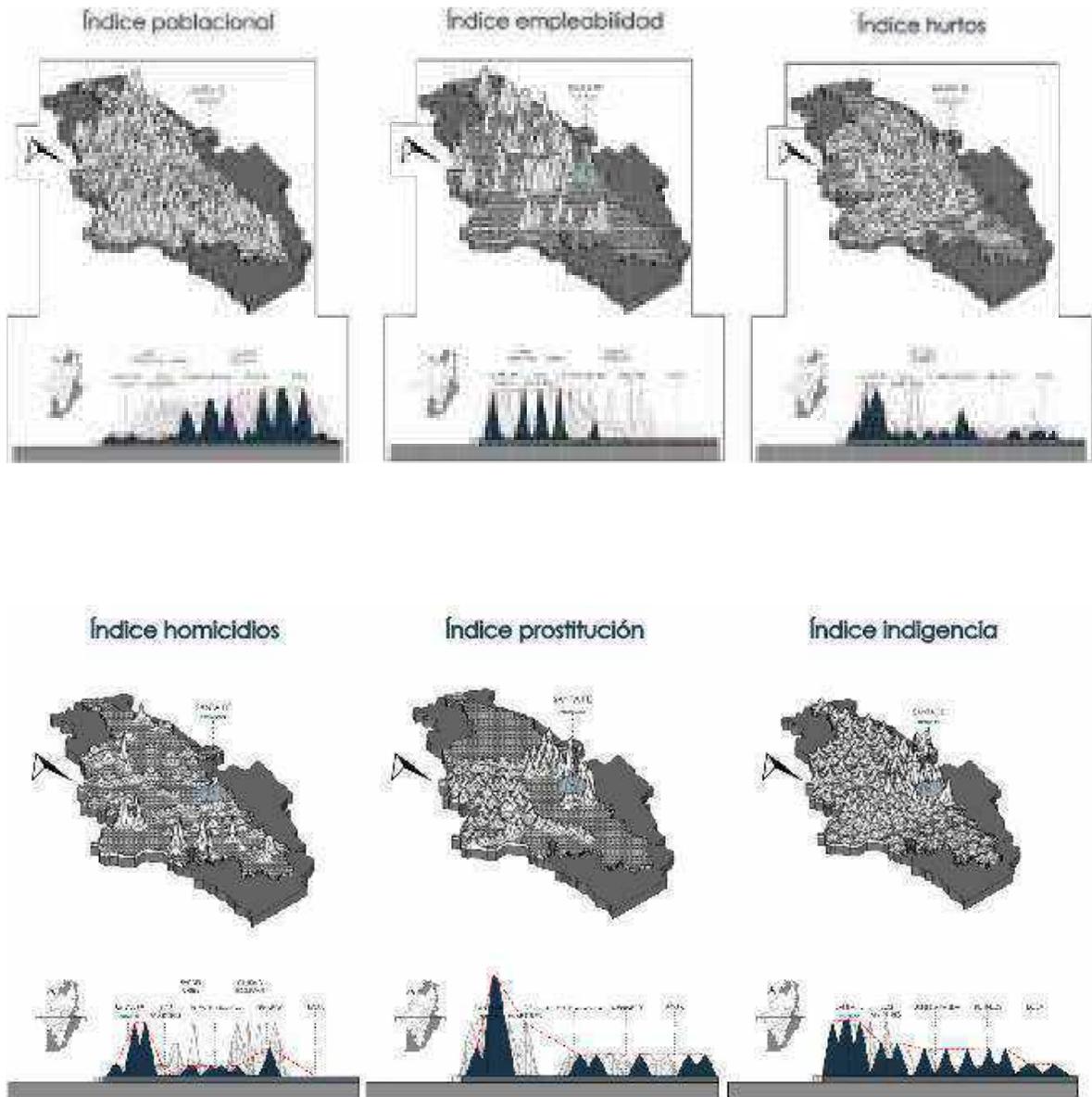


Ilustración 42: Dinámicas Regionales Con Impacto Local
Fuente: Elaboración Propia

Perfiles Viales y estado actual del área de intervención

Avenida Caracas

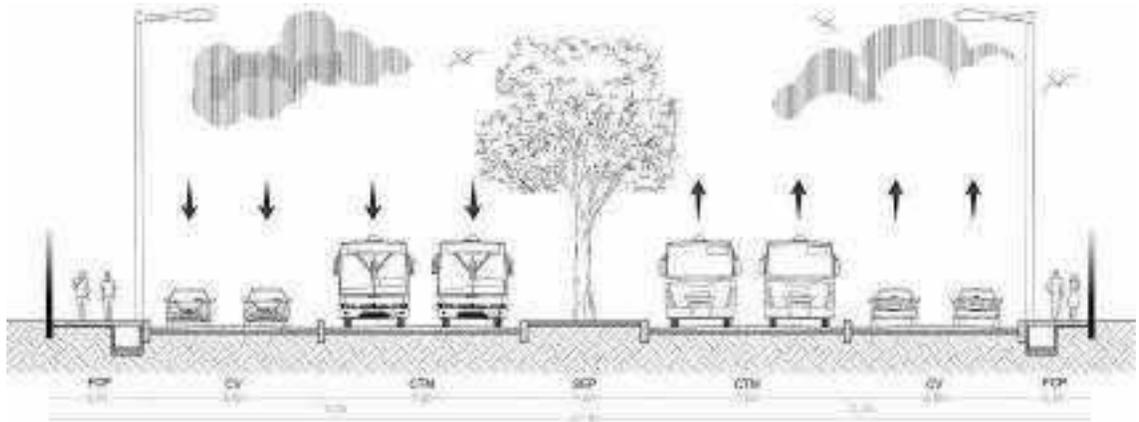


Ilustración 43: Perfil Vial Avenida Caracas
Fuente: Elaboración Propia



Ilustración 44: Área De Intervención sobre Avenida Caracas
Fuente: Captura de Google Maps

Avenida El Dorado

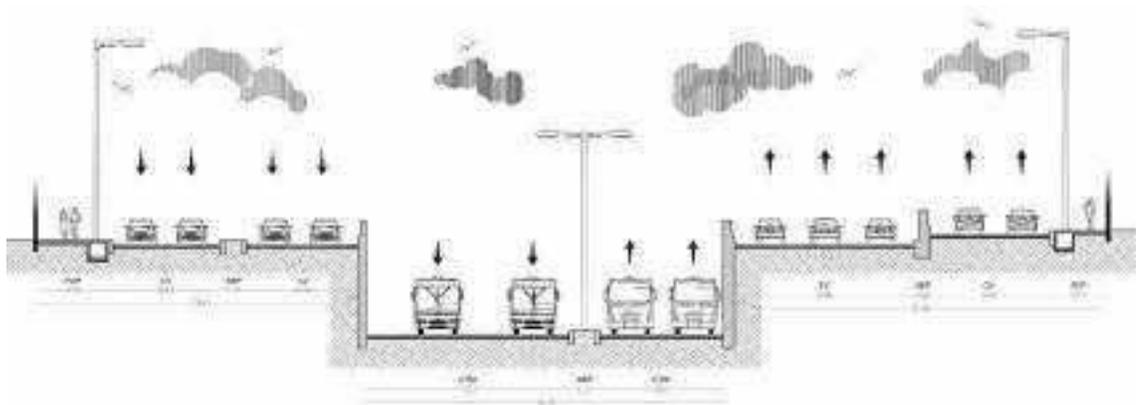
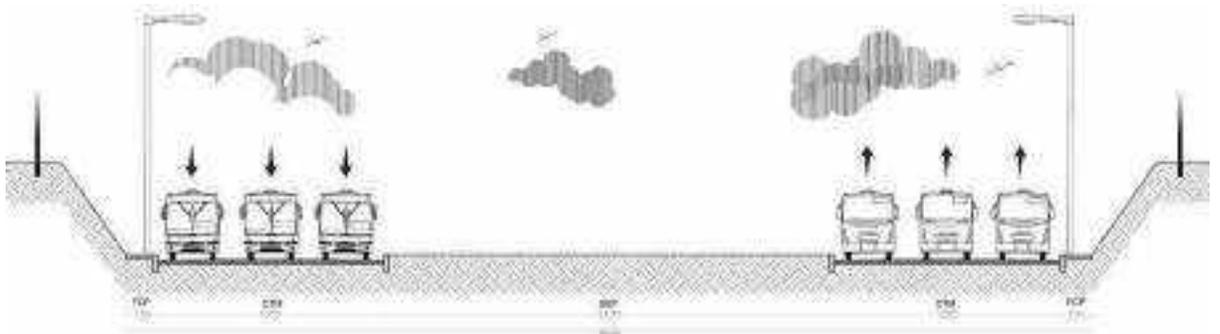


Ilustración 45: Perfil Vial Avenida El Dorado
Fuente: Elaboración Propia



*Ilustración 46: Área De Intervención sobre Avenida El Dorado
Fuente: Captura de Google Maps*

Deprimido

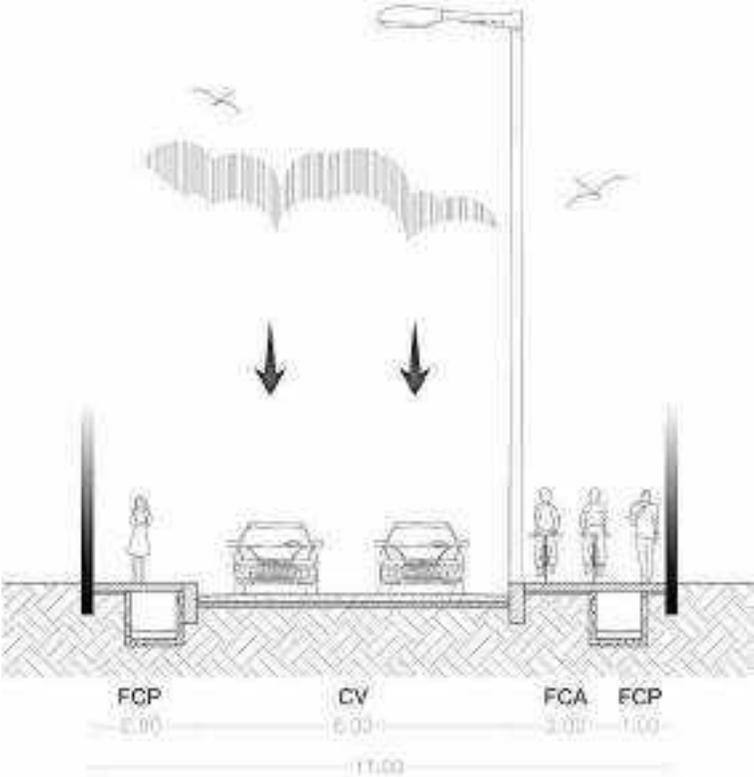


*Ilustración 47: Perfil Vial Deprimido Paralelo a la Avenida El Dorado
Fuente: Elaboración Propia*



*Ilustración 48: Área De Intervención sobre Deprimido
Fuente: Captura de Google Maps*

Avenida Calle 24

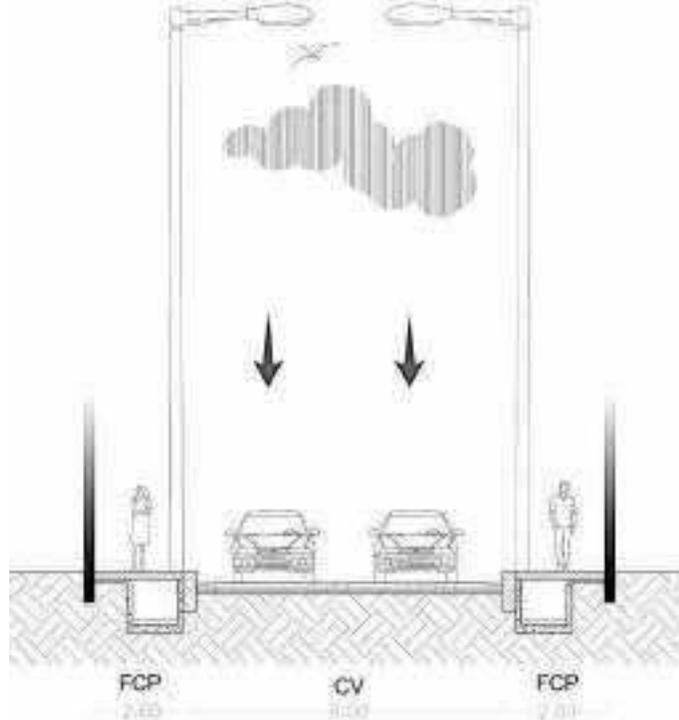


*Ilustración 49: Perfil Vial Avenida Calle 24
Fuente: Elaboración Propia*

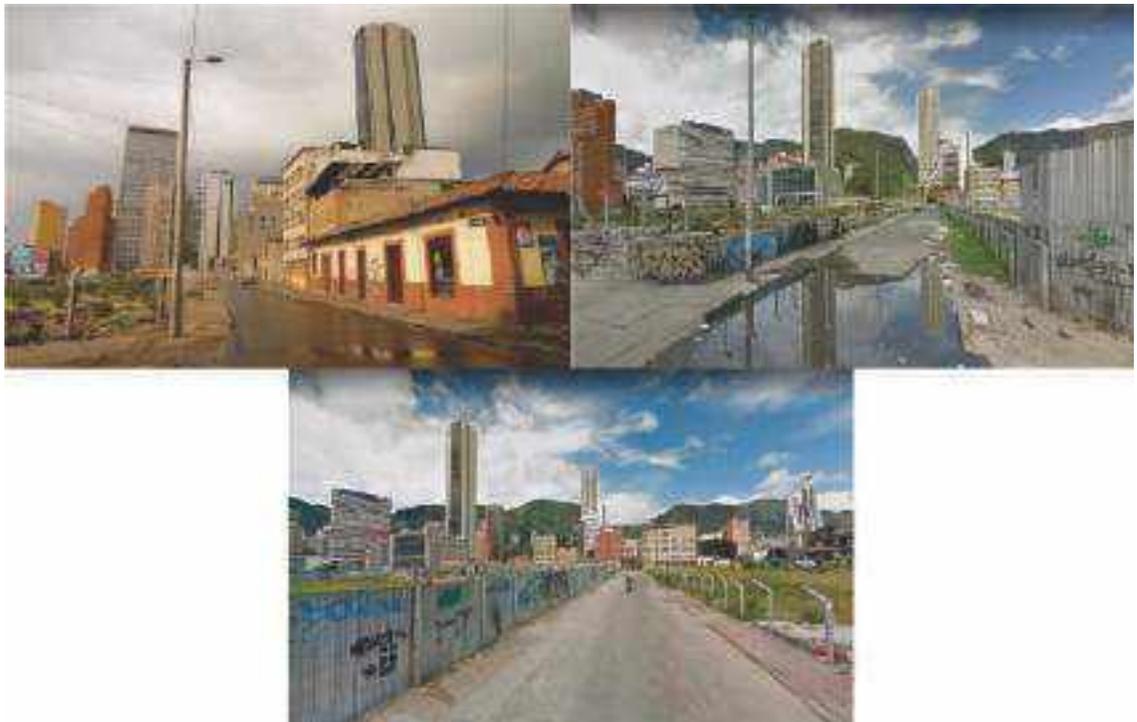


*Ilustración 50: Área De Intervención sobre Avenida Calle 24
Fuente: Captura de Google Maps*

Carrera 13 A, Calle 24 A y Calle 24 B

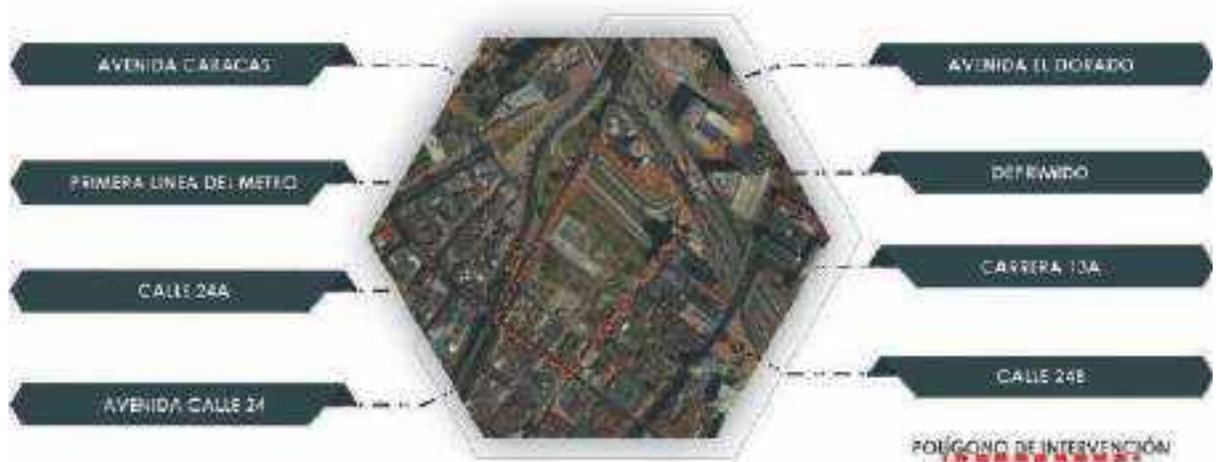


*Ilustración 51: Perfil Vial Carrera 13 A, Calle 24 A y Calle 24 B
Fuente: Elaboración Propia*



*Ilustración 52: Área De Intervención sobre Carrera 13 A, Calle 24 A y B
Fuente: Captura de Google Maps*

Polígono de intervención y estado actual

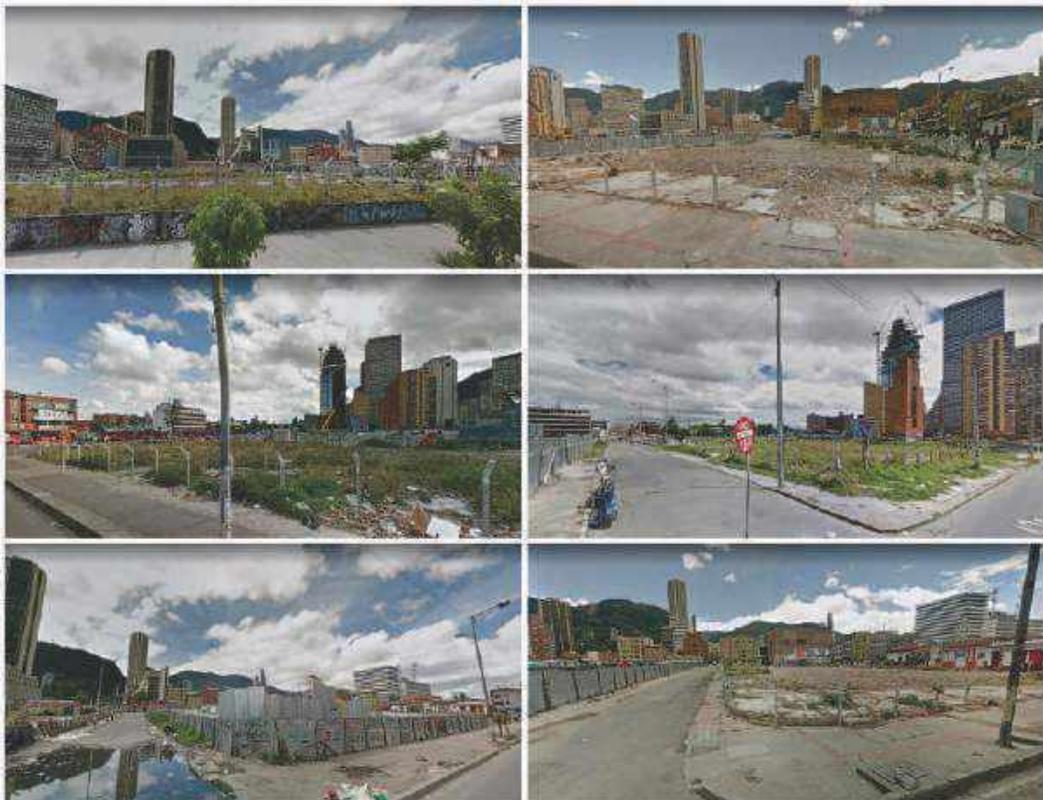


*Ilustración 53: Polígono De Intervención Y Ejes De Conexión
Fuente: Elaboración Propia, A Partir De Captura De Google Maps*

Área Bruta: 33281,85 m²

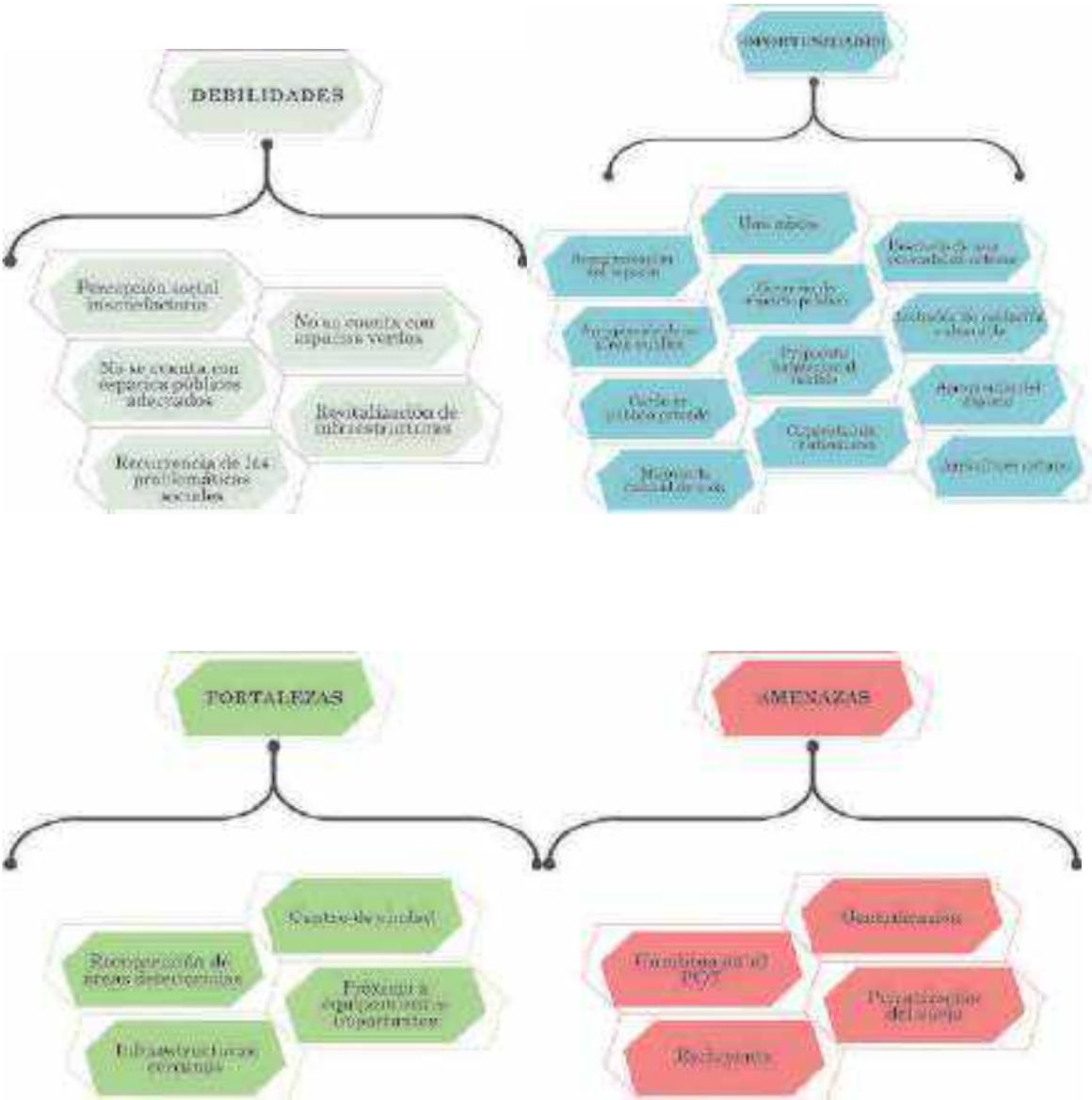
Espacio Público: Malla vial (intermedia y local) 3527,01 m²

Áreas Verdes: 0 m²

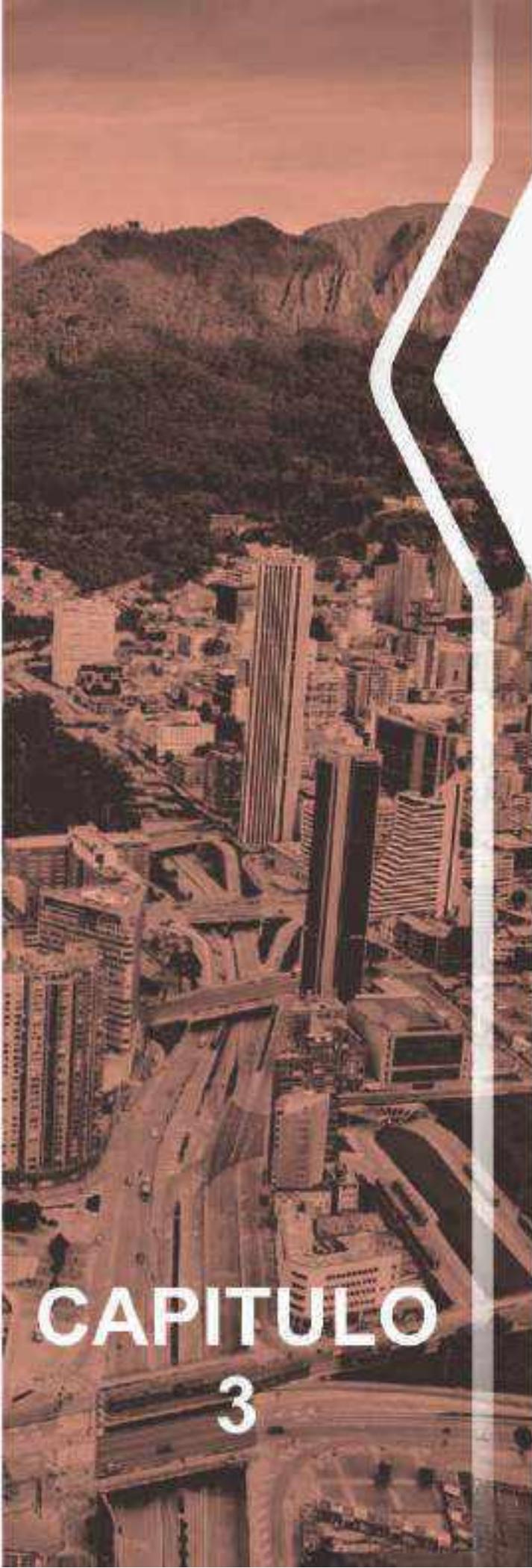


*Ilustración 54: Estado Actual Del Polígono De Intervención
Fuente: Elaboración Propia, A Partir De Captura De Google Maps*

Matriz DOFA



*Ilustración 55: Matriz DOFA del área de intervención
Fuente: Elaboración Propia, A Partir De Captura De Google Maps*



CAPITULO 3

FORMULACIÓN

MARCO PROYECTUAL

3. CAPÍTULO III. FORMULACIÓN

PLAN PARCIAL

Análisis y ajuste del Plan Parcial “Estación Metro 26” como base para el presente desarrollo proyectual del Centro Vital.

A partir de la cartografía contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT 2004) vigente de la ciudad de Bogotá D.C. el polígono de trabajo (barrio La Alameda) del presente desarrollo proyectual se encuentra al interior de un área catalogada como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana, en la modalidad de redesarrollo (ver mapa cartográfico, SDP, 2021), de esta manera se reglamenta por el decreto 327 de 2004 el cual regula los tratamientos de desarrollo urbanístico en el distrito capital, y en cuyo artículo 5 define a esta área como una zona que requieren la elaboración de un plan parcial para su intervención.

Desde la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) “Estación Metro 26” (Resolución 2449 de 2019) en el año 2013 se han presentado cambios en las condiciones del sector y en el ámbito de la intervención del mismo, cambios fundamentados en la necesidad de ajustar el PPRU a algunas dinámicas de movilidad de la capital, como lo son la Primera Línea Del Metro De Bogotá (PLMB) y su trazado ubicado sobre la Avenida Caracas y la implantación de una estación del sistema Transmilenio en el deprimido vial, como elementos estructurantes que garanticen la integración entre el sistema de transporte, el acceso público y los desarrollos inmobiliarios propuestos para el área.

Objetivos

De manera general, el PPRU “Estación Metro 26”, tiene como objetivo fundamental desarrollar un nodo que brinde la capacidad de desarrollar múltiples actividades residenciales, económicas, sociales de manera articulada con el sistema de movilidad de la ciudad, de modo que se logre mejorar las condiciones urbanísticas y sociales del sector aprovechando las diversas infraestructuras que este ofrece por su ubicación privilegiada en el centro de la capital.

Derivado de este objetivo general, se pretende incentivar el uso del transporte público masivo, lograr una mezcla de usos de suelo acorde a las dinámicas urbanas del sector y de la ciudad impulsado por la oferta de vivienda, generación de espacios públicos, sostenibilidad y protección medioambiental

Desarrollo inmobiliario

Por su parte, en cuanto a las dinámicas del sector inmobiliario La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (ERU) presentó hacia julio de 2019 un

estudio de dinámicas inmobiliarias que demostraban que desde el año 2016 se ha presentado en el sector de vivienda una mayor demanda y desarrollo de proyectos de vivienda multifamiliar en la ciudad, seguido de espacios de oficinas y de comercio que representan el segundo y tercer ítem de mayor demanda y oferta, de este modo, el desarrollo inmobiliario que beneficiara en mayor medida el área de intervención se verá representado por estas tres dinámicas, lo que estaría en concordancia con los objetivos del desarrollo del Centro Vital y la Renovación Urbana.

El sector de vivienda se proyecta con un número de 430 unidades de vivienda y el promedio de habitantes por hogar para el sector según la encuesta multipropósito 2017 (SDP & DANE). es de 2,98 Hab/hog, se proyecta una población de 1282 habitantes.

La gestión del suelo fue un trabajo en conjunto entre el Distrito y ERU, de modo que se logró que la Secretaría Distrital de Planeación delimitara el área de reserva del PPRU a la vez que el alcalde Mayor declarararía la existencia de condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los predios delimitados mediante expropiación por vía administrativa.

Sistema Espacio de Público

Se hace necesaria la comprensión del sentido que se le da al Espacio Público entendiéndolo como el conjunto de espacios urbanos conformados por los parques, las plazas, las vías peatonales y andenes, los controles ambientales de las vías, los antejardines y demás elementos que garanticen el adecuado desarrollo de actividades urbanas y mejoren las condiciones ambientales y de habitabilidad en el territorio.

En el planteamiento urbanístico se pretenden realizan modificaciones que impulsen a mejorar la funcionalidad de la estructura urbana del sector y su conexión e interacción con la ciudad, por lo cual se modificará parte del trazado vial conexas ampliando los perfiles viales existentes, modificando la morfología de las manzanas y generando suelo para parques, plazas, y espacios verdes para el esparcimiento urbano.

Sistema de equipamientos urbanos

A lo largo del desarrollo del PPRU ha sobrellevado ajustes a causa de los nuevos proyectos a nivel ciudad que se plantean por parte del Distrito, tal es el caso de Metro, el cual tendrá una ubicación clave en el área de implantación del proyecto pues su línea estará dispuesta sobre la Avenida Caracas y la estación, a un costado de la misma, a la vez que se propondrá una estación de Transmilenio en la parte nororiental, sobre el deprimido vial.

Usos y aprovechamientos

En el área de implantación del proyecto coincidirán diferentes usos del suelo como lo son vivienda, comercio, servicios, y dotacionales, que responderán de manera adecuada a los planteamientos propuestos, usos determinados y planteados gracias a el estudio de mercado del año 2019 y la Encuesta Multipropósito de 2017 (SDP & DANE).

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO			ESCALA
RESIDENCIAL	SERVICIOS	Servicios Empresariales	Financieros	Metropolitana Urbana y Zonal
			A empresas e inmobiliarios	Urbana
			Servicios de logística	Urbana
		Servicios Personales	Servicios Alimentarios	Zonal
			Servicios profesionales, técnicos especializados	Zonal Vecinal
			Servicios Turísticos	Metropolitana Urbana
	COMERCIO	Comercio Urbano	Almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m ² y hasta 6.000 m ² de áreas de venta	Urbana
		Comercio Zonal	Almacenes, supermercados y centros comerciales de hasta 2.000 m ² en áreas de venta	Zonal
		Comercio Vecinal	Locales con área en ventas de hasta 500 m ²	Vecinal
	DOTACIONAL	Movilidad	Estación Transmilenio	Metropolitana Urbana

Tabla 4: Usos Propuestos.

Fuente: Elaboración propia, a partir de DTS PPRU "Estación Metro 26".

Edificabilidad

Área Bruta (m²)	33281,85 m ²
Cesiones (tipo A)	6000 m ²
Área Útil (m²)	27281,85 m ²
Índice de Ocupación (Sobre Área Útil)	0,4 (10912,74 m ²)
Índice de Construcción (Sobre Área Útil)	Resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas
Altura Máxima	No podrá superar la cota 2698 metros sobre el nivel medio del mar Cota del área de intervención: 2600 msnm
Unidades de vivienda	1460 420
Estacionamientos	Autos: 1023; Motos: 77; Bicicletas: 512 Por cada 30 estacionamientos, una plaza para vehículos de personas en condición de discapacidad. Dimensiones: art. 4 Decreto Distrital 1108 de 2000 Regulares: 4,5 mts x 2.20 mts Minusválidos: 4,5 mts x 3.80 mts (Cerca de los ingresos peatonales) Cargue y descargue: 3,00 mts x 10.00 mts (un cupo por cada 500 m ²)

Tabla 5: Edificabilidad Propuesta.

Fuente: Elaboración propia, a partir de DTS PPRU "Estación Metro 26".

Normas volumétricas

COMPONENTES	NORMA
Altura libre entre placas	La altura libre entre placas será como mínimo de 2,30 metros.
Tipologías edificatorias	Edificaciones nuevas: Continua, no obstante, se autorizan torres aisladas respetando las dimensiones descritas en este cuadro.
Empates entre edificaciones nuevas y edificaciones existentes	La edificación nueva deberá empatare con las edificaciones existentes garantizando que la nueva edificación no genere culatas sobre éste. Podrá superar la altura de la edificación existente a partir del empate generando un aislamiento que corresponderá mínimo a un quinto (1/5) de la altura de la nueva edificación, y en ningún caso podrá ser inferior a 2.50 m.
Aislamiento entre nuevas edificaciones	El ancho mínimo del aislamiento entre torres o edificaciones corresponderá a un tercio (1/3) de la altura de la edificación más alta.
Voladizos	- Vías menores o iguales a 10 metros: 0.60 metros - Vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 metros - Vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 metros - Vías mayores a 22 metros y vías arteriales V-0, V-1, V-2 y V-3: 1.50 metros
Retroceso para el desarrollo de usos comerciales y/o servicios	En las edificaciones que planteen usos comerciales y/o servicios en los primeros pisos se debe generar un retroceso mínimo de 1.50 metros en primer piso desde el paramento de construcción, consolidando un espacio cubierto para la circulación peatonal a manera de galería. Este retroceso deberá tener una altura mínima de 2.50 metros.
Sótanos	Se pueden desarrollar en la totalidad del área útil. La placa superior del sótano no podrá ubicarse por encima del nivel del andén. La altura libre entre placas será como mínimo de 2,20 metros.
Rampas y escaleras	No podrán ocupar los andenes. Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas en condición de discapacidad, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normatividad vigente.
Antejardines	No se exigen.
Cerramiento	No se permiten.
Semisótano	No se permiten.

*Tabla 6: Normas volumétricas Propuesta.
Fuente: Elaboración propia, a partir de DTS PPRU "Estación Metro 26".*

LÓGICA PROYECTUAL

Sitio: Área ubicada en la zona central de Bogotá D.C.

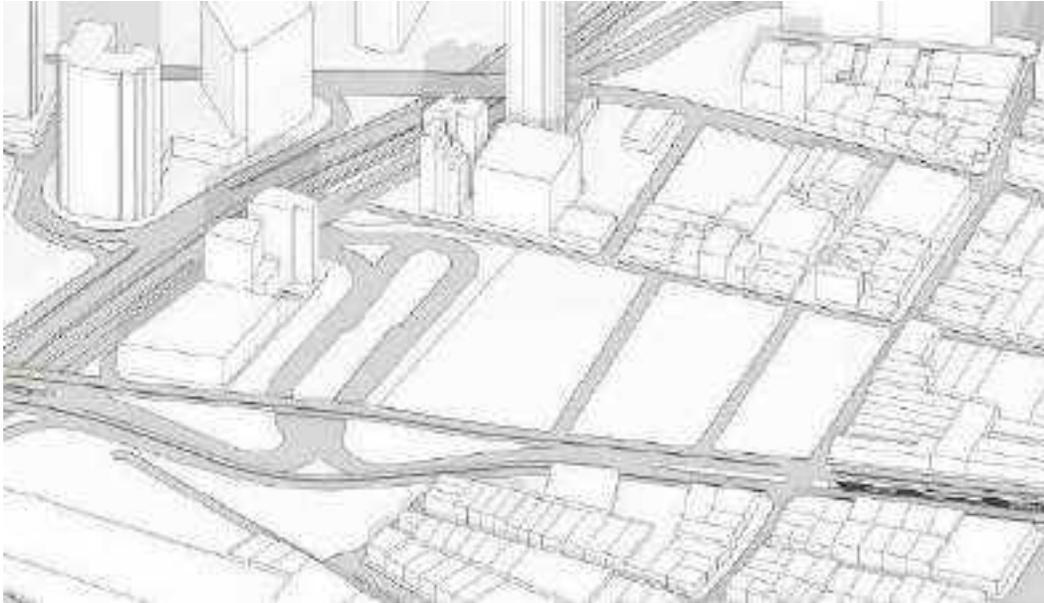


Ilustración 56: Sitio
Fuente: Elaboración propia.

Polígono: Se opta por modificar la morfología urbana a través de la eliminación de las vías interiores generando una unificación con el fin de conservar un mismo lenguaje proyectual.

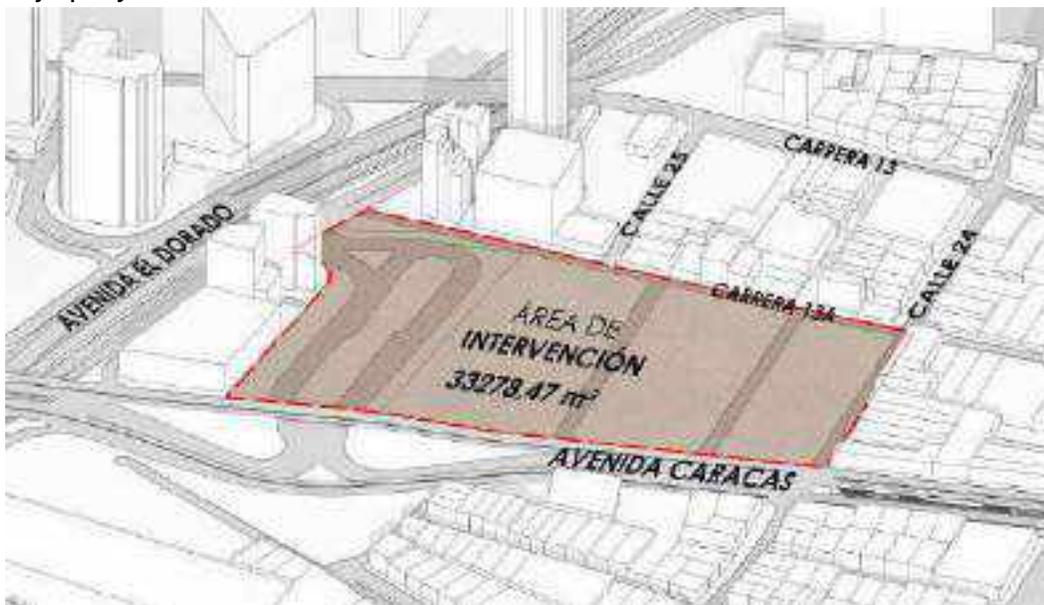
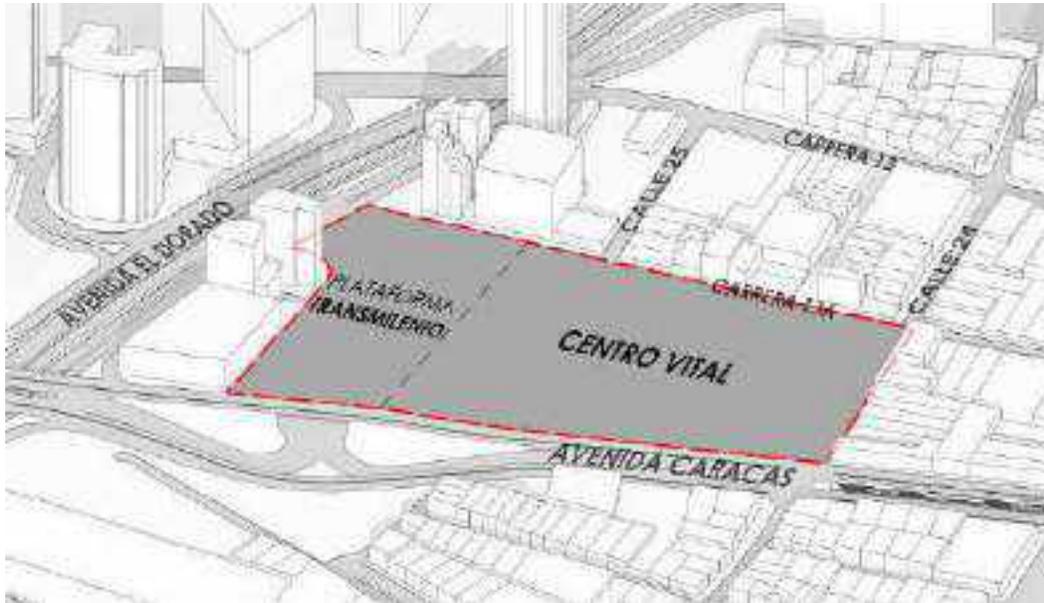


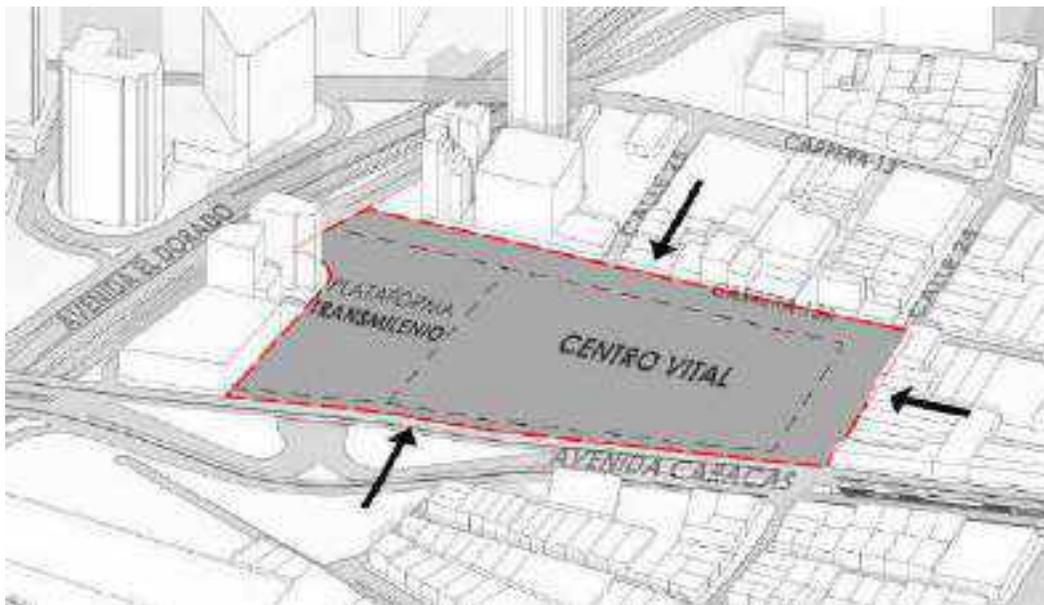
Ilustración 57: Polígono.
Fuente: Elaboración propia.

Subdivisión: El área de intervención se divide en dos zonas, una destinada al desarrollo del Centro Vital, y una plataforma que servirá de enlace entre la propuesta y el sistema de Transmilenio.



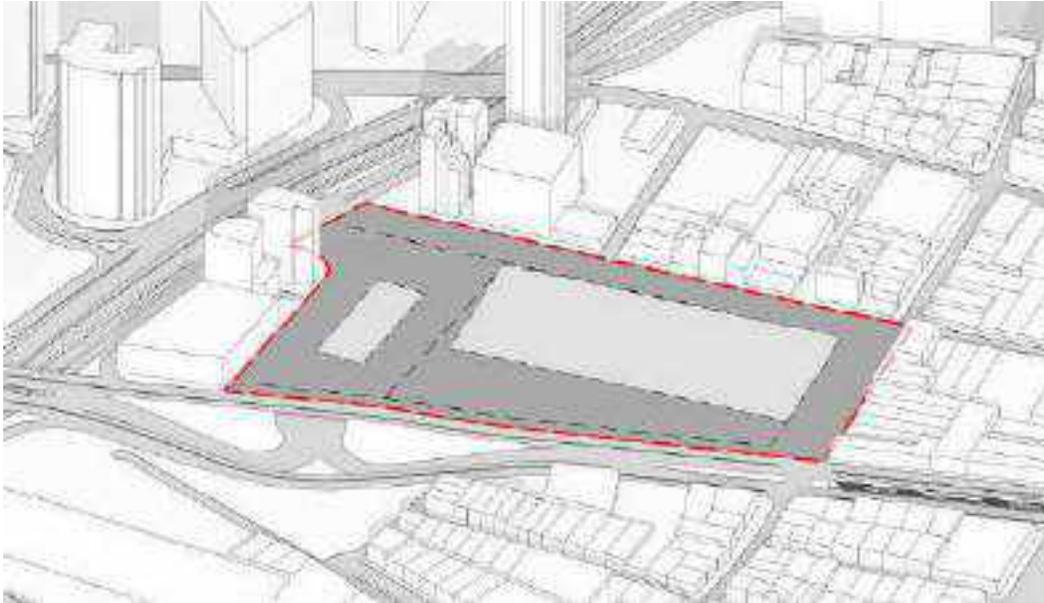
*Ilustración 58: Subdivisión.
Fuente: Elaboración propia.*

Aislamientos: Cesiones y retrocesos normativos para la modificación y ampliación de perfiles viales.



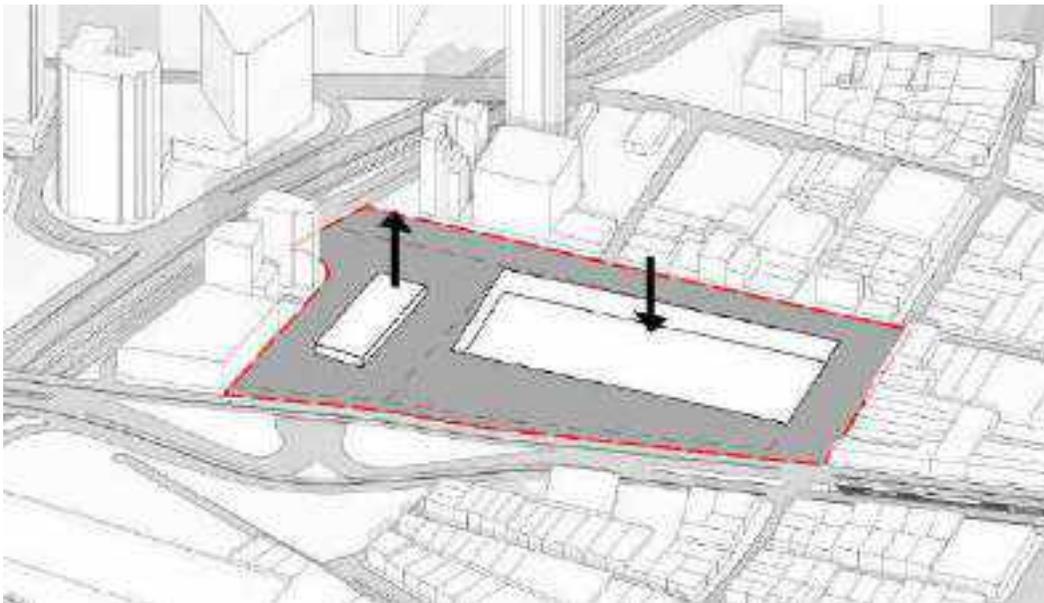
*Ilustración 59: Aislamientos.
Fuente: Elaboración propia.*

Proyecciones: Límites volumétricos para el desarrollo del Centro Vital y el módulo de acceso al sistema de Transmilenio, las áreas restantes corresponden a espacio público



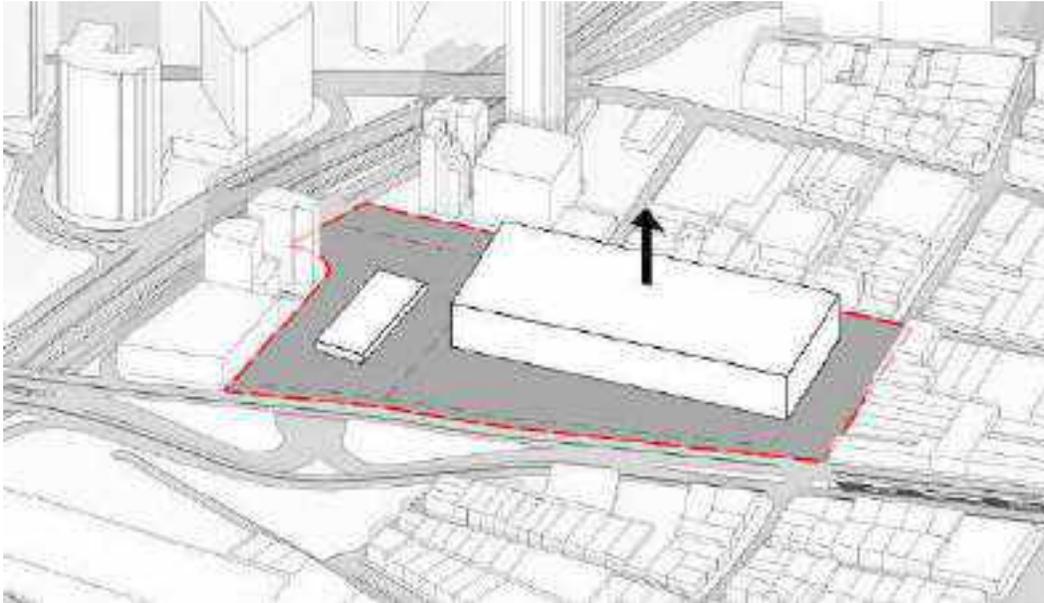
*Ilustración 60: Proyecciones.
Fuente: Elaboración propia.*

Extrusiones: Volumetría del módulo de acceso al sistema de Transmilenio y sótanos para parqueaderos del Centro Vital.



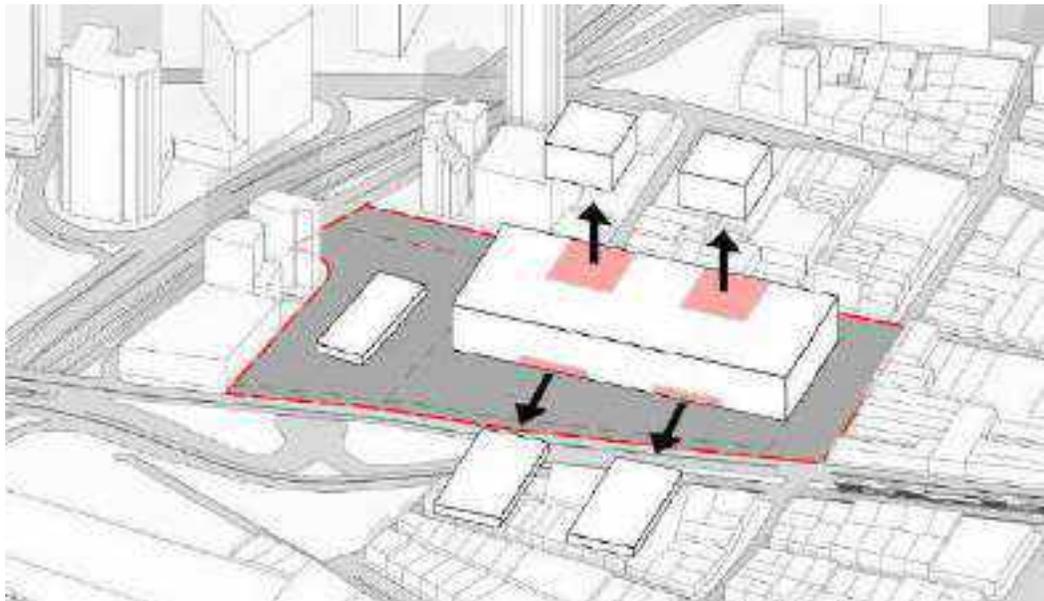
*Ilustración 61: Extrusiones.
Fuente: Elaboración propia.*

Usos: El volumen contendrá las diferentes actividades comerciales y de servicios que se van a desarrollar en el proyecto



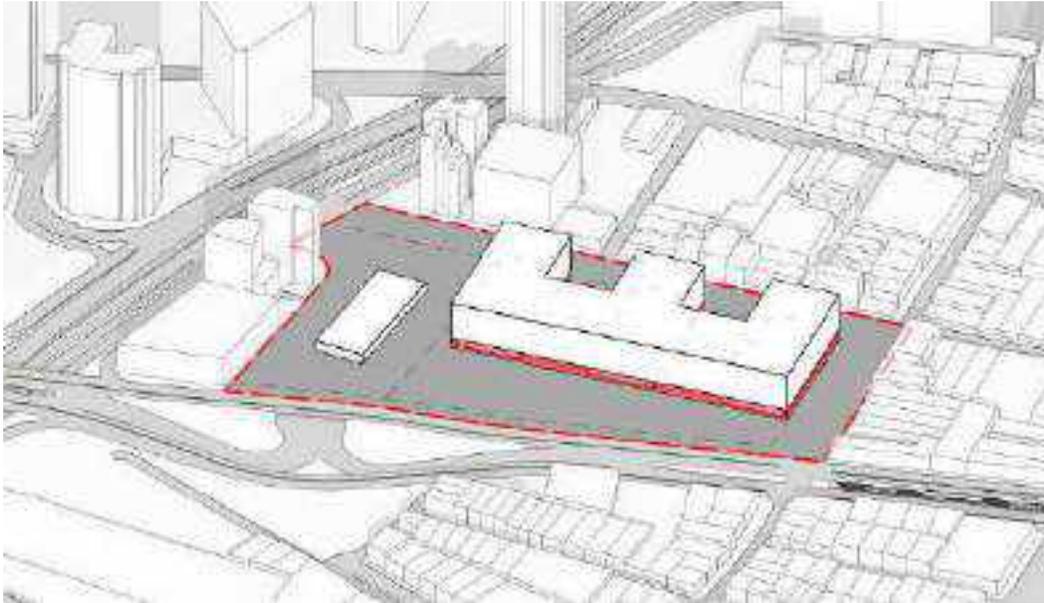
*Ilustración 62: Usos.
Fuente: Elaboración propia.*

Accesos: Se remueven secciones volumétricas para desarrollar los accesos vehiculares en la parte posterior del proyecto y generar recorridos sobre el espacio público a través del mismo Centro Vital, a su vez se reduce el área de construcción reglamentada.



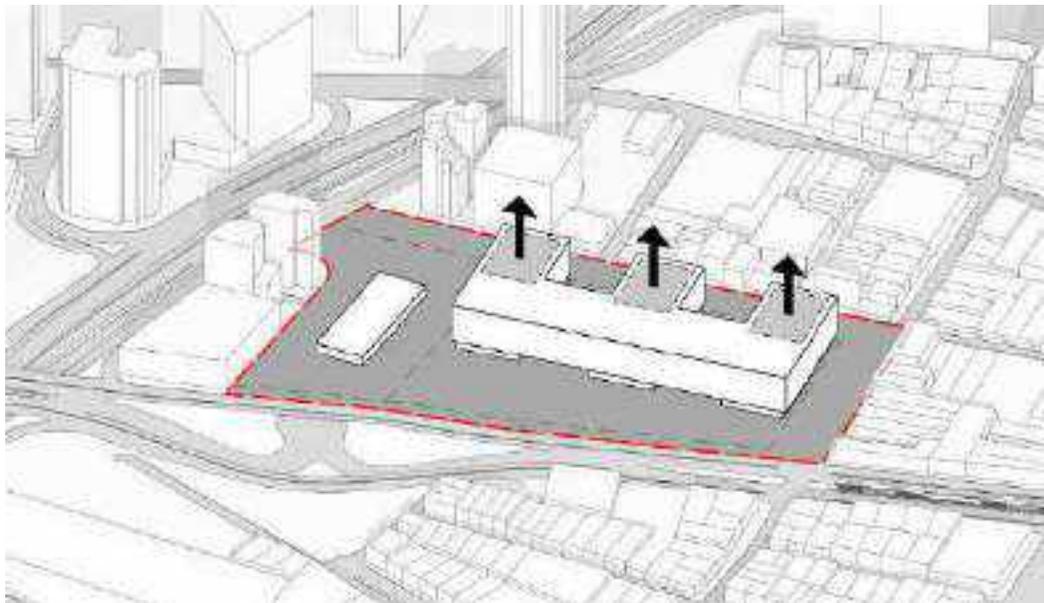
*Ilustración 63: Accesos.
Fuente: Elaboración propia.*

Circulación: Se genera un retroceso de doble altura alrededor del volumen comercial consolidando circulaciones peatonales cubiertas a manera de galería



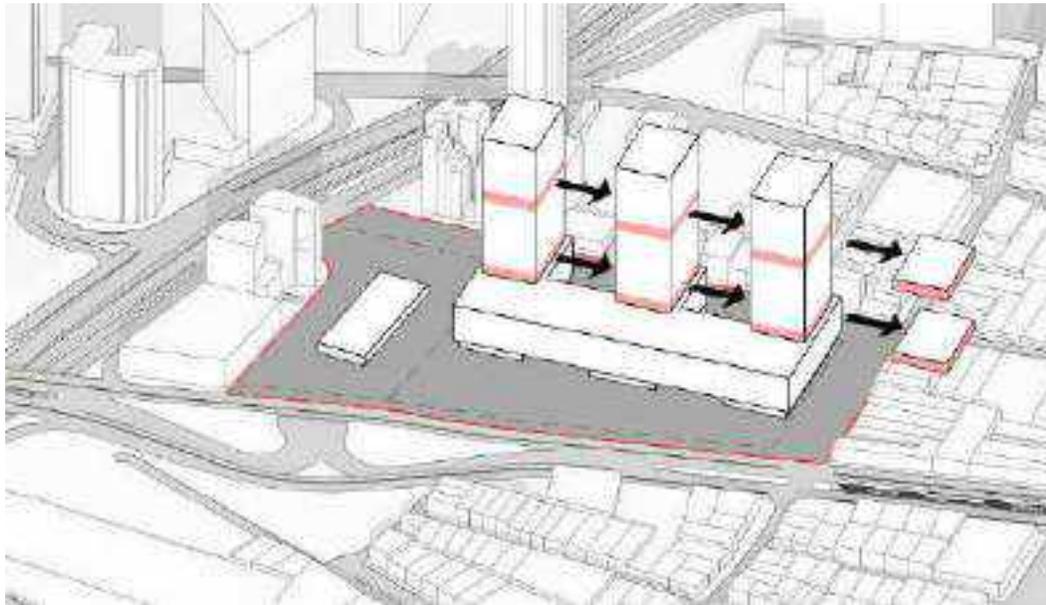
*Ilustración 64: Circulación.
Fuente: Elaboración propia.*

Torres: Se implementarán tres torres aisladas con el fin de contener espacios y usos habitacionales y de oficinas



*Ilustración 65: Torres.
Fuente: Elaboración propia.*

Dobles alturas: Implementación de dobles alturas en los volúmenes de las torres para aislarlas del sector comercial y desarrollar áreas públicas



*Ilustración 66: Dobles alturas.
Fuente: Elaboración propia.*

Áreas públicas-privadas: Consolidación de terrazas y espacios público en altura a manera de miradores con el fin de observar el horizonte capitalino y sus diversas dinámicas, a la vez que se desarrollan y huertas hidropónicas para el disfrute y uso de los habitantes del proyecto.



*Ilustración 67: Áreas públicas-privadas.
Fuente: Elaboración propia.*

Pisos - Metro: Se fijan las diferentes losas de entrepiso y sus alturas. Se relaciona el proyecto con la futura línea del metro. Acceso y enlace a través de un puente peatonal con la parte occidental de la ciudad.

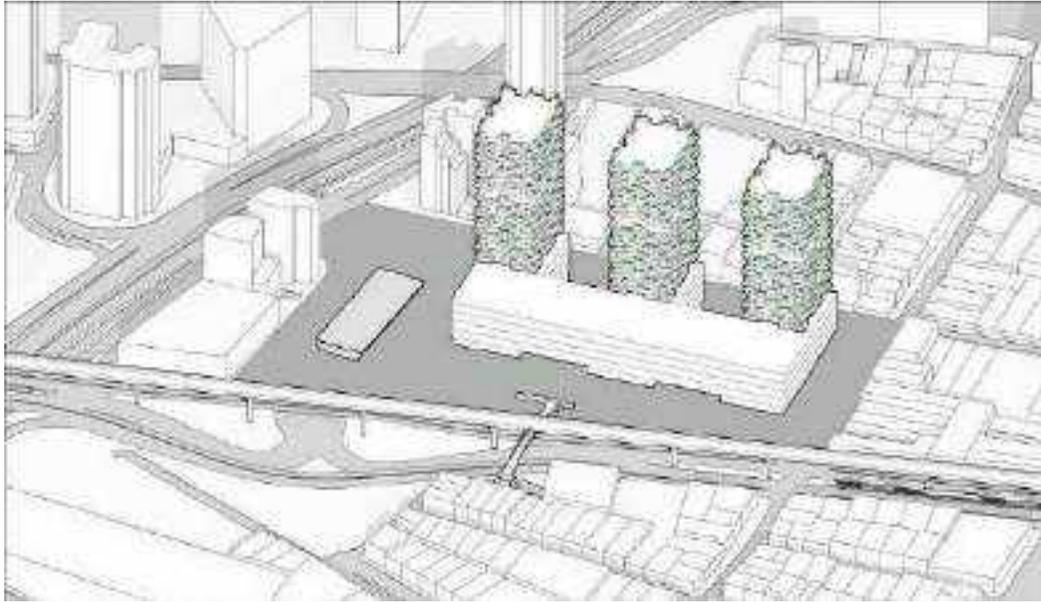


*Ilustración 68: Pisos - Metro.
Fuente: Elaboración propia.*

Fachada arborizada (torres): Fachada conformada por balcones divididos en una zona de estancia y otra de jardinera para contener arboles de diversas características

Estos balcones están distribuidos a lo largo de las fachadas de cada torre asegurando que cada unidad habitacional cuente con acceso a estos espacios.

El disfrute de estos espacios es llevado de la mano por los beneficios que su parte arborizada genera, tales como protección ambiental, barrera acústica y la conexión con la naturaleza en medio de una ciudad.



*Ilustración 69: Fachada arborizada (torres).
Fuente: Elaboración propia.*

Determinantes: El desarrollo volumétrico es generado a partir del manejo de factores ambientales y físicos.

Distanciamiento de las fuentes de ruido como las avenidas y su continua actividad para atenuar estos factores al interior del proyecto. El flujo y dirección del viento apoyado por las formas volumétricas permiten su circulación a través del proyecto generando que todos los espacios estén frescos y ventilados.

La distribución de los elementos del proyecto respecto al recorrido solar, brinda iluminación directa a todas sus fachadas a lo largo del día

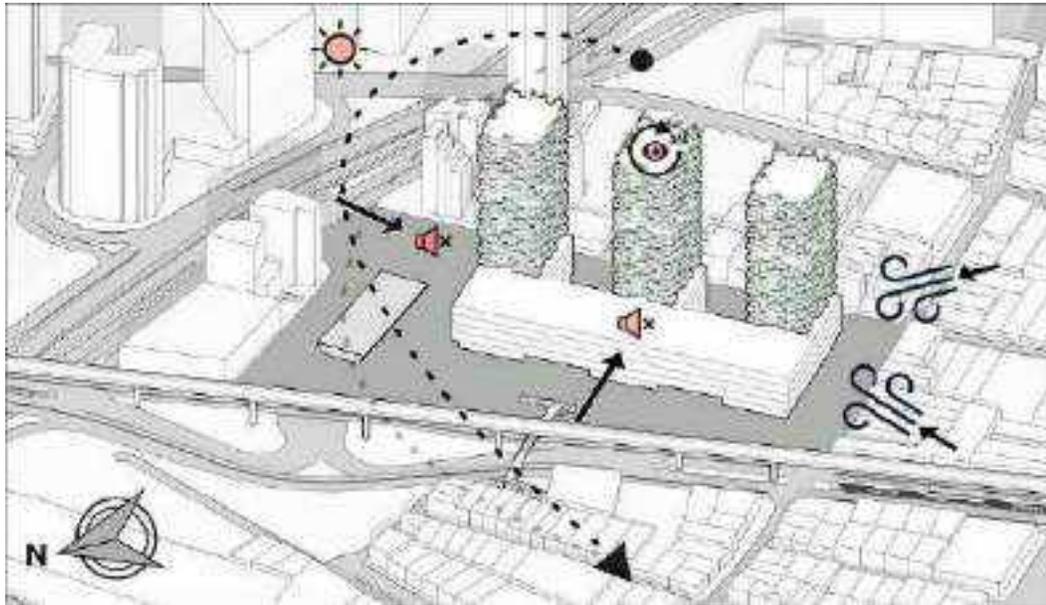


Ilustración 70: Determinantes.
Fuente: Elaboración propia.

Fachadas (bloque): Se plantea en la fachada principal el desarrollo de un mural como medio de expresiones artísticas y sociales; en tanto las posteriores y laterales, un jardín vertical, siendo así los más grandes de su tipo

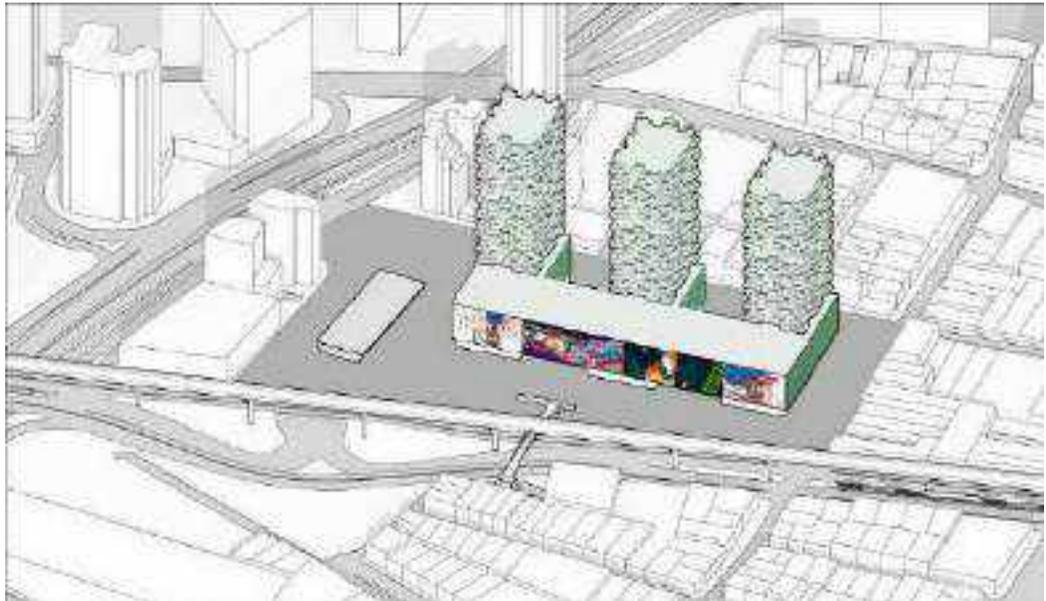
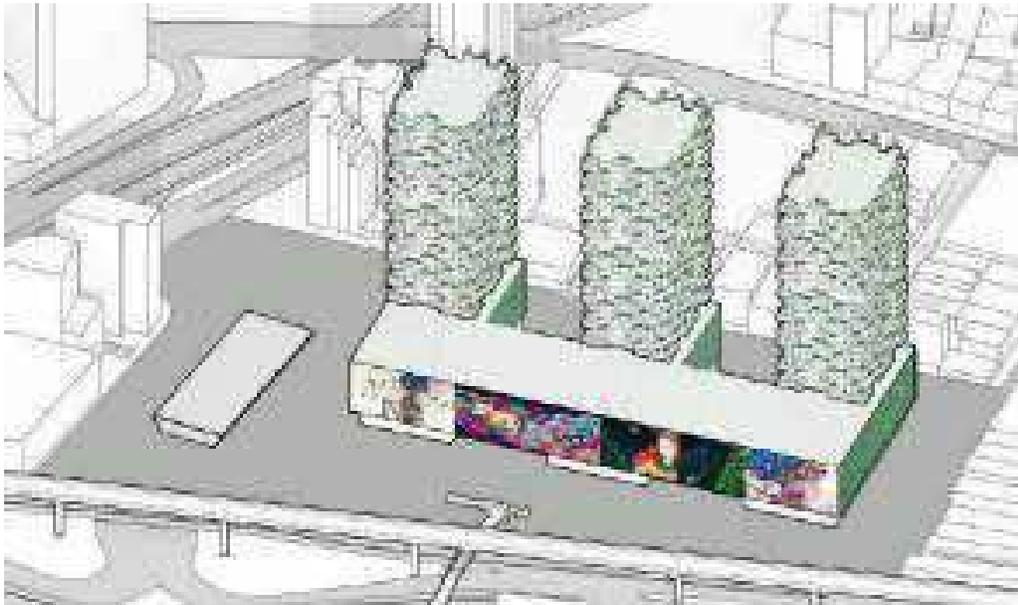


Ilustración 71: Fachadas (bloque).
Fuente: Elaboración propia.

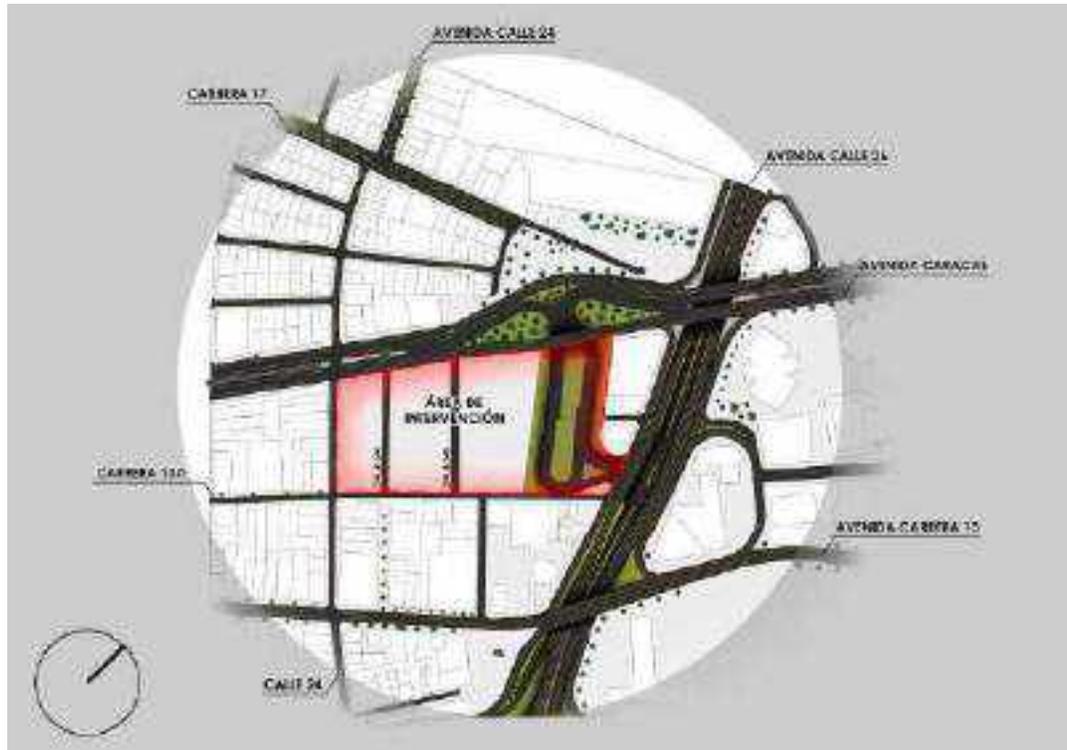
Centro Vital: Resultado de la evolución volumétrica generando como de esta manera la propuesta arquitectónica denominada Centro Vital



*Ilustración 72: Volumetría final, Centro Vital.
Fuente: Elaboración propia.*

PROPUESTA URBANÍSTICA

Sitio: Área de implantación del proyecto. Linderos, vías de acceso. Zonas próximas y contexto inmediato. Zonas verdes, zonas duras.



*Ilustración 73: Sitio, Propuesta urbanística.
Fuente: Elaboración propia.*

Desarrollos urbanísticos:

Avenida Caracas:

- Desarrollo futura Primera Línea del Metro
- Mantenimiento general de andenes y calzada existente, ampliación FCP (Franja de Circulación Peatonal) sobre su franja oriental

Deprimido vial:

- Desarrollo estación de Transmilenio sobre una plataforma a nivel de suelo (0)
- Generar una plataforma a modo de recorrido urbano y acceso al sistema Transmilenio
- Mantenimiento general de la calzada existente

Carrera 13A:

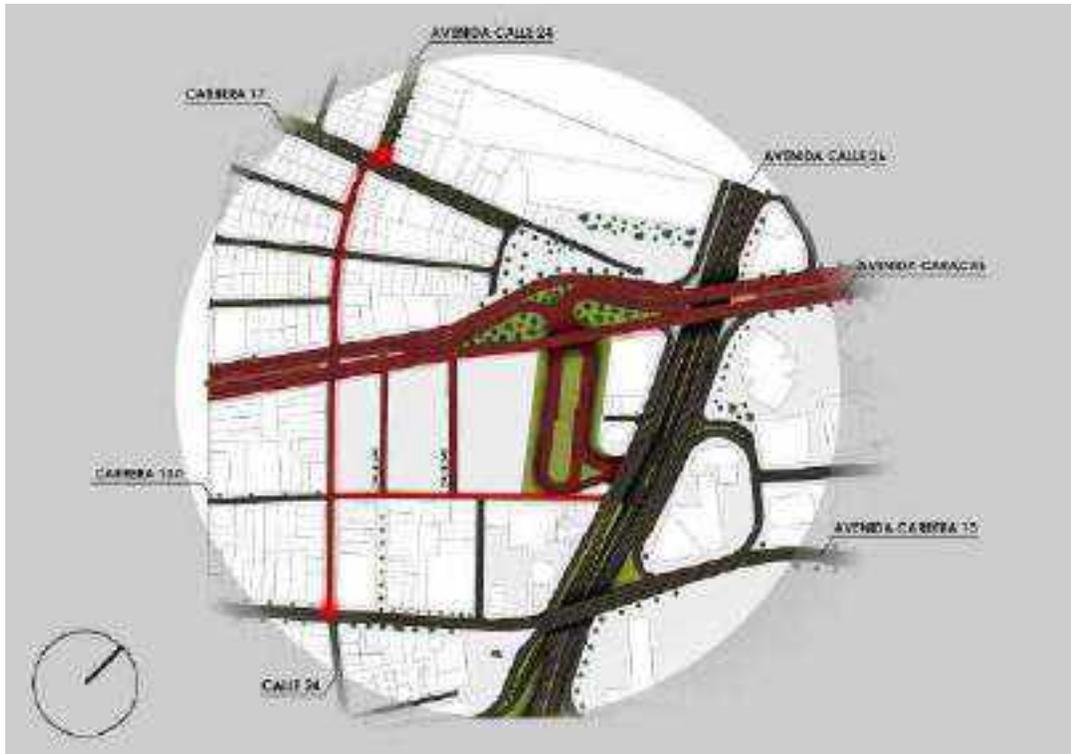
Modificación y ampliación del perfil vial

Calle 24A-24B:

Eliminación de vías interiores del polígono de intervención.

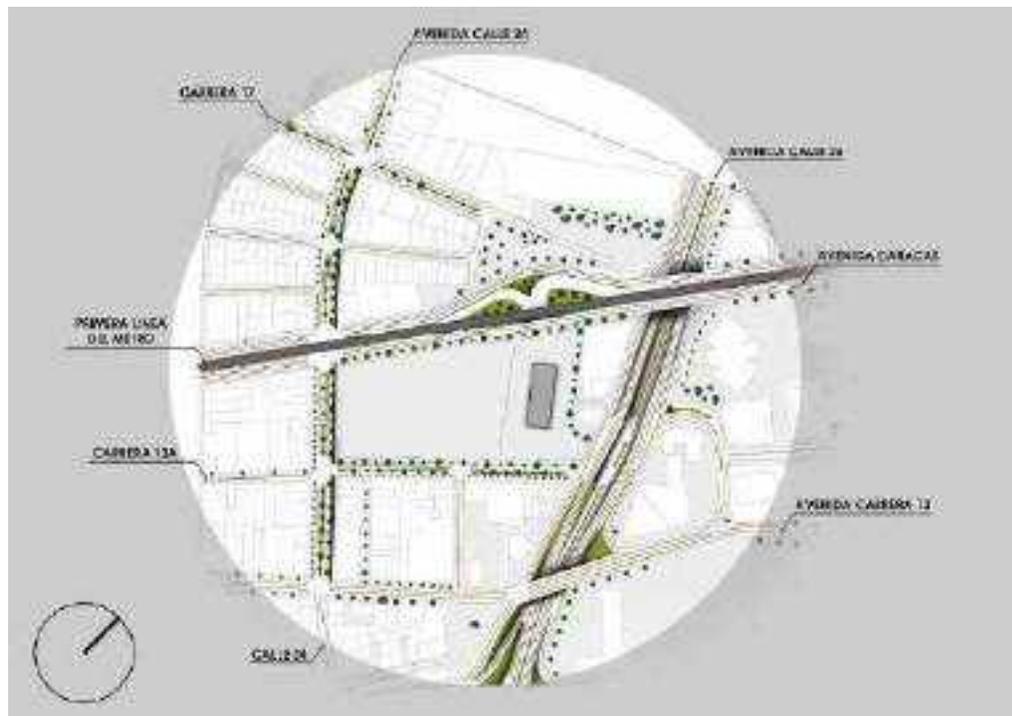
Calle 24:

Modificación y ampliación del perfil vial con empate al perfil de la Avenida carrera 24, hasta la intersección con la Avenida Carrera 13, convirtiéndose así en una extensión de la Avenida Carrera 24



*Ilustración 74: Desarrollos urbanísticos.
Fuente: Elaboración propia.*

Medio ambiente y espacio público: Distribución de arborización con especies propias de la región a lo largo de los nuevos perfiles viales sobre zonas verdes y zonas duras.



*Ilustración 75: Arborización.
Fuente: Elaboración propia.*



*Ilustración 76: Resultado desarrollos urbanísticos.
Fuente: Elaboración propia.*

PERFILES VIALES

Leyenda:



Ilustración 77: Leyenda perfiles viales.
Fuente: Elaboración propia.

Avenida Caracas:



Ilustración 78: Propuesta perfil vial.
Fuente: Elaboración propia.

Carrera 13A:



*Ilustración 79: Propuesta perfil vial.
Fuente: Elaboración propia.*

Calle 24: (Avenida Calle 24)



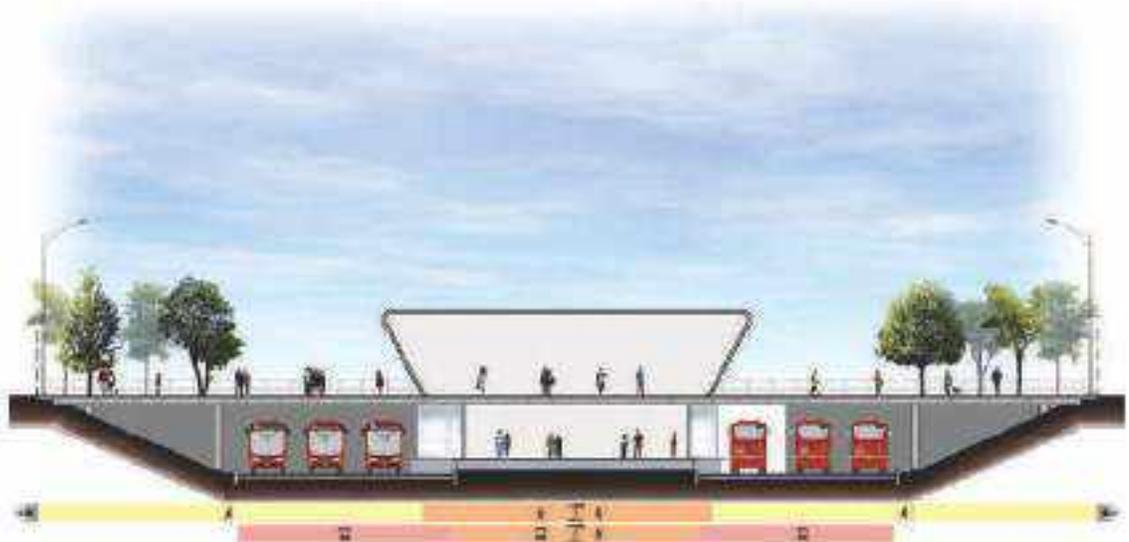
*Ilustración 80: Propuesta perfil vial.
Fuente: Elaboración propia.*

Avenida Calle 26:



*Ilustración 81: Propuesta perfil vial.
Fuente: Elaboración propia.*

Deprimido vial:



*Ilustración 82: Propuesta perfil vial.
Fuente: Elaboración propia.*

DIAGRAMAS Y ZONIFICACIONES

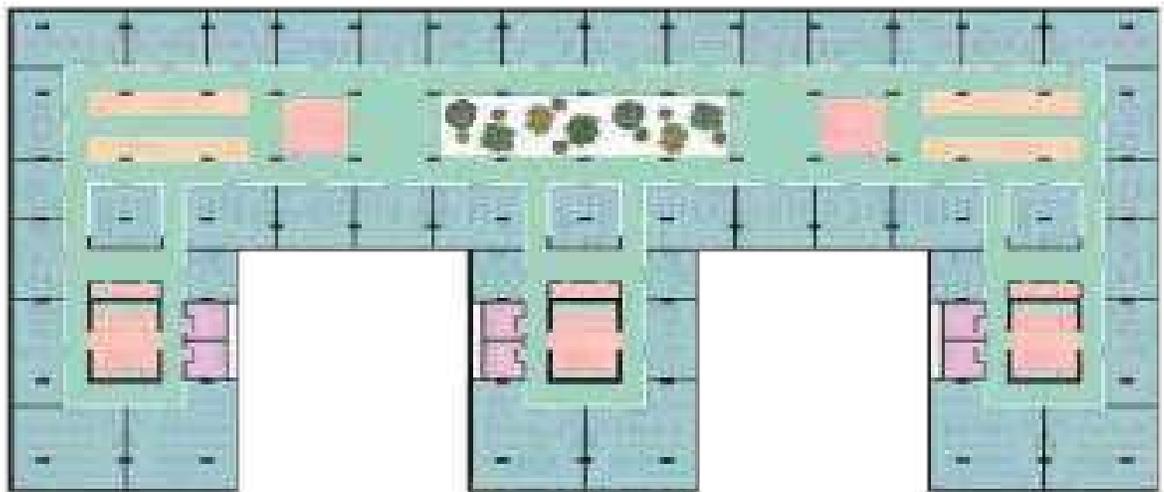
Urbano



	ÁREA ÚTIL DEL PROYECTO - EP		CIRCULACIÓN EN GALERÍA
	ESTACIÓN TRONCAL TRANSMILENIO		LOBBY DE ACCESO
	LOCALES COMERCIALES 50-90 M ²		ZONA VERDE - VACÍO
	ESPACIOS DINÁMICOS COMERCIALES		SERVICIOS Y ASEO
	CIRCULACIÓN HORIZONTAL		DUCTOS
	CIRCULACIÓN VERTICAL		

*Ilustración 83: Zonificación urbana.
Fuente: Elaboración propia.*

Bloque comercial pisos 1-4



	LOCALES COMERCIALES		VACÍO
	CIRCULACIÓN HORIZONTAL		SERVICIOS Y ASEO
	CIRCULACIÓN VERTICAL		DUCTOS
	ESPACIOS DINÁMICOS COMERCIALES		

*Ilustración 84: Zonificación bloque comercial pisos 1-4.
Fuente: Elaboración propia.*

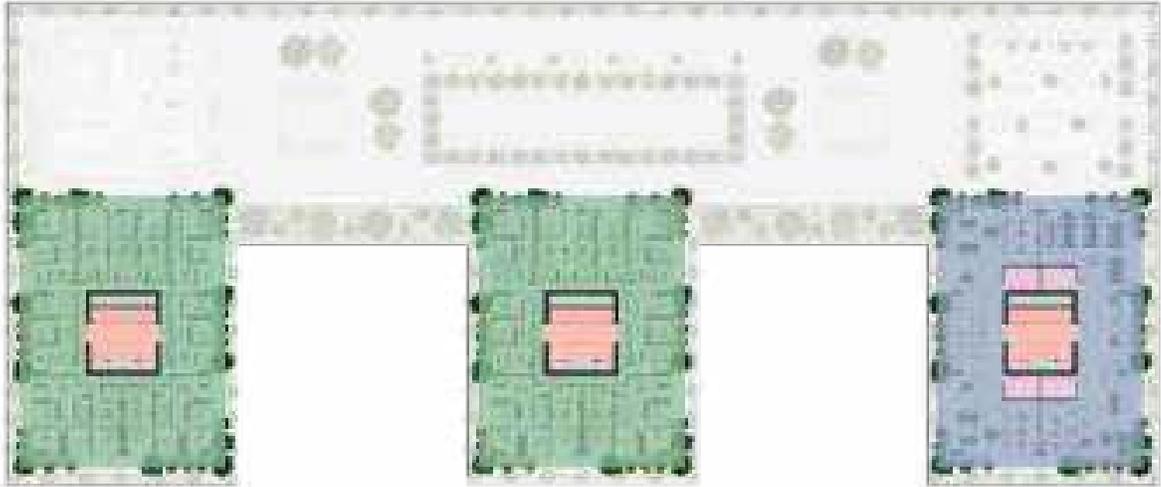
Terraza piso 5



- | | | | |
|---|---------------------------|--|---------------------------|
|  | ESPACIO PÚBLICO EN ALTURA |  | VACÍO-CUBIERTA |
|  | SECTOR EDUCATIVO |  | ZONA DE JUEGOS PARA NIÑOS |
|  | SECTOR DE COMIDAS |  | ZONA DE ESPARCIMIENTO |
|  | AUDITORIO - SALÓN COMUNAL |  | SERVICIOS Y ASEO |
|  | GIMNASIO |  | DUCTOS |
|  | CIRCULACIÓN VERTICAL | | |

Ilustración 85: Zonificación terraza piso 5.
Fuente: Elaboración propia.

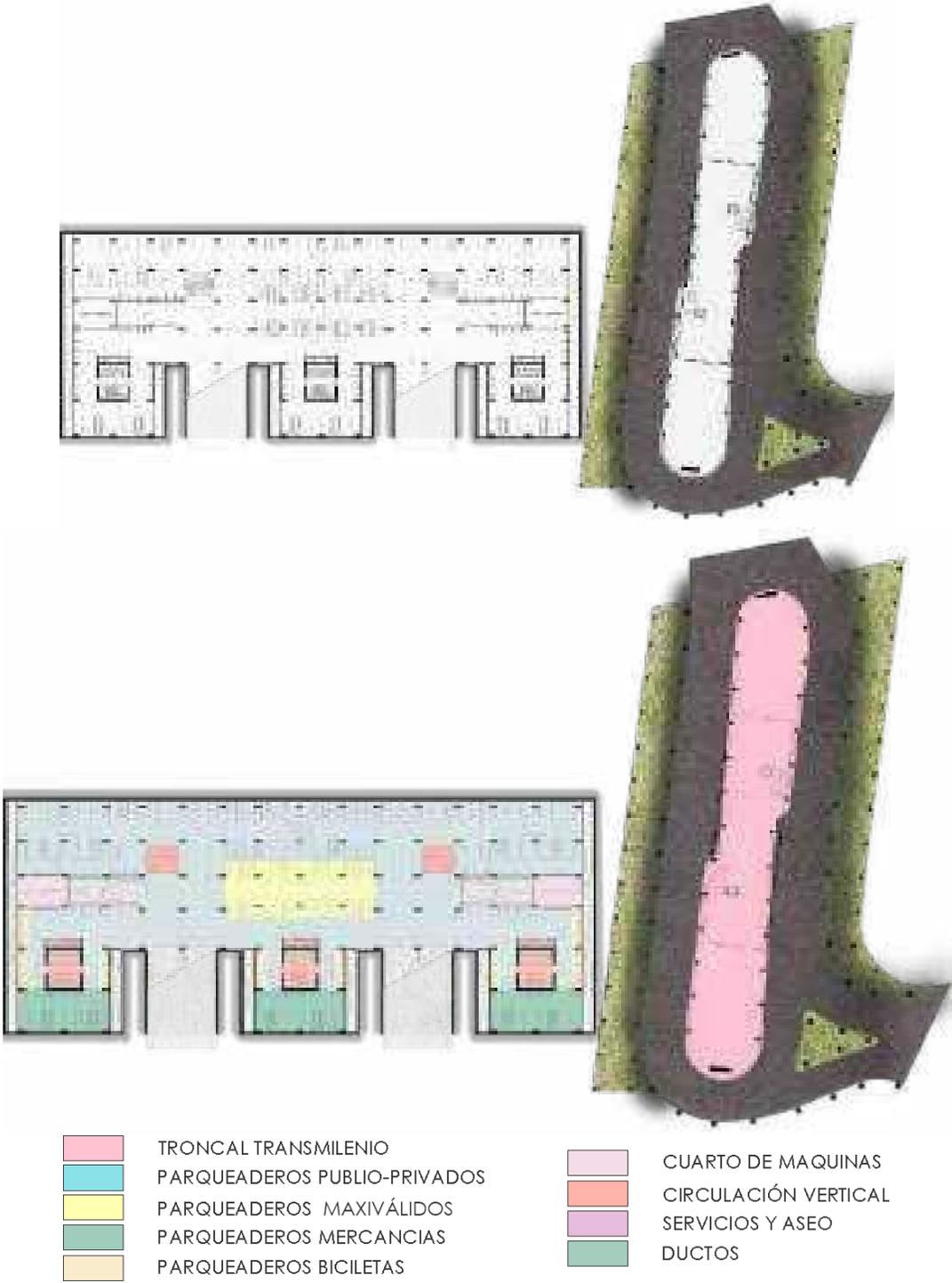
Torres de viviendas y oficinas



- TORRE DE VIVIENDAS
- TORRE DE OFICINAS
- CIRCULACIÓN VERTICAL
- SERVICIOS Y ASEO
- DUCTOS

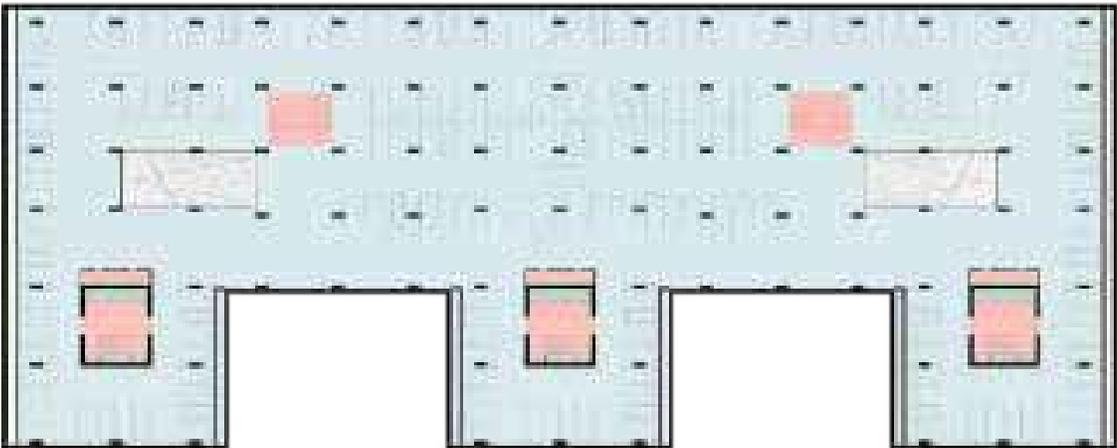
*Ilustración 86: Zonificación general Torres de viviendas y oficinas.
Fuente: Elaboración propia.*

Sótano (piso -1), troncal Transmilenio



*Ilustración 87: Zonificación sótano -1, troncal Transmilenio.
Fuente: Elaboración propia.*

Sótanos, piso -1 a -4

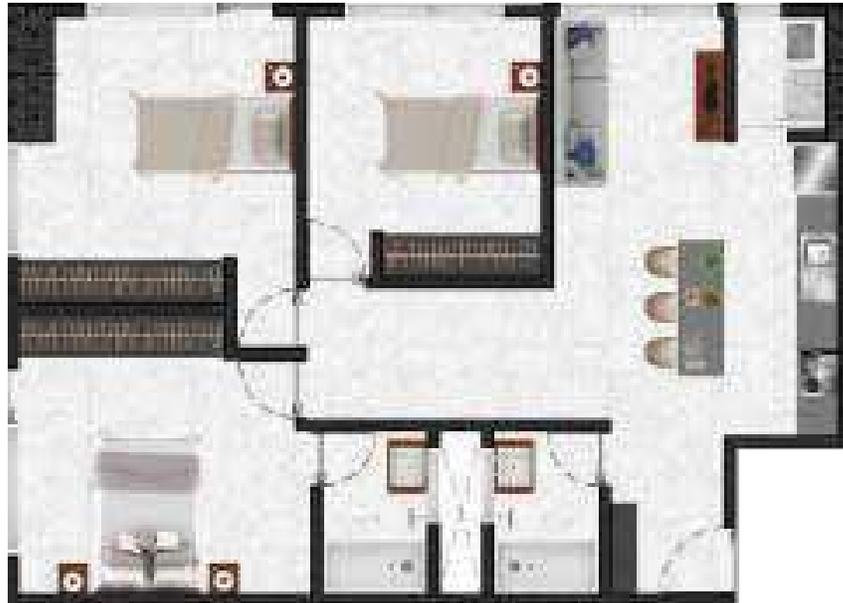


- PARQUEADEROS PUBLIO-PRIVADOS
- CIRCULACIÓN VERTICAL
- SERVICIOS Y ASEO
- DUCTOS

Ilustración 88: Zonificación sótanos, piso -1 a -4.
Fuente: Elaboración propia.

TIPOLOGÍAS

Apartamento tipo 1 (79 m²)



*Ilustración 89: Tipología apartamento tipo 1.
Fuente: Elaboración propia.*

Apartamento tipo 2 (60 m²)



*Ilustración 90: Tipología apartamento tipo 2.
Fuente: Elaboración propia.*

Apartamento tipo 2 (38 m²)



*Ilustración 91: Tipología apartamento tipo 1.
Fuente: Elaboración propia.*

Nomenclatura apartamentos tipo



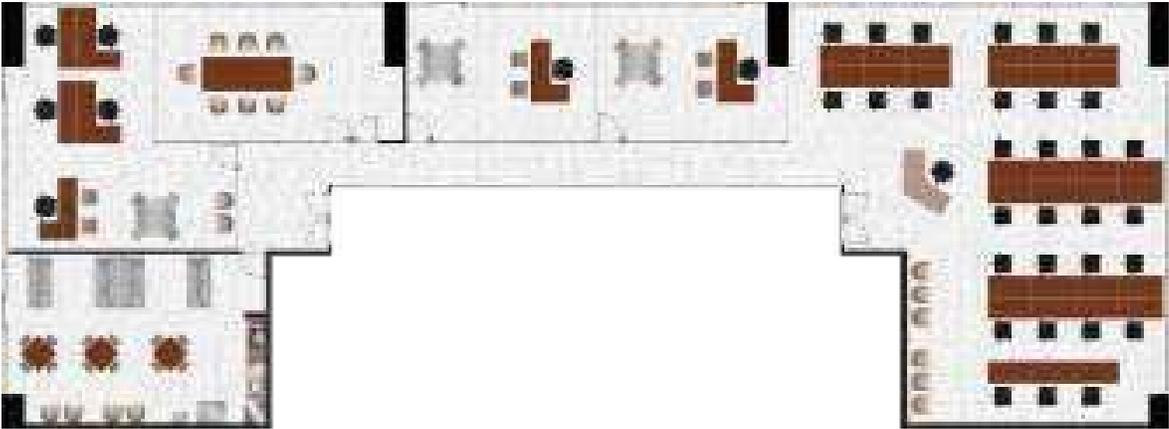
*Ilustración 92: Nomenclatura tipología apartamentos.
Fuente: Elaboración propia.*

Oficinas tipo 1 (135 m²)



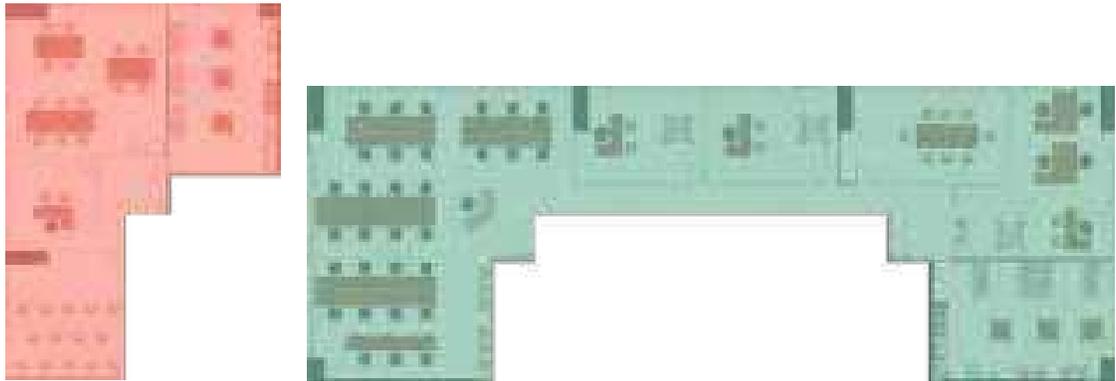
*Ilustración 93: Tipología oficina tipo 1.
Fuente: Elaboración propia.*

Oficinas tipo 2 (270 m²)



*Ilustración 94: Tipología oficina tipo 1.
Fuente: Elaboración propia.*

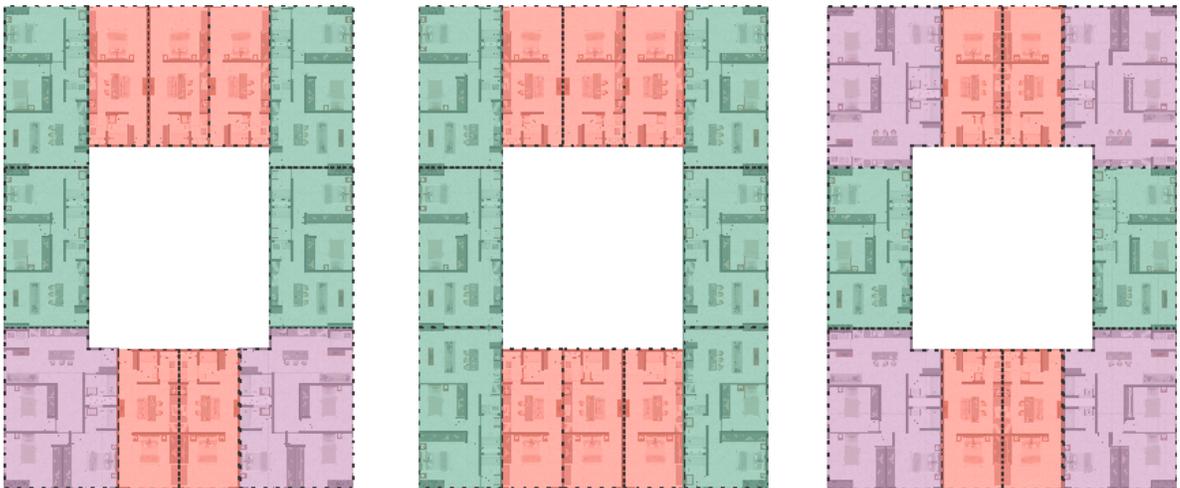
Nomenclatura oficinas tipo



*Ilustración 95: Nomenclatura tipología oficinas.
Fuente: Elaboración propia.*

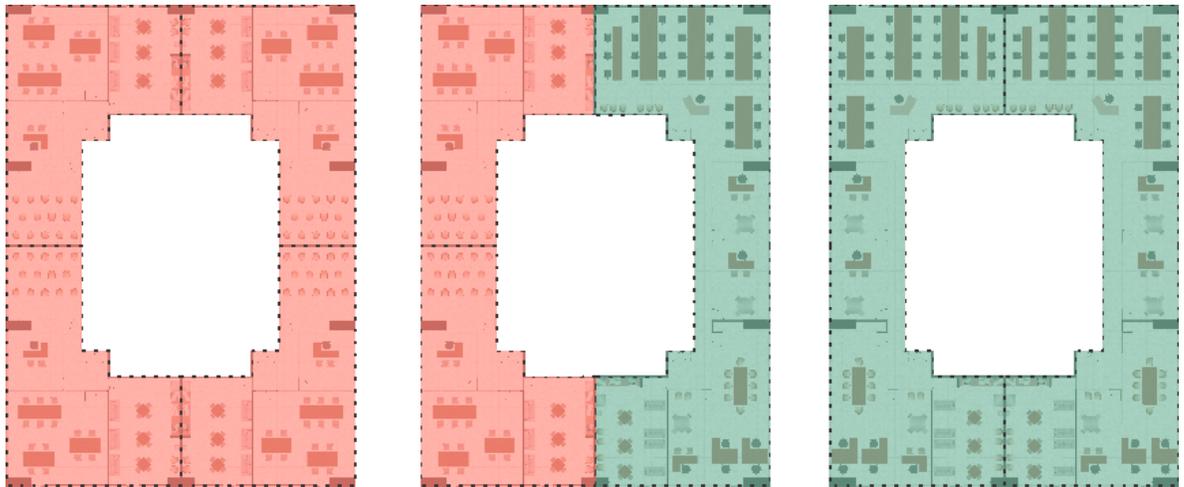
MODULACIONES

Viviendas



*Ilustración 96: Modulación viviendas.
Fuente: Elaboración propia.*

Oficinas



*Ilustración 97: Modulación oficinas.
Fuente: Elaboración propia.*

DIAGRAMAS Y ZONIFICACIONES TORRES

Planta tipo torres de viviendas



*Ilustración 98: Planta tipo torres de viviendas.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta tipo torres de oficinas



*Ilustración 99: Planta tipo torre de oficinas.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta tipo terrazas piso 17 y 27



*Ilustración 100: Planta tipo terrazas piso 17 y 27.
Fuente: Elaboración propia.*

ZONIFICACIONES TORRES

Torres de viviendas



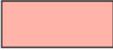
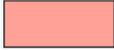
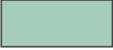
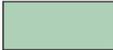
	APARTAMENTO TIPO 1 (79 M ²)		CIRCULACIÓN VERTICAL
	APARTAMENTO TIPO 2 (60 M ²)		DUCTOS
	APARTAMENTO TIPO 3 (38 M ²)		SERVICIOS Y ASEO
	CIRCULACIÓN HORIZONTAL		BALCÓN (VARÍA PISO A PISO)

Ilustración 101: Zonificación torre de viviendas.
Fuente: Elaboración propia.

Torres de oficinas

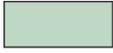
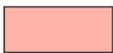
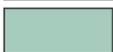


- | | | | |
|---|--|--|----------------------------|
|  | PISO PARA OFICINAS (270 M ²) |  | DUCTOS |
|  | PISO PARA OFICINAS (135 M ²) |  | SERVICIOS Y ASEO |
|  | CIRCULACIÓN HORIZONTAL |  | BALCÓN (VARÍA PISO A PISO) |
|  | CIRCULACIÓN VERTICAL | | |

*Ilustración 102: Zonificación torre de oficinas.
Fuente: Elaboración propia.*

Terrazas piso 17 y 27



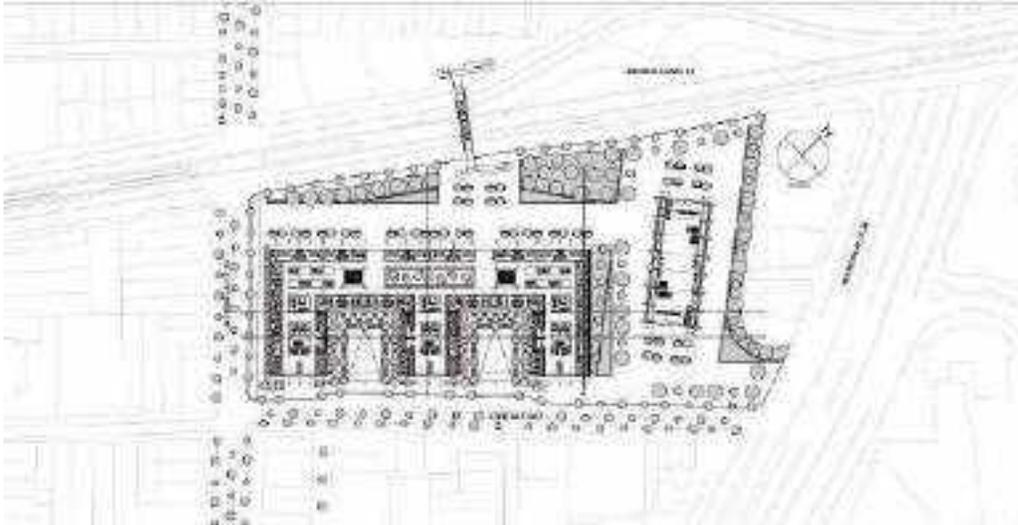
- | | | | |
|---|-------------------------------|--|----------------------------|
|  | ÁREA DE CULTIVOS HIDROPÓNICOS |  | SERVICIOS Y ASEO |
|  | CUARTO DE MAQUINAS |  | BALCÓN (VARÍA PISO A PISO) |
|  | CIRCULACIÓN VERTICAL |  | ZONA DE ESPARCIMIENTO |
|  | DUCTOS | | |

*Ilustración 103: Zonificación terrazas piso 17 y 27.
Fuente: Elaboración propia.*

PROYECTO CENTRO VITAL

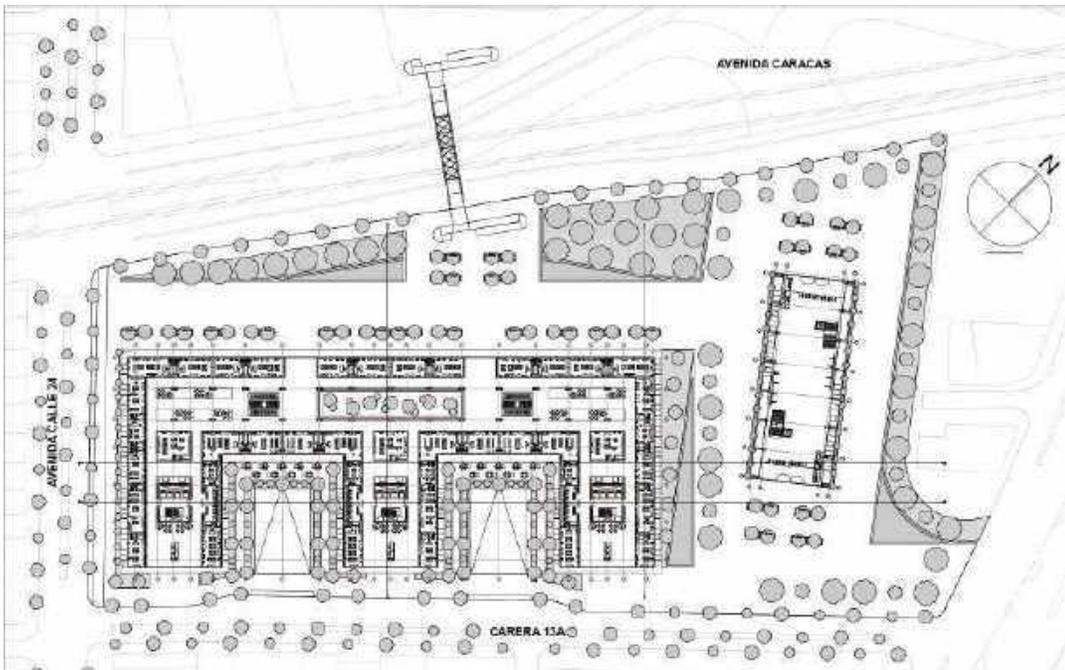
Planimetría: Plantas Arquitectónicas

Planta Implantación



*Ilustración 104: Planta Implantación.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Urbanismo



*Ilustración 105: Planta Urbanismo.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Primer Piso (Pisos 1-4)

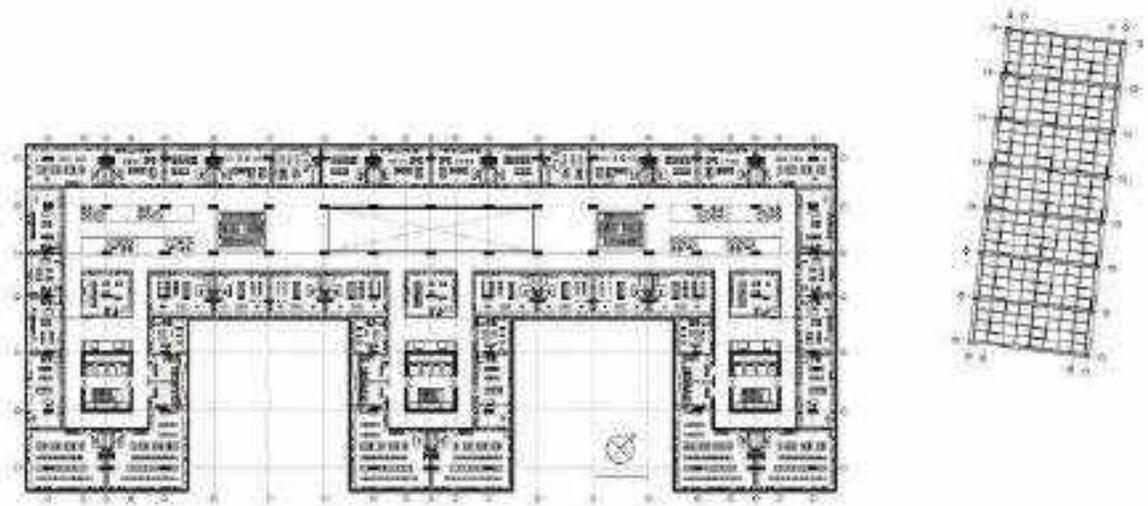


Ilustración 106: Planta Primer Piso.
Fuente: Elaboración propia.

Planta Quinto Piso (Terraza)

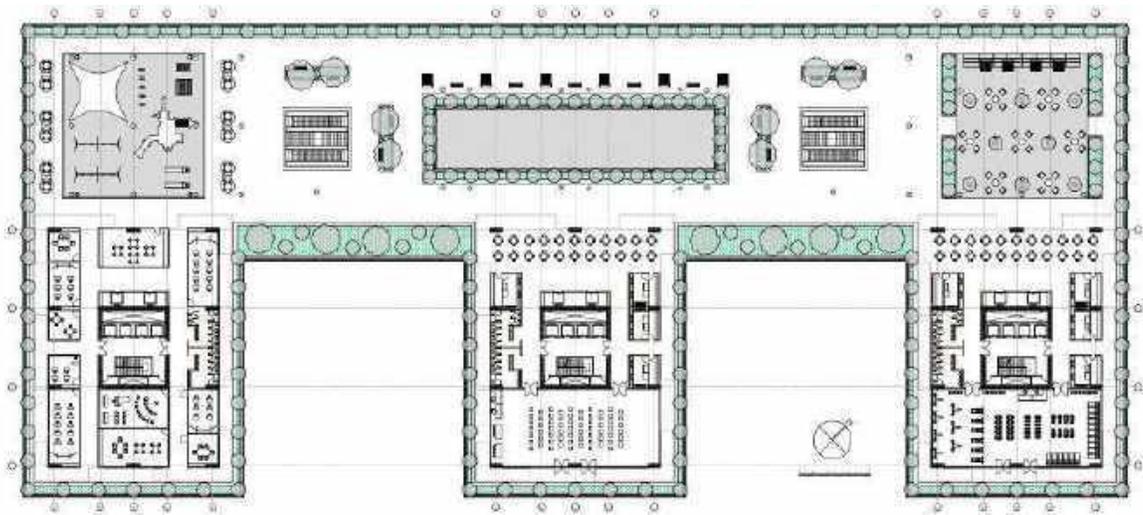


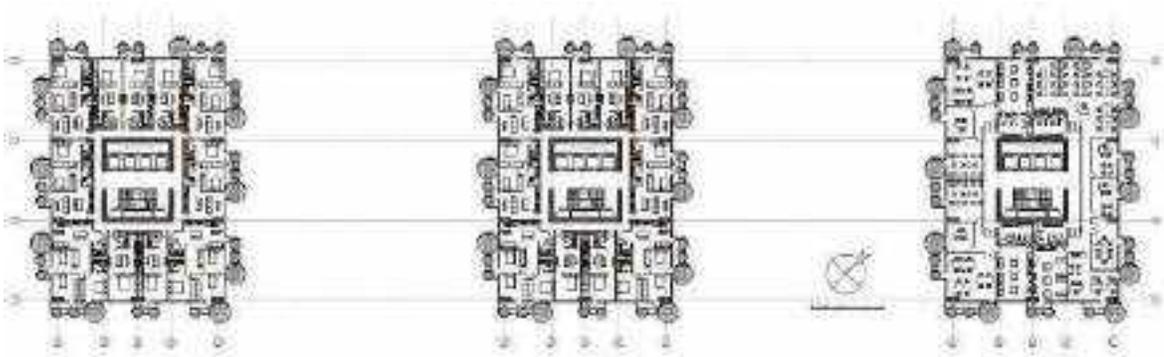
Ilustración 107: Planta Quinto Piso.
Fuente: Elaboración propia.

Planta Sexto Piso (Pisos 6, 12, 18, 24)



*Ilustración 108: Planta Sexto Piso.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Séptimo Piso (Pisos 7, 13, 19, 25)



*Ilustración 109: Planta Séptimo Piso.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Octavo Piso (Pisos 8, 14, 20, 26)



*Ilustración 110: Planta Octavo Piso.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Noveno Piso (Pisos 9, 15, 21)



Ilustración 111: Planta Noveno Piso.
Fuente: Elaboración propia.

Planta Décimo Piso (Pisos 10, 16, 22)



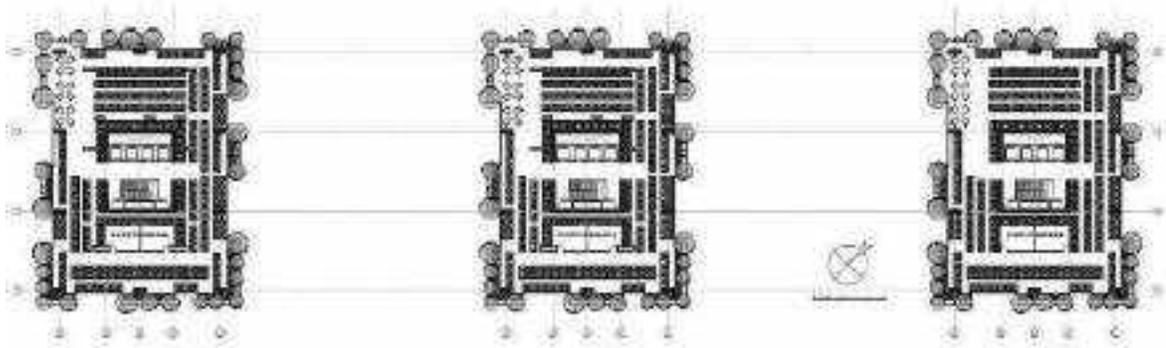
Ilustración 112: Planta Décimo Piso.
Fuente: Elaboración propia.

Planta Undécimo Piso (Pisos 11, 23)



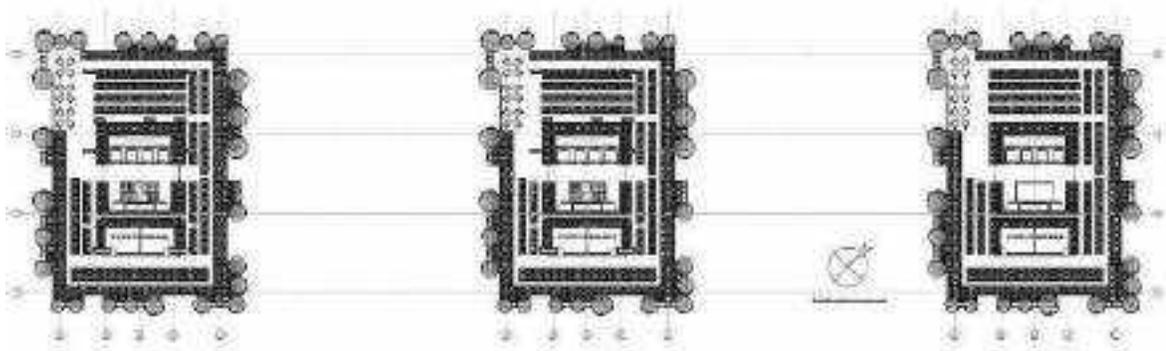
Ilustración 113: Planta Undécimo Piso.
Fuente: Elaboración propia.

Planta Decimoséptimo Piso (Piso 17)



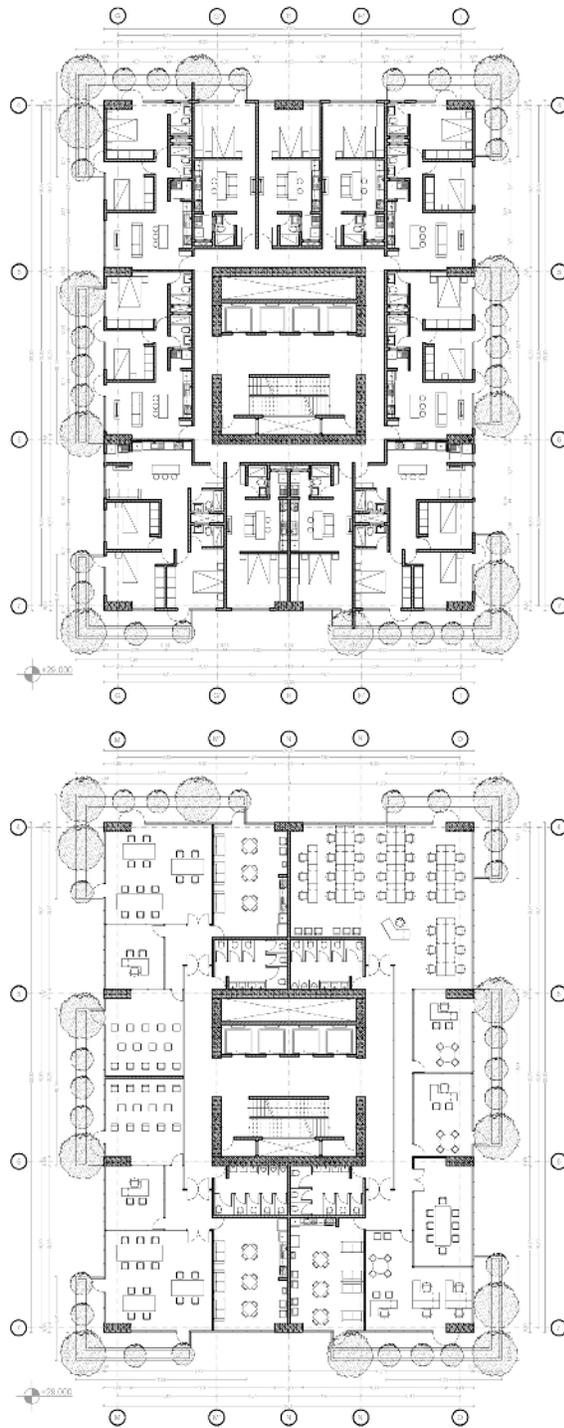
*Ilustración 114: Planta Decimoséptimo Piso.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Vigésimoséptimo Piso (Piso 27)



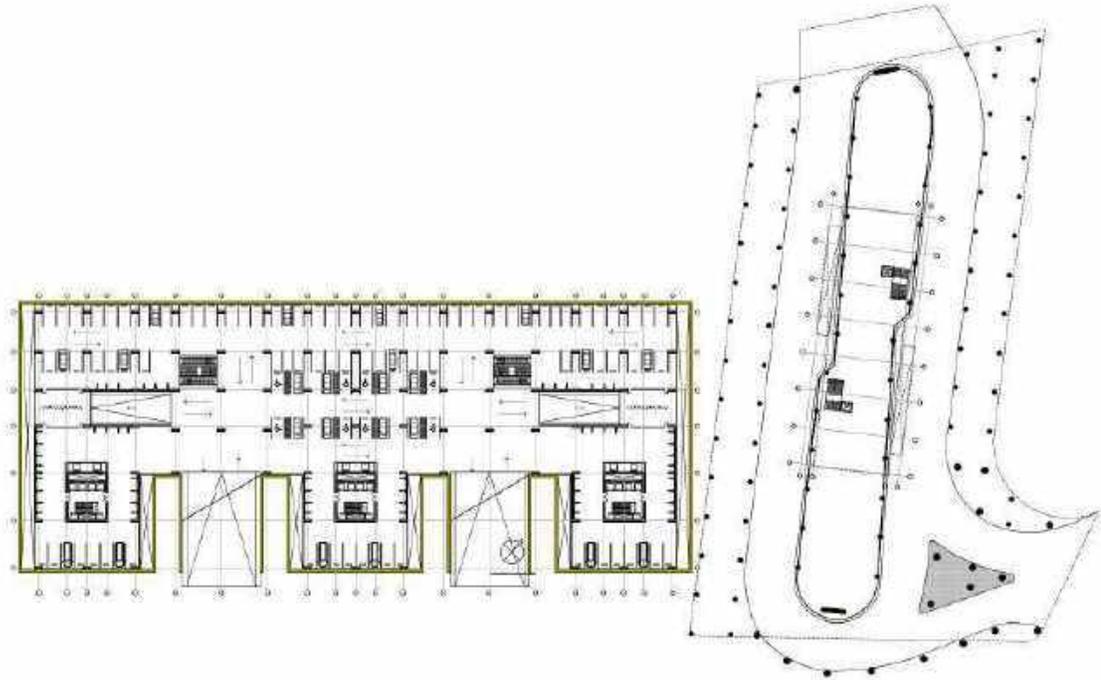
*Ilustración 115: Planta Vigésimoséptimo Piso.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Tipología Torres



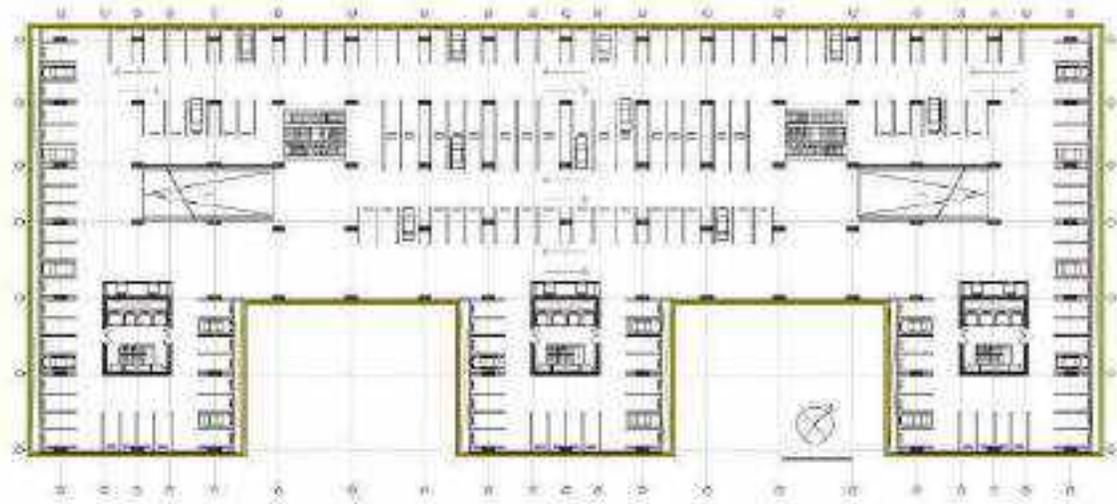
*Ilustración 116: Planta Tipología Torres.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Sótanos (Piso -1)



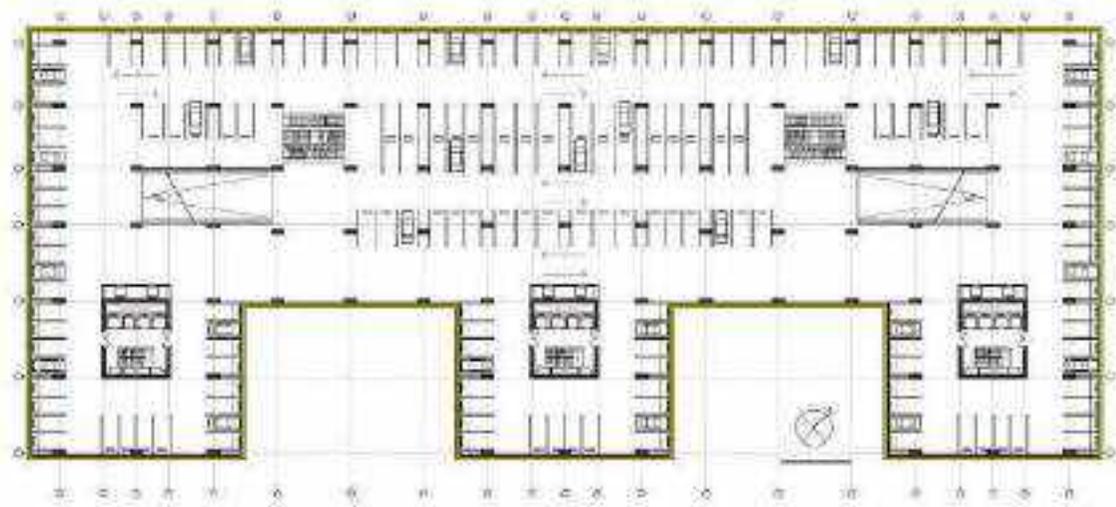
*Ilustración 117: Planta Sótanos.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Sótanos (Piso -2, -3)



*Ilustración 118: Planta Sótanos.
Fuente: Elaboración propia.*

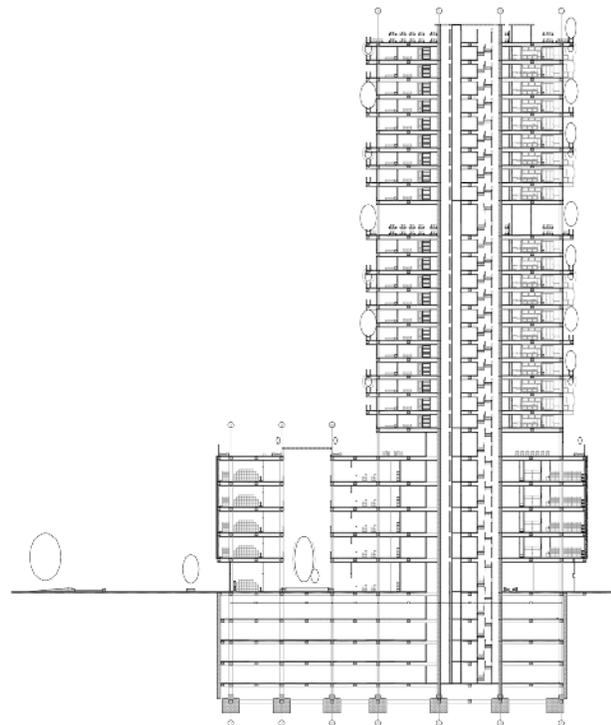
Planta Sótanos (Piso -4)



*Ilustración 119: Planta Sótanos.
Fuente: Elaboración propia.*

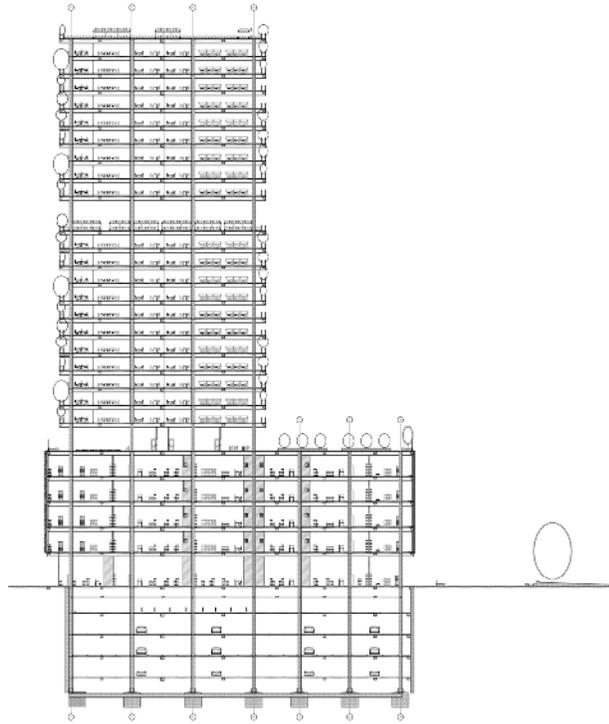
Planimetría: Cortes

Planta Corte Transversal A-A'



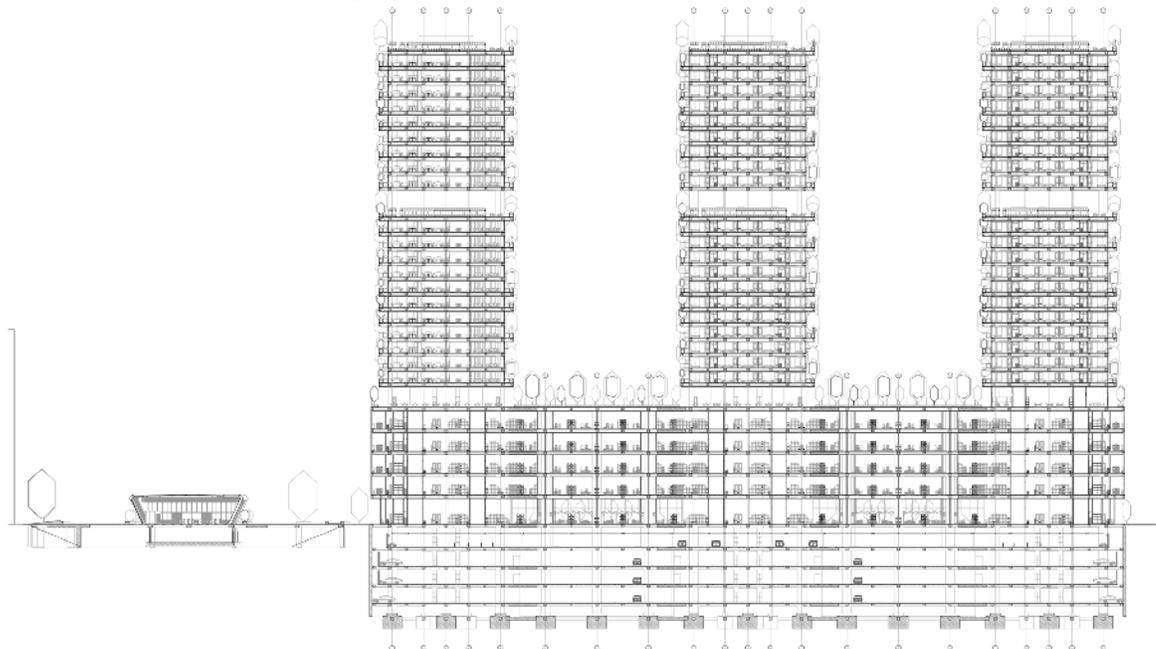
*Ilustración 120: Planta Corte Transversal.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Corte Transversal B-B'



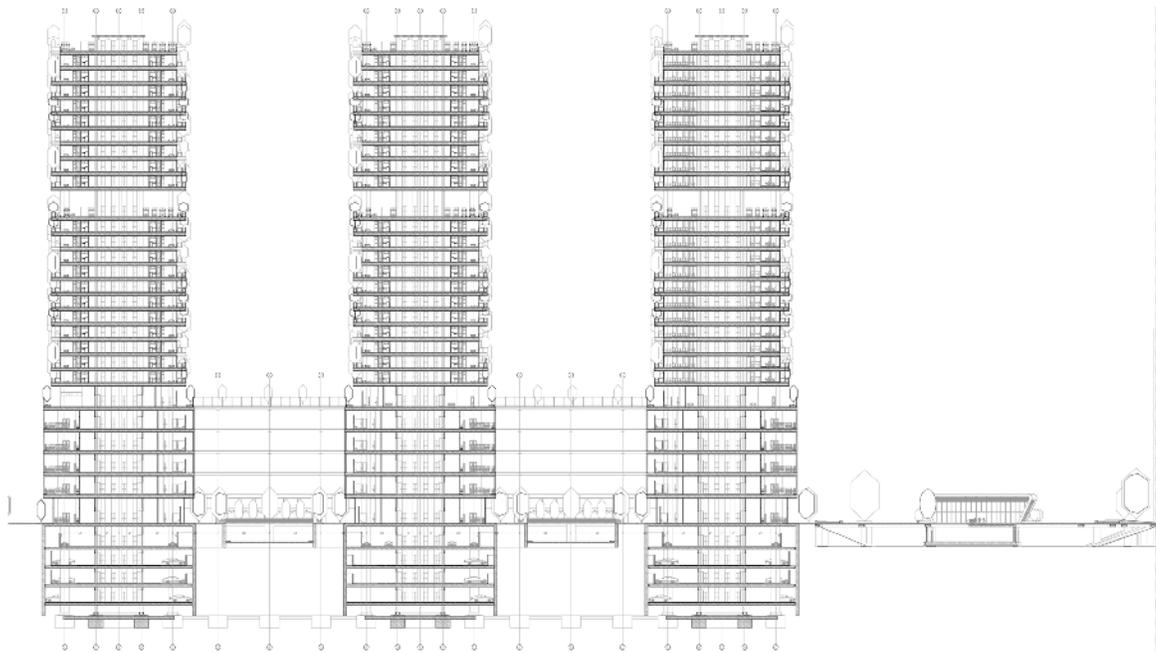
*Ilustración 121: Planta Corte Transversal.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Corte Longitudinal C-C'



*Ilustración 122: Planta Corte Longitudinal.
Fuente: Elaboración propia.*

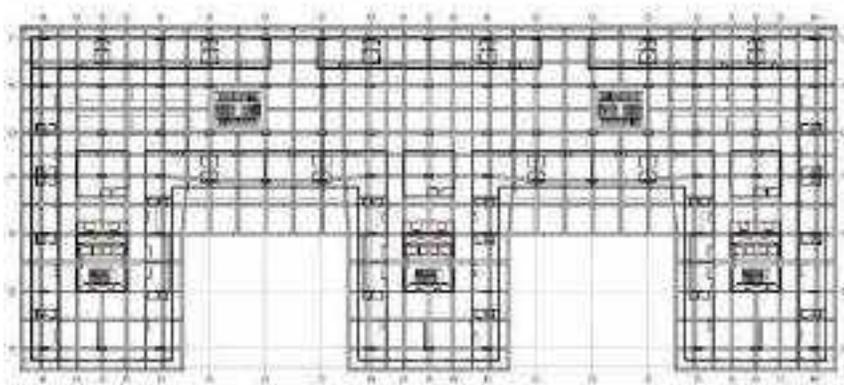
Planta Corte Longitudinal D-D'



*Ilustración 123: Corte longitudinal D-D'
Fuente: Elaboración propia.*

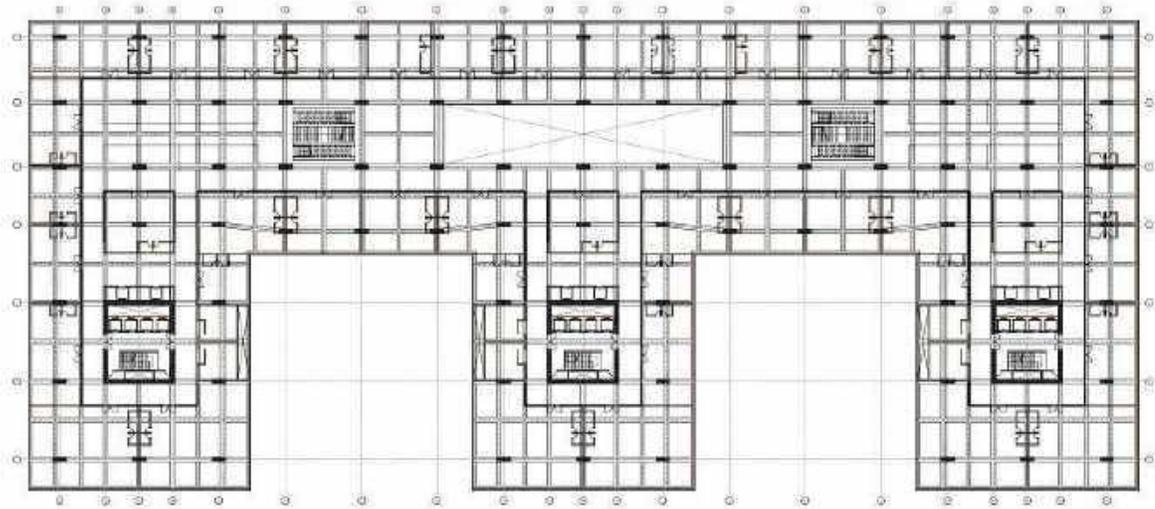
Planimetría: Plantas Estructurales

Planta Urbanismo (Primer Piso)



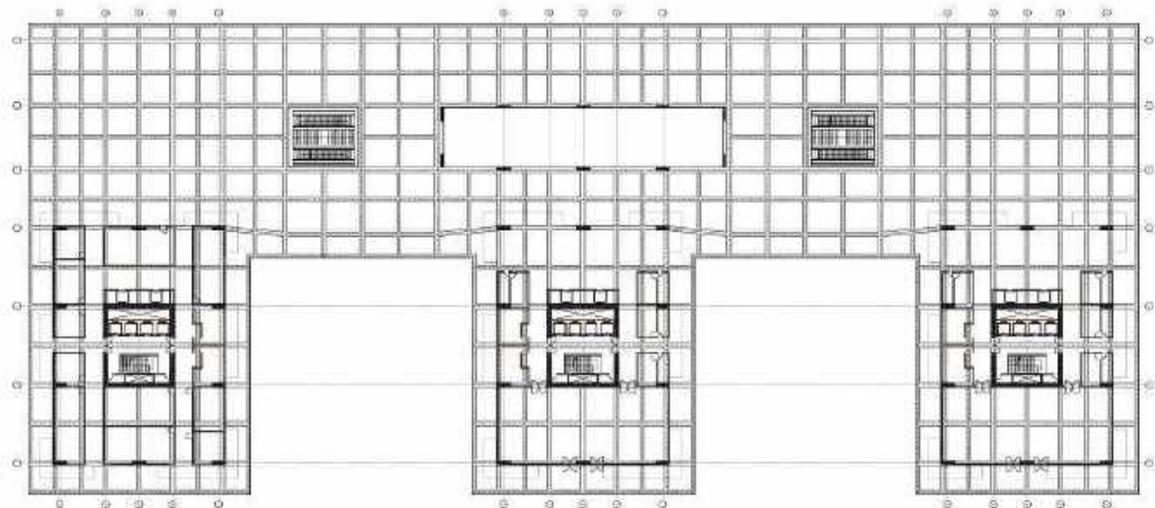
*Ilustración 124: Planta Urbanismo.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Segundo Piso (Pisos 2-4)



*Ilustración 125: Planta Segundo Piso.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Quinto Piso (Terraza)



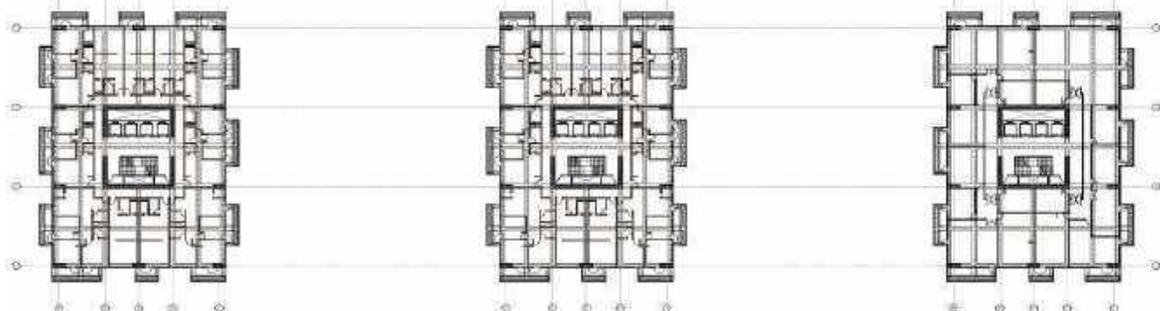
*Ilustración 126: Planta Quinto Piso.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Sexto Piso (Pisos 6, 12, 18, 24)



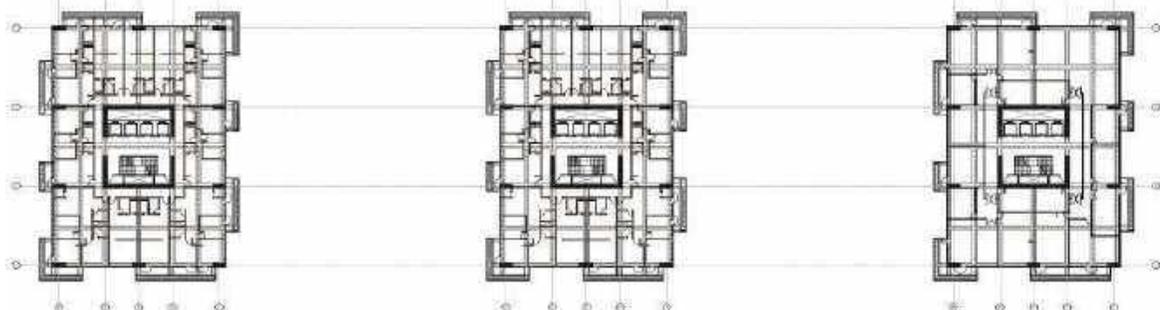
*Ilustración 127: Planta Sexto Piso.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Séptimo Piso (Pisos 7, 13, 19, 25)



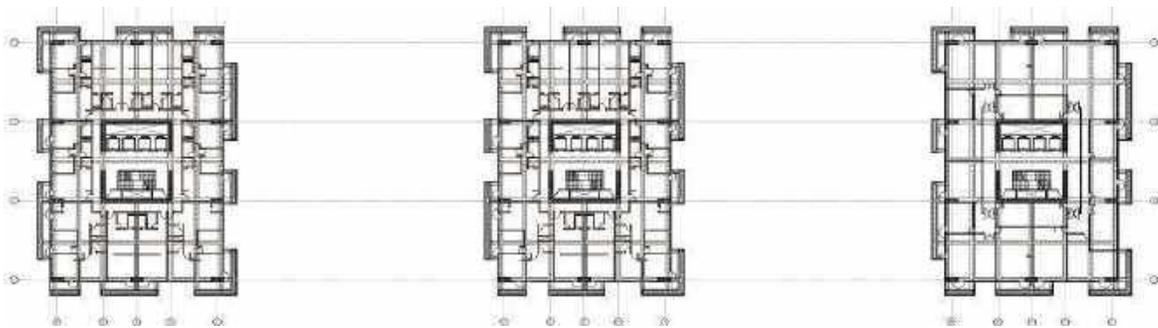
*Ilustración 128: Planta Séptimo Piso.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Octavo Piso (Pisos 8, 14, 20, 26)



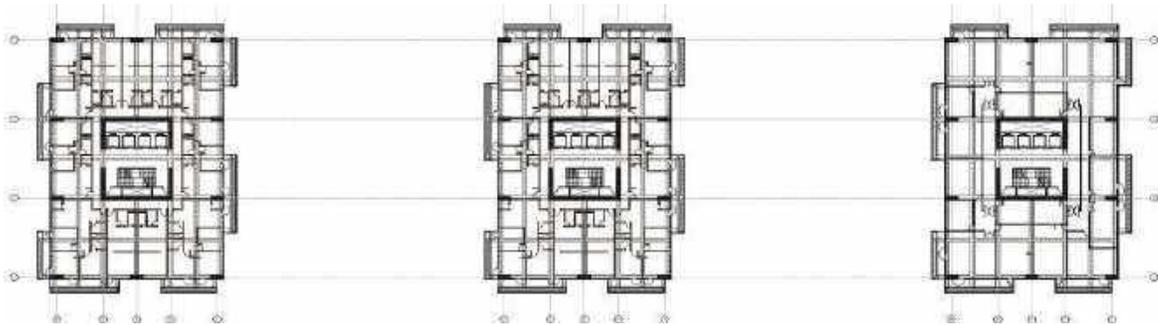
*Ilustración 129: Planta Octavo Piso.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Noveno Piso (Pisos 9, 15, 21)



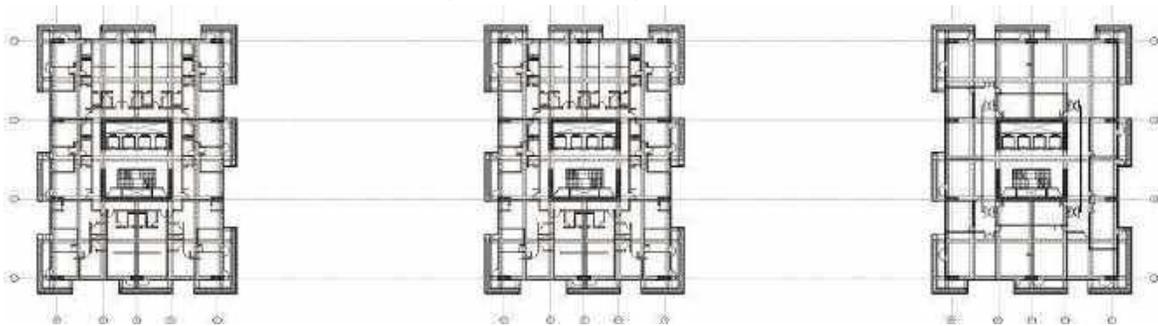
*Ilustración 130: Planta Noveno Piso.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Décimo Piso (Pisos 10, 16, 22)



*Ilustración 131: Planta Décimo Piso.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Undécimo Piso (Pisos 11, 23)



*Ilustración 132: Planta Undécimo Piso.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Decimoséptimo Piso (Piso 17)



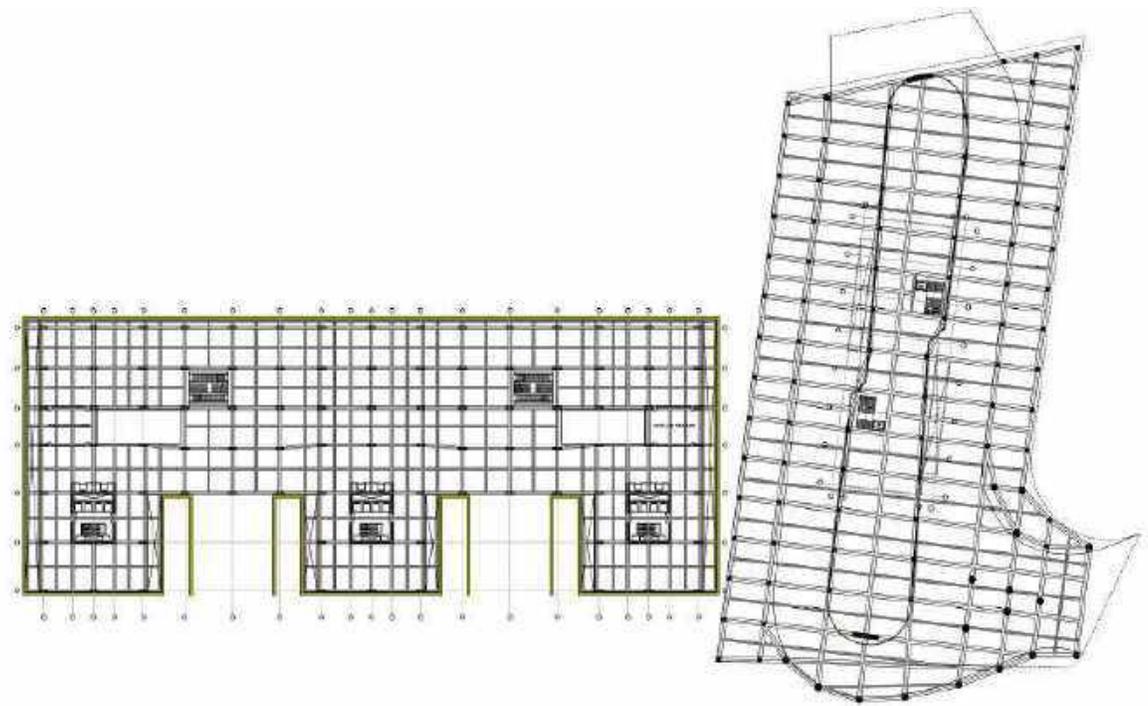
*Ilustración 133: Planta Decimoséptimo Piso.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Vigésimoséptimo Piso (Piso 27)



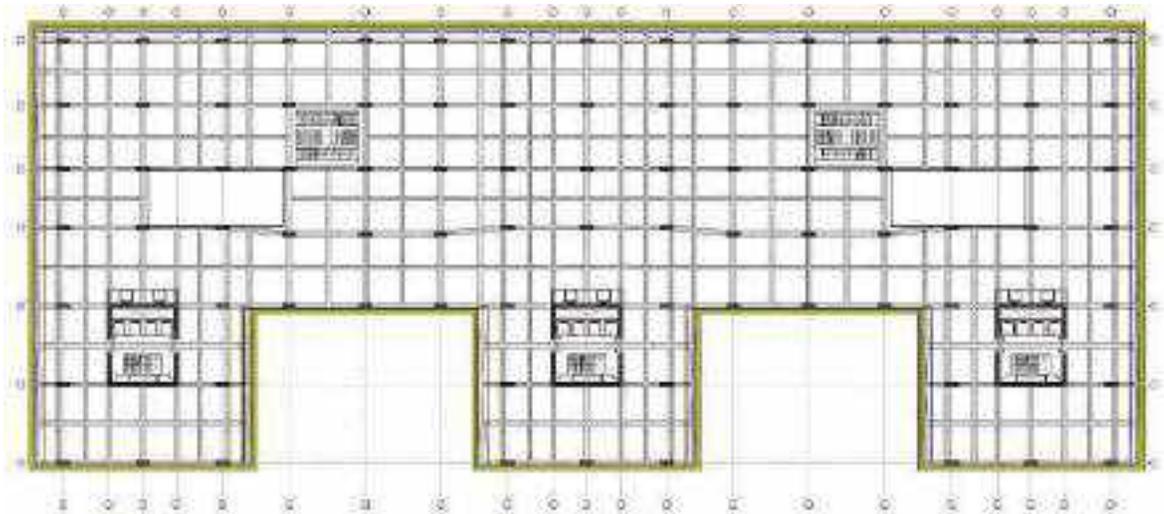
*Ilustración 134: Planta Vigésimoséptimo Piso.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Sótanos (Piso -1)



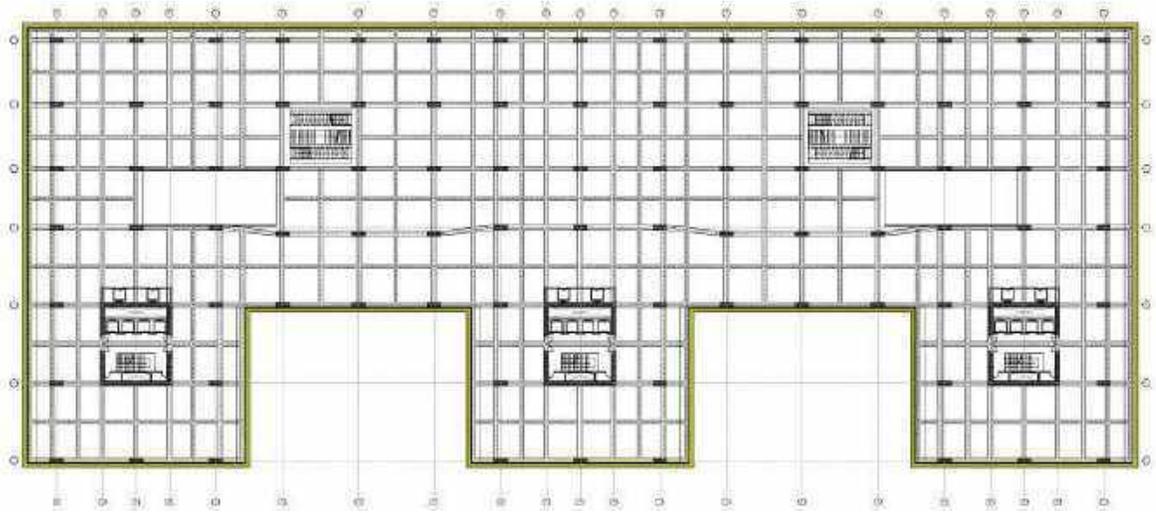
*Ilustración 135: Planta Sótanos.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Sótanos (Piso -2, -3)



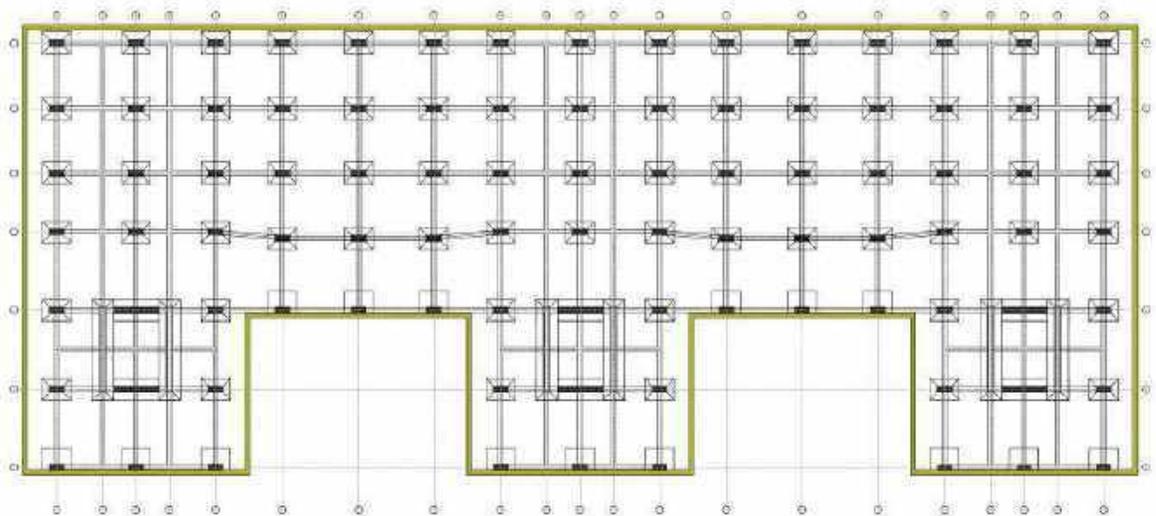
*Ilustración 136: Planta Sótanos.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Sótanos (Piso -4)



*Ilustración 137: Planta Sótanos.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Cimentación (Piso -5)



*Ilustración 138: Planta Sótanos.
Fuente: Elaboración propia.*

Planimetría: Fachadas

Planta Fachada Norte



*Ilustración 139: Planta Fachada Norte.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Fachada Sur



*Ilustración 140: Planta Fachada Sur.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Fachada Oriente



*Ilustración 141: Planta Fachada Oriente.
Fuente: Elaboración propia.*

Planta Fachada Occidente



*Ilustración 142: Planta Fachada Occidente.
Fuente: Elaboración propia.*

FITOTECTURA

Arborización

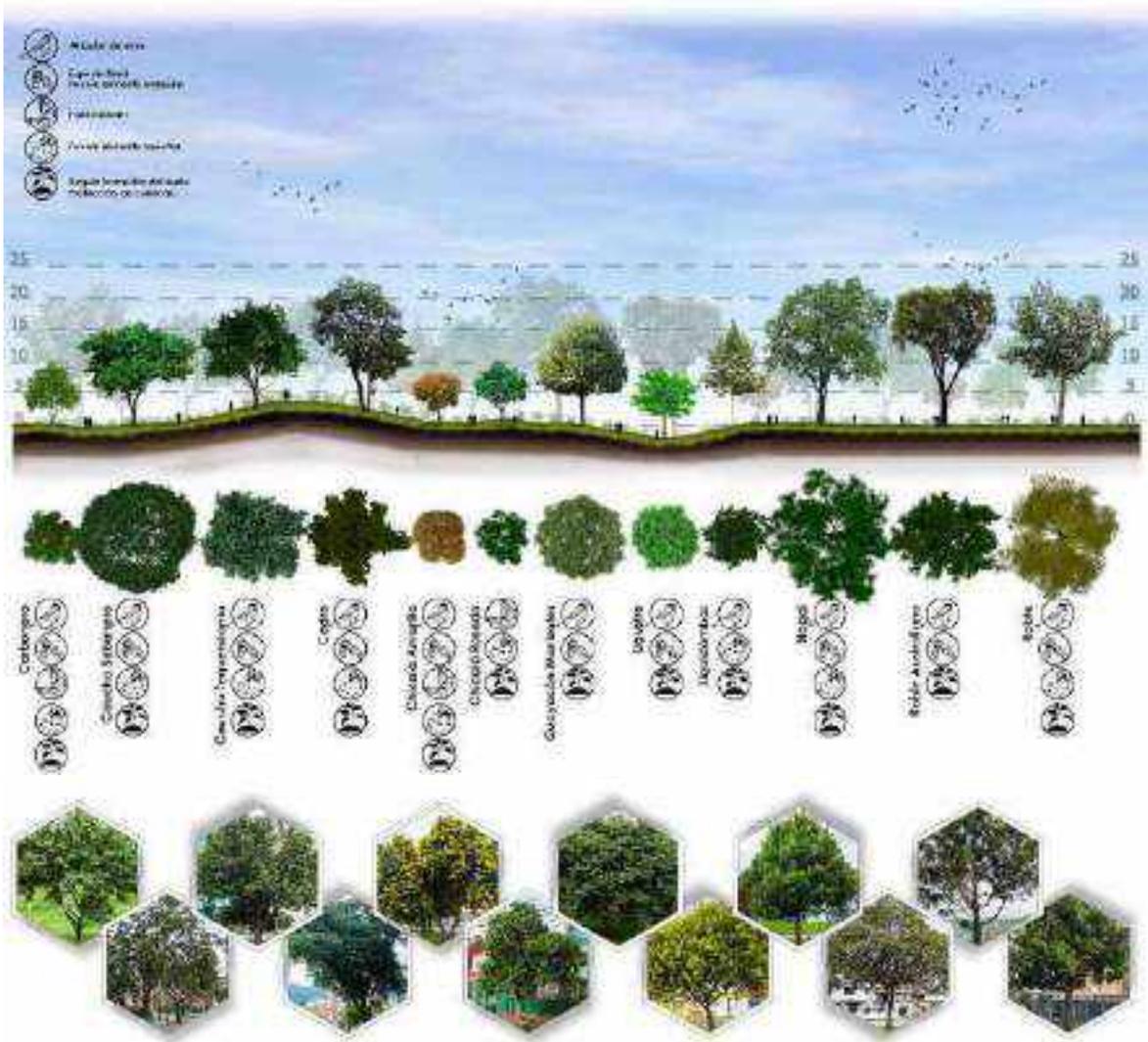


Ilustración 143: Arborización.
Fuente: Elaboración propia.

Coberturas vegetales Muro vegetal



1. ANCLAJE A LOSA ESTRUCTURAL

2. ESTRUCTURA DE SOPORTE

3. MEMBRANA IMPERMEABLE

4. SISTEMA DE RIEGO

5. GEOTEXTIL

6. VEGETACIÓN

*Ilustración 144: Detalle muro vegetal.
Fuente: Elaboración propia.*

Cubierta vegetal



Ilustración 145: Detalle cubierta vegetal.
Fuente: Elaboración propia.

Jardinera (fachada)

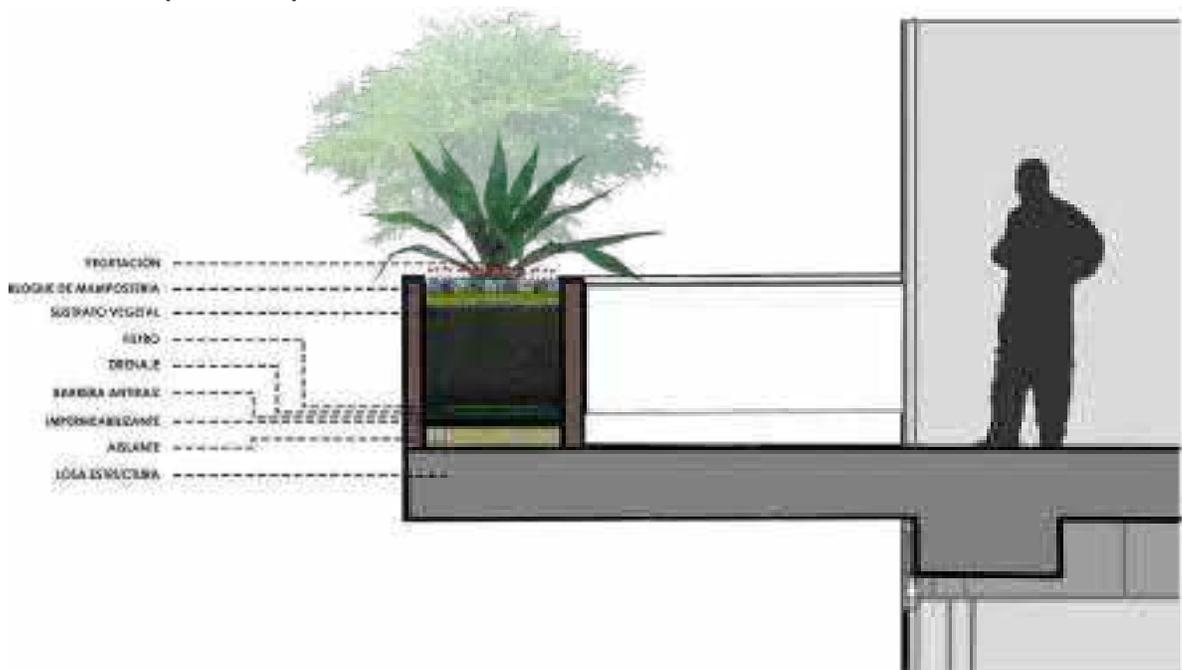


Ilustración 146: Detalle jardinera (fachada).
Fuente: Elaboración propia.

FACHADA ARBORIZADA

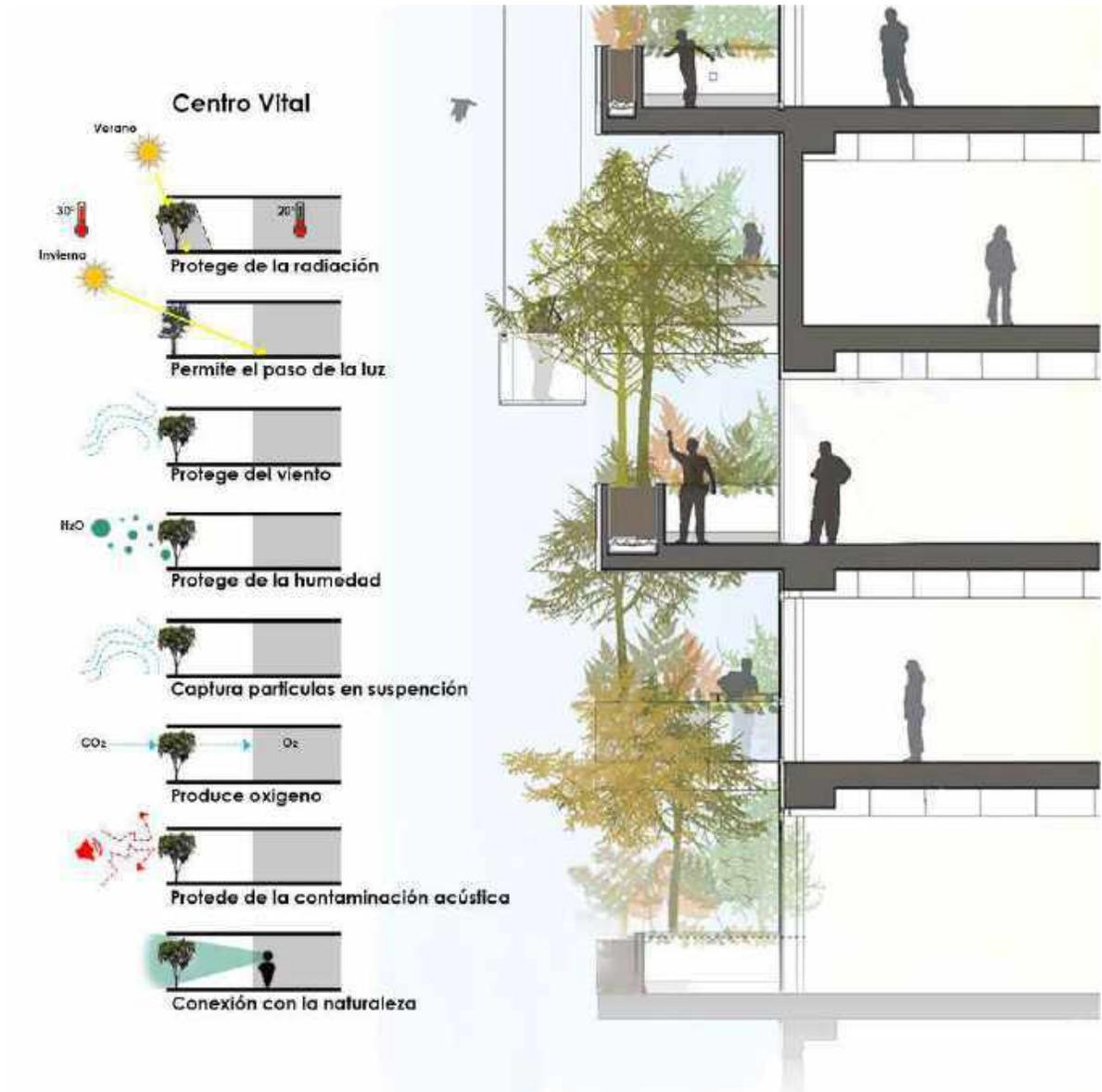
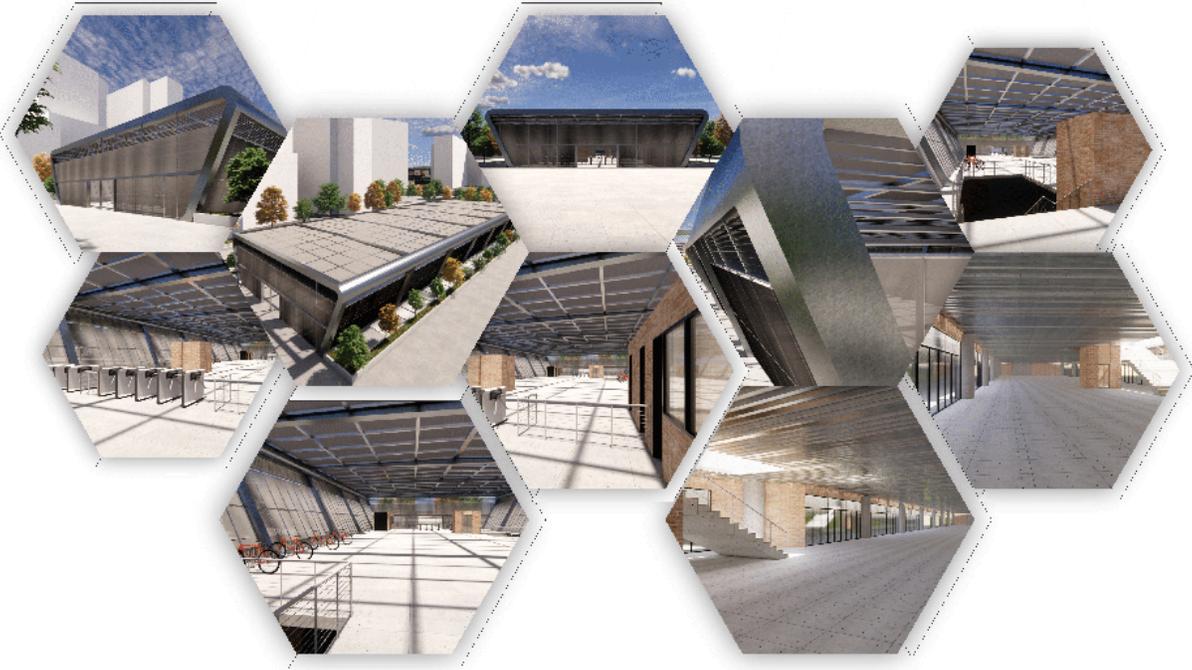


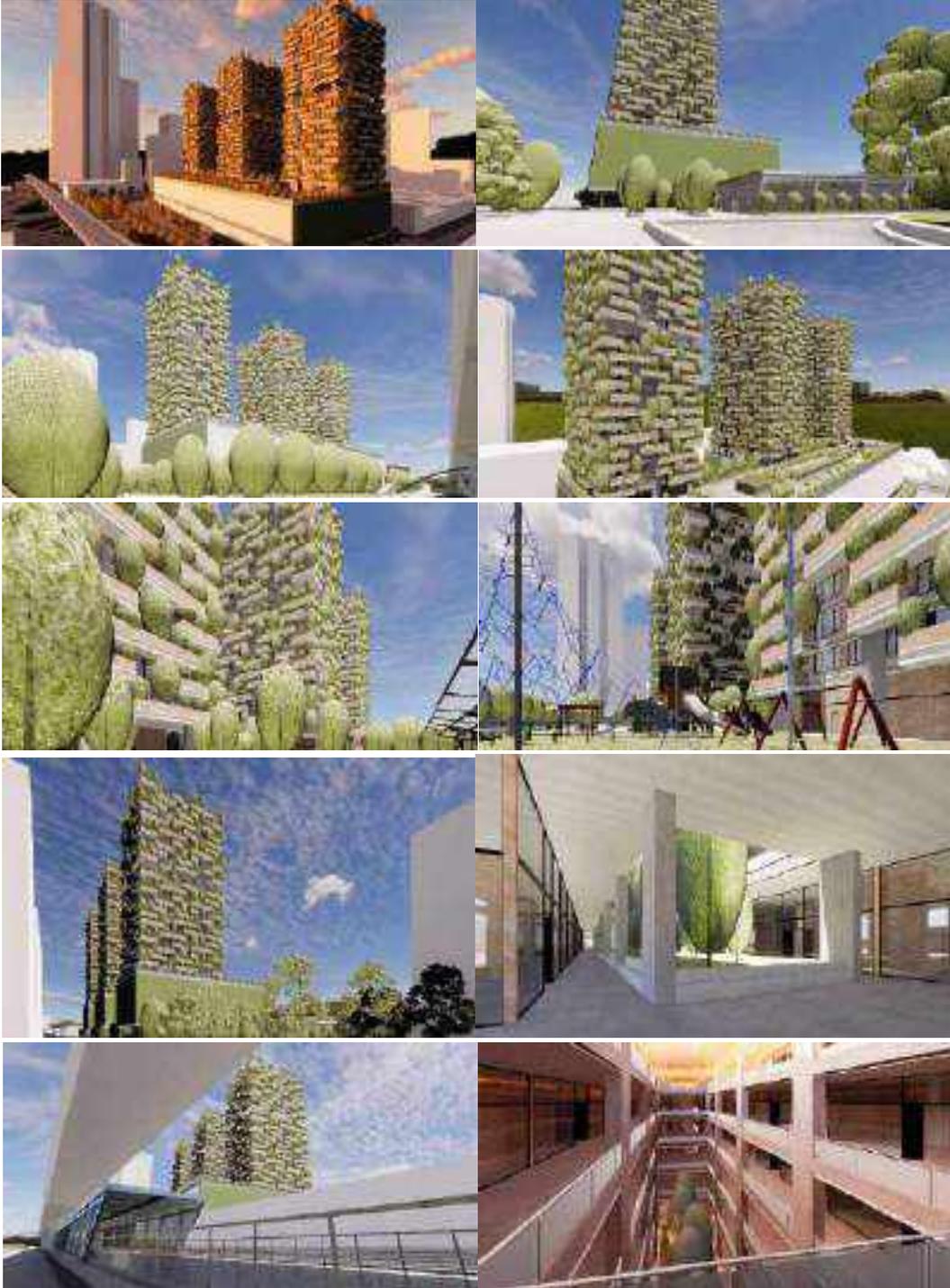
Ilustración 147: Detalle fachada arborizada.
Fuente: Elaboración propia.

TRONCAL DE TRANSMILENIO



*Ilustración 148: Diseño y detalle troncal de Transmilenio.
Fuente: Elaboración propia.*

IMÁGENES DEL PROYECTO





*Ilustración 149: Galería de renders proyecto.
Fuente: Elaboración propia.*

CONCLUSIONES

El objetivo fundamental de la presente monografía se basó en el desarrollo de un proyecto arquitectónico basado en la renovación urbana de la ciudad de Bogotá D.C., que diera a su paso, origen a múltiples mejorías a nivel urbano, social y ambiental de la capital.

Se desarrollaron algunas conceptualizaciones con los que se pueden llegar a entender, categorizar e incluso diseñar diferentes espacios urbanos, sin embargo, un punto a tener en cuenta es la actual dinámica política en la ciudad de Bogotá D.C. relacionado a la aprobación o no del Plan de Ordenamiento Territorial lo que podría derivar en el cambio de diferentes aspectos normativos del ordenamiento de la ciudad y las relaciones espaciales.

El estudio contextual permitió priorizar e intervenir una amplia zona central de la ciudad de Bogotá D.C. que presentaba todas las características bien sean urbanas, sociales, culturales e incluso económicas propias para una renovación y revitalización urbana completa e integral, y desarrollando una propuesta urbanística que se empalmara armónicamente a la estructura morfológica del sector de implantación y logrando una mejoría del mismo, cabe resaltar que las características y alcances tanto del proyecto como del territorio permite una ampliación espacial.

Proyectualmente se tomó cada aspecto estudiado y evidenciado, y se desarrolló un producto arquitectónico que los congenio de manera integral con un diseño novedoso, posibilidades de generar usos y dinámicas sociales diversas a través de sus amplios espacios, áreas públicas entre zonas duras y verdes, conexiones con servicios urbanos y equipamientos importantes, todo esto sin dejar de lado un factor en el diseño de primordial importancia, la sostenibilidad medioambiental y el cambio climático.

Desde un punto de vista metodológico, parte de la conceptualización desarrollada en el presente proyecto ha sido desarrollada por una cantidad de autores mínima y que contrario a su naturaleza, puede ampliar conocimientos, generar nuevas visiones del territorio y establecer lineamientos para el desarrollo de futuros proyectos sobre este campo de estudio.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Amaya, C. (2005). El ecosistema urbano: simbiosis espacial entre lo natural y lo artificial. *Revista Forestal Latinoamericana.*, pg. 1-16.
- Ballén, S. (2017). Vivienda y ciudad compacta. Conceptos y debates sobre ecourbanismo en España. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo.*, pg. 68-85.
- Bartorila, M., & Rosas, M. (2018). *Revitalización Urbana: aportaciones para la ciudad vertical*. Ciudad Victoria, México.: Universidad Autónoma de Tamaulipas.
- Bertalanffy, L. (1989). *Teoría general de los sistemas. Fundamentos, desarrollo, aplicaciones. (Version traducida al español)*. IEPSA. México D.F.
- Domínguez Roca, L. (2000). *Gestión urbana y reestructuración portuaria: el caso de Buenos Aires*. Buenos Aires, Argentina: Universidad de Buenos Aires.
- Hurtado, V. (2011). *Análisis de la renovación urbana como estrategia de recuperación del centro histórico de Bogotá: estudio de caso barrio Santa Bárbara Colonial (Nueva Santa Fe), en el periodo 1976-2000*. Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario. Bogotá D.C.
- indec. (2001). *Censo 2001*. Buenos Aires, Argentina: indec.
- indec. (2010). *Censo 2010*. Buenos Aires, Argentina: indec.
- Jerez, E., & Peter, G. (2010). Comunidades en Transición. Hacia otras prácticas sostenibles en los ecosistemas urbanos. *Ciudades- Comunidades e Territorios*, pg. 87-95.
- Mashini, D. (06 de Febrero de 2012). *Cómo hacer Ciudad: El Malecón de Guayaquil*. Obtenido de Plataforma Urbana: <https://www.plataformaurbana.cl/archive/2012/02/06/como-hacer-ciudad-el-malecon-de-guayaquil/>
- Nava, A. (2009). *Propuesta de diseño urbano para la recuperación de la estructura urbana y ambiental del sector de Bazurto en Cartagena (Tesis de pregrado)*. Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá D.C.
- Schiappacasse, P., & Bernhard, M. (2008). El deterioro urbano en grandes áreas urbanas europeas. Aproximaciones teóricas y metodológicas. *Urbano ISSN: 0717-3997. Universidad del Bío Bío. Chile*, pg. 82-91. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/198/19811648013.pdf>

- SDP & SDHT. (2014). *El plan urbano del Centro Ampliado de Bogotá*. Alcaldía Mayor de Bogotá, Bogotá D.C.
- Taracena, E. (16 de Agosto de 2013). *La revitalización urbana: un proceso necesario*. Recuperado el 17 de 11 de 2019, de Arquitectura, literatura [+].: <https://conarqket.wordpress.com/2013/08/16/la-revitalizacion-urbana-un-proceso-necesario/>
- Vieira, E., Ito, G., & Ashino, T. (2014). Análisis del Diseño Urbano Contemporáneo. *REVISTA AUS*(15), pg. 12-13.
- Villamizar, C. (2014). *Proyecto "Volver al río" renovación urbana, sector del malecón de la ciudad de Cúcuta (Tesis de pregrado)*. Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá D.C.
- Zamudio, C. (2012). Condiciones generales para la revitalización de áreas urbanas en desuso con sospecha de contaminación en Latinoamérica. *Territorios*, pg. 83-105.

ANEXOS

ANEXO A. PROPUESTA DE TRABAJO DE GRADO

INTRODUCCIÓN

Hablar de la ciudad de Bogotá, en determinadas situaciones evoca a manifestar diversas problemáticas que allí se presentan, en algunos casos, como los que aborda la presente propuesta se toman en consideración problemas como el desaprovechamiento de soportes urbanos, segregación socio-espacial, déficit de áreas para el esparcimiento social y problemáticas sociales, todos estos aspectos tienen un efecto negativo sobre el espacio urbano, como la desarticulación y deterioro de la ciudad junto a la degradación medioambiental, solo por mencionar algunas, problemas que a diario se acentúan y condicionan los estilos y la calidad de vida de gran parte de los habitantes de la capital y los afecta significativamente, cabe mencionar que son los principales factores causantes del deterioro tanto físico como funcional de algunas áreas urbanas, áreas que tienden a amenazar el desarrollo efectivo de las ciudades, sin embargo, surge una apuesta obligada, las intervenciones específicas sobre el espacio urbano dando de esa manera la oportunidad de lograr que este desarrollo sea el adecuado, intervenciones que logran ser llevadas a cabo mediante una herramienta de ordenamiento territorial, la renovación urbana.

El desarrollo de la presente propuesta, tendrá como punto de partida dos enfoques, el principio social y el ambiental, e inicialmente se abordarán las problemáticas con un carácter más analítico, exponiendo de esa manera las causas y consecuencias de estas problemáticas a niveles urbanos y sociales, posterior a ello, se trabajará de la mano con teorías y conceptos enlazados a condiciones de desarrollo de las ciudades que, a su vez, brindaran un soporte teórico con el fin de contribuir a una nueva concepción de los espacios que componen el sistema de ciudad posibilitando la capacidad de definir nuevos o ya establecidos núcleos urbanos, los denominados *Ecosistemas Urbanos*, derivando de esa manera en el *Centro Vital*, que es la apuesta proyectual para este caso en particular, cumpliendo de manera satisfactoria con los objetivos propuestos de revertir los múltiples conflictos, propender por un óptimo desarrollo urbano, y lograr una mejora en la calidad de vida de los habitantes de la ciudad de Bogotá sin dejar de lado la sostenibilidad medioambiental.

Para llevar la propuesta a un excelente termino, se tendrá como base una estructura metodológica con enfoque investigativo de carácter cuantitativo seccionada en cuatro etapas, siendo la primera de conceptualización, en la cual recopilará y analizará la información teórica, conceptual y normativa aplicable a la propuesta, en la segunda etapa, se realizará el reconocimiento de las determinantes en los diferentes niveles de ciudad, con el fin de determinar satisfactoriamente el área de emplazamiento, contexto y alcances de la propuesta, en la tercera etapa, la de formulación, la propuesta lograra adquirir su mayor sentido, definiendo las estrategias y modos de intervenir el espacio urbano a modo de anteproyecto, y como etapa final, la sustentación-aprobación se socializarán los elementos de la propuesta constituyendo de esa manera la formulación completa de la misma.

1.DELIMITACIÓN INICIAL DEL PROYECTO

Existen en Bogotá, áreas centrales que presentan deterioro físico y funcional a causa de diversas problemáticas de gestión pública y social, áreas que en evidente abandono requieren una actuación urgente y eficiente en pro de un mejor desarrollo social y urbano apoyado por instrumentos como la renovación y la revitalización, así simultáneamente fortalecer el arraigo cultural y revertir los índices de gentrificación en la ciudad.

Por ello, se propone desarrollar un proyecto arquitectónico enfocado en el principio social considerado como la base fundamental, y el principio ambiental que es llevado de la mano con la sostenibilidad como eje transversal al desarrollo de la propuesta, proyecto que pretende ser emplazado en el barrio La Alameda, en la localidad de Santa Fe (centro de Bogotá), que llegue a ser un nodo atractor de población, cuya actividad permita disponer de diversas dinámicas urbanas, sociales y económicas, con características de accesibilidad, permeabilidad, variedad, apropiación y legibilidad del espacio que le configura, en general, un Centro Vital, en estas áreas se deben articular los elementos del sistema de movilidad, el aumento de población residente y la conexión con centros de empleabilidad, satisfaciendo así las necesidades sociales básicas, recreación, trabajo, accesibilidad y habitabilidad.

Tabla 1: Matriz para delimitación inicial proyectos de investigación.

NÚCLEOS PROBLÉMICOS	AMBIENTAL	CULTURAL	SOCIAL	ECONÓMICO	POLÍTICO	CIENCIA TECNOLOGÍA INNOVACIÓN
	Principios de los Núcleos Sistémicos del Territorio					
ÁREAS TEMÁTICAS	Sostenibilidad Adaptabilidad	Territorialidad Apropiación	Equidad Inclusión	Productividad Competitividad	Gobernabilidad Gobernanza Operatividad	Investigación Trabajo en red
	Conflictos Estructurales de los Núcleos Problémicos					
Áreas temáticas	Insostenibilidad, amenaza, vulnerabilidad y riesgo, contaminación, deterioro y degradación, naturaleza como objeto, deforestación, inundaciones	Pérdida de identidades y sentido de pertenencia, transculturización, desterritorialización, pocos espacios para manifestaciones culturales, deterioro y poca valoración del patrimonio material e inmaterial	Exclusión, pobreza, desigualdad, segmentación, necesidades básicas insatisfechas, bajo índice de desarrollo humano, baja calidad de vida	Marginalidad, estratificación, distribución inequitativa de recursos, baja o nula asociatividad y productividad poca atracción, baja inserción en mercados	Falta de transparencia y credibilidad, baja participación de actores sociales, baja gobernabilidad y gobernanza. Inexistencia de normativa o poca aplicación de normativa existente	Bajo desarrollo de capacidades científicas y tecnológicas, Poca apropiación social del conocimiento Escasa innovación Desarticulación Universidad-Estado- Empresa- Comunidad
Teoría, historia y crítica						
Diseño urbano y paisajístico						
Hábitat popular						
Proyecto arquitectónico	X		X			
Recuperación del patrimonio						
Tecnológico constructivo						
Ordenamiento territorial						

Fuente: Elaboración propia, a partir de matriz de delimitación del grupo GIT Unipamplona, 2018.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En la ciudad de Bogotá D.C., capital de la República de Colombia, a lo largo de los últimos programas de gobierno y a través de diversas modificaciones al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad, se han establecido políticas orientadas a la renovación urbana en áreas que presentan rasgos negativos singulares como el desaprovechamiento de los soportes urbanos existentes, segregación socio-espacial, problemáticas sociales y el déficit de áreas para el esparcimiento social, todas estas problemáticas se derivan de los elevados índices de hurtos, actos de violencia e indigencia, ineficacia de la gestión pública y bajos índices poblacionales en áreas centrales de la ciudad, pero estos rasgos negativos se evidencian más aún, por la subutilización y deficiente consolidación de áreas urbanas centrales, la carencia de equipamientos urbanos colectivos y el déficit de espacios públicos, como efecto se genera un deterioro físico y funcional de áreas urbanas, desarticulación de focos urbanos residenciales, decrecimiento de la población residente, ofertas de empleo distantes del lugar de residencia y degradación medioambiental, problemáticas que se han agravado durante los últimos cinco (5) años en la capital.

La renovación, que en este sentido está estrechamente relacionada con la revitalización urbana, se ve orientada a implantarse en lo que se ha denominado *Centro ampliado de Bogotá*, y tiene como objetivo guiar las intervenciones en estas áreas a fin de revertir la baja densidad poblacional del centro de la ciudad, aumentar y acercar las concentraciones residenciales a los centros de empleo, aprovechar los soportes urbanos y la oferta de transporte público y fortalecer la mezcla de usos del suelo y actividades urbanas. (SDP & SDHT, 2014).

Prescindir de estas situaciones de deterioro pueden agravar las problemáticas a tal punto que las diferentes herramientas y acciones serán más complicadas de implementar, por ello, propender por la mejoría de cada aspecto negativo que se ha enmarcado logrará mejorar la calidad de vida de los habitantes de la ciudad de Bogotá al reducir la segregación socioespacial, garantizar mayor espacio público y consolidar áreas de encuentro e integración social y al procurar una ciudad ambientalmente sostenible.

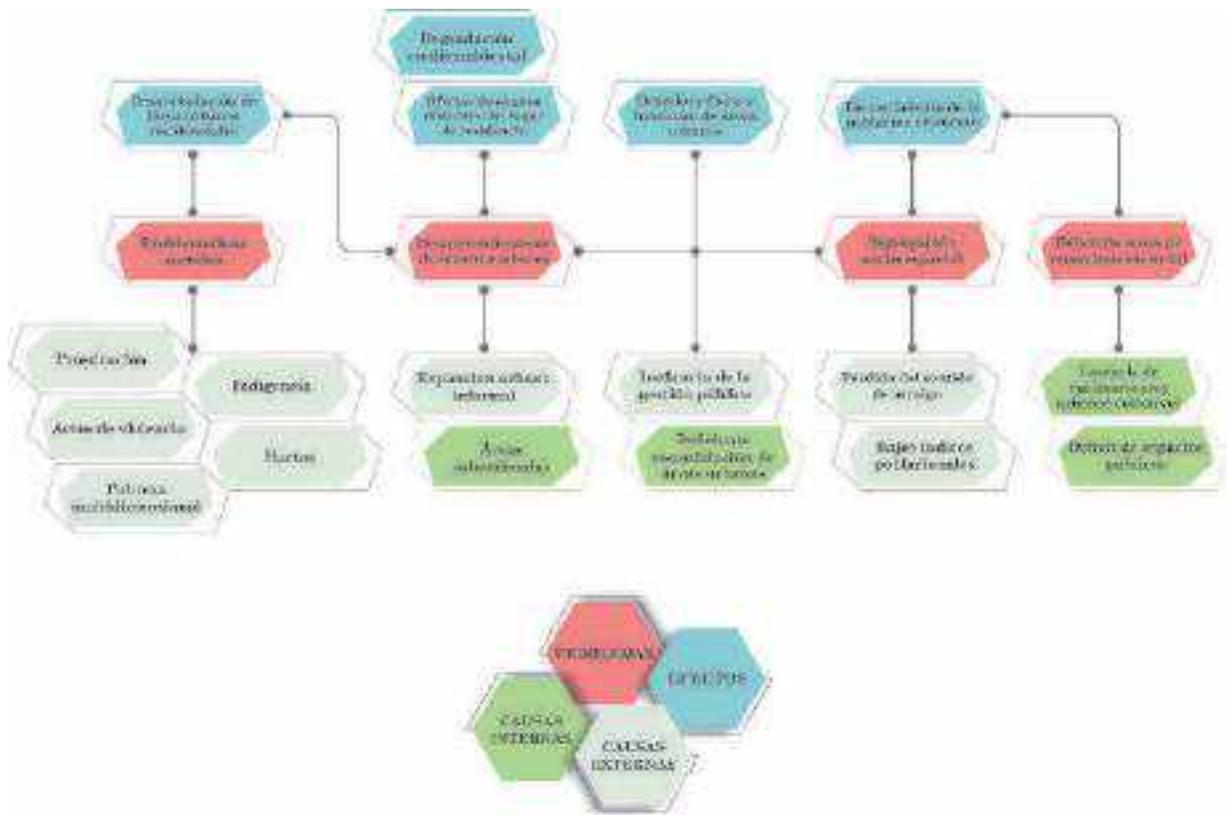


Ilustración 1: Causas y efectos.
Fuente: Elaboración propia.

PREGUNTAS PROBLEMATIZADORAS

1. ¿Cuáles son los aspectos teóricos, conceptuales y normativos asociados al proyecto de renovación urbana que puedan apoyar y sustentar la propuesta de diseño de un Centro Vital en una ciudad capital?
2. ¿Cuáles son las determinantes urbanas, sociales y ambientales que más trascienden en el proyecto de renovación urbana y en la propuesta de diseño de un Centro Vital en la ciudad de Bogotá, Distrito Capital?
3. ¿De qué forma se puede desarrollar el proyecto de renovación urbana con un Centro Vital teniendo en cuenta los aspectos teóricos, conceptuales y normativos, las determinantes, y las diversas problemáticas que se presentan de manera puntual en el barrio La Alameda de la localidad de Santa Fe?

3.JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

El desaprovechamiento de los soportes urbanos existentes, segregación socio-espacial, problemáticas sociales y el déficit de áreas para el esparcimiento social son los principales factores causantes del deterioro de algunas áreas urbanas, áreas que se establecen como una amenaza para el desarrollo urbano y sostenible de las ciudades, la mejora de la calidad de vida y la cohesión social y cultural de los ciudadanos, puesto que su estructura interna se ve afectada por una serie de conflictos sociales, económicos y ambientales. (Schiappacasse P & Müller B, 2008).

Estas problemáticas se incrementan al tratarse en muchos casos de áreas urbanas habitadas por una serie de individuos socialmente vulnerables, lo que los conduce a crear entornos socialmente deprimidos. Los efectos que estas situaciones originan, son lugares degradados, deprimidos y con bajos índices de población residente que conlleva a la desarticulación de focos urbanos residenciales, pero más allá de aquellos individuos considerados como vulnerables, se halla el ineficiente papel que ejerce la gestión pública en pro de un desarrollo social y urbano.

El Malecón 2000 en Guayaquil, Ecuador, es un notorio ejemplo de renovación urbana, puesto que el malecón en sus inicios cumplía solamente funciones económicas siendo un puerto comercial, al paso de los años este lugar fue perdiendo ese carácter y sus áreas permanecieron en el abandono durante varias décadas, originando deterioro y degradación en este escenario. Al evidenciarse estas problemáticas y las amplias potencialidades del sector, surgió entonces, un proyecto que buscó destacar los hitos históricos del malecón y propuso una mixtura de actividades y equipamientos de uso público para lograr revitalizar el área y su entorno. Tras la renovación es referente claro de cómo la recuperación y transformación del espacio promueve y mejora la calidad de vida de los ciudadanos y a su vez, genera un crecimiento económico por su turismo. Cabe resaltar que en los 2.5 km de longitud del malecón se lograron congeniar diversos programas y actividades articulados con zonas verdes, ofreciendo a los habitantes y turistas multiplicidad de actividades durante el día y la noche en un mismo entorno. (Villamizar C, 2014).

Puerto Madero (Buenos Aires) es el reflejo de una gran intervención que logro conjugar el sector comercial e industrial con el espacio público, creando equipamientos y un centro de actividades de rango metropolitano, bajo el concepto de integración y articulación entre el centro tradicional y los demás sectores de la ciudad. El sector que por muchos años fue nodo de deterioro y contaminación por su predominante uso de puerto comercial y de carga, recurrió a una gran intervención urbanística que recupero los dos bordes que enmarcan el Río de la Plata, por medio de tratamientos paisajísticos en los bordes. Estas diversas intervenciones lograron unificar usos del suelo distintos, mejoró el espacio público

y la integración con los demás sectores de la ciudad, además de contribuir a la recuperación histórico-ambiental, al poseer un valor patrimonial. (Nava A., 2009). De esta manera, Puerto Madero se ha establecido como una de las intervenciones de renovación urbana más significativas de los últimos años en América Latina.

Amparado por la Universidad de Los Andes (Uniandes), 'Progresía Fenicia' pretende ser el pionero en la revitalización urbana del centro de la ciudad de Bogotá, ubicado en una zona que se caracterizó por muchos años por la presencia de la fábrica de vidrios Fenicia. Con la salida de la fábrica del sector y la llegada de otras actividades, entre ellas las educativas, la dinámica se transformó y generó ejes comerciales muy activos con poco espacio público para la demanda y algunas zonas de vivienda con construcciones antiguas y muy deterioradas. La Uniandes, en la formulación del proyecto, tomó la decisión de darle un nuevo enfoque haciendo énfasis en la participación activa de todos los actores presentes en el territorio. El proyecto se enmarca dentro de los objetivos planteados por el Plan Zonal del Centro de Bogotá, los cuales fueron la generación de vivienda de interés social y prioritaria, fortalecer la actividad residencial con la atracción de nuevos residentes, recomponer el tejido urbano, y detener el deterioro del sector con la consolidación de centros de servicios y comercio empresariales, el proyecto genera 5.658 m² nuevos de espacio público, es una propuesta incluyente y asegura la mixtura de usos. (SDP & SDHT, 2014).

Esto demuestra el potencial que instrumentos de planificación urbana como la renovación y la revitalización urbana poseen, articularlos de manera eficiente en el desarrollo del proyecto de renovación urbana con un Centro Vital en la ciudad de Bogotá conllevará excepcionales beneficios para la ciudad y sus habitantes, al alcanzar un eficiente modelo urbano: compacto, integral, sostenible, participativo y descentralizado, con el objetivo de revertir los efectos negativos que generan las problemáticas que se han señalado, todo ello, apoyado por capacidad de acción entre el Distrito y entidades privadas, a través de la coordinación de inversiones, herramientas normativas, e instrumentos de planeación y de gestión.

En este ámbito, se apuesta a la mejoría urbana y social de áreas deterioradas en las que la renovación se desempeñaría de una manera adecuada por medio de intervenciones arquitectónicas, urbanas y sociales del espacio construido, y la revitalización que se fundamentaría en la conservación y rehabilitación de los diferentes soportes urbanos con el propósito de devolverle su funcionalidad y poder aprovecharlos, de modo que el propósito global del proyecto sea garantizar un beneficio social y urbano para los habitantes de la ciudad de Bogotá, que será mejorar la calidad de vida, propender por un óptimo desarrollo urbano y lograr una sostenibilidad medioambiental.

4.MARCO CONTEXTUAL

Bogotá

Bogotá es la capital de la República de Colombia, y también capital del departamento de Cundinamarca, ubicada en el Centro del país. Está administrada como Distrito Capital, y goza de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la ley. A diferencia de los demás distritos de Colombia, Bogotá es una entidad territorial de primer orden, constituida por 20 localidades y es el epicentro político, económico, administrativo, industrial, artístico, cultural, deportivo y turístico del país; tiene una extensión aproximada de 33 kilómetros de sur y norte y 16 kilómetros de oriente a occidente.

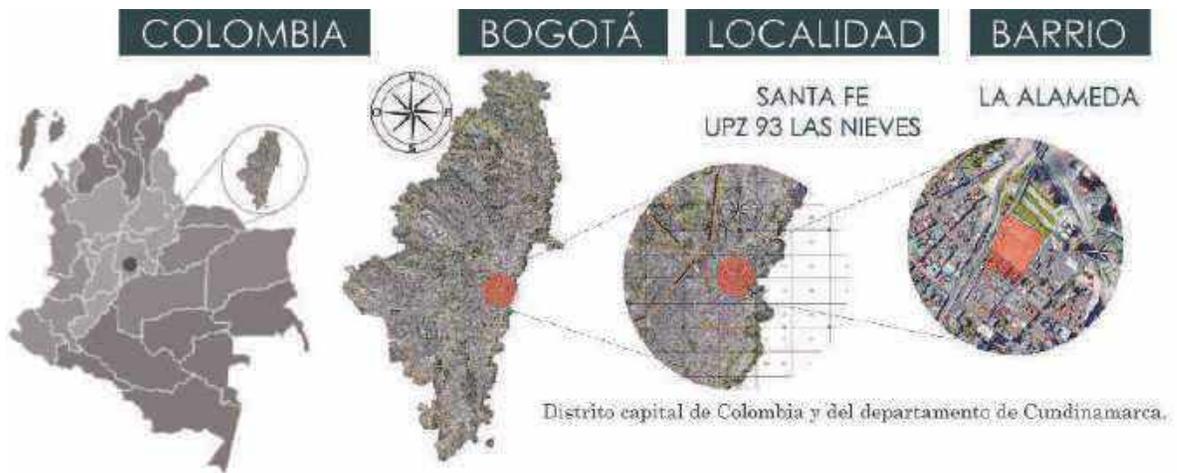


Ilustración 2: Emplazamiento.
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 3: Determinantes.
Fuente: Elaboración propia.

Centro ampliado.

Desde las últimas décadas del siglo XX se ha venido reconociendo la existencia en Bogotá de un área de ciudad denominado Centro ampliado, concepto atribuido a la zona de la ciudad que registró los mayores indicadores de empleo, comercio y servicios durante los últimos veinte años del siglo XX. Este centro se extiende desde el centro histórico hacia gran parte de la ciudad.

Ahora bien, el concepto de centro ampliado para Bogotá nace en el año 2011 con el programa de gobierno del candidato a la alcaldía de Bogotá, Gustavo Petro. La referencia surge de una abstracción relacionada con cómo se vive la ciudad y no a partir de las anteriores conceptualizaciones basadas exclusivamente en el reconocimiento de las aglomeraciones de actividades económicas.

Localidad de Santa Fe

Ubicado contiguo al centro histórico, La localidad Santa Fe es la número 3 de la ciudad, cuenta con 107.044 personas residentes en los cuarenta y dos barrios que la conforman, Santa Fe forma el centro tradicional y artístico de Bogotá junto con La Candelaria. En esta localidad están los edificios más altos de Colombia, el sector bancario y comercial de la capital. Las avenidas más importantes que confluyen en Santa Fe, son: la Carrera Séptima, la Carrera Décima, la Calle 26, la Avenida Circunvalar, la Avenida Caracas, la Avenida Ciudad de Lima y la Avenida Jiménez; esta localidad se encuentra dividida en cinco UPZ (Unidades de Planeamiento Zonal). Alberga 5.381 establecimientos comerciales, 17.100 viviendas y 37 sedes de colegios.

UPZ Las Nieves

Las Nieves es un barrio y una UPZ (93) de la localidad de Santa Fe de la ciudad de Bogotá, capital de Colombia. Se encuentra en la zona este, cerca de los cerros Orientales de la ciudad, pero en la parte central de su localidad. Es asimismo uno de los sectores históricos del centro de la ciudad, su superficie es de 172,41 ha y cuenta con 13.783 habitantes. Sus barrios son La Capuchina, Veracruz, Las Nieves, La Alameda y Santa Inés.

Barrio La Alameda

A medida que la ciudad se modernizaba por edificios que año tras año iban emergiendo a los alrededores del barrio, se hacía entrever el deterioro propio de la zona, la falta de una intervención integral y oportuna para la recuperación del centro llevaron a la proliferación de residencias y hoteles deterioradas, el valor del suelo

se fue depreciando y muchos predios fueron abandonados, vendidos por sus propietarios o a causa de diversas circunstancias y fueron invadidos.

Los criterios que han de guiar la intervención en esta área son la subutilización del espacio urbano, las problemáticas sociales que allí se evidencian, el desaprovechamiento de soportes urbanos y la oferta de servicios públicos que tiene en su contexto, por ello se pretende lograr el acercamiento entre las concentraciones del uso residencial y los centros de empleo, el aumento de población residente, el aprovechamiento eficiente de aquellos soportes y servicios urbanos y la mezcla de usos del suelo y actividades urbanas.



Ilustración 4: Estado actual predial-1
Fuente: Captura de Google Maps



Ilustración 5: Estado actual predial-2
Fuente: Captura de Google Maps

5.MARCO TEÓRICO-CONCEPTUAL

A modo jerárquico y de suprasistema en el desarrollo teórico-conceptual de este proyecto, inicialmente se plantea *la teoría general de los sistemas (TGS)*, por la cual, en este ámbito metodológico se pueden entender los sistemas como un conjunto de elementos interdependientes e interactuantes que forman un todo organizado y cuyo fin es mucho más amplio que el resultado de las unidades si funcionaran independientemente.

Según Bertalanffy (1968) los sistemas cumplen propósitos y componen una totalidad, puesto que los elementos y las relaciones se distribuyen para lograr alcanzar un objetivo y generan una causalidad que influye en todo el sistema, es allí donde la complejidad emerge al entender que cada sistema contiene subsistemas, y los sistemas existen dentro de suprasistemas, comportándose y caracterizándose así de manera abierta al adaptarse a su contexto, heterogénea por la multiplicidad de elementos que le constituyen, Interdependiente por las funciones que cumplen cada uno de los elementos e impredecibles (no lineales) estableciendo la posibilidad de manifestar dinámicas repentinas y quizá irreversibles.

Posterior a la TGS, se establece un nuevo concepto denominado *ecosistema urbano*, interpretado a manera de analogía con las teorías de Amaya (2005) y con los ecosistemas naturales en los cuales un conjunto de elementos bióticos (habitantes) y abióticos (actividades) interactúan y se relacionan de manera constante en un mismo territorio y, a su vez, este es percibido como un sistema complejo ya que estos ecosistemas urbanos funcionan dinámicamente, pues en ellos se presenta una retroalimentación entre individuos, actividades y espacios, al tiempo que conservan su carácter sistémico al acoger una estructura a partir de sus componentes y unas categorías de tipo biológica, tecno-cultural, cultural y reguladora, destacándose así por su función y las interdependencias que se presenta en este sistema complejo. Además, estos ecosistemas urbanos son analíticos y ordenados porque unen en un solo esquema el territorio, la población y las actividades, dentro del cual las interacciones entre ellos pueden ser analizadas y estudiadas.

La escala y complejidad de los ecosistemas urbanos varía de acuerdo al tamaño de su área de integración y sus componentes, por su parte las ciudades conforman un macroecosistema urbano, mientras que en su interior se desarrollan y conforman ecosistemas urbanos, que a su vez contienen microecosistemas urbanos; un macroecosistema puede presentar una gran heterogeneidad de rasgos físicos, ambientales, sociales y culturales. Por el contrario, un microecosistema urbano, tiene componentes más homogéneos y puede llegar a articularse en un espacio más reducido, espacio donde en la mayoría de los casos presenta altas densidades y sus flujos e interacciones son más locales. (Amaya, 2005).

Un eficiente ecosistema urbano se articula con la *acupuntura urbana*, puesto que es una estrategia de intervención urbana en la que se considera a las ciudades como ecosistemas vivos que presentan signos de deterioro en diversas áreas específicas que necesitan una reparación. La concepción de la acupuntura urbana, desarrollada a partir de las nociones de Lerner (2003), sostiene que las intervenciones urbanas puntuales, estratégicas y bien estructuradas en la ciudad, consiguen generar cambios significativos en los sectores en los que son implementadas, al tiempo que desencadenan efectos positivos en otros sitios de la ciudad con los que se relacionan.

El propósito de la acupuntura urbana es impulsar el desarrollo del modelo de una *ciudad compacta*, vinculado simultáneamente con la *ciudad vertical*, conceptos que a su vez componen e integran un adecuado ecosistema urbano y contribuyen para definirle en un ámbito de mayor dinamismo.

La ciudad compacta es aquella que presenta una estructura y trama urbana de cierta compacidad, está cohesionada socialmente, genera espacios de sociabilidad, crea un territorio con cercanía a los servicios, propicia el encuentro de actividades y permite el desarrollo de la vida en comunidad al tiempo que provee sostenibilidad, de igual manera esta ciudad manifiesta aspectos como la heterogeneidad física y social, la ocupación eficiente del suelo, buena movilidad, amplia mezcla de usos y dotación de servicios, edificabilidad vertical, preservación de áreas verdes y espacio público, todos estos factores en conjunto logran propiciar un mejoramiento en la calidad de vida de los habitantes de una ciudad.

A partir de la ciudad compacta, se promueve la *ciudad vertical*, como apuesta a la resolución de la dispersión de la población sobre las periferias, los conflictos sociales, la deficiencia de espacios públicos urbanos, la subutilización de áreas urbanas enlazadas a servicios e infraestructura en buen estado que se desaprovecha, y problemas de movilidad dispersa e ineficiente; estas ciudades serán densas, compactas, eficientes y competitivas, y estarán constituidas por amplios y diversos edificios verticales de alta y adecuada densidad, donde sus habitantes puedan satisfacer todas sus necesidades y alojen ordenadamente la creciente población, para que de esa manera se proteja el espacio urbano. Una pequeña *ciudad dentro de otra*, la cual podrá contener usos polivalentes como hoteles, oficinas, viviendas, comercio, equipamientos dotacionales, culturales, deportivos y lúdicos, equilibrados con espacios públicos como parques, plazas y áreas de esparcimiento.

La aplicación de instrumentos de planificación urbana como la *renovación* y la *revitalización*, es de vital importancia para un eficiente desarrollo urbano y social, entendiendo por renovación urbana a las intervenciones arquitectónicas, urbanas y sociales sobre el espacio construido, en zonas de la ciudad que se encuentran en condiciones de deterioro, o que presentan potencial de un mayor aprovechamiento

dadas sus condiciones de localización estratégica con respecto a la infraestructura vial, de transporte, espacios públicos, equipamientos o zonas de actividad económica de comercio y servicios. En este ámbito, el propósito de la revitalización urbana es fundamentado en la conservación y rehabilitación de diversos soportes urbanos de carácter central con el propósito de devolverle su funcionalidad, sin descartarla como herramienta útil para lograr remediar problemas ambientales, impulsando con ello nuevas y diversas actividades sociales y servicios tradicionales, convirtiéndolo en un centro más atractivo para el residente y el resto de la población de la ciudad.

Como apuesta proyectual, se concibe el *Centro Vital*, elemento que se constituye como un nodo atractor de población, con características de accesibilidad, permeabilidad, variedad o mixtura, apropiación y legibilidad del espacio que los configura y, con una mayor intensidad en el desarrollo conjunto de actividades residenciales y económicas, generalmente superiores a las de otras áreas. Este Centro Vital debe buscar la articulación adecuada de los elementos del sistema de movilidad, el aprovechamiento eficiente de los soportes urbanos, la mezcla de usos del suelo y actividades urbanas y, el acercamiento de las concentraciones del uso residencial a los centros de empleo, logrando de tal manera el aumento de la población residente en zonas de baja densidad habitacional. (SDP & SDHT, 2014).

Como apuesta del elemento proyectual, este propende por la sostenibilidad y la remediación de algunas problemáticas tales como conflictos sociales, dispersión de la población sobre las periferias, la deficiencia y deterioro de espacios urbanos y, problemas de movilidad dispersa e ineficiente; es decir este Centro Vital está encaminado a intervenir zonas urbanas que se encuentran en condiciones de deterioro tanto físico como funcional, subutilizadas y deficientemente consolidadas, y que manifiestan desaprovechamiento de los factores adyacentes a su localización, como lo son los servicios y la infraestructura, es así como se involucraría y es llevado de la mano entonces por el instrumento de la renovación urbana, generando de esta manera un patrón de tipo urbano-urbano al sustituir usos similares al interior de la ciudad.

El presente ecosistema urbano podrá contener, usos y actividades polivalentes generados por la ocupación eficiente del suelo, al tiempo que logrará consolidar nuevas y diversas centralidades al interior de la ciudad contando con dotación y cercanía de múltiples servicios, edificabilidad vertical multifuncional de alta y adecuada densidad, eficiente movilidad y preservación de espacios públicos, es allí, en el Centro Vital, donde finalmente sus habitantes pueden satisfacer todas sus necesidades y gozar de una buena calidad de vida a su alcance.

MENTEFACTO

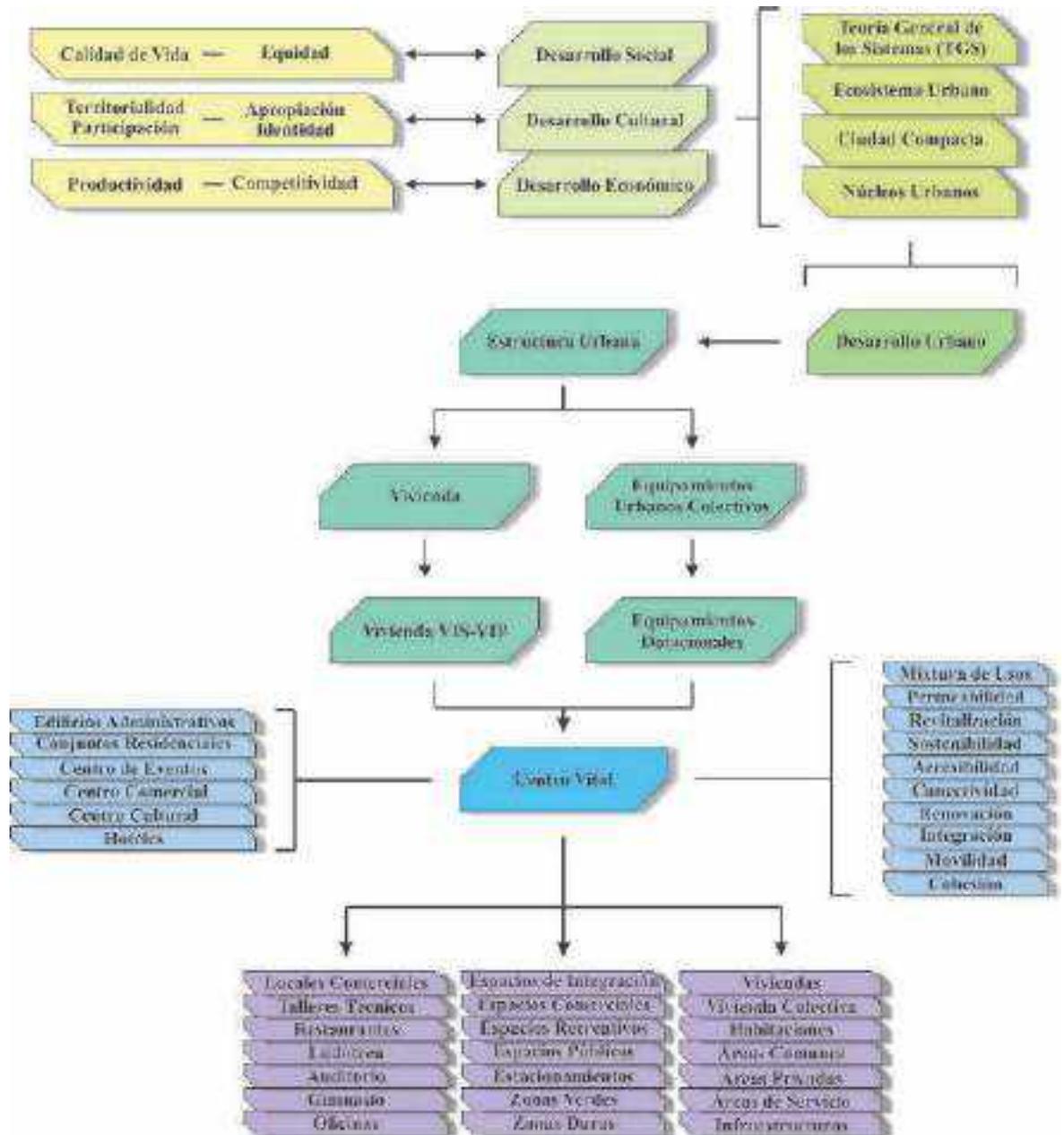


Ilustración 6: Mentefacto.
Fuente: Elaboración propia.

6.MARCO NORMATIVO

En la República de Colombia, la *Constitución Política de Colombia* (CP) de 1991, establece y ampara “el derecho a la equidad y protección”, a “la vivienda digna” y “el disfrute del espacio público” conferidos por los artículos 13, 51 y 82 (CP, 1991), por su parte el *Plan Nacional de Desarrollo* (PND), decreta la concepción de la vivienda de interés social (VIS) como aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos y, la financiación de obras públicas vinculadas a los proyectos de renovación urbana (PND, 2019, art. 92 y 278), a su vez el PND determina el “Pacto por la descentralización” que apuesta por el desarrollo urbano para la sostenibilidad, la productividad y la calidad de vida mediante la promoción de modelos de ciudad equilibrados y enfocados en el uso eficiente del suelo, la provisión de bienes y servicios urbanos para el crecimiento económico y la inclusión social.

La “Ley de Desarrollo Territorial” (*Ley 388 de 1997*) establece que todos los municipios del país formulen sus Planes de Ordenamiento Territorial, al tiempo que declara el Ordenamiento Territorial como las actuaciones orientadas al desarrollo territorial general, así como el Plan de ordenamiento territorial, como las acciones encaminadas desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. (Art. 5 y 9). A nivel nacional el *Decreto 1504 de 1998* reglamenta el manejo del espacio público y en cuyo artículo 1 determina el deber del Estado de proteger el espacio público y por su destinación al uso común, de manera conjunta, el *Decreto 1077 de 2015* en el artículo 1 promueve la ejecución de políticas públicas orientada al desarrollo territorial y urbano teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y la prestación de los servicios públicos básicos.

Bajo los lineamientos de la legislación distrital, el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital, adoptado mediante el *Decreto 619 de 2000*, presenta los objetivos del desarrollo territorial para la ciudad, y a su margen se desarrolla la Operación Centro, (*Decreto 492 de 2007*) la cual vincula un conjunto de actuaciones con el fin consolidar la estrategia de ordenamiento establecida para la zona central de la ciudad de Bogotá D.C. La implementación de equipamientos integrales establecida por el *Decreto 364 de 2013* en su artículo 250, estimula la formulación de proyectos urbanísticos integrales que generen oferta de usos que complementen la dinámica urbana en su interior y con su entorno y que mezclen los usos dotacionales con usos residenciales, comerciales y de servicios, y de igual modo, el *Decreto 80 de 2016* establece requisitos y directrices para la formulación de planes parciales de renovación urbana.

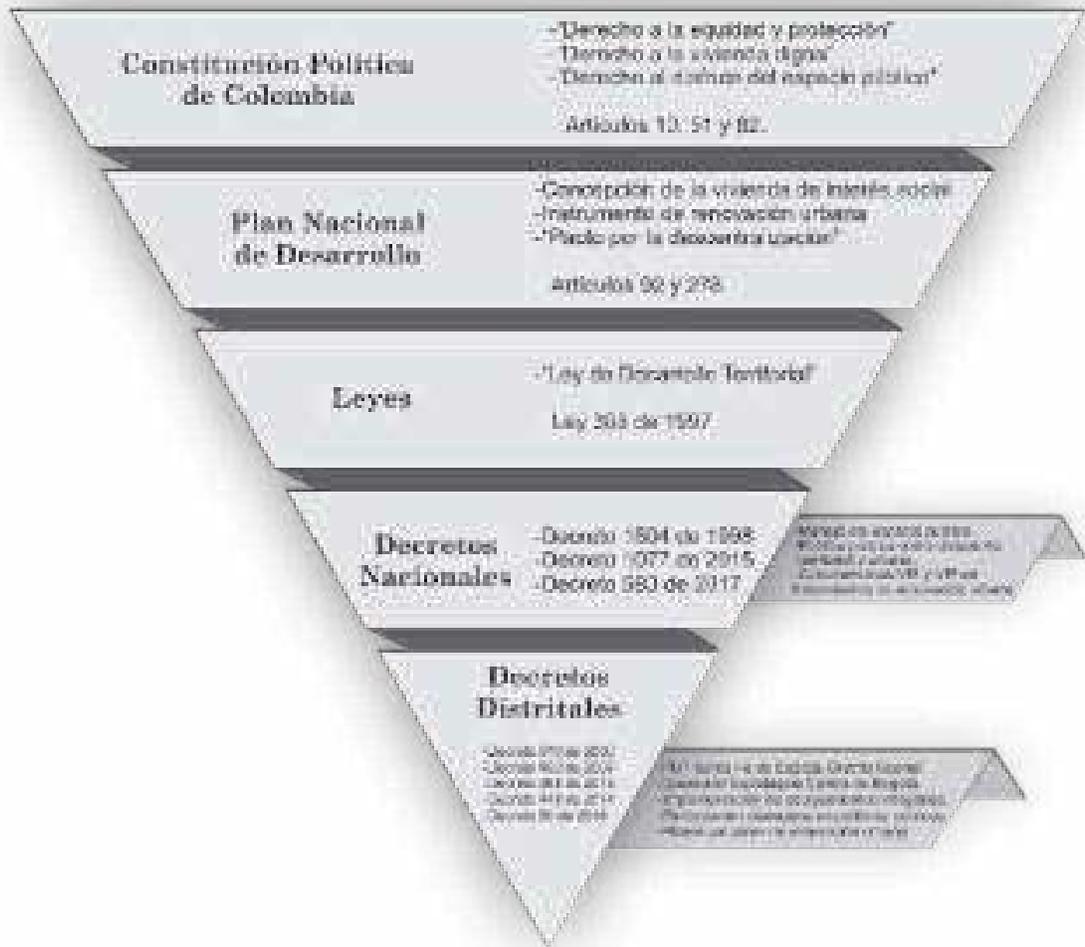


Ilustración 7: Interpretación pirámide de Kelsen.
Fuente: Elaboración propia.

NORMATIVAS ADICIONALES

Algunas normativas adicionales (de carácter distrital) que asumen influencia sobre la realización de la propuesta proyectual son:

Tabla 2: Resumen normativo adicional.

NORMATIVAS ADICIONALES (CARÁCTER DISTRITAL)		
POT Bogotá. Dec. 619 de 2000	Dec. 364 de 2013	Modifica excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C. (Suspendido provisionalmente).
Renovación Urbana: Planes, Programas Y Proyectos	Dec. 306 de 1991	Se reglamentan los sistemas de desarrollo de programas de adaptación de terrenos, habilitación y Renovación Urbana.
	Dec. 880 de 1998	Se adopta el programa de renovación urbana.
	Dec. 334 de 2000	Modifica y complementa el Decreto 880 de 1998 en relación con los contenidos del Programa de Renovación Urbana.
	Dec. 562 de 2014	Establece las normas urbanísticas para los planes parciales en las zonas con tratamiento de renovación urbana, de acuerdo con sus modalidades.
	Dec. 575 de 2015	Se reglamentan condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento y se adoptan las fichas normativas.
Renovación Urbana: Tratamientos De Recuperación Y Renovación	Dec. 190 de 2004	El tratamiento de Renovación urbana busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar su potencial de desarrollo.
	Dec. 333 de 1992	Adopta el Plan Operativo del Centro como Plan General de Renovación Urbana, define el área prioritaria objeto de programas de renovación.
	Acuerdo 435 de 2010	Los urbanizadores deberán entregar las áreas de cesión pública destinadas para parques y zonas verdes, en zonas con tratamientos de Desarrollo y de Renovación Urbana.
	Dec. 75 de 2013	Porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana.
	Dec. 138 de 2015	Incentiva la construcción y financiación de proyectos que incluyan VIP-VIS para los hogares más vulnerables, en predios no urbanizados y de renovación urbana.
Plan Zonal Centro De Bogotá: Plan De Ordenamiento Zonal	Dec. 469 de 2003	Operación estratégica centro (Centro Histórico – Centro tradicional), formulación que las diversas operaciones a implantar en esta zona se hagan mediante planes zonales.
	Dec. 492 de 2007	Adopta la Operación Estratégica Centro (Centro Histórico-Centro Internacional), en adelante Operación Centro, el Plan Zonal del Centro.
	Dec. 791 de 2017	Modifica parcialmente el Decreto 492 de 2007 en cuanto a fichas normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ).
	Dec. 075 de 2019	Modifica el Decreto 791 de 2017, respecto al uso de predios con propósito estacionamiento en superficie.
Modalidades licencia de construcción	Demolición	Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios.
	Obra nueva	Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

Fuente: Elaboración propia.

7.OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Diseñar un proyecto arquitectónico enfocado en la renovación urbana del barrio La Alameda de la localidad de Santa Fe, en la ciudad de Bogotá D.C., con el fin de mejorar la calidad de vida, garantizar la mejoría de sus múltiples conflictos y propender por un óptimo desarrollo urbano a partir de la eficaz ocupación y mezcla de usos del suelo que genere áreas cohesionadas urbana y socialmente al tiempo que provee sostenibilidad medioambiental.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar y priorizar los aspectos teóricos, conceptuales y normativos asociados al proyecto de renovación urbana que puedan apoyar y sustentar la propuesta de diseño de un Centro Vital en una ciudad capital.
- Establecer y señalar las determinantes urbanas, sociales y ambientales que más trascienden en el proyecto de renovación urbana y en la propuesta de diseño de un Centro Vital en la ciudad de Bogotá, Distrito Capital.
- Proyectar un espacio arquitectónico enfocado en el proyecto de renovación urbana con un Centro Vital teniendo en cuenta los aspectos teóricos, conceptuales y normativos, las determinantes, y las diversas problemáticas que se presentan de manera puntual en el barrio La Alameda de la localidad de Santa Fe.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Amaya, C. (2005). El ecosistema urbano: simbiosis espacial entre lo natural y lo artificial. *Revista Forestal Latinoamericana.*, pg. 1-16.
- Bertalanffy, L. (1989). *Teoría general de los sistemas. Fundamentos, desarrollo, aplicaciones. (Version traducida al español)*. IEPISA. México D.F.
- Nava A. (2009). *Propuesta de diseño urbano para la recuperación de la estructura urbana y ambiental del sector de Bazurto en Cartagena (Tesis de pregrado)*. Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá D.C.
- Schiappacasse P & Müller B. (2008). El deterioro urbano en grandes áreas urbanas europeas. Aproximaciones teóricas y metodológicas. *Urbano ISSN: 0717-3997. Universidad del Bío Bío. Chile*, pg. 82-91. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/198/19811648013.pdf>
- SDP & SDHT. (2014). *El plan urbano del Centro Ampliado de Bogotá*. Alcaldía Mayor de Bogotá, Bogotá D.C.
- Villamizar C. (2014). *Proyecto "Volver al río" renovación urbana, sector del malecón de la ciudad de Cúcuta (Tesis de pregrado)*. Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá D.C.

ANEXO B. MAPAS ARCGIS

Galería de mapas basados en ArcGis en formato AutoCAD Shape Source (.shp) solicitados en la Secretaría Distrital de Planeación de la localidad de Engativá que contienen de manera detallada la cartografía del territorio capitalino.

Solicitado con el fin de utilizar dichos mapas para estudios y diagnósticos del proyecto, apoyado por la LEY 1712 DE 2014 “ley de transparencia y del derecho de acceso a la información pública nacional”.

Galería de mapas en formato .SHP, dispuesta en la carpeta adjunta.

ANEXO C. PLANIMETRÍA

Planimetría del proyecto en formato PDF y original, dispuesta en la carpeta adjunta.