

CATÁLOGO DE REHABILITACIÓN DE REHABILITACIÓN

Obsolencia de la vivienda en la Carrera Séptima de Bogotá





Catálogo de Rehabilitación
Obsolescencia de la vivienda en la Carrera Séptima de Bogotá.

Daniel Andrés Serrano Lozano

Universidad Nacional de Colombia
Facultad de Artes, Maestría en Arquitectura de la Vivienda
Bogotá, Colombia
2023

Catálogo de Rehabilitación
Obsolescencia de la vivienda en la Carrera Séptima de Bogotá.

Arq. Daniel Andrés Serrano Lozano
Trabajo Final de Maestría en modalidad de profundización como requisito parcial para optar al título de:

Magíster en Arquitectura de la Vivienda

Director
Mg. Arq. Diego A. Buitrago Ruiz
Codirector:
Mg. Arq. Marco E. Cortés Díaz

Universidad Nacional de Colombia
Maestría en Arquitectura de la Vivienda
Bogotá, Colombia
2023

“Habitar de nuevo, volver a habitar, volver a usar de la manera más simple, desinhibida y verdadera, con la seguridad de que los espacios que habitamos, más que someterse a reformas, deben reformar el modo de usarse. Considerar habitar como un gesto amplio que contiene todos los usos de la arquitectura.”

Xavier Monteys, et. al. (2010, p.1)

A mis padres y hermano;
Emma Lozano, Daniel Serrano y Juan Felipe

Declaración de obra original

Yo declaro lo siguiente:

He leído el Acuerdo 035 de 2003 del Consejo Académico de la Universidad Nacional. «Reglamento sobre propiedad intelectual» y la Normatividad Nacional relacionada al respeto de los derechos de autor. Esta disertación representa mi trabajo original, excepto donde he reconocido las ideas, las palabras, o materiales de otros autores.

Cuando se han presentado ideas o palabras de otros autores en esta disertación, he realizado su respectivo reconocimiento aplicando correctamente los esquemas de citas y referencias bibliográficas en el estilo requerido.

He obtenido el permiso del autor o editor para incluir cualquier material con derechos de autor (por ejemplo, tablas, figuras, instrumentos de encuesta o grandes porciones de texto).

Por último, he sometido esta disertación a la herramienta de integridad académica, definida por la universidad.

Daniel Andrés Serrano Lozano

Fecha 06/11/2023

Agradecimientos

Al profesor Diego Alexander Buitrago Ruiz, director de este Trabajo Final de Maestría, quién acompañó con gran interés todo el proceso de investigación y reflexión proyectual durante el último año. A la coordinación de la maestría dirigida por el profesor Marco Ernesto Cortés Díaz y a Ruby Niño, asistente de la coordinación quienes han acompañado desde el comienzo todo el proceso y evolución de esta investigación.

A los jurados de este Trabajo Final de Maestría: la profesora Ana Patricia Montoya Pino, Doctora en Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia; Magíster en Historia y Teoría de la Arquitectura y la Ciudad de la misma Universidad; Arquitecta de la Universidad Pontificia Bolivariana de Medellín y al profesor Gustavo Correa Vanegas, Magíster en Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia, puesto que, con su conocimiento y retroalimentación aportaron en la consolidación del presente documento.

A la Arquitecta Danna Alexandra Nossa Hozman por su constante compañía y comprensión durante todo este proceso, por ser guía y dar aliento tanto personal como profesional en los momentos más álgidos en el transcurso de la maestría y desarrollo del actual TFM.

A los arquitectos Danna Alexandra Nossa Hozman y Bernardo Clavijo Daniel, quienes participaron en la edición de la producción gráfica fundamentales en el desarrollo de la investigación e implementación proyectual del presente Trabajo Final de Maestría. A Emma, Daniel, Juan Felipe, Bernardo y Alexandra quienes además de su compañía y apoyo fueron partícipes de interminables conversaciones y reflexiones durante los últimos dos años.

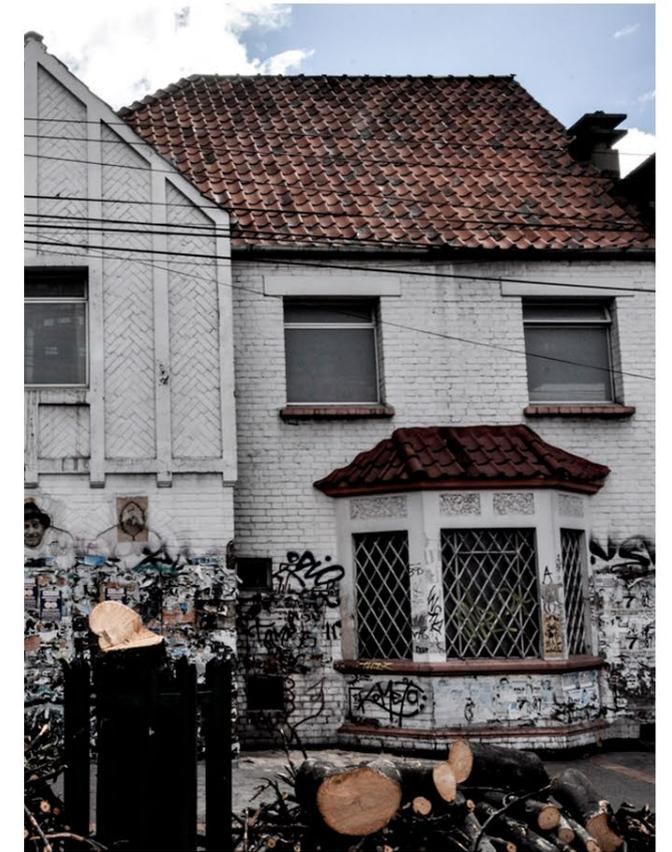


Figura 0.1.
Collage Ficción
Fuente: elaboración propia

La obsolescencia en la arquitectura de la vivienda percibida e identificada desde el afuera, desde el entorno próximo, invita a la suposición, un poco ficticia, del estado interno de la misma y de toda aquella actividad o vida que allí se manifieste, la reflexión resultante de esta suposición sugiere el encuentro y desencuentro de múltiples escenarios, los cuales podrían ser verosímiles o no, ya que, las viviendas obsoletas están inmersas en un mundo desconocido que dista de los modos de habitar convencionales. Su condición es inquietante ya que suponen una carencia de actividad o desuso, sin embargo, su interior es potencial para el encuentro de un sinfín de actividades que convergen en el epicentro de lo vacío, lo abandonado, lo obsoleto, visto no como una ruina per se, sino como un lugar que propicia el aprovechamiento de lo existente, de lo relegado, de aquello que está presente pero a su vez es invisible en la memoria colectiva.

CONTENIDO

0 LISTA DE IMÁGENES
LISTA DE TABLAS
RESUMEN/ABSTRACT
INTRODUCCIÓN

1 **MÉTODO DE LA INVESTIGACIÓN**

- Problemática de Estudio
- Delimitación del Problema
- Justificación del Problema
- Objetivos
- Hipótesis
- Metodología

2 **DE LA OBSOLESCENCIA A LA REHABILITACIÓN**

- Terrain Vague
- Obsolescencia
- Desuso Infrautilización Abandono
- Refuncionalizar/Rehabitar
- Catálogo

3 **DIAGNÓSTICO MULTIESCALAR**

- Escala Urbana: La Calle
- Escala Agrupación: La Manzana
- Escala Tipología: El Predio

4 **CATÁLOGO DE REHABILITACIÓN**

- Escala Urbana: La Calle
- Escala Agrupación: La Manzana
- Escala Tipología: El Predio

5 **IMPLEMENTACIÓN PROYECTUAL**

- Búsqueda información
- Análisis Arquitectónico
- Implementación Catálogo

6 **CONCLUSIONES**

REFERENCIAS

ANEXOS

- Anexo 1: Diagnóstico
- Anexo 2: Catálogo

LISTA DE FIGURAS

0.1. Collage Ficción, Fuente: Elaboración propia

- 1.1. Aerofotografía de la Cra. 7ma, entre la ClL.34 y la ClL.53, Fuente: Elaboración propia, Nota: Adaptada de Mapas Bogotá.
- 1.2. Perfil Cra. 7ma en el tramo ClL. 34-ClL. 53, Fuente: Elaboración propia.
- 1.3. Collage - Fachadas de edificaciones abandonadas, Fuente: Elaboración propia, Nota: Adaptada de Google Street View.
- 1.4. Edificación obsoleta en la Cra. 7ma #47-39, Fuente: Elaboración propia, Nota: Adaptada de Google Street View.
- 1.5. Edificaciones abandonadas sobre la Av. Caracas, Fuente: Elaboración propia, Nota: Adaptada de Google Street View.
- 1.6. Edificaciones abandonadas sobre la Av. Caracas, Fuente: Elaboración propia, Nota: Adaptada de Google Street View.
- 1.7. Culatas sobre la Calle 45, Cra 7ma - Cra.13, Fuente: Elaboración propia, Nota: Adaptada de Google Street View.
- 1.8. Perfil Barrio Acevedo Tejada Cra 33, ClL 29a - ClL 30bis, Fuente: Elaboración propia, Nota : Adaptada de Google Street View.
- 1.9. Interior de edificación abandonada, Fuente: Elaboración propia, Nota: Adaptada de vídeo de @nikolasgutierrezz/YouTube.

2.1. Collage - Referentes teóricos, Fuente: Elaboración Propia, Nota: Adaptada de Google Books

- 3.1. Cartografías - Ortofoto: 1998-2007, Fuente: Elaboración propia, Nota: Adaptada de Mapas Bogotá.
- 3.2. Cartografías - Ortofoto: 2014-2020, Fuente: Elaboración propia, Nota: Adaptada de Mapas Bogotá.
- 3.3. Dinámicas - Área de influencia, Fuente: Elaboración propia.
- 3.4. Dinámicas - Actividades y usos, Fuente: Elaboración propia.
- 3.5. Diagnóstico - Formato base ficha Manzana Lado A, Fuente: Elaboración propia.
- 3.6. Diagnóstico - Formato base ficha Manzana Lado B, Fuente: Elaboración propia.
- 3.7. Diagnóstico - Formato base ficha Predio Lado A, Fuente: Elaboración propia.
- 3.8. Diagnóstico - Formato base ficha Predio Lado B, Fuente: Elaboración propia.
- 3.9. Matriz síntesis Manzanas, Fuente: Elaboración propia.
- 3.10. Matriz síntesis Predios, Fuente: Elaboración propia.

- 4.1. Catálogo - Escala Urbana, Fuente: Elaboración propia.
- 4.2. Catálogo - Escala Urbana: Categoría + Tipo, Fuente: Elaboración propia.
- 4.3. Catálogo - Escala Urbana: Intervención Extrema, Fuente: Elaboración propia.
- 4.4. Catálogo - Escala Agrupación, Fuente: Elaboración propia.
- 4.5. Catálogo - Escala Agrupación: Categoría + Tipo, Fuente: Elaboración propia.
- 4.6. Catálogo - Escala Agrupación: Intervención Intermedia, Fuente: Elaboración propia.
- 4.7. Catálogo - Escala Tipología, Fuente: Elaboración propia.
- 4.8. Catálogo - Escala Tipología: Categoría + Tipo, Fuente: Elaboración propia.
- 4.9. Catálogo - Escala Tipología: Intervención Sutil, Fuente: Elaboración propia.

- 5.1. Aerofotografía Manzana 10 - año 1943, Fuente: Bogotá Vuelo al Pasado, pg 34-35.
- 5.2. Aerofotografía Manzana 10 - año 1952, Fuente: Bogotá Vuelo al Pasado, pg 97.
- 5.3. Aerofotografía Manzana 10 - año 202X, Fuente: Elaboración propia, Nota: Adaptada de Mapas Bogotá.
- 5.4. Aerofotografía Predio 15 - año 1981, Fuente: Bogotá Vuelo al Pasado, pg 190.
- 5.5. Predio 15 - año 202X, Fuente: Elaboración propia, Nota: Adaptada de Google Street View.
- 5.6. Planimetría - Plantas 1, 2, 3, 4, Fuente: Archivo Central de Predios - SDP
- 5.7. Planimetría - Corte longitudinal, Fuente: Archivo Central de Predios - SDP
- 5.8. Análisis Arquitectónico - Contexto, Fuente: Elaboración propia.
- 5.9. Análisis Arquitectónico - Sistema Envolvente, Fuente: Elaboración propia.
- 5.10. Análisis Arquitectónico - Sistema Escenografía, Fuente: Elaboración propia.
- 5.11. Análisis Arquitectónico - Sistema Contexto, Estructura: Elaboración propia.
- 5.12. Análisis Arquitectónico - Sistema Circulación, Fuente: Elaboración propia.:
- 5.13. Análisis Arquitectónico - Sistema Redes, Fuente: Elaboración propia.
- 5.14. Análisis Arquitectónico - Marco, Fuente: Elaboración propia.
- 5.15. Análisis Arquitectónico - Espacio genérico, Fuente: Elaboración propia.

- 6.1. Redibujo_Obsolescencia - ClL. 26 (Cra.16-16a), Fuente: Elaboración propia, Nota: Adaptada de Google Street View.
- 6.2. Dibujo_Extrapolación Catálogo - ClL. 26 (Cra.16-16a), Fuente: Elaboración propia, Nota: Adaptada de Google Street View.

RESUMEN

CATÁLOGO DE REHABILITACIÓN

Obsolescencia de la vivienda en la Carrera Séptima de Bogotá

El presente Trabajo Final de Maestría (TFM) aborda la problemática de obsolescencia funcional a partir de un instrumento metodológico, dinámico y adaptable denominado "Catálogo de Rehabilitación". La metodología propuesta está conformada por tres fases. En primer lugar, se encuentran los antecedentes que evidencian y delimitan la problemática, acompañado del sustento teórico y proyectual, los cuales encausan el abordaje del TFM a partir de la discusión de estos. En segundo lugar, se consolidan dos instrumentos fundamentales en el desarrollo de la investigación e implementación proyectual como lo son: el Diagnóstico Multiescalar, con el objetivo de analizar valores cualitativos y cuantitativos de los casos de estudio y el Catálogo de Rehabilitación, en el que se realiza una sistematización multiescalar de categorías, tipos y niveles de intervención, que permiten la refuncionalización de los casos de estudio de manera parcial o progresiva. Y finalmente, la implementación proyectual evidencia una de las posibles aplicaciones del catálogo para refuncionalizar las tres escalas (urbana, agrupación y tipología).

La Carrera Séptima como una de las vías arteriales de la ciudad de Bogotá presenta una anomalía en el detrimento de las edificaciones y en la calidad del espacio público, denominado obsolescencia funcional, el cual se presenta de manera reiterada en el tramo comprendido entre la Calle 34 y Calle 35, donde se evidenciaron diez manzanas con presencia de quince edificaciones en total o parcial desuso.

Este Trabajo Final de Maestría permite concluir que, el Catálogo de Rehabilitación como instrumento metodológico de diseño multiescalar subvierte el estado actual de la obsolescencia funcional, evidenciada en el caso de estudio, así mismo, permite ser adaptado e iterado en contextos urbanos donde se presente dicha anomalía. Además cuestiona el modo convencional en el ejercicio proyectual de diseño arquitectónico, en especial la vivienda y pone en debate la normativa actual y los modelos de gestión pública, privada y colectiva, las cuales pueden ser profundizadas en posteriores investigaciones.

Palabras clave: Obsolescencia funcional, diagnóstico multiescalar, catálogo de rehabilitación, refuncionalización, rehabilitar, infrautilización, estrategias morfo-tipológicas, implementación proyectual, Carrera Séptima.

ABSTRACT

RE-INHABIT CATALOG

Obsolescence of housing in Carrera Séptima in Bogota

This Master's thesis (TFM) addresses the problem of functional obsolescence from a methodological, dynamic and adaptable instrument called "Re-inhabit catalog". The proposed methodology consists of three phases. In the first place, there is the background that evidences and delimits the problem, together with the theoretical and projectual support, which channel the approach of the TFM from the discussion of these. Secondly, two fundamental instruments are consolidated in the development of the research and project implementation: the Multiscale Diagnosis, with the objective of analyzing qualitative and quantitative values of the case studies, and the Re-inhabit Catalog, in which a multiscale systematization of categories, types and levels of intervention is carried out, allowing the partial or progressive refunctionalization of the case studies. And finally, the project implementation evidences one of the possible applications of the catalog to refunctionalize the three scales (urban, grouping and typology).

Carrera Séptima as one of the arterial roads of the city of Bogotá presents an anomaly in the detriment of buildings and in the quality of public space, called functional obsolescence, which occurs repeatedly in the section between Calle 34 and Calle 35, where ten blocks with the presence of fifteen buildings in total or partial disuse were evidenced.

This Master's thesis allows to conclude that the Re-Inhabit Catalog as a methodological instrument of multiscale design subverts the current state of functional obsolescence, as evidenced in the case study, and can be adapted and iterated in urban contexts where this anomaly is present. It also questions the conventional way in the exercise of architectural design, especially housing, and puts into debate the current regulations and models of public, private and collective management, which can be further explored in subsequent research.

Key words: Functional obsolescence, multiscale diagnosis, re-inhabit catalog, refunctionalization, re-inhabit, underutilization, morpho-typological strategies, project implementation, Carrera Séptima.

INTRODUCCIÓN

El concepto de obsolescencia es utilizado para indicar el estado que adquiere un objeto arquitectónico cuando este ya no se requiere, a pesar de que se encuentre en buen estado y aún sea funcional. La obsolescencia surge cuando las edificaciones inician un proceso de desuso o “des-habitación” paulatino, que, con el paso del tiempo conllevan a un abandono total de las mismas.

El presente Trabajo Final de Maestría (en adelante TFM) se enfocará en atender la problemática de obsolescencia de arquitecturas identificada en la Carrera Séptima de Bogotá, en el tramo comprendido entre la ClL 34 y ClL 53, a partir de la elaboración de un catálogo morfo-tipológico, que permita la “rehabilitación” de arquitecturas obsoletas en tres posibles escalas de intervención: escala urbana, escala de agrupación, y escala de tipología.

En tal sentido, el alcance y énfasis del TFM es el catálogo morfo-tipológico, concebido como un instrumento metodológico de diseño multiescalar de arquitecturas para la vivienda, que, ante la amplitud de casos posibles de obsolescencia en contextos diversos, supone un repertorio de estrategias con aplicación sistemática y específica, pero que simultáneamente tiene en cuenta las condiciones contextuales del objeto arquitectónico a intervenir.

La premisa del TFM, es que la rehabilitación será una consecuencia de la aplicación pragmática del catálogo y de las soluciones de diseño arquitectónico allí establecidas. La posibilidad de un nuevo habitar, se dará gracias a la refuncionalización de sus sistemas arquitectónicos infraestructurales y el establecimiento de relaciones contextuales actualizadas a las condiciones urbanas contemporáneas. Se trata, además, de un ejercicio que opera sobre la condición formal y urbana de la arquitectura, sin profundizar en su producción histórica, cultural o inmaterial

En este sentido, la consolidación del catálogo de rehabilitación, como apuesta metodológica del TFM, no es abordado como un ejercicio de diseño o composición arquitectónica convencional, donde se analiza el lugar, se establece un programa y finalmente se propone una forma, sino que este opera a partir de situaciones de base parametrizadas hacia soluciones específicas que pueden ser replicadas y adaptadas, es por esto, que el amplio repertorio de estrategias morfo-tipológicas propenden a la sistematización de conceptos y acciones que dinamizan de manera simple y sencilla las siguientes escalas: urbana (la calle), agrupación (la manzana) y tipología (el predio).

En consecuencia de lo anterior el TFM no ahonda sobre la calidad arquitectónica o espacial de la vivienda en términos fenomenológicos y tampoco es un proceso que surge de las necesidades propias de usuarios totalmente caracterizados, es decir que no se determinó la causa de la obsolescencia por el cambio en la composición de los núcleos y

esquemas familiares ni se pensó en la rehabilitación con un perfil de usuario determinado, sino que se restringe a las condiciones del deterioro multiescalar que se evidencia en los predios, manzanas y calles, con presencia del fenómeno de Obsolescencia Funcional.

En este sentido, se propone una metodología mixta, la cual aborda desde el ámbito cuantitativo y cualitativo el fenómeno de la obsolescencia de la vivienda, partiendo de un análisis diagnóstico, hasta la implementación proyectual prototipo del catálogo de rehabilitación. Está compuesta por tres fases, organizadas de la siguiente manera:

Fase 1: Sustento teórico, conformado por los capítulos 1 y 2.

Fase 2: Proceso metodológico, conformado por los capítulos 3 y 4

Fase 3: Resultado implementación, conformado por el capítulo 5

El capítulo 1, Método de la investigación, comprende la problemática de estudio, su delimitación y justificación, además, contiene los objetivos y metodología empleada, los cuales fueron determinantes en el abordaje de la investigación. El capítulo 2, De la obsolescencia a la rehabilitación, da sustento tanto teórico como proyectual a partir del entendimiento de los conceptos y referentes allí tratados como: terrain vague, obsolescencia, desuso, infrautilización, abandono, refuncionalizar/rehabitar y catálogo, los cuales reflejan el potencial que supone la refuncionalización de arquitecturas obsoletas en desuso, así mismo, la manera en que los referentes proyectuales como Lacaton & Vassal han empleado la misma estrategia para potenciar arquitecturas existentes.

El capítulo 3, Diagnóstico multiescalar, está conformado por una serie de fichas y matrices gráficas que permiten un análisis cualitativo y cuantitativo de la obsolescencia en las escalas: urbana (la calle), agrupación (la manzana) y tipología (el predio). Para su elaboración se emplearon bases cartográficas como fuente bibliográfica y referentes como A+T para la consolidación del instrumento de análisis diagnóstico.

El capítulo 4, Catálogo de rehabilitación, recoge todas las situaciones generales y particulares que configuran las tres escalas, identificadas a partir del diagnóstico multiescalar, permitiendo establecer una categorización de elementos típicos y situaciones base de análisis proyectual que decantan en la exploración de conceptos y soluciones morfo-tipológicas para refuncionalizar y potenciar de manera transversal la vivienda y su contexto inmediato. Por esta razón, se consolida un amplio repertorio de estrategias proyectuales que buscan desde los niveles de intervención: sutil, intermedio y extremo, ofrecer soluciones simples y sistemáticas de implementación parcial o progresiva que subviertan el estado de desuso y simultáneamente generen una relación directa entre las tres escalas a partir de la intervención de la calle, la manzana y el predio.

Ambos capítulos consolidan dos instrumentos fundamentales en la apuesta metodológica del TFM, los cuales fueron desarrollados para ser adaptados, replicados e iterados en contextos similares donde se presente el fenómeno de obsolescencia.

Finalmente, el capítulo 5, Implementación proyectual, evidencia una de las posibles aplicaciones del catálogo, poniéndolo a prueba, a partir de la rehabilitación multiescalar del predio No. 15, manzana No 10, subtramo Cra 7ma ClI 34-ClI 35.

Las conclusiones resultantes en torno a la investigación y propuesta metodológica permitieron determinar nuevas discusiones que derivan del proceso del TFM, las cuales amplían la noción de obsolescencia no solo desde el ámbito arquitectónico y urbano sino también en ámbitos normativos, administrativos y de gestión pública, privada y comunitaria. Por esta razón, el catálogo de rehabilitación toma mayor relevancia dado que por su dinamismo y flexibilidad de implementación en diversos contextos pone en tensión los modos convencionales de proyectar arquitectura y evidencia la necesidad de incluir ámbitos externos al diseño arquitectónico para lograr un impacto más contundente y consolidado en la subversión de la obsolescencia.

1. MÉTODO DE LA INVESTIGACIÓN

1. MÉTODO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Problemática de estudio

Para identificar las determinantes que prefiguran el fenómeno de obsolescencia en la arquitectura de la vivienda, se encontró que su presencia en las ciudades contemporáneas es más recurrente de lo que se puede imaginar. Por ejemplo, en la ciudad de Barcelona, España, se evidenció un incremento de construcciones inconclusas y viviendas abandonadas, debido a la crisis inmobiliaria del año 2008, (Montaner & Muxi, 2011) una situación contradictoria teniendo en cuenta el número de personas que no tiene acceso a la vivienda, puesto que estas viviendas denominadas como infrutilizadas, evidencian un gran potencial para atender dicha necesidad. En Japón se evidencia un incremento en la cantidad de viviendas abandonadas, cuyas principales causas son el fallecimiento de sus propietarios o el desplazamiento de estos por escasez de recursos, las cifras son alarmantes puesto que alcanzan ocho millones y medio (8,5) de unidades y se espera que su valor se duplique para el 2033 (Hearst Magazines International, 2023).

En el contexto latinoamericano también se evidencia la obsolescencia. En México, el abandono de la vivienda ha incrementado en las últimas dos décadas, que según el censo nacional realizado en el 2010 hay cinco millones de viviendas abandonadas (BBC News Mundo, 2019). Uno de los motivos del abandono es el aumento de la violencia en los centros urbanos, como en Ciudad de Juárez y Chihuahua, y otro porcentaje se debe a que los proyectos de vivienda social producida en serie en cantidades masivas, tiene una baja calidad en su construcción y se ubican en sectores periféricos con escasa conexión o marginados de las ciudades como Querétaro, Monterrey y Ecatepec (Platform 9: Still Life, 2016).

En la ciudad de Buenos Aires, Argentina, el fenómeno de viviendas obsoletas, según los reportes de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires registra sesenta y cinco mil (65.000) viviendas en desuso, pero que cuentan con las condiciones para ser habitadas. Para mitigar el problema, se realizan investigaciones y procesos judiciales que permiten la subasta on-line de las unidades (La Nación, 2021).

En el caso de Colombia no se tienen cifras precisas de la cantidad de viviendas que se encuentran abandonadas, pero a pesar de ello, se reconocen patrones similares a los mencionados anteriormente en España, Japón, México y Argentina, sin embargo, se evidencia una nueva determinante que encausa el abordaje de la problemática. En un estudio realizado por Nataly Díaz (2015), acerca del impacto negativo a partir de la construcción de las troncales del sistema Transmilenio en la avenida Caracas, la avenida El Dorado, la autopista NQS y la Carrera 10ma en la ciudad de Bogot

tá, se identificaron cincuenta y dos (52) viviendas en completo desuso, cuarenta y tres (43) espacios remanentes y sesenta y cuatro (64) culatas. Esta situación se extiende y manifiesta en otros sectores de la ciudad indistintamente de la presencia del Transmilenio, un ejemplo de ello son la Carrera 7ma, la Calle 13, y la Calle 45.

En consecuencia, la obsolescencia en la arquitectura de la vivienda se entiende como aquel fenómeno de desuso e infrutilización parcial o total de un objeto arquitectónico con presencia de uso habitacional, causado por la poca flexibilidad o adaptabilidad al cambio que presenta ante las evoluciones de las dinámicas poblacionales y socioculturales del entorno, el desarrollo inmobiliario, las actualizaciones normativas del uso y ocupación del suelo, el crecimiento y decrecimiento de los núcleos familiares, la inseguridad en el entorno, la disminución de ingresos que imposibilitan el mantenimiento de la edificación, los problemas surgidos de la herencia o subdivisión de la propiedad, el deterioro físico de la edificación sea en su estructura o infraestructura, o la pérdida de conectividad y accesibilidad. De entre la variedad de factores el actual TFM centra la atención en la obsolescencia funcional de la arquitectura de la vivienda.

1.2. Delimitación del problema

El fenómeno de obsolescencia en una primera instancia asociado al estado de infrautilización de la edificación, además, suele estar determinado por el desarrollo físico del contexto inmediato, bien sea para activar las dinámicas de las unidades de vivienda con el entorno o para generar un efecto de aislamiento. Esto demuestra el efecto multiescalar de la obsolescencia: a escala urbana, a escala de la agrupación, y a escala de la tipología; relacionados con tres elementos concretos: la calle, la manzana, y el predio.

En la ciudad de Bogotá, luego de algunas observaciones sobre la Carrera 7ma, se encontraron indicios de obsolescencia en múltiples edificaciones (de vivienda u oficinas), en particular en el tramo comprendido entre la Calle 34 y la Calle 53 (Figura 1.1.), en que en diez manzanas se identificaron quince edificaciones en parcial o total desuso. Esta situación es anómala, ya que se trata de un sector con una gran cantidad de población permanente, y otra tanta población flotante gracias a la presencia del Campus de la Pontificia Universidad Javeriana y de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas —ambos sobre la Cra. 7ma con Cll. 40—. La oferta de vivienda propia, de alquiler o de residencias universitarias, se complementa con equipamientos de salud, edificios de oficinas, comercios mixtos, y el Parque Nacional Olaya Herrera. Además, el perfil de la Cra. 7ma contempla seis carriles, dos destinados al transporte público del SITP, tres a vehículos particulares, tiene un carril de cicloruta en el costado occidental de la Cra 7ma: eje sur-norte y un separador con un ancho constante en entre 80 y 100 cm tal como aparece en la (Figura 1.2.), con una actividad constante en horarios diurnos y nocturnos.



Figura 1.1.
Aerofotografía de la Cra. 7ma, entre la Cll 34 y la Cll. 53.
Fuente: Elaboración propia
Nota: Adaptada de Mapas Bogotá.

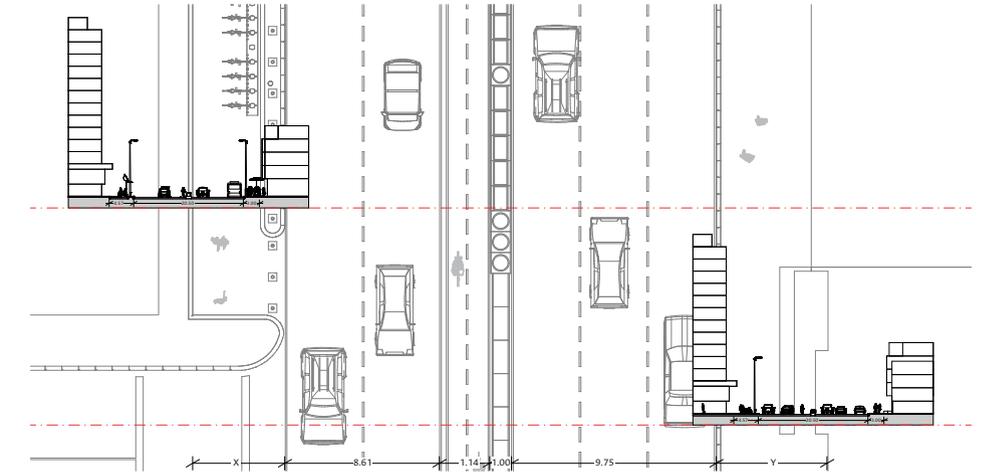


Figura 1.2.
Perfil Cra. 7ma en el tramo Cll 34-Cll 53
Fuente: Elaboración propia

Las diez manzanas afectadas tienen características diferenciadas en cuanto al área, densidad, índice de construcción, condiciones físicas del terreno, usos y actividades, aunque se reconocen algunos problemas comunes: a) la ampliación de calles transversales a la Cra. 7ma producen espacios remanentes sin tratamiento urbanístico; b) la mayoría de las manzanas presentan una concentración del mismo uso; c) gran parte del espacio no edificado es utilizado como parqueadero; y d) las manzanas presentan una escasa vegetación y/o arborización.

Por su parte, de las quince edificaciones (Figura 1.3.) doce (12) se ubican entre medianeras, dos (2) en esquinas y una (1) está aislada, el índice de ocupación promedio de las edificaciones es de 0.71 y la mayoría no excede los cinco niveles de altura. Nueve (9) de las edificaciones presentan vestigios de usos asociados a la vivienda; los otros cinco (5) presentan usos de carácter dotacional y servicios, entre los que se encuentran el edificio de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca y algunos edificios pertenecientes a instituciones educativas, el predio restante está completamente demolido y solo se conserva la fachada que da hacia la calle.

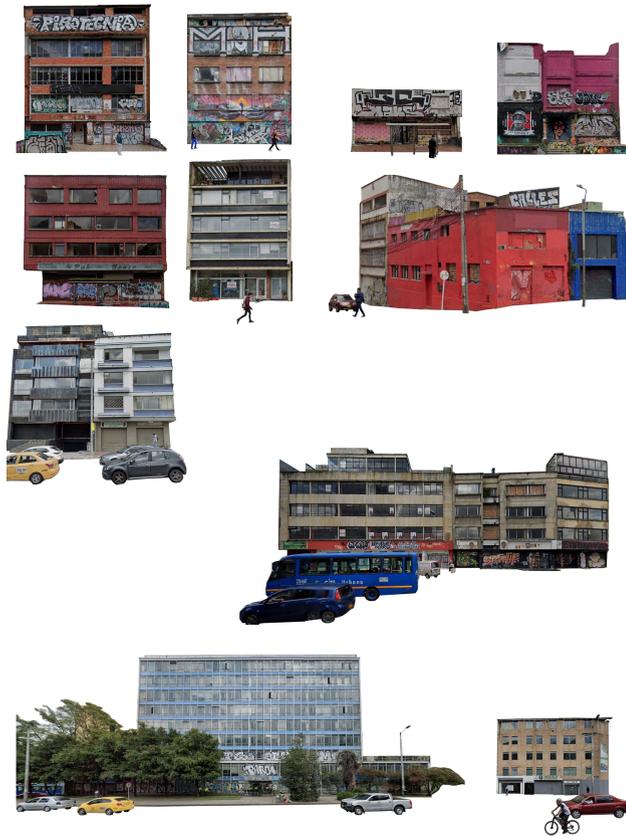


Figura 1.3.
Collage - Fachadas de edificaciones abandonadas
Fuente: Elaboración propia.
Nota: Adaptada de Google Street View

1.2. Justificación

La problemática de estudio surgió a partir de la observación de una situación urbano-arquitectónica particular: Una vivienda multifamiliar de cinco (5) niveles de altura entre medianeras, ubicada en la Cra. 7ma #47-39 (Figura 1.4.), flanqueada por dos torres de apartamentos de doce (12) niveles de altura; de la que por el estado irregular de la fachada: pintada por grafitis en las ventanas y la mampostería, los vanos tapiados por muros o láminas de madera, la ausencia de cortinas y los vidrios rotos, no se evidencia habitabilidad en ninguno de sus niveles.



Figura 1.4.
Edificación obsoleta en la Cra 7ma #47-39
Fuente: Elaboración propia.
Nota: Adaptada de Google Street View

La situación de abandono de esta edificación que parecía una anomalía respecto de su contexto inmediato suscitó un recorrido ampliado de la zona que comprobó el estado de abandono o subutilización en muchos otros predios principalmente ubicados en el costado occidental de la Cra. 7ma. A pesar de la alta demanda de unidades de vivienda para venta o alquiler que supondría un sector con unas dinámicas urbanas bullentes, la reiteración de casos similares al expuesto obligó a un análisis urbano-arquitectónico más detallado.

El fenómeno de obsolescencia edificatoria identificado en la Cra. 7ma, tiene concordancia con el estudio realizado por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá y la Secretaría de Hábitat en 2014 expuesto en “El Plan Urbano del Centro Ampliado de Bogotá. Una estrategia para la revitalización urbana”¹, en que se señalaba la necesidad de adecuar “los edificios que se encuentran abandonados en el centro de la ciudad, activando el plan de vivienda de

¹ Publicado durante la alcaldía de Gustavo Petro (2012-2016)

interés social” (Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá; Secretaría de Hábitat, 2014, p. 16), logrando así una densificación habitacional, y a la larga una ciudad con un crecimiento más compacto y menos segregado. El mismo documento, establece una serie de principios que orientan el plan de revitalización:

I. Mezcla: Combinatoria de actividades, grupos poblacionales, construcciones y espacio urbano que al interrelacionarse generan diversas dinámicas sociales que enriquecen la calidad de vida de los ciudadanos.

II. Protección a los propietarios y actividades económicas originales: Se busca que, con la aparición de nuevos proyectos de afectación urbana, se promueva la permanencia de los habitantes mediante estrategias de gestión proveniente de los inversionistas, que en vez de generar desplazamientos con el desarrollo que suponen sus intervenciones, por el contrario, propicien la permanencia de los habitantes del lugar, con el fin de estimular la diversidad producto de la mezcla de estos.

III. Obligaciones urbanísticas: El desarrollo inmobiliario que se lleve a cabo en aras de densificar el centro ampliado, debe ser equitativo y equilibrado con los soportes urbanos que acompañen dicho incremento de edificaciones, es decir, que cada área construida debe atender las dinámicas del entorno y contexto.

IV. Paisaje: Se rescata la noción de paisaje urbano como aquella identidad que se construye a partir de la sumatoria de particularidades del entorno, siendo un elemento constructor de dicho paisaje la personalización de las fachadas y espacios que tienen contacto directo con el espacio público, enfatizando que se debe evitar la generación de culatas y que se debe enriquecer la variación del perfil urbano con la variación de alturas de las edificaciones.

Estos principios se acompañan de otros análisis que tienen que ver con la concentración de empleos, la altura de las edificaciones, el índice de construcción, los destinos económicos, el valor integral por metro cuadrado del suelo, la estructura ecológica principal y algunos otros factores que permiten entender la complejidad y composición del centro ampliado.

Complementario al plan, el Decreto Distrital 364 de 2013, específicamente el Título II Componente Urbano, Capítulo 1, sección 6 sobre la Política de Revitalización, tiene como objetivo lograr una redensificación ordenada y una mejora urbana y social en sectores estratégicos de la ciudad, con el fin de aprovechar al máximo el suelo y fomentar la permanencia de la población residente y propietaria, para ello se debe:

"Implementar mecanismos de vinculación voluntaria de los propietarios del suelo en proyectos de revitalización a través de modelos de gestión asociativa, apoyados por la Administración Pública, promoviendo la permanencia de los propietarios residentes en el territorio y su participación en los beneficios de los proyectos de redensificación y recualificación urbana." (Decreto Distrital 364, 2013).

Del plan y el decreto se concluye que para el futuro desarrollo de Bogotá es menester incorporar el concepto de revitalización –interpretado aquí como rehabilitación–, el cual conlleva a una transformación del espacio urbano ya consolidado mediante intervenciones estratégicas multiescalares que permitan contrarrestar o subvertir las dinámicas negativas que genera la obsolescencia y abandono de las edificaciones sobre la Cra. 7ma en el tramo especificado.

1.4. Objetivos

1.4.1. OBJETIVO PRINCIPAL

Desarrollar un catálogo de estrategias proyectuales que permita la rehabilitación multiescalar de viviendas obsoletas en parcial o total desuso sobre la Carrera Séptima en Bogotá.

1.4.2. OBJETIVOS COMPLEMENTARIOS

1. Explorar teóricamente los conceptos de Terrain Vague, obsolescencia, desuso, rehabilitación/refuncionalización y catálogo.
2. Diagnosticar y caracterizar la obsolescencia funcional de las edificaciones en la Carrera Séptima en el tramo comprendido entre la Cll. 34 y 53, a partir de un análisis multiescalar de la calle, la manzana, y el predio.
3. Implementar el catálogo de estrategias proyectuales a través de una propuesta de intervención arquitectónica prototipo.

1.5. Hipótesis

El fenómeno de la obsolescencia se reconoció en tres escalas, de mayor a menor: escala urbana, centrada en la Cra. 7ma en el tramo comprendido entre la Cll. 34 y la Cll. 53; la escala de la agrupación sobre las diez (10) manzanas afectadas; y la escala de la tipología sobre las quince (15) edificaciones identificadas. El análisis multiescalar de la problemática da luces sobre los orígenes o las principales determinantes que conllevan a la obsolescencia en la arquitectura de la vivienda de manera transversal.

1.5.1. Escala Urbana: La Calle

Para el caso de la dimensión de la calle es fundamental identificar el desarrollo e influencia que esta ha tenido en la consolidación o crecimiento de la ciudad, ya que esto indica tanto la evolución de la calle como el impacto positivo o negativo que esta ha tenido en las manzanas y predios para la aparición o no de la obsolescencia. Varios sectores de la ciudad de Bogotá donde se evidencia el fenómeno de la obsolescencia tienen en común que se encuentran en los tramos viales donde se realizan las ampliaciones del tramado vial arterial donde, por el constante flujo vehicular, se generan en gran medida barreras y discontinuidades del perfil urbano que propician el desuso parcial o total de las edificaciones, como lo es el caso de la avenida Caracas (Figura 1.5. - Figura 1.6.), donde por la presencia del carril de Transmilenio se generan rupturas en la continuidad del perfil en el tramo de la Calle 19 y la Calle 26.



Figura 1.5.
Edificaciones abandonadas sobre la Av. Caracas
Fuente: Elaboración propia.
Nota: Adaptada de Google Street View



Figura 1.6.
Edificaciones abandonadas sobre la Av. Caracas
Fuente: Elaboración propia.
Nota: Adaptada de Google Street View

Otro caso particular donde se evidencia la obsolescencia bajo la dimensión de la calle es en los sectores donde para efectos del aumento del perfil vial se realiza la adquisición de predios, como en el caso de la Calle 26 y la Calle 45 (Figura 1.7.), los cuales terminan configurando un perfil compuesto por una sucesión de culatas y/o de predios adquiridos por el distrito que se encuentran infrautilizados, los cuales influyen directamente en el estado de sus colindancias, transfiriendo a otros predios la obsolescencia.



Figura 1.7.
Culatas sobre la Calle 45, Cra 7ma - Cra 13
Fuente: Elaboración propia.
Nota: Adaptada de Google Street View

1.5.2. Escala de Agrupación: La manzana

El fenómeno de la obsolescencia también se evidencia en algunos barrios de carácter netamente residencial que se encuentran en las proximidades de vías arteriales donde la presencia de vivienda de baja densidad predomina (Figura 1.8.). La falta de dinamismo y actividad en el entorno de dichos barrios por el flujo constante vehicular, propicia dos situaciones completamente opuestas: la primera es la apertura de las viviendas al uso comercial en los primeros niveles y la segunda, interés del actual TFM, la completa clausura de la vivienda impidiendo el desarrollo de la misma quedando, con el paso del tiempo, en un desuso parcial que culmina con el abandono total de la vivienda, este fenómeno impacta las viviendas colindantes de la manzana generando en algunos casos que manzanas completas, o en gran parte de ellas, estén abandonadas y presenten un deterioro no solo en la calidad de la vivienda per se, sino de la agrupación -manzana- donde se encuentran implantadas. Dicho fenómeno se acrecienta en sectores de la ciudad donde el uso del suelo pasa de ser residencial a comercial o industrial, ya que las nuevas dinámicas del contexto relegan a la vivienda a un cambio abrupto que termina en un desuso inmediato de la misma.



Figura 1.8.
Perfil Barrio Acevedo Tejada Cra 33, Cll 29a - Cll 30bis
Fuente: Elaboración propia.
Nota: Adaptada de Google Street View

La situación de abandono evidenciada en la Figura 1.8. permite inferir que las cuatro edificaciones presentan cuatro temporalidades diferentes lo que permite intuitivamente reconocer cuatro normativas diferenciadas aplicadas, las cuales actualmente ya no atienden las dinámicas del entorno y las de la vivienda misma deteriorando paulatinamente la composición de la manzana.

1.5.2. Escala de la Tipología: El Predio

En el caso de la dimensión del predio es fácil identificar los factores externos que influyen en el desuso de la vivienda, ya que como se explicó anteriormente, el contexto: calle y manzana son determinantes para consolidar el estado y vida útil de la vivienda desde el análisis externo, pero en esta escala la obsolescencia debe ser analizada desde el interior de la misma para comprender los causales de su desuso y abandono (Figura 1.9.), es aquí donde la obsolescencia funcional de la vivienda empieza a tomar mayor protagonismo ya que se pone en cuestión la flexibilidad y adaptabilidad al cambio que tiene o no la vivienda obsoleta, el análisis interno permite entonces, comprender cuál es el estado actual de la vivienda y cuáles de sus elementos son los que han imposibilitado una durabilidad más prolongada desde el ámbito de la vivienda y cuáles de los planteamientos arquitectónicos propenden al desuso y posterior abandono de la misma.



Figura 1.9.
Interior de edificación abandonada
Fuente: Elaboración propia.
Nota: Adaptada de vídeo de @nikolasgutierrezz/YouTube

1.6. Metodología

Para el desarrollo del presente documento de TFM se propone una metodología mixta, la cual abarca desde el ámbito cuantitativo y cualitativo el fenómeno de obsolescencia de la vivienda, evidenciado en la Carrera 7ma, partiendo de un análisis conceptual hasta la implementación proyectual prototipo de rehabilitación. En consecuencia de lo anterior la metodología está compuesta por tres fases, organizadas de la siguiente manera:

- Fase 1: Sustento teórico, conformado por los capítulos 1 y 2.
- Fase 2: Proceso metodológico, conformado por los capítulos 3 y 4
- Fase 3: Resultado implementación, conformado por el capítulo 5

Capítulo 1: Comprende la problemática de estudio, su delimitación y justificación, además, contiene los objetivos y metodología empleada, los cuales fueron determinantes en el abordaje de la investigación.

Capítulo 2. Compilación de referentes teóricos que sustentan los conceptos base utilizados en el desarrollo del TFM.

Capítulo 3. Diagnóstico multiescalar de la obsolescencia a partir de tres escalas: la calle, la manzana y el predio. Cada escala tiene un grupo de fichas de análisis a modo de matriz gráfica que permite cuantificar y cualificar cada una de la siguiente manera:

- **Calle:** Análisis de la consolidación del tramo seleccionado en la Cra 7ma a partir de aerofotografías y ortofotos que evidencian su evolución en el tiempo. Elaboración de cuatro fichas donde se evidencian dinámicas, movilidad, usos, actividades y flujos en el contexto.
- **Manzana:** Elaboración de diez fichas donde se representa: Altura promedio, usos, predominancia del uso residencial, cantidad de edificaciones, índice de ocupación, dimensión del perfil de la manzana sobre la Cra 7ma, área y perímetro de la manzana. Se basa en la representación gráfica y análisis de las fichas de 50 Urban Blocks de A+T²
- **Predio:** Elaboración de quince fichas donde se representa: Altura de la edificación, porcentaje de uso residencial, usos presentes en la edificación, cantidad de predios totales y residenciales presentes en la edificación, índice de ocupación, dimensión del perfil sobre la Cra 7ma, área y perímetro del lote. Se basa en la representación gráfica y análisis de las fichas de 50 Urban Blocks y 50 Housing Floor Plans de A+T³

² 50 Urban Blocks es el primer grupo de fichas de la colección de tres volúmenes de A+T donde se pretende ejemplificar el correcto diseño y disposición de una manzana.

³ 50 Housing Floor Plans es el segundo grupo de fichas de la colección de tres volúmenes de A+T donde se promueve el diseño de ciudad compacta y vivienda deseable.

Capítulo 4. Desarrollo del catálogo, conformado por estrategias proyectuales que atienden a cada una de las tres escalas identificadas en el análisis multiestacar: calle, manzana y predio. Se basa en las reflexiones proyectuales en torno al análisis y representación gráfica plasmadas en: Plus +⁴, Vivienda Mínima 1906-1957⁵, Herramientas para habitar el presente⁶, El proyecto arquitectónico como transformación, sustitución/ re-habitación/adición⁷, así como la experiencia profesional en el ámbito del diseño urbano y vivienda.

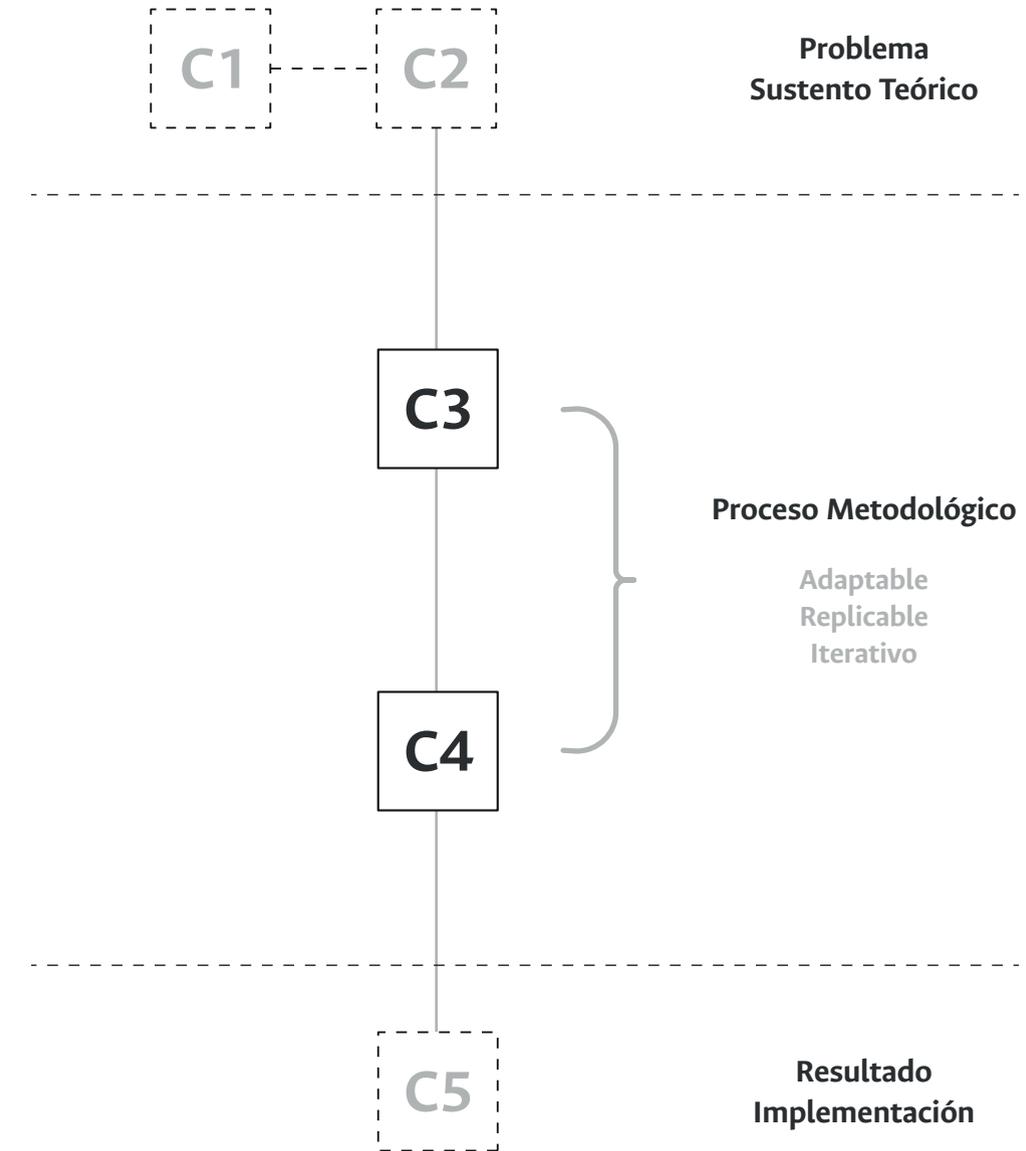
Capítulo 5. Implementación arquitectónica del catálogo en el caso de estudio de aplicación proyectual: Rehabilitación multiescalar del predio No. 15, ubicado en la Cra 7ma #34-61.

4 Plus +, libro elaborado por Frederic Druot, Anne Lacaton y Jean-Philippe Vassal donde exponen las estrategias implementadas en la adaptación de vivienda colectiva francesa de la década de los 60's y 70's a los modos de vida actuales.

5 Vivienda mínima: 1906-1957, libro que compila las reflexiones y planteamientos de Alexander Klein en torno a la problemática de la vivienda.

6 Herramientas para habitar el presente, libro elaborado por Josep María Montaner, Zaida Muxí y David H. Falagán donde se plantea un sistema de análisis de proyectos de vivienda contemporánea, a partir de los datos disponibles en España, los cuales pueden ser extrapolados y adaptados a diferentes contextos.

7 El proyecto arquitectónico cómo transformación, elaborado por Mauricio Gaviria Restrepo y Luis Hernández Vásquez a partir de la compilación de los trabajos realizados en el curso de Arquitectura "Proyecto 9" de la UN sede Medellín y se enfoca en la proposición de pautas útiles en el ámbito del diseño arquitectónico, entre los cuales se destacan la sustitución, la rehabilitación y la adición.



2. DE LA OBSOLESCENCIA A LA REHABILITACIÓN

2. DE LA OBSOLESCENCIA A LA REHABILITACIÓN

Para el desarrollo del presente documento se emplea un vocabulario específico a través de conceptos y términos que ayudan a comprender el fenómeno de la obsolescencia no solo como una problemática evidente en el ámbito de la arquitectura de la vivienda sino como una oportunidad para aprovechar lo existente, aquello que se encuentra en desuso, a partir de un conjunto de estrategias que propendan por “no derribar nunca, no restar ni reemplazar nunca sino añadir, transformar y reutilizar siempre” (Druot, Lacaton & Vassal, 2007, p. 28).

2.1. Terrain Vague

El primer concepto que sustenta el TFM es el de Terrain Vague, traducido del francés como “terreno baldío”. Al respecto, el arquitecto español Ignasi de Solà-Morales⁸ hace una reflexión más profunda sobre el término a partir de su definición etimológica y evidencia su impacto en las ciudades no como un aspecto negativo sino como un área de oportunidad por el potencial de ser intervenidos. El término es analizado según su significado en el francés, el inglés y el alemán dado que su interpretación y uso varía en cada uno de ellos. De este análisis se concluye que

“La relación entre la ausencia de uso, de actividad, y el sentido de libertad, de expectativa, es fundamental para entender toda la potencia evocativa de los terrain vague de las ciudades... Vacío, por tanto, como ausencia, pero también como promesa, como encuentro, como espacio de lo posible, expectación” (Solà-Morales, 2002)

A pesar de que los Terrain Vague suscitan promesa y expectación, estos reflejan el rezago temporal de la edificación, evidenciando la predominancia de su origen pasado sobre su vigencia en la actualidad determinando su infrautilidad presente y futura, estado que incide en el detrimento de sectores particulares de la ciudad. Por lo tanto, la identificación de dichos sitios en el tramo delimitado de la Cra 7ma pone de manifiesto la obsolescencia de las edificaciones frente a los modos de habitar contemporáneos. Teniendo en cuenta esta aseveración, es de gran interés poder reconocer los elementos que determinaron esta condición de las viviendas, para de este modo subvertir su condición bajo la premisa de ser un *espacio de lo posible*.

⁸ Ignasi de Solà-Morales i Rubio (1942-2001), Arquitecto nacido en Barcelona, España, conocido por ser el director de la reconstrucción del Pabellón de Alemania en Barcelona de L. Mies van der Rohe, por su obra literaria y reflexión en el campo de la teoría e historia de la arquitectura.

2.2. Obsolescencia

El término obsoleto se utiliza para enfatizar el estado de desuso que adquiere un objeto al evidenciarse la pérdida de valor y utilidad de este en el tiempo. Por tratarse de un concepto con amplitud de interpretaciones, existen diferentes ámbitos en los que se puede emplear, pero para fines prácticos de esta investigación se delimita su significado al campo de la arquitectura. En consecuencia de lo anterior podemos hablar de tres grandes estadios de la obsolescencia: económica, física y funcional. En el caso de la obsolescencia económica se encuentran aquellas edificaciones que por la depreciación del suelo o su valorización dificultan la manutención del bien inmueble y su capacidad de rentabilidad. La obsolescencia física hace referencia al deterioro de los sistemas que componen a la edificación: cerramiento, estructura, redes, circulación, distribución interna, los cuales al presentar un deterioro mayor pierden la calidad de uso original para la que fueron construidos. La obsolescencia funcional engloba a aquellas edificaciones que parcial o totalmente van perdiendo el funcionamiento para el cual fueron originalmente creadas. Por tal motivo, *“la obsolescencia funcional se refiere al momento cuando los edificios o los espacios públicos se tornan inadecuados en su concepción arquitectónica para cumplir con las funciones para las que fueron diseñados” (Maldonado & Duarte, 2012)*

Esclarecer el tipo de obsolescencia que se aborda en la investigación se vuelve en la determinante que establece el punto de partida de la problemática puesto que en el caso particular de las edificaciones caso de estudio, la gran mayoría presenta una obsolescencia funcional y económica, lo cual brinda la oportunidad de explorar y reflexionar en las estrategias que permitan subvertir dicha condición

2.3. Desuso, infrautilización y abandono

Si bien la obsolescencia se asocia con el estado de infrautilización de una edificación, es pertinente diferenciar los conceptos de vivienda deshabitada o en desuso y vivienda abandonada, puesto que ambos difieren en el estado final de la edificación, determinando si es o no una ruina, lo cual influye directamente en la posibilidad de ser rehabilitada.

Entre las viviendas deshabitadas, se encuentran todas aquellas viviendas o edificaciones que están completamente construidas y en buenas condiciones físicas y estructurales, lo cual supone un potencial para ser habitadas, pero que, paradójicamente, no dan muestra de que se lleve a cabo alguna actividad en su interior, bien sea habitacional o productiva. En cambio, la vivienda abandonada hace referencia a aquellas edificaciones que por su estado de deterioro interno y externo imposibilitan su habitabilidad y dificultan el desarrollo de actividades humanas de cualquier índole.

le, por tanto, se categorizan como ruinas. Esta diferenciación reduce la probabilidad de intervención de las mismas ya que el deterioro de la vivienda predomina sobre aquello que puede ser rescatado.

La investigación realizada por Josep Maria Montaner y Zaida Muxí en “Arquitectura y Política: Ensayos para mundos alternativos” (2011), pone en evidencia el problema de la vivienda y el fenómeno de las casas vacías en la España contemporánea, como consecuencia del denominado “neofeudalismo inmobiliario”, que permitió la proliferación de vivienda promoviendo la cantidad de unidades —más no su calidad—, generando una brecha social entre aquellos que podían o no acceder a la vivienda, bien sea por políticas públicas, crédito hipotecario o ahorro familiar. Los datos de 2008 indicaron que ocho millones de españoles estaban excluidos del acceso a políticas públicas de vivienda. En la misma medición, se reportaron tres millones de viviendas vacías, que Montaner & Muxi observan como oportunidad: “si todas estas viviendas vacías se reconvierten para el uso de la sociedad, sería la panacea para solucionar el problema de la vivienda”. (Montaner & Muxi, 2011, p. 176).

El estudio mencionado permitió agrupar en cuatro categorías las viviendas infrautilizadas en Barcelona: el primero contiene a las abandonadas por su vetustez y el mal estado de sus componentes estructurales e infraestructurales; el segundo hace referencia a las que pertenecen a propietarios que no residen en Barcelona; el tercero contiene aquellas viviendas que si bien no son habitadas si son destinadas para la herencia de los hijos pero que pueden ser vendidas o arrendadas; y, finalmente, aquellas viviendas nuevas que fueron adquiridas como negocio y se espera la valorización para su futura venta.

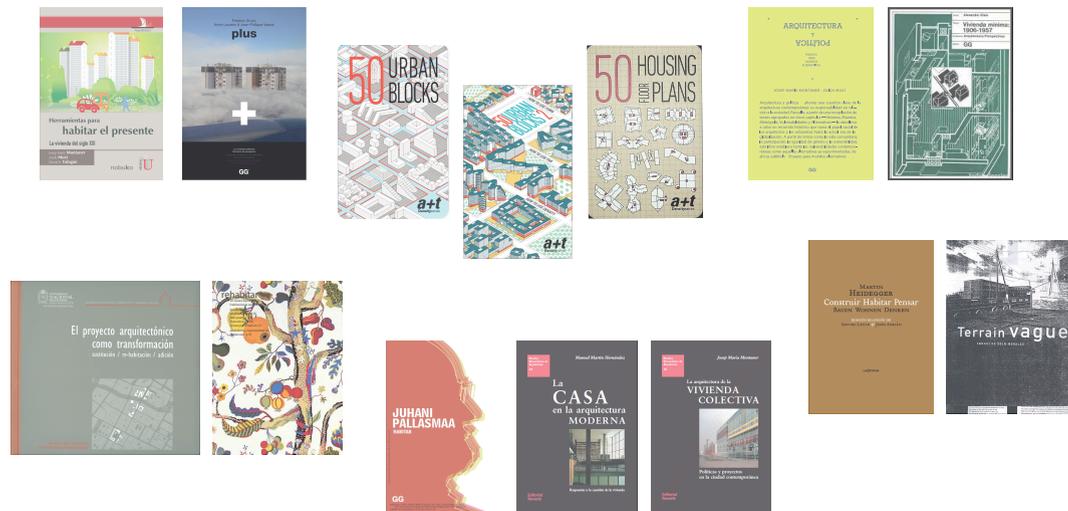


Figura 2.1.
Collage - Referentes teóricos
Fuente: Elaboración propia.
Nota: Adaptada de Google Books

El término *infrautilización* aplica para aquellas viviendas que pueden ser aprovechadas para desarrollar una reflexión sobre los planteamientos contemporáneos de rehabilitar. En el caso particular de la presente investigación, las quince edificaciones identificadas, pueden ser analizadas y agrupadas en las cuatro categorías anteriormente mencionadas dando luces sobre cuales suponen un mayor potencial para ser rehabilitadas, promoviendo la reflexión sobre reutilizar y rehabilitar las viviendas en función de atender no solo a las nuevas dinámicas y modos de habitar contemporáneos sino también, para evidenciar el potencial que tiene dicha práctica en la solución de vivienda para aquellos que no pueden acceder a una.

2.4. Refuncionalizar/Rehabilitar

Un referente teórico-práctico que detona el interés por la rehabilitación de estructuras existentes en el contexto colombiano es: “El proyecto arquitectónico como transformación: sustitución / re-habitación / adición” (2013). Se trata de un trabajo realizado en la Universidad Nacional de Colombia sede Medellín, como producto de investigación de la asignatura Proyecto 9, último taller de pregrado de la Facultad de Arquitectura, donde el interés particular radica en la refuncionalización de edificaciones del centro de la ciudad de Medellín que presentan un gran potencial de ser intervenidas para mejorar su calidad espacial interna. La compilación del trabajo realizado permite reconocer la intervención de edificaciones con un interés particular, bien sea por su carácter patrimonial o por la ubicación estratégica en la ciudad, sin embargo, lo que llama la atención es que gran parte de los proyectos realizados se desarrollaron en edificaciones infrautilizadas, lo cual suscita la reflexión que se está dando desde la academia a dicho fenómeno. De este trabajo se rescata la manera en la que se aborda el análisis urbano y arquitectónico, el cual deriva en conclusiones proyectuales de gran interés como lo son la clasificación de morfologías de predios y manzanas de inserción para su posterior intervención, la dinamización del programa arquitectónico de las edificaciones, las cuales guardan una relación directa entre el uso original de la edificación y los cambios orgánicos en las dinámicas del contexto, donde la nueva propuesta propende a mejorar las condiciones de la edificación y el contexto con la activación del espacio por medio de la inclusión de nuevas actividades.

En el caso de Xavier Monteys y demás colaboradores del grupo de investigación HABITAR que participaron del trabajo consolidado en el tomo “Rehilitar en nueve episodios” (2012), es rescatable la manera en la que se aborda la problemática del abandono o del des-habitar desde diversas situaciones y escalas, sin embargo, se centra gran parte de la atención en el capítulo 8: “REhilitar, abandono y oportunidad”. Allí se enfatiza la viabilidad en la activación de las edificaciones abandonadas, poniendo en tensión el concepto de rehilitar con el modo de hacerlo, ya que la intervención debe buscar la reactivación de la edificación sin reducirse a

utilizar su estructura o sus cerramientos como base para una nueva actuación, sino de concebir una habitabilidad distinta que incida sobre las nociones de confort, gestione adecuadamente sus limitaciones y permita cuestionar ciertos aspectos de la normativa general en esta materia. (Monteys, 2012, p. 11).

Por tal razón es fundamental realizar un análisis completo de la edificación para valorar cuantitativa y cualitativamente su estado y de este modo tener un juicio más acertado sobre los elementos que deben perdurar y cuales deben remplazarse para poder optimizar la edificación en función de la adaptabilidad interna y externa que esta debe ofrecer en la actualidad.

Emplear el término rehabetar supone un estado de ausencia de habitar, es por ello por lo que para comprender la dimensión del término es menester clarificar que se entiende por habitar. Según el filósofo alemán Martin Heidegger, habitar trasciende el estadio de vivir en un lugar, dado que habitar implica una relación íntima, directa y significativa con nuestro entorno, es donde nos arraigamos, es la conexión intangible de pertenecer a un lugar donde confluyen identidad y afectos del ser. Por tanto, habitar infiere a cuidar y valorar el entorno, nuestro entorno, invita a vivir de manera consciente y comprometida con este dado que es allí donde encontramos el sentido de la existencia “*La auténtica penuria del habitar estriba en que los mortales tendrían ante todo que buscar nuevamente la esencia del habitar, en que ellos tendrían que aprender ante todo a habitar*” (Heidegger, 2016, pp. 150-162)

2.5. Catálogo

Si bien el interés fundamental de esta investigación es subvertir el estado de obsolescencia de la vivienda mediante la implementación del catálogo de estrategias proyectuales, debe ponerse en evidencia que se entiende por catálogo, cómo está conformado y cómo este puede ser implementado como una herramienta metodológica extrapolable.

Un catálogo recopila de manera sistemática y ordenada una serie de objetos u elementos, con el propósito de ofrecer información detallada de cada elemento que lo compone. El catálogo está conformado por descripciones, características, especificaciones técnicas, atributos, indicadores, entre otros datos relevantes que le permiten al usuario crear un juicio de valor y criterio sobre el elemento que desean seleccionar, bien sea para consultarlo o utilizarlo. La variedad de catálogos es amplia al igual que su utilización. Para efectos del presente catálogo de estrategias proyectuales se tienen en cuenta: el análisis multiescalar de la obsolescencia identificada a escala de la calle, la manzana y el predio, además del desarrollo de varios referentes teóricos que emplean el catálogo como herramienta de diseño.

Josep María Montaner, Zaida Muxí y David Falagán publican en el 2011 la secuela de su investigación “Habitar el presente”, a modo de aplicación proyectual llamado “Herramientas para habitar el presente” (2011). Allí realizan un análisis detallado de las edificaciones a partir de una serie de fichas de valoración integral donde se evalúan los

conceptos de: sociedad, ciudad, tecnología, recursos, gestión, rehabilitación, tipología, y percepción. Todos estos conceptos son utilizados para cuantificar y cualificar el estado de las edificaciones, lo que les permite en una fase posterior, reinterpretar los ámbitos de la vivienda y las estrategias de intervención, derivando en la intervención arquitectónica de los predios analizados; se concluye con un test de valoración integral que constata la utilidad de la intervención.

El planteamiento de las estrategias empleadas tiene como base algunos conceptos afines al de esta investigación como lo son: flexibilidad, adaptabilidad, desjerarquización de los espacios, productividad, sostenibilidad, espacios comunitarios y la relación con el espacio público, así mismo, se percibe la noción multiescalar en el planteamiento propuesto por Montaner, Muxí y Falagán, el cual orienta el modo de abordar la problemática desde la escala global hasta la particular, dado que, el acercamiento a la obsolescencia de la vivienda se aborda en una primera instancia desde el análisis del contexto ampliado e inmediato a partir del diagnóstico cualitativo y cuantitativo de la calle y la manzana para posteriormente identificar las cualidades de las viviendas infrautilizadas, para de este modo, poder consolidar el catálogo de estrategias proyectuales que rehabeten la vivienda obsoleta.

Por otra parte, Druot, Lacaton & Vassal exponen en su libro Plus + (2007), a través de siete proyectos, su postura frente a la reinterpretación contemporánea de la vivienda multifamiliar y colectiva. La manera en la que abordan sus proyectos pone en evidencia el potencial de transformar lo existente, enfatizando la importancia del análisis completo de los ámbitos y componentes de la vivienda tanto en el interior como en el exterior. La intervención arquitectónica de la vivienda trasciende multiescalarmente dado “*que partir del interior e instaurar, paso a paso, una estrategia de transformación de los espacios existentes -por acumulación, por adición y asociación- constituye una actitud, a nuestro entender, muy receptiva a la hora de construir ciudad.*” (Druot & Lacaton, 2007, p. 78). El catálogo desarrollado en Plus + está conformado por dos grupos: la vivienda y el espacio común. La vivienda, agrupa los ámbitos como: dormitorio, cuarto de baño, cocina, estar y apartamento, y en el caso del espacio común este agrupa al rellano, la caja de escalera, los servicios y el hall de acceso. Todos ellos a su vez cuentan con una amplia variación para su adaptación según las condiciones de la vivienda. A pesar de que los proyectos referenciados en Plus + son totalmente diferentes a las viviendas obsoletas acotadas en la Cra 7ma, dado que estas son edificaciones individuales y los proyectos intervenidos por Lacaton & Vassal conforman agrupaciones de mediana y gran escala, se perciben vasos comunicantes en ambos casos por la manera en la que se reformula el interior de la vivienda en función de cualificar el habitar de la vivienda. Los conceptos empleados y las estrategias que permiten la activación de la vivienda y la vida colectiva son fundamentales para su implementación y adaptación al catálogo de estrategias proyectuales producto de la presente investigación.

**3. DIAGNÓSTICO:
LA CALLE, LA MANZANA, EL PREDIO**

3. Diagnóstico: la calle, la manzana, el predio.

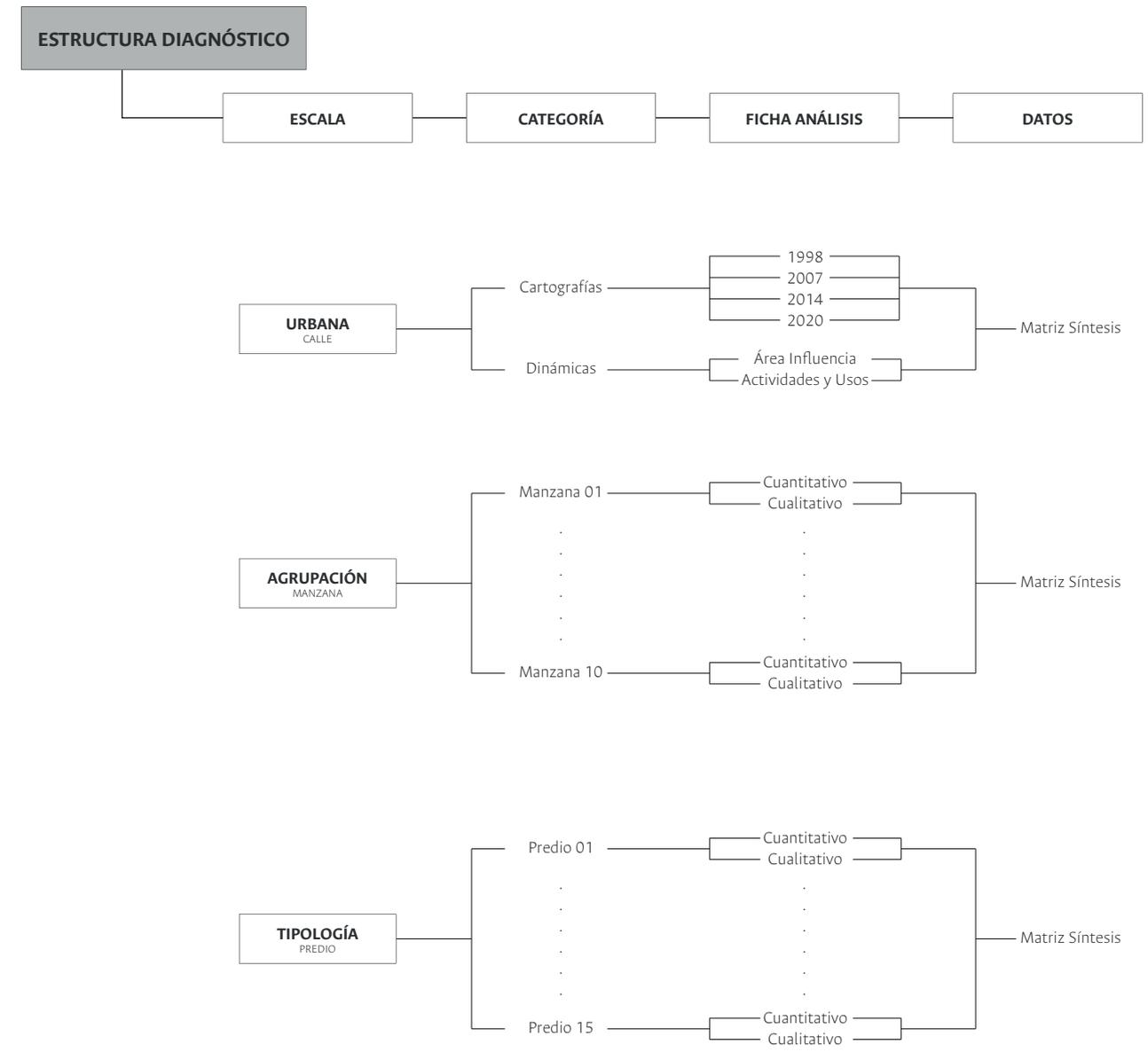
El diagnóstico multiescalar está compuesto por un análisis cuantitativo y cualitativo de las escalas: urbana, agrupación y tipología, esto con el fin de comprender al fenómeno de la obsolescencia partiendo de lo más general y global, como lo es la configuración de la Cra 7ma, hasta lo más particular y específico, como lo es el estado de las edificaciones, dicho tránsito entre lo general y lo particular es mediado por la configuración de las manzanas contenidas en el tramo seleccionado con presencia de edificaciones obsoletas. En este orden de ideas se formula la "Estructura Diagnóstico" para ordenar el análisis y lectura de las tres escalas, en primer lugar se encuentra la escala de la cual se desprenden: categoría y ficha análisis, culminando con la sección de datos resultantes del análisis.

Para el caso de la Escala Urbana, se tienen dos categorías: Cartografías y Dinámicas, las cuales se dividen en las Fichas Análisis de la siguiente manera: para las Cartografías se tienen los años de 1998, 2007, 2014 y 2020 y en el caso de las dinámicas se tienen, área de influencia y actividades y usos, derivando en la matriz síntesis que evidencia los datos obtenidos con el análisis de la escala urbana.

Para el caso de la Escala de Agrupación, se tienen diez categorías las cuales representan las diez manzanas que contienen edificaciones obsoletas, por otra parte, las fichas de análisis compilan los valores cuantitativos y cualitativos correspondientes a cada manzana, derivando en la matriz síntesis que evidencia los datos obtenidos con el análisis de la escala de agrupación.

Para el caso de la Escala de Tipología, se tienen quince categorías las cuales atienden a la cantidad de edificaciones obsoletas identificadas, donde, las fichas de análisis compilan los valores cuantitativos y cualitativos correspondientes a cada edificación, derivando en la matriz síntesis que evidencia los datos obtenidos con el análisis de la escala de tipología.

Dicha estructura deriva entonces en la consolidación de un diagnóstico multiescalar compuesto por fichas de análisis y conclusiones gráficas ordenadas de la siguiente manera, Escala Urbana: dos (2) fichas referentes a las cartografías y dos (2) fichas referentes al análisis de dinámicas en el contexto; Escala de Agrupación: diez (10) fichas compuestas por Lado A-Cualitativo y Lado B-Cuantitativo; Escala Tipología: quince (15) fichas compuestas por Lado A-Cualitativo y Lado B-Cuantitativo, es por ello que el volumen final de fichas contenidas en esta fase de diagnóstico multiescalar está conformado por veintinueve (29) fichas gráficas, las cuales están acompañadas de sus respectivos textos y conclusiones, es por ello que, dado que la cantidad de fichas y piezas gráficas elaboradas en el presente capítulo es amplio y su inclusión en el documento excedería notablemente la extensión del mismo, se debe remitir al Anexo 1:



Diagnóstico, para poder consultar la totalidad de fichas generadas para esta fase diagnóstica, en consecuencia de lo anterior, este capítulo se centra en la explicación de la manera en la que se diseñó y consolidó la herramienta gráfica para el análisis diagnóstico de la obsolescencia y también en las conclusiones resultantes de la misma, por lo cual, las imágenes contenidas en el actual capítulo representan el formato base utilizado en cada una de las categorías, para de esta manera, dar claridad sobre el modo en el que se abordó el análisis y el modo en el cuál deben ser interpretadas.

La Escala Urbana presenta para cada categoría un formato de ficha diferenciado, para la categoría de cartografías (Figura 3.1. y Figura 3.2.) se empleó la herramienta Cartografías de Bogotá para la visualización de información y se emplearon las aerofotografías presentes en la base de datos de Mapas Bogotá, para construir el ortomosaico del tramo acotado de la Cra. 7ma, para de esta manera poder contrastar los cambios, desarrollo y consolidación del mismo, cada ficha está conformada por dos ortomosaicos: la primera evidencia los años 1998 y 2007 y la segunda: 2014 y 2020.

La evolución del tramo en este sector acotado en las últimas dos décadas no han supuesto un gran cambio en la configuración del mismo, sin embargo si se evidencia un desarrollo paulatino en el sector inmobiliario ya que varias viviendas de baja densidad, de dos o tres niveles de altura, han sido remplazadas por edificios de once a trece niveles de altura, el cambio más notable es el ensanchamiento del perfil de la Calle 45 dado que la configuración de la calzada se duplicó, el ensanchamiento de esta vía mejoró la movilidad del sector a partir de la conectante que se genera entre la Cra 7ma y la Cra 13, sin embargo el ensanchamiento de dicha calle no incluyó un tratamiento adecuado tanto en el espacio remanente como en la sucesión de culatas que acompaña todo el ensanchamiento desde la 7ma hasta la 13, otro cambio notable en la comparación de las ortofotos es la densificación de viviendas unifamiliares en uno y dos niveles de altura, la aparición de la cicloruta a nivel de calzada en el lado occidental de la Cra. 7ma, sentido sur-norte, evidencia un cambio en la movilidad e incluye una nueva actividad y uso en el sector con la inclusión de la misma. La evidencia de las edificaciones obsoletas destaca en el transcurso de la última década puesto que en las ortofotos del 2014 y 2020 se hace evidente el desuso de las edificaciones por el estado de deterioro que supone el desuso y falta de mantenimiento de las edificaciones. Dicho análisis que se puede realizar a partir de la comparación cartográfica por medio de las fichas da luces sobre el estado actual de la Cra 7ma, para de esta manera comprender el estado y desarrollo del contexto inmediato y ampliado de las edificaciones obsoletas, el análisis permite además de contextualizar y localizar la problemática del presente TFM, dar pistas sobre cuáles pueden ser las intervenciones o gestos arquitectónicos que mejorarían la condición actual de todo el tramo.

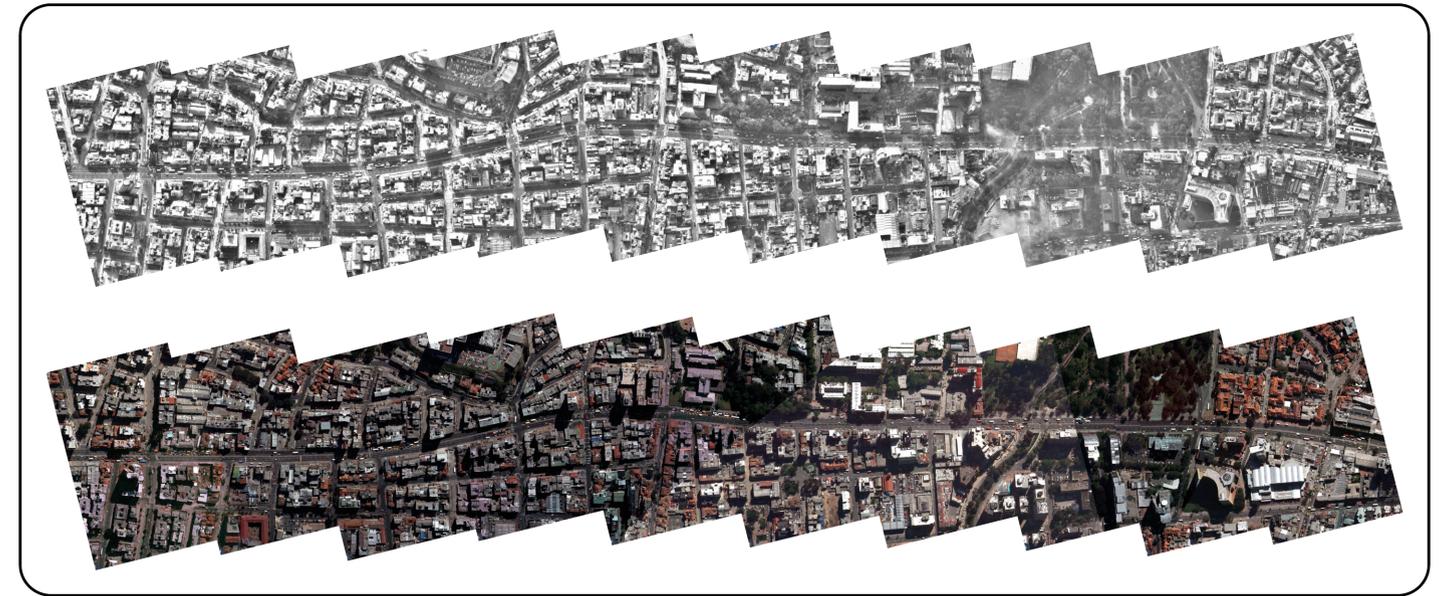


Figura 3.1. (Superior)
Cartografías - Ortofoto 1998-2007
Fuente: Elaboración propia
Nota: Adaptada de Mapas Bogotá



Figura 3.2. (Inferior)
Cartografías - Ortofoto 2014-2020
Fuente: Elaboración propia
Nota: Adaptada de Mapas Bogotá

Para la categoría de dinámicas (Figura 3.3. y Figura 3.4.) se empleó la información actualizada al 2023 disponible en la página Datos Abiertos Bogotá para el entendimiento de llenos y vacíos del tramo acotado, además se empleo para entender la relación y disposición actual de la calzada, separador, andenes, manzanas y predios, los cuales a partir de su medición permitieron constatar las proporciones reales de estos elementos de interés contenidos en el área de influencia, logrando así un mayor entendimiento de la escala urbana a partir de su predimensionamiento.

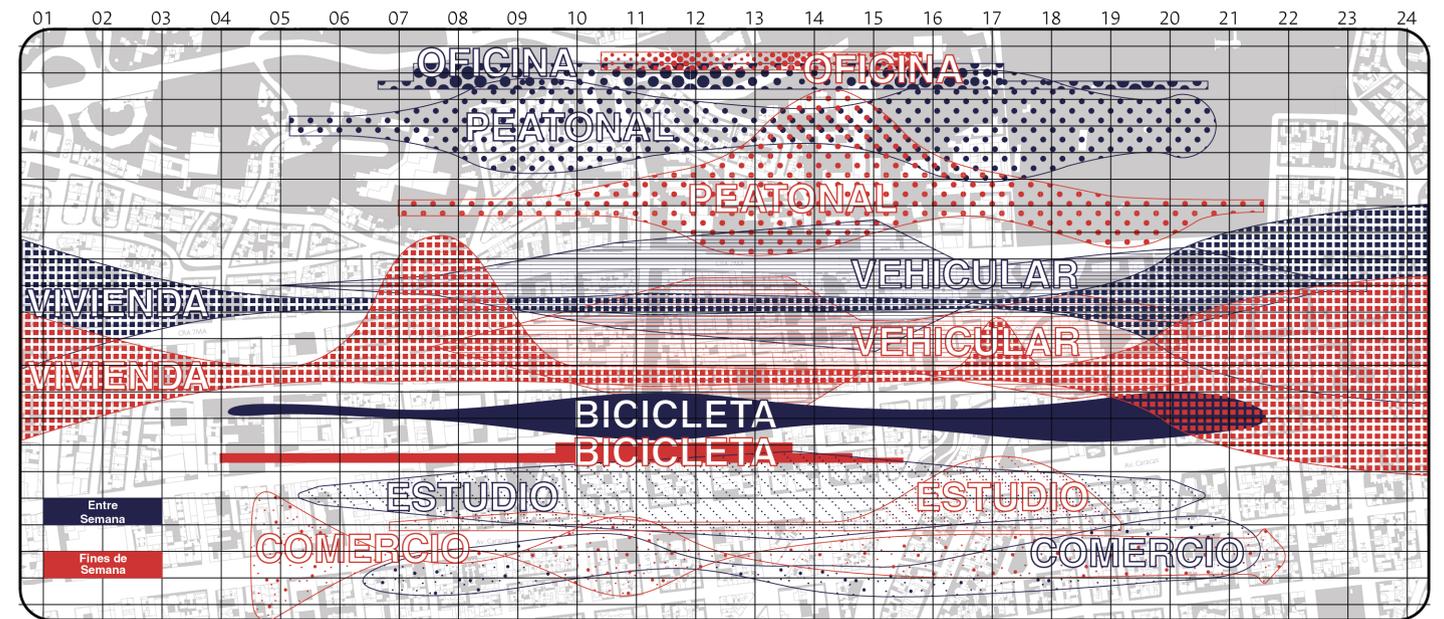
La información empleada en esta categoría fue editada y adaptada para evidenciar gráficamente el análisis y relaciones anteriormente mencionados, la implementación de estas estrategias gráficas permitieron evidenciar de manera explícita las dinámicas predominantes en el área de influencia al contrastar los parámetros de entre semana y fin de semana con el transcurso del día y la noche, la condensación de flujos, usos y actividades sintetiza el análisis complejo de la escala urbana y sugiere de manera implícita los modos o estrategias de intervención particular o general que se pueden llevar a cabo en esta área de influencia. El análisis permitió identificar los nodos de proximidad que condensan mayoritariamente las actividades y usos, para los días entre semana lo son las universidades Javeriana y Distrital y oficinas de la zona, en cambio los fines de semana su actividad disminuye y se invierten los nodos de proximidad, tomando protagonismo el parque Nacional Olaya Herrera y la misma Cra 7ma con la presencia de la ciclovía temporal de los domingos y festivos. Si bien los usos que representan mayor captación de actividad entre semana y fines de semana distan entre si, se resalta el flujo constante en la zona no solo como sitio de interés particular de permanencia sino como lugar de tránsito constante debido a su ubicación en la ciudad de Bogotá. La identificación de nodos de proximidad y flujos constantes, al igual que el análisis cartográfico, ayudan a establecer directrices y principios ordenadores que se podrían emplear para potenciar las relaciones existentes en la zona.

Ambas categorías de fichas de análisis, tanto las Cartografías como las Dinámicas, permiten comprender de manera muy sintética la conformación del área de influencia del tramo de la Cra. 7ma acotado, permitiendo identificar valores cualitativos y cuantitativos que logran dimensionar las condiciones reales y potencialidades de la Escala Urbana, las conclusiones resultantes del análisis de esta escala permitió identificar elementos estructurantes de la calle -Cra 7ma- que son rescatados y explorados a mayor profundidad en el catálogo de rehabilitación, como lo son: Intersecciones de la calzada, condición del separador y cicloruta, andén y mobiliario urbano.



Figura 3.3. (Superior)
Dinámicas - Área de influencia
Fuente: Elaboración propia

Figura 3.4. (Inferior)
Dinámicas - Actividades y usos
Fuente: Elaboración propia



Para el caso de la Escala de Agrupación se empleó la información de la página de Datos Abiertos Bogotá utilizados en la Escala Urbana para la realización del modelo 3D volumétrico que se evidencia en el Lado A - Cualitativo del formato base de la ficha de la manzana (Figura 3.5.), el modelado de la manzana clarificó las dudas e inquietudes que surgieron en la escala urbana sobre la relación que había al interior de las manzanas y de su conexión o tratamiento directo con el andén y la calle, además, dicho ejercicio de modelado volumétrico estuvo acompañado de la verificación de alturas, áreas y usos por manzana disponibles en la página de Mapas Bogotá, la información recolectada fue filtrada y sintetizada en los valores que se evidencian en la ficha, la diagramación atiende entonces a los valores cualitativos que destacan en cada manzana.

El formato base de la ficha está conformado por el título "Manzana XX" que varía según el número de manzana a analizar, es decir entre Manzana 01 hasta Manzana 10 y la dirección, la parte superior de la ficha está conformada por el indicador de la altura promedio de la manzana y el indicador del uso residencial presente en la manzana, en la zona intermedia de la ficha se encuentra la axonometría volumétrica de la manzana, la cual es empleada para señalar la edificación obsoleta y para hacer evidente las relaciones tanto de alturas, como llenos y vacíos que se presentan en la manzana, en la parte inferior se encuentra el listado total de los usos presentes de la manzana y finalmente la cantidad total de edificaciones que componen la totalidad de la manzana, así como la cantidad de edificaciones identificadas como obsoletas.

Los datos suministrados en esta ficha permiten comprender los valores e indicadores que consolidan la manzana, la verificación de los usos predominantes se corroboraron con visitas de campo y con recorridos a través de Google Street View, El análisis resultante de los valores cualitativos de la manzana permiten identificar los elementos que influyen directa e indirectamente en el desuso de las edificaciones obsoletas, entre los cuales están la aparición de espacios remanentes en las esquinas de las manzanas, predios medianeros encapsulados por la densificación de los predios adyacentes, desuso por la concentración de usos diferentes al residencial en la manzana, poca capacidad de densificación por la escasa área libre, además, el análisis permitió identificar que la presencia de vegetación en la gran mayoría de las manzanas es casi nula, la dimensión de los andenes es variable se evidencian casos en donde tienen las dimensiones mínimas para que una sola persona pueda transitar, la mayoría de los andenes son duros al igual que los antejardines de las edificaciones, es por ello que son pocos los espacios que se encuentran tanto en andenes como antejardines que propicien alguna permanencia.

El formato base empleado en la Ficha Lado B - Cuantitativa (Figura 3.6.) también se elaboró con la información recolectada en la base de Datos Abiertos Bogotá, Mapas Bogotá y verificación de alturas y usos por medio de visitas de campo y recorridos virtuales de Google Street View, la elaboración de los perfiles de las manzanas presentes en todas las fichas tienen la misma escala, por lo cual, se encontraron varias congruencias y fenómenos similares en la

MANZANA XX

FICHA LADO A - CUALITATIVA DIRECCIÓN: XX

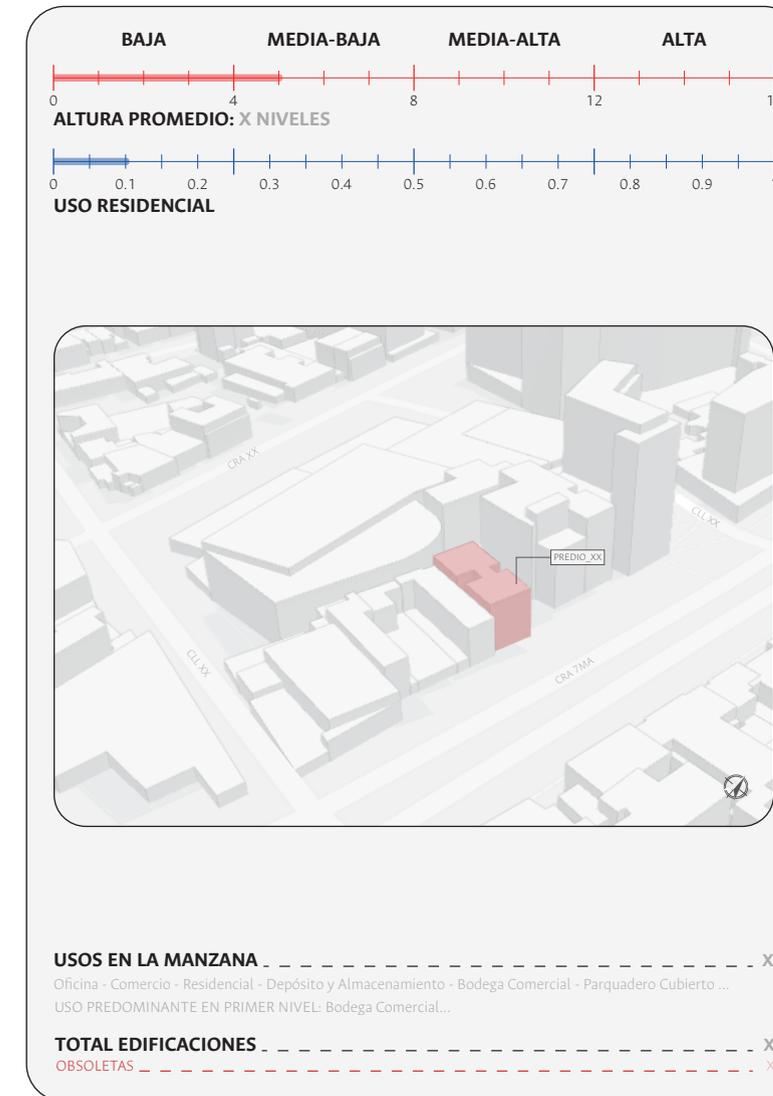


Figura 3.5.
Diagnóstico - Formato base ficha Manzana Lado A
Fuente: Elaboración propia

Indicador de altura promedio en la manzana.

Indicador del uso residencial en la manzana.

Axonometría de la manzana y ubicación del predio obsoleto

Listado de usos presentes en la manzana

Cantidad de edificaciones obsoletas y total en la manzana

consolidación del perfil de las manzanas sobre la Cra. 7ma, se evidencian ritmos y patrones entre los llenos y vacíos y se logra dimensionar la manzana con la elaboración de los mismos.

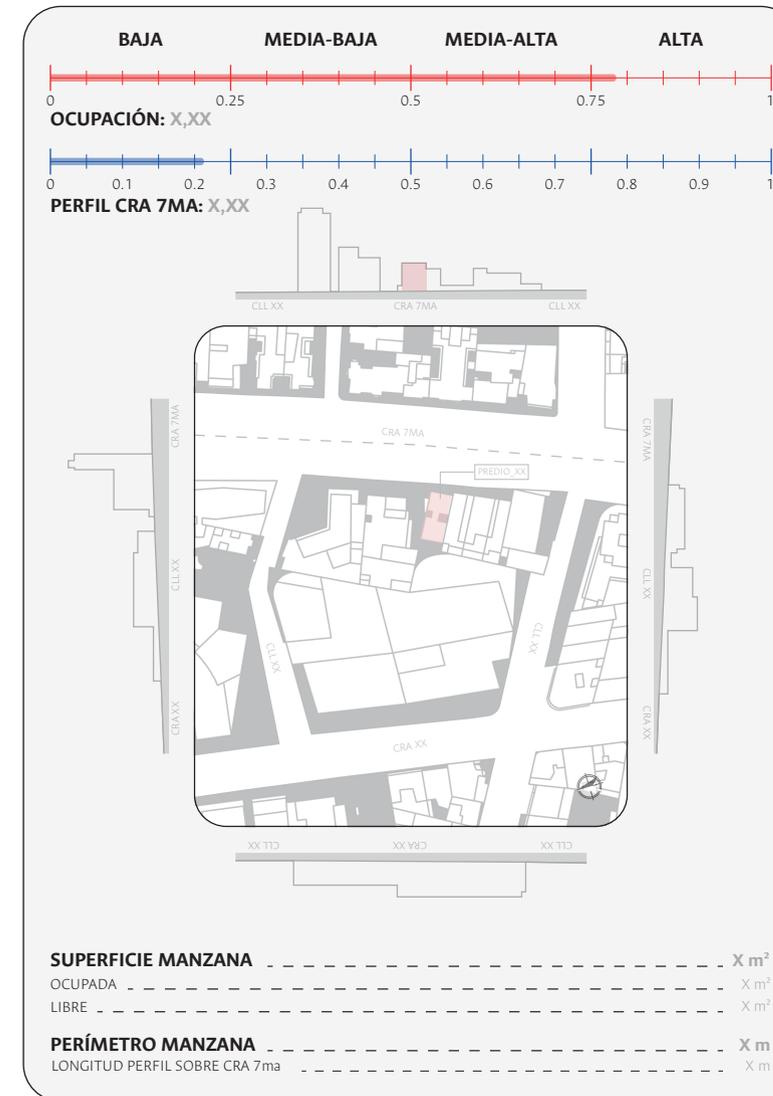
Este Lado B de la ficha conserva la disposición de los elementos e indicadores de la Ficha Lado A - Cualitativa, se conservan los textos referentes al nombre de la manzana -Manzana XX- y la dirección de la misma, sin embargo los datos presentes en este formato base hacen referencia a las dimensiones y valores métricos de la manzana, en la parte superior encontramos el índice de ocupación y el porcentaje de ocupación del perfil sobre la Cra 7ma, en la zona intermedia de la ficha se encuentra la planta de llenos y vacíos empleada en el análisis de la escala urbana para localizar en indicar la edificación obsoleta en su contexto inmediato en la manzana, a su vez, la planta de localización está acompañada por los cuatro (4) perfiles de la manzana y en la parte inferior se encuentra la superficie total de la manzana y su relación entre ocupado vs libre y el perímetro total de la manzana, de donde se obtiene el dato de la longitud del perfil de la manzana sobre la Cra7ma.

Los datos suministrados en esta ficha permiten obtener la relación y proporción exacta del dimensionamiento de la manzana y de las edificaciones que la conforman, lo cual ayuda en el momento de analizar el predio obsoleto particularmente ya que se tiene un análisis e información previa en relación con su contexto inmediato y área de influencia, la revisión en 2D de implantación y conformación de los perfiles ayuda a la comprensión y análisis de proporciones y relaciones implícitas tanto en el predio obsoleto como en la manzana que no pueden ser evidenciados desde el levantamiento volumétrico en 3D o a partir de recorridos peatonales que se realizaron en cada manzana, el ejercicio evidenció una predominancia de manzanas con un alto índice de ocupación con pocos espacios libres al interior de las misma, se identificaron manzanas con un índice de ocupación bajo, intermedio y alto, los cuales atendían generalmente al uso predominante de la manzana, la gran mayoría de manzanas de ocupación intermedia y alta eran las que tenían menor presencia de uso residencial, sin embargo las manzanas que tienen un índice de ocupación bajo no es por una mayor oferta o encuentro de zonas verdes sino porque su área no construida se emplea como zona de parqueo descubierto al interior de la manzana.

Ambas fichas, tanto Lado A como Lado B, permiten entonces comprender de manera muy sintética la conformación de la manzana a partir de valores cualitativos cuantitativos que logran dimensionar en 2D y 3D las condiciones reales de la Escala de Agrupación, las conclusiones resultantes del análisis de esta escala permitió identificar elementos estructurantes de la manzana que son rescatados y explorados con mayor profundidad en el catálogo de rehabilitación, como lo son: mobiliario urbano, disposición del antejardín, aislamientos al interior de la manzana y la densificación de las edificaciones.

MANZANA XX

FICHA LADO B - CUANTITATIVA DIRECCIÓN: XX



- Índice de ocupación de la manzana
- Longitud del perfil de la manzana sobre la Cra 7ma
- Perfiles de la manzana y ubicación del predio obsoleto.
- Planta de llenos y vacíos de la manzana.
- Áreas en la manzana.
- Perímetro y longitudes en la manzana.

Figura 3.6.
Diagnóstico - Formato base ficha Manzana Lado B
Fuente: Elaboración propia

Para el caso de la Escala de Tipología se mantuvo la fuente principal de información empleada en el análisis de las dos escalas anteriores: Datos Abiertos Bogotá y Mapas Bogotá, se mantuvo el modelo volumétrico de la Escala de Agrupación para la identificación de la edificación obsoleta como se evidencia en el Lado A - Cualitativo del formato base de la ficha del predio (Figura 3.7.) la información recolectada para el análisis de cada edificación permitió un entendimiento de la misma a partir de los usos originales de la edificación, índices de ocupación cantidad de predios por cada edificación y demás elementos cualitativos filtrados y sintetizados en los valores que se evidencian en la ficha, la diagramación atiende entonces a los valores cualitativos que destacan en cada edificación.

El formato base de la ficha está conformado por el título "Predio XX" que varía según el número de edificación a analizar, es decir entre Predio 01 hasta Predio 15 y la dirección, la parte superior de la ficha está conformada por el indicador de altura y el indicador del uso residencial presente en la edificación, en la zona intermedia de la ficha se encuentra la axonometría volumétrica del contexto inmediato de la edificación obsoleta, se emplea para evidenciar la relación de la misma con sus colindancias, en la parte inferior se encuentra el listado total de los usos presentes en la edificación y finalmente la cantidad de predios que componen la totalidad de la edificación, así como la cantidad de predios contenidos en la misma destinados al uso residencial.

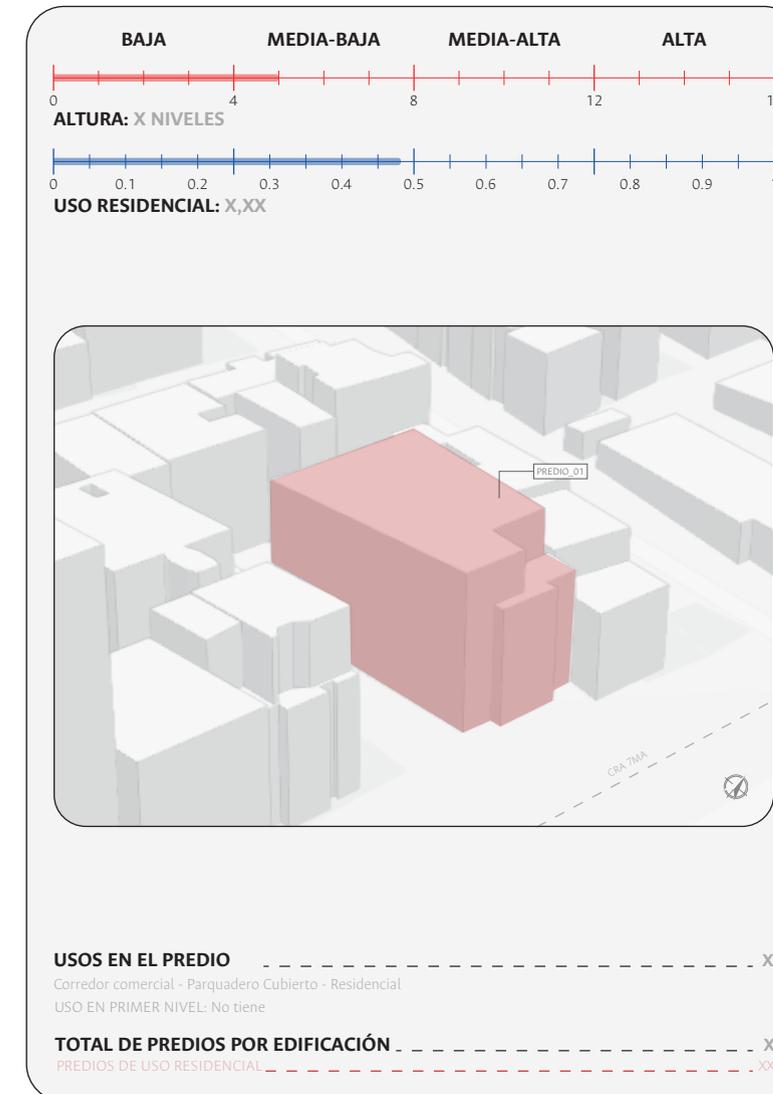
Los datos suministrados en esta ficha permiten comprender los valores e indicadores que conforman a la edificación contextualizando a grosso modo el uso y actividad predominante de la misma, lo cual permitió la clasificación de las edificaciones en tres grupos, nueve (9) presentan vestigios asociados a usos residenciales, cinco (5) presentan usos de carácter dotacional y servicios y uno (1) no cuenta con ningún uso puesto que se encuentra completamente demolido y solo se conserva la fachada que da hacia la Cra. 7ma.

Figura 3.7.

Diagnóstico - Formato base ficha Predio Lado A
Fuente: Elaboración propia

Predio XX

FICHA LADO A - CUALITATIVA DIRECCIÓN: XX



- Indicador de altura del predio.
- Indicador del uso residencial en el predio.
- Axonometría del predio obsoleto y sus colindancias.
- Listado de usos presentes en la edificación.
- Cantidad de predios totales y destinados a uso residencial.

El formato base empleado en la Ficha Lado B - Cuantitativa (Figura 3.8.) mantuvo la planta empleada en la Escala de Agrupación para la identificación y localización de la edificación obsoleta y conserva la disposición de los elementos e indicadores de la Ficha Lado A - Cualitativa, se conservan los textos referentes al nombre de la edificación -Predio XX- y la dirección de la misma, sin embargo los datos presentes en este formato base hacen referencia a las dimensiones y métricas de la edificación, en la parte superior encontramos el índice de ocupación y el porcentaje de ocupación del perfil sobre la Cra 7ma, en la zona intermedia de la ficha se encuentra la planta de llenos y vacíos empleada en el análisis de la escala urbana para localizar e indicar la edificación obsoleta en su contexto inmediato en la manzana, a su vez, la planta de localización está acompañada por la fachada principal de la edificación para evidenciar su estado actual y en la parte inferior se encuentra la superficie del lote y su relación entre ocupado vs libre y el perímetro total del lote de donde se obtiene el dato de la longitud del perfil sobre la Cra7ma.

Los datos suministrados en esta ficha permiten obtener la relación y proporción exacta del dimensionamiento del lote y la edificación, el cual permite contrastar la información que se evidenció con las visitas de campo y recorridos por medio de Google Street View, los datos que se obtuvieron reflejan un alto porcentaje de ocupación en los lotes de edificaciones de carácter residencial, los cuales tienen alturas similares entre cuatro y cinco niveles de altura, tanto la materialidad como la forma de las edificaciones y su emplazamiento en el lote evidencian similitudes entre sí, evidenciando un patrón común en todas las viviendas obsoletas que se analizan en el tramo acotado, a pesar del estado de obsolescencia que evidencian las nueve (9) edificaciones con vestigios de uso residencial estas no reflejan un estado de deterioro total o extremo que imposibilite su intervención para rehabilitarlas.

Ambas fichas, tanto Lado A como Lado B, permiten entonces comprender de manera muy sintética la conformación de la edificación y su relación con los usos preexistentes de sus colindancias, a pesar de que el análisis permite evidenciar todos los factores externos de la edificación se infieren otros factores determinantes que conforman a la edificación desde la concepción interna de la misma, dichas evidencias permiten identificar elementos estructurantes en esta escala y que son rescatados y explorados con mayor profundidad en el catálogo de rehabilitación, como lo son: la distribución de la edificación en función del punto fijo y el vacío, el espacio común y los ámbitos.

Predio XX

FICHA LADO B - CUANTITATIVA DIRECCIÓN: XX

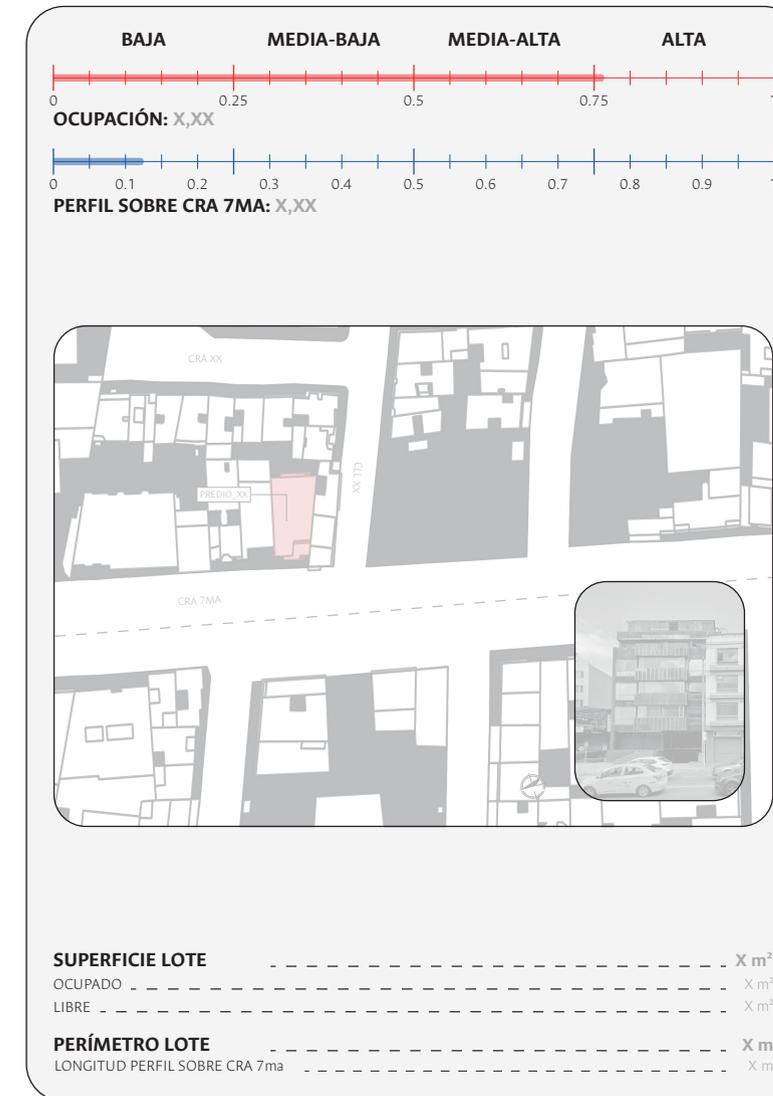


Figura 3.8.
Diagnóstico - Formato base ficha Predio Lado B
Fuente: Elaboración propia

- Índice de ocupación de la edificación
- Longitud del perfil de la edificación sobre la Cra 7ma
- Planta de llenos y vacíos.
- Fachada principal de la edificación.
- Áreas del lote
- Perímetro y longitudes del lote

Número de la Manzana	Dirección	CUALITATIVO						CUANTITATIVO						
		LADO A						LADO B						
		Altura promedio (Niveles)	Ocupación uso residencial	Usos en la manzana	Uso predominante en primer nivel	Total edificaciones	Obsoletas	Índice de Ocupación	Perfil Cra 7ma	Superficie manzana (M2)	Ocupada (M2)	Libre (M2)	Perímetro manzana (M)	Longitud perfil Cra 7ma (M)
M_01	CRA 7MA - TV 4, CLL 53 - CLL 51A	5	0,8	7	Residencial	42	2	0,6	0,35	23.383,94	14.262,94	9.121,00	771,85	267
M_02	CRA 7MA - CRA 9, CLL 52 - CLL 51	3	0,2	4	Corredor comercial	5	1	0,39	0,24	4.771,48	1.856,16	2.915,32	275,2	67,2
M_03	CRA 7MA - CRA 6, CLL 51 - CLL 49	6	0,7	6	Residencial/ Comercial	19	3	0,55	0,38	8.621,93	4.712,21	3.909,72	388,09	146,7
M_04	CRA 7MA - CRA 8, CLL 48 - CLL 47	7	0,6	8	Residencial	25	1	0,66	0,33	6.560,94	4.326,26	2.234,68	333,77	109,07
M_05	CRA 7MA - CRA 6, CLL 48 - CLL 47	5	0,6	7	Residencial/ Comercial	11	1	0,7	0,35	2.759,49	1.979,54	779,95	240,4	85,1
M_06	CRA 7MA - CRA 8, CLL 47 - CLL 46	6	0,7	7	Comercio	22	2	0,75	0,31	7.022,49	5.260,53	1.761,96	334,79	103,89
M_07	CRA 7MA - CRA 8, CLL 46 - CLL 45	4	0,6	7	Comercio	28	1	0,75	0,35	7.709,39	5.809,70	1.899,69	360,16	124,66
M_08	CRA 7MA - CRA 13, CLL 46 - CLL 45	7	0,7	5	Residencial	21	2	0,6	0,38	9.172,68	5.552,94	3.619,74	533,47	20,21
M_09	CRA 7MA - CRA 8, CLL 37 - CLL 36	9	0	2	Oficina	2	1	0,3	0,38	7.429,65	2.211,60	5.218,05	388,09	146,7
M_10	CRA 7MA - CRA 13, CLL 35 - CLL 34	5	0,1	6	Bodega comercial	10	1	0,78	0,22	12.408,83	9.720,40	2.688,43	541,82	118,6

Figura 3.9. (Superior)
Matriz síntesis Manzanas
Fuente: Elaboración propia

Figura 3.10. (Inferior)
Matriz síntesis Predios
Fuente: Elaboración propia

Número del Predio	Dirección	CUALITATIVO						CUANTITATIVO						
		LADO A						LADO B						
		Altura (Niveles)	Uso residencial	Usos en el predio	Uso en primer nivel	Total de predios por edificación	Predios de uso residencial	Índice de Ocupación	Perfil Cra 7ma	Superficie lote (M2)	Ocupado (M2)	Libre (M2)	Perímetro lote (M)	Longitud perfil sobre Cra 7ma (M)
P_01	CRA 7MA #51A - 14	5	0,48	3	No tiene	31	15	0,76	0,12	436,29	331,87	104,42	91,31	11,76
P_02	CRA 7MA #51A - 04	4	0,86	2	Comercio	7	6	0,94	0,11	253,08	237,24	15,84	77,57	8,86
P_03	CRA 7MA #51 - 17	4	0,5	2	No tiene	2	1	0,76	0,12	436,29	331,87	104,42	91,31	11,76
P_04	CRA 7MA #50 - 20	5	0,2	3	Comercio	25	5	0,85	0,13	1.453,10	1.228,89	224,21	167,43	22
P_05	CRA 7MA #49 - 52	5	0,5	6	No tiene	6	3	0,59	0,11	587,17	346,25	240,92	118,72	13
P_06	CRA 7MA #49 - 40	5	0,8	6	No tiene	5	4	0,6	0,08	343,96	206,08	137,88	101,64	8,4
P_07	CRA 7MA #47 - 39	5	0,5	2	No tiene	4	2	0,81	0,13	273,63	223,20	50,43	74,4	9,77
P_08	CRA 7MA #47 - 58	0	0	0	No tiene	0	0	0	0,16	271,12	0,00	271,12	74,7	11,8
P_09	CRA 7MA #46 - 63	5	0	2	Consultorios	6	0	0,89	0,24	316,12	279,95	36,17	71,09	17
P_10	CRA 7MA #46 - 93	5	0	1	No tiene	15	0	0,46	0,14	366,51	168,82	197,69	85,82	12,3
P_11	CRA 7MA #45 - 55	1	0	1	No tiene	1	0	0,88	0,15	333,68	292,01	41,67	81,52	12,1
P_12	CRA 7MA #44 - 07	2	0	1	Comercio	2	0	0,96	0,17	230,81	221,52	9,29	54,53	9,4
P_13	CLL 44 #07 - 18	4	1	1	Residencial	1	1	1	0	171,51	171,51	0,00	66,11	0
P_14	CRA 7MA #36 - 45	9	0	1	No tiene	5	0	0,19	0,38	6.045,95	1.142,52	4.093,43	171,84	66,3
P_15	CRA 7MA #34 - 61	5	0,86	2	No tiene	7	6	0,67	0,12	318,76	213,80	401,96	82,17	10,3

Luego de realizar el análisis diagnóstico en las tres escalas por medio de las herramientas gráficas desarrolladas: cartografías, diagramas de dinámicas y fichas de análisis cualitativo y cuantitativo se concluye que.

En la escala urbana se evidencia una baja planificación del desarrollo y consolidación del perfil actual de la Cra. 7ma, el cual ha influido en el detrimento de la calidad del espacio público en el tramo acotado, acentuándose en el costado occidental de la séptima. El análisis cartográfico refleja tres estadios en la configuración de la séptima, el primero es la condición original, donde el perfil estaba conformado solamente por dos carriles de aproximadamente 2.5mt cada uno, en un segundo estadio aparece temporalmente un separador con arborización únicamente frente al Parque Nacional Olaya Herrera sin embargo no se modifican los anchos efectivos de los dos carriles de la séptima, en estas dos etapas de desarrollo de la séptima el diseño del espacio público en ambos costados de la calzada reflejaban una amplia vegetación en los andenes, los cuales tenían un ancho efectivo mayor a la dimensión de un carril vehicular de la séptima, sin embargo en un tercer estadio el ensanche del perfil de la calzada aumentó notablemente, pasó de dos carriles (5mt aprox) a seis (20mt), su ensanche no fue simétrico, este conservó los dos carriles existentes y se amplió hacia el costado occidental lo cual implicó la reducción de los andenes de este costado y la tala de gran parte de la arborización, la adición de los cuatro carriles y el separador comprimio todo el desarrollo futuro del costado occidental, el cual asumió en varias zonas el uso de parqueo y circulación temporal de vehículos, fenómeno evidenciado en los andenes que se encuentran rebajados al nivel de la calzada y que hoy en día cuentan con la presencia de bolardos, el constreñimiento del costado occidental de la séptima genera una inequidad en el desarrollo y estado de las edificaciones que allí se encuentran por la poca calidad de espacio público que allí se encuentra. Las dinámicas y usos que se evidenciaron en las cartografías dan muestra de la permanencia y continuidad de usos, enmarcando al tramo seleccionado como un gran punto atractor de población en diferentes temporalidades por la presencia de instituciones educativas, oficinas, parques y demás equipamientos y servicios.

En la escala de agrupación la producción de las fichas de análisis permitió identificar que la mayoría de las edificaciones que se encontraban en un estado de desuso parcial o total presentaban un alto índice de ocupación de la manzana, con una media de 0.75, la media de uso residencial por manzana es de 0.7 y las manzanas donde el uso residencial supera el 0.6 presentan edificaciones con alturas muy variadas: viviendas entre los tres y doce niveles de altura donde una pequeña porción de dichas viviendas se encuentran flaqueadas por edificaciones que duplican o triplican su altura. El uso predominante en el primer nivel es el residencial a pesar de la gran cantidad de comercios en el primer nivel de las edificaciones, los perfiles de las diez manzanas que dan sobre la séptima están conformados por cincuenta y cinco (55) edificaciones, de las cuales quince (15) se encuentran en un estado de desuso parcial o total, es decir el 27%, las áreas y extensiones de las manzanas son muy variadas, el promedio es de 8983.4m² lo cual implica una extensión total de 90000m² aprox donde se evidencia la presencia de edificaciones en parcial o total desuso.

La elaboración de los cuatro perfiles de cada manzana consolidó un repertorio de cuarenta (40) perfiles que permitieron la identificación de elementos singulares que ayudaron en el entendimiento de la manzana, de los cuales se destacan las proporciones, dimensiones de ancho y alto y demás relaciones como el escalonamiento de las edificaciones, ya que por la fuerte pendiente del costado occidental de la carrera séptima se evidencian cambios en el nivel 0.0 de varias edificaciones entre dos y tres metros, situación que en evidencia la dificultad que supone el diseño de andenes y rampas de acceso vehicular a los predios, lo cual genera la implementación de escaleras y vados con pendientes muy pronunciadas. El análisis cartográfico en la escala urbana y el análisis particular de la conformación de las manzanas evidencia un cambio notable en la conformación de las mismas, el más significativo es la densificación en altura y el aumento en la ocupación de la manzana, sin embargo varias de las casas tradicionales del barrio de La Merced y las casas del costado norte del acalle 45 disminuyen el índice de construcción de la zona, generando unos ritmos de densificación en altura variados, configurando un perfil irregular a lo largo de la séptima, sin embargo el análisis realizado infiere que la media de altura irá incrementando paulatinamente en las manzanas comprendidas entre la Cll. 45 y 49 en el costado occidental de la séptima, fenómeno que ya se está realizando con la construcción de edificaciones para residencias estudiantiles y oficinas.

En la escala de tipología la producción de las fichas de análisis evidenció que una de las edificaciones analizadas se clasifica como ruina, ya que de esta solo se conserva la fachada que da sobre la Cra. 7ma y las restantes catorce edificaciones son clasificadas como abandonadas y suponen un potencial de ser rehabilitadas, las nueve edificaciones de uso residencial tienen cuatro o cinco niveles de altura, de las cuales ocho presentan vestigios de uso comercial en su primer nivel y su índice de ocupación promedio es de 0.82, de las catorce edificaciones clasificadas como abandonadas trece son consideradas como propiedad horizontal y la extensión total que abarcan los lotes de las quince edificaciones es de 11651.46m² de los cuales 5330.91 son ocupados por las edificaciones, por ende el 53% de los lotes no está ocupado. La elaboración de las fichas permitió identificar que hay un total de 117 predios en las quince edificaciones de los cuales 43 son de uso residencial.

A pesar de que las edificaciones presentan cierto porcentaje de deterioro en el estado de sus fachadas, ninguna de estas refleja una afectación total en la edificación que imposibilite su rehabilitación, sin embargo si se establecen unos criterios que valoran a la edificación para la posible implementación del catálogo multiescalar, en consecuencia de lo anterior las edificaciones con vestigios de uso residencial son de mayor interés, seguidas de las edificaciones de oficinas y universidades, como el edificio de la CAR y los pertenecientes a instituciones educativas y quedan descartados por completo cuatro edificaciones: ocho —ruina—, nueve —edificación de institución educativa inconclusa—, once —edificio de local comercial de un nivel— y doce —edificio de comercio de dos niveles—.

4. CATÁLOGO DE REHABILITACIÓN

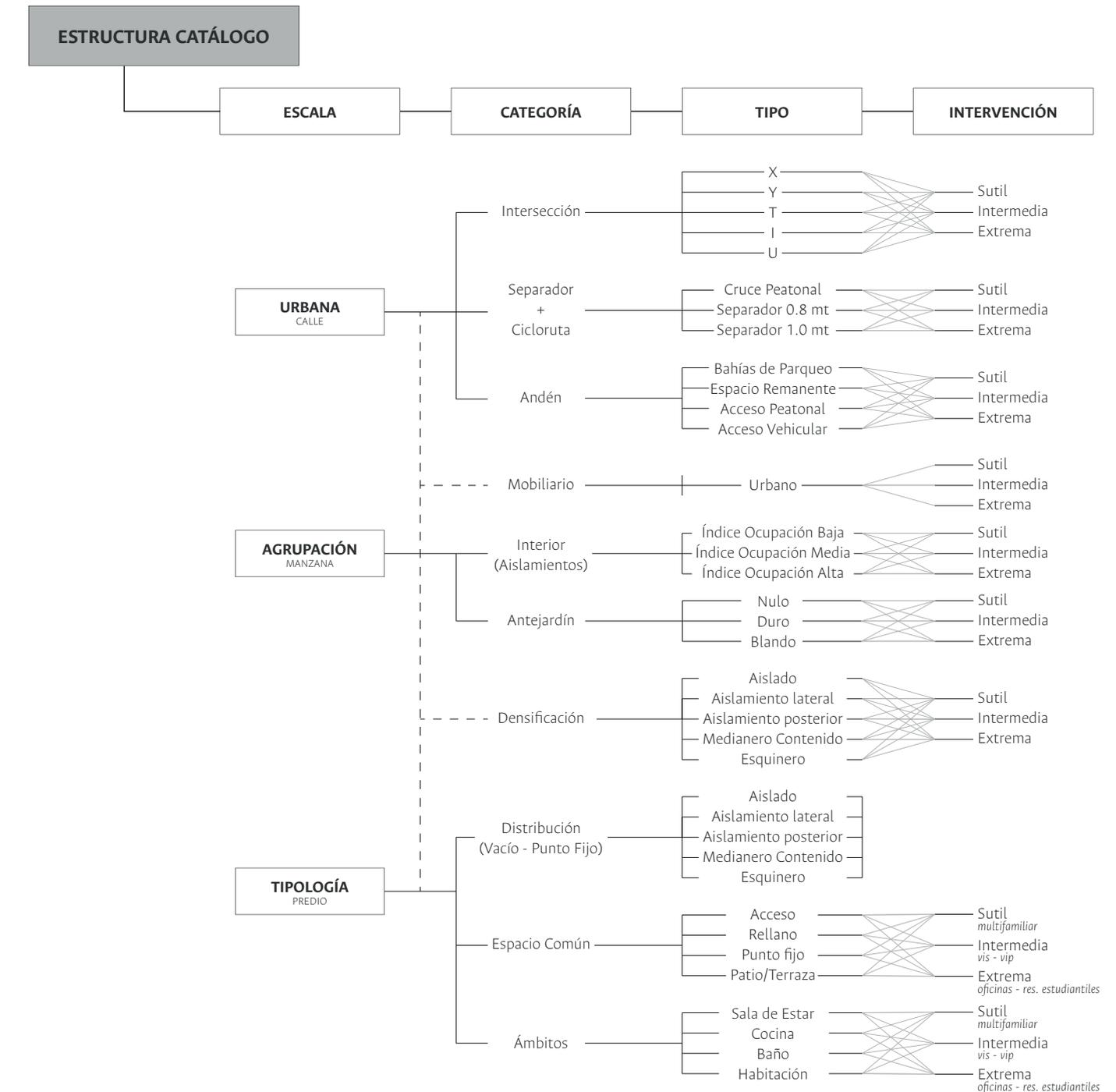
4. Catálogo de Rehabilitación

El Catálogo de Rehabilitación, al igual que la etapa diagnóstica, se contempla en el marco multiescalar de la problemática de la obsolescencia y pretende, desde la variedad de estrategias proyectuales subvertir la condición actual de obsolescencia al potenciar las condiciones actuales de todo el tramo acotado, es por ello que para su consolidación se utilizaron los resultados de las fichas de análisis de la calle, la manzana y el predio para poder estructurar el catálogo desde la escala más general y global, como lo es la urbana, hasta llegar a la escala más particular y específica, como lo es la del predio, mediando por la escala intermedia de la agrupación. En este orden de ideas se formula la "Estructura Catálogo" para orientar la lectura e implementación de este en las tres escalas.

En primer lugar se encuentra la Escala, de la cual se desprenden: Categoría y Tipo, culminando con la sección de intervención. Las categorías que se encuentran en cada una de las escalas hacen referencia a los elementos o partes que fueron identificados en el análisis diagnóstico y que conforman de manera articulada cada escala, en este orden de ideas, el tipo hace referencia a la variación particular de la categoría y la intervención: sutil/intermedia/extrema, hace referencia a la estrategia proyectual que se puede emplear en cada tipo. El interés particular de disponer de tres estrategias de intervención radica en que se pueda ofrecer una solución en corto, mediano y largo plazo que propenda a la mejoría integral de cada tipo, categoría y escala intervenida, siempre teniendo como directriz el no demoler y aprovechar lo existente, en consecuencia de lo anterior, la intervención sutil abarca la revisión, mantenimiento y optimización en la distribución de lo preexistente a partir de una intervención que no suponga un cambio notable pero que si mejore las dinámicas actuales, en la intermedia se evidencia una modificación en la condición preexistente, pero que aún no supone un cambio drástico e inviable desde los planteamientos constructivos y normativos, en cambio la intervención extrema refleja un cambio de dinámicas y usos a partir de la adición de elementos que, a pesar de mejorar las condiciones actuales, si suponen un reto desde el ámbito financiero, constructivo y normativo.

En este sentido la estructura del catálogo esta conformada de la siguiente manera:

La Escala Urbana tiene tres categorías: intersecciones viales, Separador + Cicloruta y Andenes y cada una de estas contiene cinco, tres y cuatro tipos, respectivamente. La Escala de Agrupación tiene tres categorías: mobiliario, antejardines y aislamiento y cada una de estas contiene una, tres y tres tipos, respectivamente, sin embargo la escala de agrupación comparte una categoría con la escala de tipología, la categoría de densificación: la cual a su vez cuenta con cinco tipos diferenciados y finalmente, la Escala de Tipología tiene tres categorías: mobiliario, antejardines y aislamiento y cada una de estas contiene una, tres y tres tipos, respectivamente. La variedad de categorías, tipos y sus correspondientes intervenciones generan un amplio repertorio de estrategias que pueden ser seleccionadas y combinadas dependiendo de la intención que se quiera llevar a cabo con la implementación del catálogo.



Dado que la cantidad de estrategias proyectuales y demás piezas gráficas que conforman la totalidad del catálogo es amplio y su inclusión en el documento excedería notablemente la extensión del mismo, se debe remitir al Anexo 2: Catálogo de Rehabilitación, para poder consultar la totalidad de categorías, tipos e intervenciones generadas para cada escala, en consecuencia de lo anterior, este capítulo evidencia el contenido del catálogo a partir de la demostración de la ruta aplicada desde la Escala, identificación de categoría y tipo hasta la selección final de la intervención en las tres escalas.

Para la escala urbana se realizó el modelo volumétrico (Figura 4.1.) de las condiciones típicas de las intersecciones viales, tipos de andenes y variaciones del separador a partir de la información proveniente de la base de Datos Abiertos Bogotá y se constataron medidas y disposición de elementos por medio de visitas de campo y recorridos por Google Street View. La búsqueda de información y gestión de la misma permitió abordar las intervenciones de una manera más acertada y consciente, puesto que el modelado de las categorías y sus correspondientes tipos permitieron un entendimiento detallado del funcionamiento de la Escala Urbana. Algunas de las situaciones evidenciadas fueron las siguientes: a lo largo del tramo acotado predomina la longitudinalidad de la Cra 7ma puesto que de las veintiséis calles que se conectan a esta, solo seis calles la intersectan y conectan ambos sentidos de la calzada, el separador es muy estrecho y no fomenta ninguna actividad en este ya que su dimensión es de 0,80mt y 1,00mt y se diferencian porque en el más ancho se disponen de materas, la ciclorruta es muy estrecha -1,20mt aprox-, se encuentra a nivel de la calzada y no demuestra ningún factor de seguridad para quienes la utilizan ya que se encuentra delimitada con topellantas y tachones, por su parte los andenes presentan un gran deterioro en las zonas donde hay acceso vehicular a predios, no hay un orden establecido en la disposición de los mismos, lo cual genera un desorden en la ubicación orgánica de los comercios informales, el tratamiento predominante del suelo es duro y no da muestras de un cambio de materialidad o ritmos en la disposición de mobiliario o vegetación -la cual es escasa- y las circulaciones peatonales se ven interrumpidas por la poca continuidad que se presenta en la conexión entre andén, calzada y separador, los pasos seguros, islas en separador y vados no contempla las medidas mínimas que suponen un correcto funcionamiento de los mismos y la disposición de elementos que propicien la actividad o permanencia en los andenes es escasa, generando una ruptura y discontinuidad entre la conexión del espacio público con las edificaciones. Dicha identificación evidenció la relación que se presenta de manera articulada entre las tres categorías y sus correspondientes tipos, derivando en la consolidación de las intervenciones sutil, intermedia y extrema.

En esta escala, los tres tipos de intervención propenden a la activación urbana de la ciudad a partir de pequeñas intervenciones puntuales que detonen el encuentro de actividades y temporalidades del sector, alterando de manera positiva la cotidianidad de quienes frecuentan dicho sector de la ciudad. Las intervenciones buscan entonces la promoción de espacio público y actividad articulada que carece el tramo acotado sobre la Cra. 7ma.

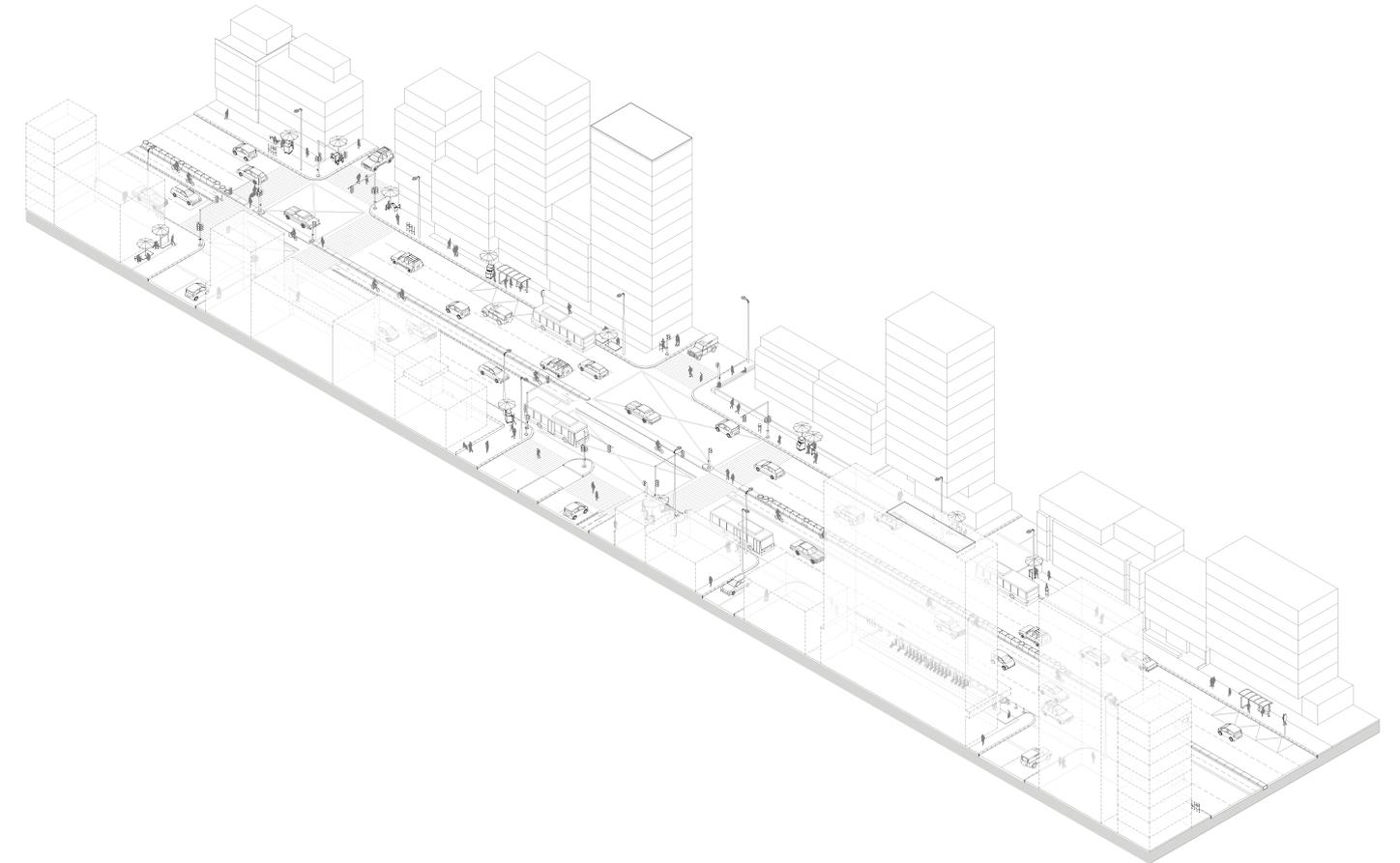


Figura 4.1.
Catálogo - Escala Urbana
Fuente: Elaboración propia

En el caso particular de la condición base en la intersección tipo X (Figura 4.2.) se pueden evidenciar, además de la categoría de intersección, las categorías Andén y Separador + Ciclorruta y su función es representar la condición real de cada una de las categorías y tipos, para de esta manera poder verificar el estado actual de los mismos y definir los niveles de intervención para cada condición base.

La intersección en X representa el cruce de la ClI. 46 con la Cra. 7ma y pone en evidencia la poca concordancia entre los cruces peatonales, la calzada, el separador y el andén. En esta condición actual se observa como el separador de 1.00mt se configura por medio de las materas que impiden el paso entre ambas calzadas, situación contraria en el separador de 0.80mt en el cual la permanencia o paso por ellos presenta un alto riesgo para los peatones, gran parte de las cebras no empalman con los cruces peatonales y la disposición actual de vados no es la más adecuada, el comercio informal tiende a localizarse principalmente en las esquinas de los andenes, sin embargo, también se emplazan en las zonas intermedias del andén cuando las dimensiones de este tienen un ancho efectivo mayor a los 3mt, además el estado de deterioro que presentan los andenes predomina en el costado occidental de la Cra. 7ma, sentido Sur-Norte, puesto que varios de estos no tienen los anchos adecuados para las actividades que allí se desarrollan simultáneamente -comercio, acceso a predios, circulación y permanencias-, es por ello que la condición base debe contemplar todos los tipos en un solo diagrama ya que la intervención de alguno incide directamente en las medidas, proporciones y ubicación de los demás tipos y categorías.

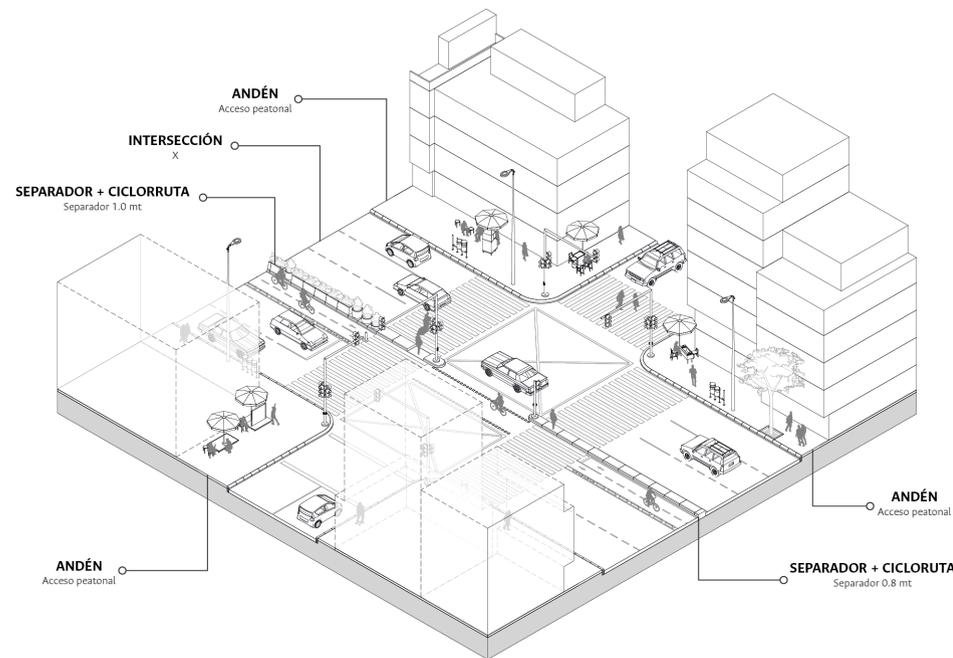


Figura 4.2.
Catálogo - Escala Urbana: Categoría + Tipo
Fuente: Elaboración propia.

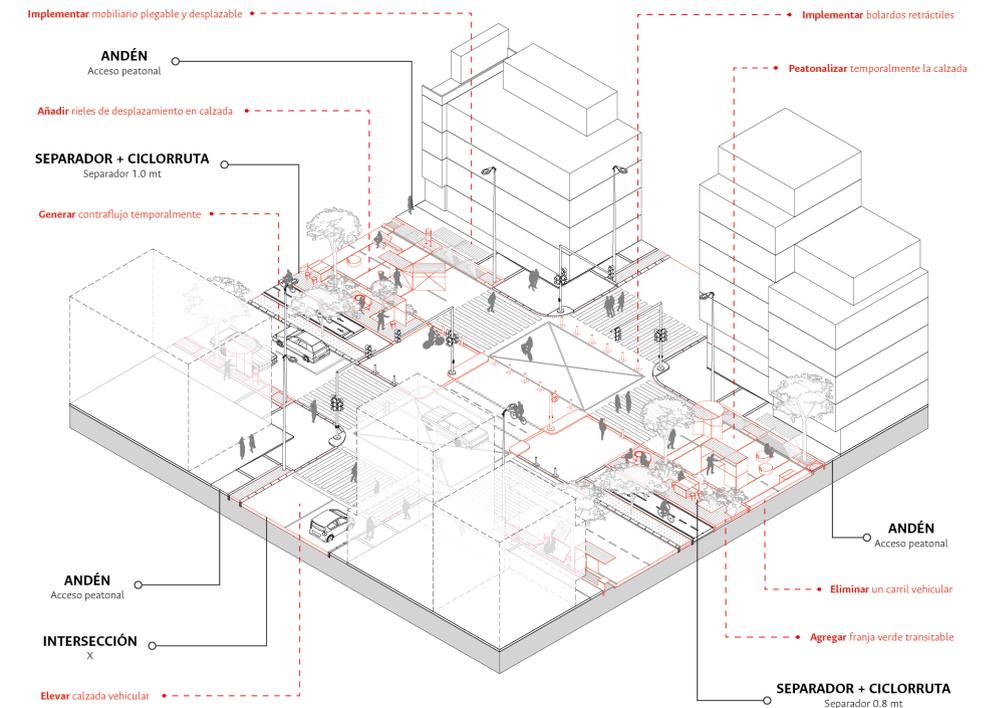


Figura 4.3.
Catálogo - Escala Urbana: Intervención Extrema
Fuente: Elaboración propia.

La intervención extrema de la condición base en la intersección tipo X (Figura 4.3.) representa las estrategias proyectuales realizadas en cada una de las categorías y tipos presentes en la misma. En el caso particular de la intersección en X se realiza la elevación de toda la calzada a nivel del andén para generar una continuidad y relación directa entre el andén y la calzada, en la categoría de Separador + Ciclorruta se realiza un ensanchamiento del separador para incluir una franja de circulación peatonal y una franja de paisajismo y mobiliario, lo cual genera un aumento del área de las islas para el cruce peatonal, además de generar una gran espacio de permanencia, propicia una zona con mayor factor de seguridad tanto para el peatón como el bicusuario, dicha ampliación del separador implica la reducción de un carril en el lado Oriental de la Cra. 7ma sentido Sur-Norte, dejándola de dos carriles en cada sentido, en la categoría de los andenes se emplea un mobiliario itinerante y multifuncional que involucra a la comunidad ya que se pliega para poder ser utilizado tanto en andén como en calzada. La extensión de la actividad con la continuidad del andén y la calle se pensó desde los usos, actividades y dinámicas del sector ya que esta calzada es peatonalizada los domingos y festivos para el desarrollo de la ciclovía.

Para la escala de agrupación se realizó el modelo volumétrico (Figura 4.4.) de las manzanas que presentaban las condiciones típicas de antejardines y aislamientos interiores, se muestra todo el repertorio de mobiliario urbano diseñado y empleado en la escala urbana y se presentan las condiciones típicas de densificación de edificaciones, la escala de agrupación al ser la escala que media entre la urbana y la tipología, comparte una categoría con cada escala, con la escala urbana comparte la categoría de mobiliario y con la escala de tipología comparte la categoría de densificación. Toda la información referente a las medidas de las manzanas y alturas de las edificaciones empleadas para el modelado volumétrico proviene de la base de Datos Abiertos Bogotá y se contrastó con la información disponible en Mapas Bogotá y Google Street View. La búsqueda de información y gestión de la misma permitió abordar las intervenciones de manera más acertada y consciente, dado que el modelado de cada categoría y sus correspondientes tipos lograron un entendimiento detallado del funcionamiento de la Escala de Agrupación.

Algunas de las situaciones evidenciadas fueron las siguientes: la gran mayoría de las manzanas tiene un índice de ocupación alto y predominan las edificaciones de mediana altura, entre cuatro y cinco niveles, las edificaciones de uso residencial ocupan mayormente la totalidad del lote y los aislamientos que se presentan al interior de las manzana generan espacios vacíos en la zona circundante a los centros geométricos de cada manzana, los antejardines que se encuentran sobre la Cra. 7ma tienen un tratamiento predominante de zonas duras y la gran mayoría de estos se ven reducidos dependiendo del ancho efectivo que tiene el andén de la manzana, solo se identificó un antejardín con tratamiento de zonas blandas, jardíneras y vegetación de mediano y alto porte, como lo es la manzana donde se encuentra el edificio de la CAR. En la categoría de densificación se identificó cinco tipos de edificaciones de las quince obsoletas analizadas: aislado, aislamiento posterior, aislamiento lateral, medianero contenido y esquinero. Dicha identificación evidenció la relación que se presenta de manera articulada entre las cuatro categorías y sus correspondientes tipos, derivando en la consolidación de las intervenciones sutil, intermedia y extrema.

En esta escala, los tres tipos de intervención propenden a la activación de la manzana a partir de pequeñas intervenciones puntuales que detonen el encuentro de actividades y temporalidades del sector a partir del tratamiento del antejardín hasta el interior de la manzana, alterando de manera positiva la cotidianidad de quienes permanecen de manera contante en dicho sector de la ciudad. Las intervenciones buscan entonces la promoción de espacio público tanto en el exterior como interior de la manzana.

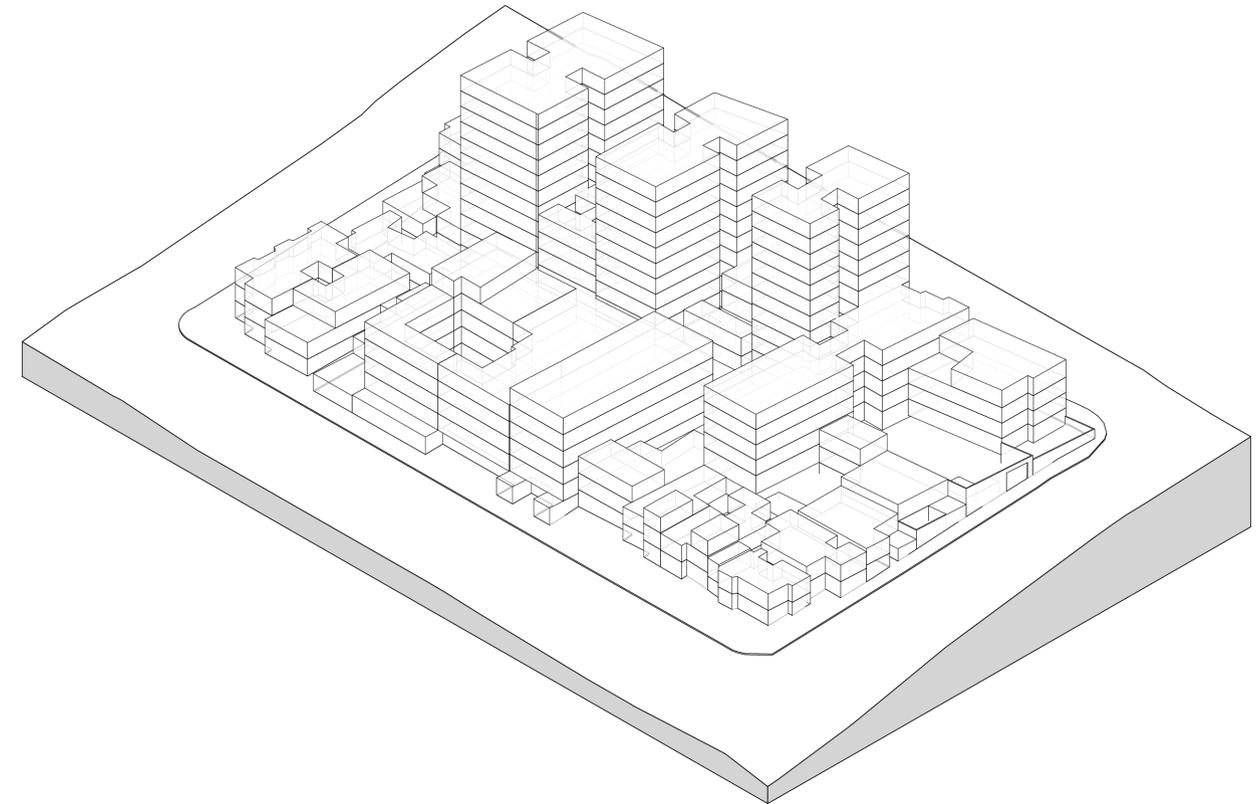


Figura 4.4.
Catálogo - Escala Agrupación
Fuente: Elaboración propia

En el caso particular de la condición base en la densificación tipo medianero contenido (Figura 4.5.) se pueden evidenciar, las relaciones de altura entre la edificación obsoleta -cinco niveles- y sus dos vecinos - doce y trece niveles-, los cuales además de doblar su altura, reflejan una dificultad notable de crecimiento de la vivienda contenida.

La edificación tipo medianero contenido representa a la edificación ubicada en la Cra. 7ma #47-39 y pone en evidencia el encapsulamiento de la edificación por sus dos colindancias, esta categoría pretende conceptualizar el modo en el que se puede densificar la edificación teniendo en cuenta los vacíos disponibles en su implantación en la manzana, en este orden de ideas y al contrastar el área libre disponible en primer nivel se determina que el modo de densificación adecuado para este tipo de edificación debe ser a partir de la ocupación del eje vertical de la edificación.

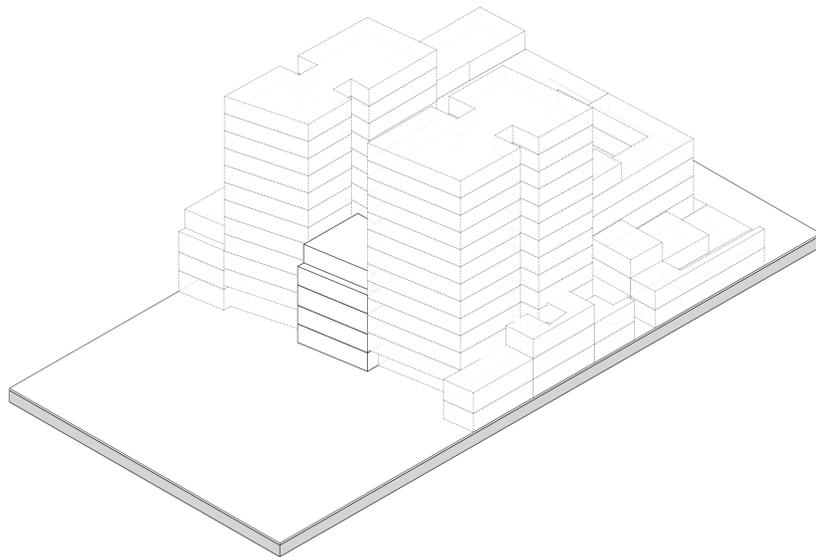


Figura 4.5.
Catálogo - Escala Agrupación: Categoría + Tipo
Fuente: Elaboración propia.

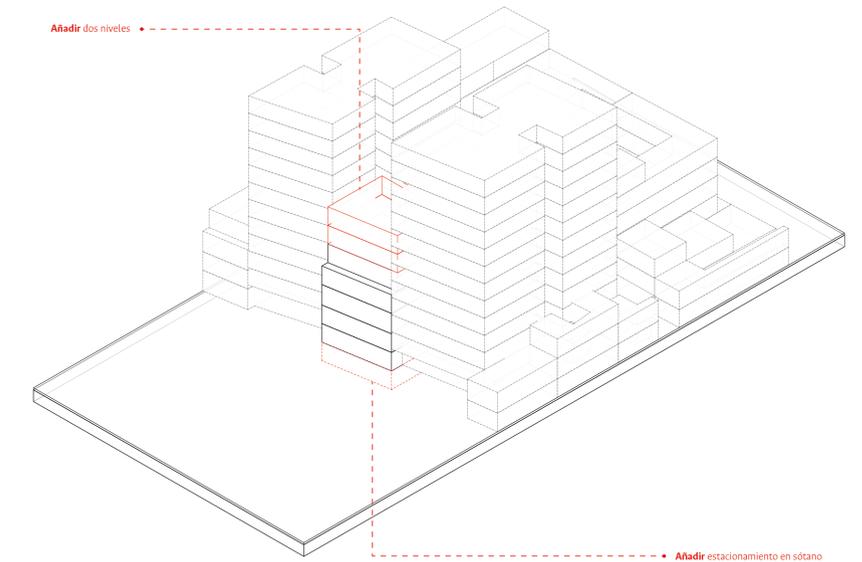


Figura 4.6.
Catálogo - Escala Agrupación: Intervención Intermedia
Fuente: Elaboración propia.

La intervención intermedia de la condición base en la densificación tipo medianero contenido (Figura 4.6.) representa la estrategia proyectual realizada en la categoría y tipo, en el caso particular de la edificación medianera contenida se realiza la construcción de dos niveles adicionales respecto al último nivel de la misma y se adiciona un nivel para la disposición de un sótano, si bien las dos operaciones realizadas se encuentran dentro de la intervención intermedia, la adición de un sótano en el nivel -1 supondría mayores desafíos que la construcción de los dos niveles adicionales en el último piso de la edificación.

Para la escala de tipología se realizó el modelo detallado de la edificación No. 15 (Figura 4.7.) en el cuál se evidencian las categorías de: distribución, espacio común, ámbitos y densificación, compartida con la escala de agrupación. Toda la información referente a la edificación empleada para su levantamiento arquitectónico proviene de la Secretaría Distrital de Planeación SDP y se contrastó con la información disponible en la base de Datos Abiertos Bogotá, Mapas Bogotá y se corroboró con las visitas de campo y recorridos por Google Street View. La búsqueda de información y gestión de la misma permitió abordar el análisis y las intervenciones de manera más acertada y consciente, dado que el modelado de cada categoría y sus correspondientes tipos lograron un entendimiento detallado del funcionamiento, tanto de la edificación como de la Escala de Tipología.

Algunas de la situaciones evidenciadas en la edificación No. 15 fueron las siguientes: la edificación al ser de propiedad horizontal presenta zonas destinadas al espacio común, como lo son patios, terrazas y toda la circulación, sin embargo el acceso a los patios y terrazas está habilitado solo para el apartamento del primer nivel, situación similar al evidenciado en la terrazas del quinto piso, las cuales son zonas comunes pero solo tienen acceso a ellas los apartamentos ubicados en el quinto piso, la edificación no cuenta con espacio para parqueaderos al interior de la misma pero el estado del antejardín y andén dan muestra de haber sido empleados como zona de parqueo temporal. La edificación tiene cinco niveles, en el primer nivel se encuentra un apartamento -110,06m²- y un local comercial -64,36m²-, la planta entre el segundo y cuarto piso es una planta tipo donde cada nivel es ocupado por un apartamento -210,35m²- y el quinto piso alberga dos apartamentos -79,45m² y 54,26m²- y finalmente la categoría de densificación mantiene la identificación de los cinco tipos de edificaciones presentadas en la escala de agrupación. Dicha identificación evidenció la relación que se presenta de manera articulada entre las cuatro categorías y sus correspondientes tipos, derivando en la consolidación de las intervenciones sutil, intermedia y extrema.

En esta escala, los tres tipos de intervención propenden a la activación de la vivienda a partir de pequeñas intervenciones puntuales que detonen el cambio de actividades y núcleos familiares, los cuales atiendan de manera asertiva tanto las dinámicas como las temporalidades del sector, a partir del tratamiento de las zonas comunes, el local comercial del primer nivel y el cambio de las tipologías de vivienda, alterando de manera positiva la cotidianidad de quienes transitan, permanecen y residen en este sector de la ciudad. Las intervenciones buscan entonces la rehabilitación de la vivienda a través de la modificación interna y externa de la edificación en aras de atender de manera más consecuente las nuevas realidades del lugar donde se encuentra implantada.



Figura 4.7.
Catálogo - Escala Tipología
Fuente: Elaboración propia

En el caso particular de la condición base en los ámbitos del primer nivel (Figura 4.8.) se pueden evidenciar la configuración de los espacios correspondientes a cada tipo y la relación que guardan entre si, espacio común como ámbitos tienen la función en representar la condición real de la edificación a partir del levantamiento arquitectónico de los diseños originales de la misma, de esta manera se puede verificar la distribución y disposición de cada categoría y sus correspondientes tipos para verificar su eficiencia y pertinencia en la actualidad para definir de esta manera los niveles de intervención para cada condición base.

La condición base del primer nivel pone en evidencia la relación entre el espacio común y los ámbitos evidenciando que el acceso a las zonas comunes como patios se da desde el interior del apartamento 101 del primer nivel, sin embargo el acceso a uno de ellos podría ser modificado para que los demás apartamentos puedan tener acceso a este, en esta condición actual se observa la presencia de cuartos de servicio que podrían ser empleados para la ampliación de habitaciones, disposición de estudios, ampliación del baño o cuarto de ropas. El hall de acceso a las habitaciones supone un espacio potencial para su reconfiguración y optimización del espacio. La estructura está compuesta por un eje de columnas internas y los dos muros laterales de la edificación lo cual supone un gran potencial a la hora de querer reconfigurar por completo toda la disposición de la planta.

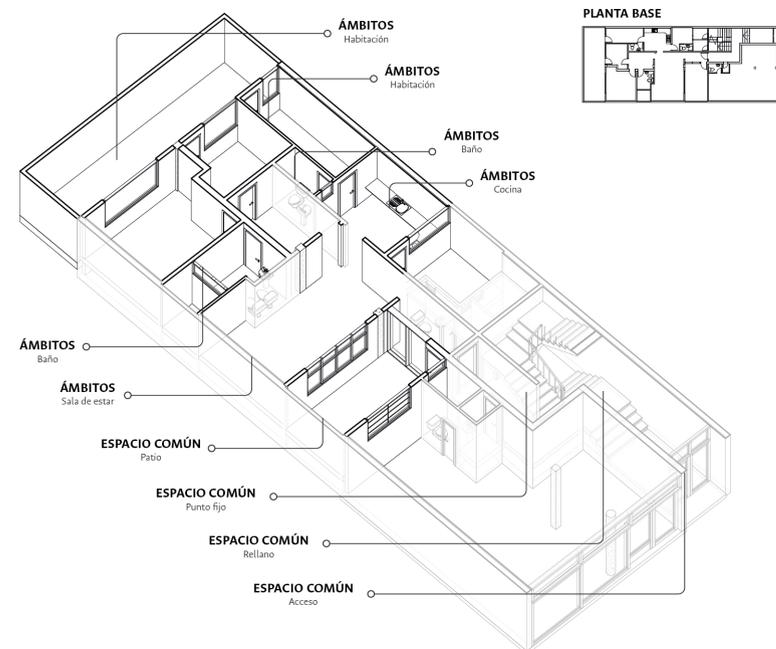


Figura 4.8.
Catálogo - Escala Urbana: Categoría + Tipo
Fuente: Elaboración propia.

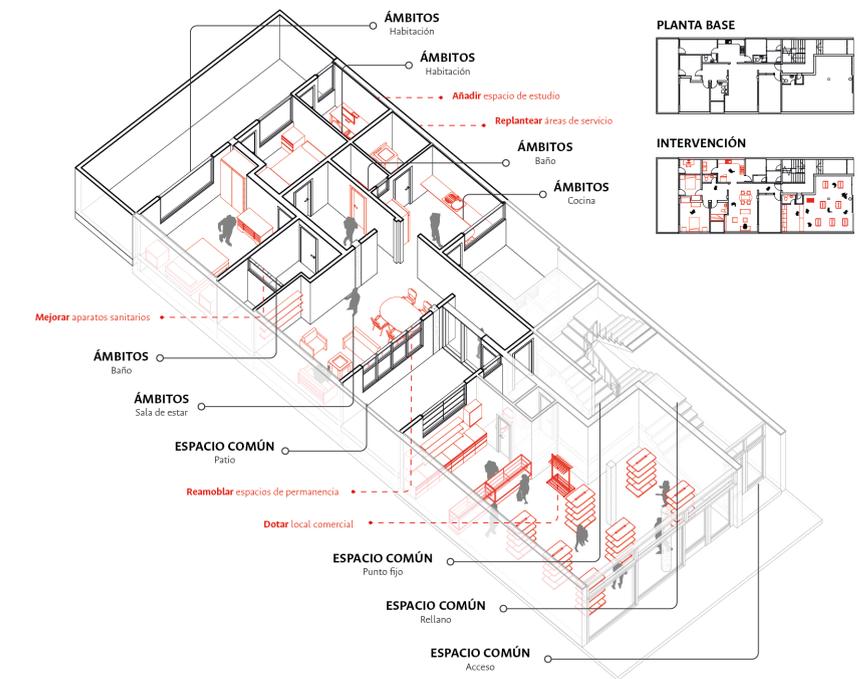


Figura 4.9.
Catálogo - Escala Urbana: Intervención Sutil
Fuente: Elaboración propia.

La intervención Sutil de la condición base en los ámbitos del primer nivel (Figura 4.3.) representa las estrategias proyectuales realizadas en las categorías de espacio común y ámbitos, en los cuales se pretende preservar la configuración preexistente de la vivienda modificando solamente los cuartos de servicio y promoviendo la ocupación de cada vivienda por mas de un núcleo familiar, en el caso particular del apartamento 101 se realizó la intervención del cuarto de servicio invirtiendo la posición del baño para disponer de un baño social en el apartamento y el área restante se empleó para la disposición de un estudio y la ampliación del cuarto de ropas. El local comercial es intervenido a partir de la configuración espacial generada por el mobiliario y el espacio común, referente a la circulación, se mantiene igual, parte de la revisión e intervención sutil busca la posibilidad de reverdecer el interior de las viviendas con la adecuación de los patios, terrazas y demás espacios comunes así como los muros de cerramiento presentes en los vacíos de los patios.

Luego de la consolidación del Catálogo de Rehabilitación y definición de la estructura del mismo en categorías, tipos y nivel de intervención para cada una de las tres escalas se concluye que.

Los niveles de intervención, sutil, intermedio y extremo, están correlacionados entre sí y presentan una lógica conceptual definida en cada una de las categorías presentes en el catálogo, en el caso de la escala urbana, las categorías de intersección, separador + cicloruta y andén, presentan en su nivel de intervención sutil una revisión del estado actual de los elementos que componen cada tipo de la categoría, con el fin de que se optimicen los cruces peatonales en el separador y a nivel de calzada, en cuanto a la vegetación, se hace una revisión del estado actual y se propone una renovación de vegetación en las zonas que presentan un detrimento en la calidad de las mismas, como lo es en el caso de las materas presentes en el separador de 1.00mt, la revisión en los andenes, además de tener en cuenta los cruces, rampas y vados, evidenció la necesidad de ordenar el andén a partir de la aparición de franjas definidas para el establecimiento de mobiliario y circulación peatonal.

En el caso de nivel de intervención intermedio, se realizó una revisión de las esquinas, rebajándolas al nivel de la calzada para generar un tránsito más cómodo y continuo para el peatón, se revisaron los anchos en la calzada el separador y ciclorruta, constatando la dimensión (según el POT vigente) de 3.5mt para los buses del SITP, el mobiliario empleado en el ordenamiento de las franjas presenta espacios que se pueden recintar y que promueven el comercio y la permanencia del peatón, la revisión de los andenes en cuanto al acceso a predios tanto vehicular como peatonal, contempló el análisis de los desniveles y pendientes presentes en rampas y andenes, teniendo en cuenta la normativa actual donde las pendientes no pueden exceder el 2% para circulación peatonal en andén y el 7% en rampas.

Y finalmente, en el nivel de intervención extremo se propone la elevación de la calzada al nivel del andén, esto con el fin de generar una conexión directa que permita la adición del mobiliario plegable que permanece en el andén y se extiende hacia la calzada, este mobiliario es pensado para las actividades que se llevan a cabo los domingos y festivos con la peatonalización de la séptima por el desarrollo de la ciclovía, la revisión del separador presenta un ensanchamiento del mismo para la disposición de cicloruta, franja de paisajismo y zonas de permanencia y circulación.

En la escala de agrupación, las categorías de interior (aislamientos), antejardín y densificación se presentan de la siguiente manera: en la sutil se realiza una revisión de los aislamientos al interior de la manzana para verificar su disponibilidad para la adición de vegetación, en los antejardines con presencia de vegetación se realiza una mejora de lo existente con el tratamiento de las zonas blandas y en los antejardines donde no hay vegetación bien sea por el ancho efectivo del andén o porque no se dispone de uno, se propone la aparición de materas y muros verdes, respectivamente, y finalmente en la categoría de densificación se propone el crecimiento de la edificación entre uno y dos niveles de altura en la parte superior de la edificación.

En el nivel intermedio se propone una dilatación lateral en las edificaciones para generar una apertura parcial de la manzana, en el caso de los antejardines, se realiza un tratamiento en el suelo, fachadas y zonas blandas, con la adición de vegetación que estructure tanto el acceso a las edificaciones como la composición de la fachada y la densificación de las edificaciones presenta la adición de un sótano y dos niveles en la parte superior de la edificación.

En cuanto al nivel extremo, aparecen estructuras alternas como pérgolas y porches que ofrecen mayor vegetación en los accesos a predios, así como la transición a modo de umbral en el paso entre el andén y la edificación, en cuanto a la densificación, la intervención extrema implementa la adición de una estructura ajena a la edificación principal, la cual propende a la activación de nuevos usos con una densificación mayor en la edificación.

Y finalmente en la escala de tipología se realizan las intervenciones en las categorías de espacio común y ámbitos, la categoría de distribución hace referencia al análisis que evidencia la ubicación del vacío y el punto fijo de las edificaciones, en esta escala los niveles de intervención presentan la siguiente lógica, el sutil propende al mantenimiento actual de divisiones internas y diseño arquitectónico original, presentando unos pequeños cambios en los baños y cuartos de servicio, la escala intermedia formula una recomposición interna de todas las divisiones internas de la edificación y la extrema supone un cambio en toda división interior y adición de usos y actividades que generen la anexión o cambios en la conformación exterior de la edificación. Teniendo en cuenta estos tres parámetros en los niveles de intervención, la categoría de espacio común y ámbitos presentan para el nivel de intervención sutil un cambio en la conformación de los núcleos familiares que habitan la edificación, suponiendo un cambio en el modo de habitar y compartir los espacios dentro de la vivienda, sin incurrir en cambios notables en su configuración original, en la intermedia ambas categorías atienden a un cambio notable de la división interna de la vivienda, en función de la cantidad de m² por unidad habitacional poniendo en cuestión planteamientos de vivienda de interés social y prioritario y en el nivel de intervención extremo el cambio de uso a residencia estudiantil u oficina supone un cambio con mayor impacto en la planteamiento original de la edificación.

A pesar de que el abanico de posibilidades es amplio, gracias a la variedad de categorías, tipos y nivel de intervención, los tres niveles de intervención presentes en el catálogo de rehabilitación, siempre se encuentran contenidos dentro de los lineamientos de factibilidad y posibilidad de ser implementados, dado que en ninguno de los casos los niveles de intervención generan una demolición parcial o total de las condiciones actuales, sino que representan un gesto de intervención que aprovecha lo existente y lo toma como punto de partida para la activación multiescalar del habitar en las tres escalas.

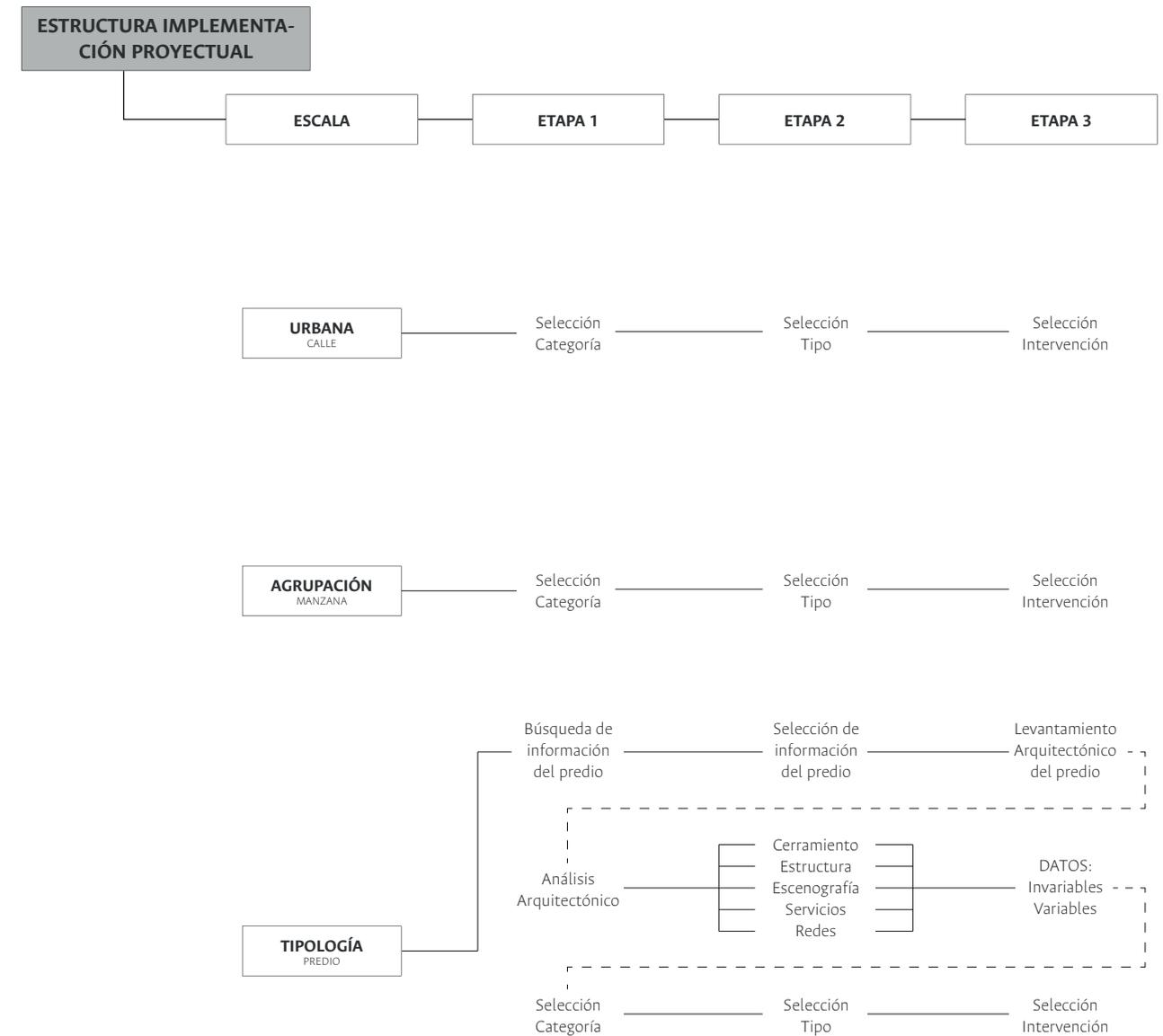
5. IMPLEMENTACIÓN PROYECTUAL

5. Implementación Proyectual

La consolidación del Catálogo de Rehabilitación, producto del análisis diagnóstico y la reflexión proyectual en torno a la obsolescencia en las tres escalas: urbana, agrupación y tipología decanta en la implementación proyectual del catálogo, el cual demuestra la pertinencia y viabilidad del mismo a partir de la rehabilitación de la edificación No. 15, manzana 10 subtramo Cll. 34 - Cll. 35 y para un mayor entendimiento del modo en el que se debe implementar el catálogo se propone la "Estructura Implementación Proyectual", la cual está conformada por la escala y tres etapas organizadas de la siguiente manera: para la escala urbana y agrupación la etapa 1 hace referencia a la selección de la categoría –Intersección, andén, densificación, antejardín...–, la etapa 2 a la selección del tipo –intersección X, Separador con cruce peatonal, edificación con aislamiento posterior...– y la etapa 3 representa el tipo de intervención empleada –sutil, intermedia o extrema– en el caso de la escala de tipología se lleva a cabo el mismo proceso de selección de categoría, tipo e intervención, sin embargo para poder llegar a esta escogencia se deben realizar dos procesos previos determinantes en la implementación, el primero está enfocado en la búsqueda de información referente al predio, selección de dicha información y finalmente el levantamiento arquitectónico, la disposición de esta información permite avanzar al siguiente proceso, en el cual se realiza el análisis arquitectónico por medio de los sistemas arquitectónicos de Leupen –cerramiento, estructura, escenografía, servicios y redes– para de este modo concluir las variables e invariables de la edificación que sugieren las estrategias proyectuales evidenciadas en el catálogo de rehabilitación.

Si bien el catálogo contempla la multiplicidad de intervenciones multiescalarmente, su lectura debe ser explicada para que de esta manera se pueda comprender el modo en el que está ordenado y la manera en la que debe ser implementada esta herramienta, es por ello que en el presente capítulo se hace explícita la manera en la que se decantó la escogencia del predio, el modo en el que se implementa el catálogo y los resultados de dicha implementación.

La disponibilidad y acceso a la información fue determinante en la selección del predio, puesto que, a diferencia de las escalas urbana y agrupación la dificultad en el acceso a la planimetría original de los predios redujo las posibilidades de realizar el ejercicio analítico en cada uno. La búsqueda resultó en la obtención de la planimetría original de dos predios: el catorce –revista proa No.133– y el quince –Archivo Central de Predios SDP –, la cual fue empleada para el levantamiento arquitectónico de ambos edificios, sin embargo el predio catorce fue descartado para el análisis de Leupen dado que este es un edificio de oficinas y consultorios y su uso dista del interés principal de rehabilitar viviendas obsoletas, es por este motivo que el análisis de Leupen, filtración de información particular del predio e implementación del catálogo se realiza en el predio quince dado que este si es consecuente con el interés principal del actual TFM.



La búsqueda de información adicional a la empleada en el diagnóstico multiescalar consolidó un repertorio de aerofotografías de diversas temporalidades, 1943-1952-1981, que corroboran las conclusiones resultantes del análisis diagnóstico y propician el descubrimiento de información adicional que permite ahondar más en el origen del predio y la transformación de su contexto inmediato. Para el año de 1943 la Manzana 10 (Figura 5.1.) no tenía las dimensiones actuales, reflejaba una mayor área y se podría decir que para este momento la Manzana 10 no existía o se encontraba fusionada con su actual manzana vecina, esta gran manzana resultante estaba delimitada por la actual Cll. 34 - Cll. 36 y Cra. 7ma - Cra. 13, la aerofotografía evidencia un cambio notable con el estado actual, no solo en la configuración geométrica de la manzana sino de las edificaciones, usos y manera particular de loteo de la misma, se identifican entre doce y quince lotes por la configuración de los cerramientos, la gran mayoría de las manzanas que se evidencian en la aerofotografía dan muestra de la subdivisión de las mismas con el pasar de los años, el perfil de la calzada estaba conformado por dos carriles y no se disponía de separador, sin embargo en el costado del barrio de La Merced se evidencia la un separador alineado con el andén del parque nacional, el cual genera una pequeña calle interna entre las casas de La Merced, el separador y la Cra. 7ma, la composición de los andenes en ambos costados de la calzada reflejaban una abundante vegetación, la disposición de los andenes y vegetación en relación con la Cra. 7ma, da muestras de la importancia que tenía el peatón en el diseño urbano para la época: andenes anchos, vegetación abundante y zonas de permanencia

Para el año de 1952 (Figura 5.2.) se evidencia un cambio en el perfil de la Cra. 7ma, frente al Parque Nacional aparece un separador completamente arborizado, la consolidación del Barrio de La Merced influye en la consolidación de la Manzana 10, conectándolas al dar continuidad de la Cll. 35 a través de la Cra. 7ma, el loteo de la Manzana 10 tiene un orden similar al del barrio de la merced y la manzana vecina restante, resultado de la división con el paso de la Cll. 35, da muestras de un inicio de densificación en altura de la misma, situación que al día de hoy se mantiene

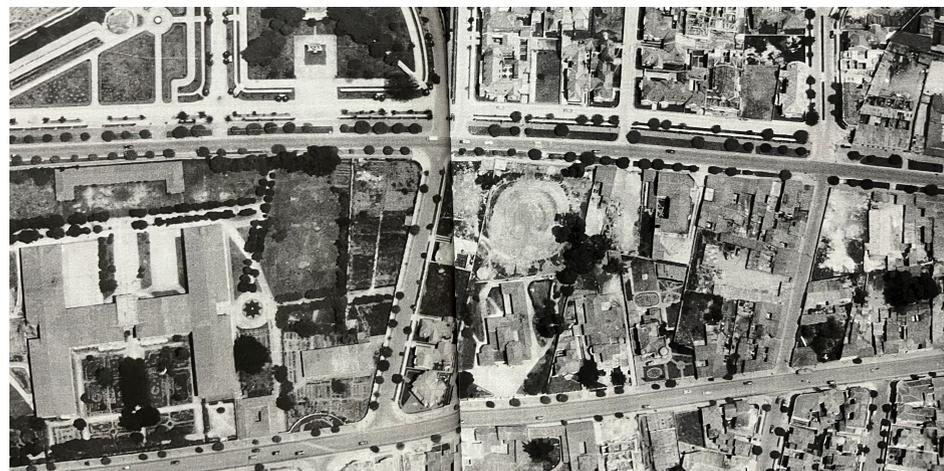


Figura 5.1.
Aerofotografía Manzana 10 - año 1943
Fuente: Bogotá Vuelo al Pasado, pg 34-35.



Figura 5.2.
Aerofotografía Manzana 10, año 1952
Fuente: Bogotá Vuelo al Pasado, pg 97.

y concentra gran parte de las edificaciones de oficinas del sector, a pesar del cambio paulatino en la configuración de las manzanas se evidencia, que en el transcurso de esta década, primaba el peatón, la densidad y ocupación era intermedia, predominaban las viviendas de baja altura y no se evidenciaba ningún cambio notable en el perfil de la Cra. 7ma, situación que al día de hoy si evidencia bastantes cambios, para el año de 202X (Figura 5.3.) no se evidencia presencia de ningún separador con arborización de porte medio o alto, en cambio aparecen materas de 1,00mt en el separador, con el ensanche de la calzada se pasó de dos carriles a seis, de los cuales uno fue remplazado por la cicloruta a nivel de calzada en el lado occidental de la Cra. 7ma, dicho ensanche se dio desde el costado oriental hacia el occidental, lo cual significó la reducción de los andenes y tala de árboles presentes en los años 43 y 52 en el costado occidental de la séptima, el separador que se evidenciaba frente al Barrio de La Merced y la calle alterna que



Figura 5.3.
Aerofotografía Manzana 10 - año 202X
Fuente: Elaboración propia.
Nota: Adaptada de Mapas Bogotá

este generaba desapareció y fue remplazada por un gran andén con poca presencia de zonas blandas, las manzanas conservan varias de las proporciones definidas desde la década de los 50's, sin embargo la disminución de vegetación y predominancia de zonas duras se evidenció desde el año 1981 (Figura 5.4.), el uso predominante de la Manzana 10 y del contexto inmediato al ser de oficinas propició un cambio drástico en el diseño de los andenes y espacio público a lo largo de este costado occidental de la Cra. 7ma, los andenes se encontraban rebajados al nivel de la calzada y se destinaron como zonas de parqueo, esto generó un malestar a nivel del espacio público ya que la circulación peatonal fue interrumpida por completo y además enmarcó la noción de desvinculación total en este del costado occidental de la Cra. 7ma, en cuanto a calidad de circulación y permanencia del peatón se refiere, dichos rezagos se mantienen en la actualidad (Figura 5.5.) y no han sido resarcidos en su totalidad, sin embargo se evidencia una intervención predominante a lo largo de la Cra. 7ma para desligar al andén de esa condición y uso principal de parqueo y es la implementación de bolardos, los cuales en su mayoría si impiden el paso vehicular pero no mejoran la calidad del espacio público, por el contrario entorpecen e interrumpen la circulación peatonal, si bien el contexto inmediato como las colindancias, el perfil de la calzada y configuración del andén evidencian algunos cambios entre 1981 y la actualidad, 2023, pero por su parte el predio da muestras de haber mantenido sus características originales, la materialidad que se logra percibir en la década del 80's es congruente con la que se mantiene hoy en día, no da muestras de modificaciones externas o crecimientos en los niveles superiores, sin embargo el cambio más evidente y notable, es en el tipo de uso del local comercial en el primer nivel, los registros de Google Street View permiten evidenciar presencia de: concesionario de carros y motocicletas, salón comunal y parqueadero.



Figura 5.4.
Aerofotografía Predio 15 - año 1981
Fuente: Bogotá Vuelo al Pasado, pg 190.



Figura 5.5.
Predio 15, año 2022
Fuente: Elaboración propia.
Nota: adaptada de Google Street View

A pesar de que el predio quince evidencie un aparente estado de funcionalidad interno por el buen estado que se percibe desde el exterior: fachada y cerramiento lateral, es necesario realizar el levantamiento arquitectónico para comprender la totalidad de la edificación y dimensionar el estado de obsolescencia funcional presente en la misma, es por ello que se realiza la consulta ante la Secretaría Distrital de Planeación para acceder a toda la información referente y pertinente para el análisis.

En consecuencia de lo anterior se tuvo acceso a la siguiente información. El edificio se presentó como Proyecto de Copropiedad recibiendo el nombre de "Edificio Salgados", los diseños arquitectónicos y estructurales fueron aprobados por medio de la Resolución #274 de 16 de marzo de 1964 de la Alcaldía Mayor del Distrito Especial de Bogotá y aprobado para propiedad horizontal bajo la Ley No. 182 de 1948 y Decreto No. 1335 de 1959 el 16 de marzo de 1964 y se encuentra ubicado en la Cra. 7ma #34-53/61.

La información evidenciada en planimetría respecto a zonas comunes y privadas determinó la presencia de un total de siete predios, de los cuales uno es destinado como local comercial y los restantes seis como apartamentos. El juego de planos adquiridos en el Archivo Central de Predios está compuesto por ocho (8) planos entre los cuales se encuentran: planta 1er piso y planta tipo del 2do, 3er y 4to piso – planta 5to piso y distribución de áreas – alzado fachada principal y corte transversal – corte longitudinal – planta tipo de entrepiso del 1er hasta el 4to piso – entrepiso 5to piso – planta cubiertas – plano de tanque elevado de agua.

El Edificio Salgados se encuentra implantado en un lote rectangular de 28,7 x 10,3mt, cuenta con un antejardín duro y con un patio en la parte posterior, la planta rectangular se encuentra modulada por dos cuadrados que disponen al interior de la edificación dos patios, los cuales separan los dos volúmenes de la edificación y son conectados por un corredor central a modo de "puente", las plantas del 1er al 4to nivel (Figura 5.6.) dan muestra de la submodulación interna por medio de cuadrados que ordenan el espacio a partir de cuadrantes, las plantas de los apartamentos dan muestra de la amplitud de los espacios que cada una posee, hay cuatro tipos de apartamento los apartamentos más pequeños tienen 54m² y 79m² y se ubican en el 5to piso, el apartamento intermedio tiene una medida de 110m² y se ubica en el 1er piso y los apartamentos más grandes son los de la planta tipo del 2do, 3er y 4to piso con 210m², las plantas tipo dividen las zonas del apartamento, aprovechando la modulación de los dos cuadrados y cuadrantes, el modulo del apartamento que da sobre la fachada principal –sobre la Cra. 7ma– (Figura 5.7.) concentra todos los espacios comunes y servidores de la vivienda, como la sala, comedor, cocina, cuarto de ropas y cuarto de servicio y en el modulo posterior se encuentran las habitaciones, esta división zonificada del espacio permitiría generar un doble acceso en la vivienda, separando las zonas privadas de las sociales, lo cual podría ser empleado para la disposición de módulos productivos dentro de la vivienda.

La modulación de los espacios es consecuente con el planteamiento estructural y el eje central de las columnas ayuda en la submodulación de los cuadrantes ya que definen la posición de los muros que separan los espacios al interior del apartamento, el acceso a cuatro de los apartamentos se da directamente desde la escalera y los dos res-

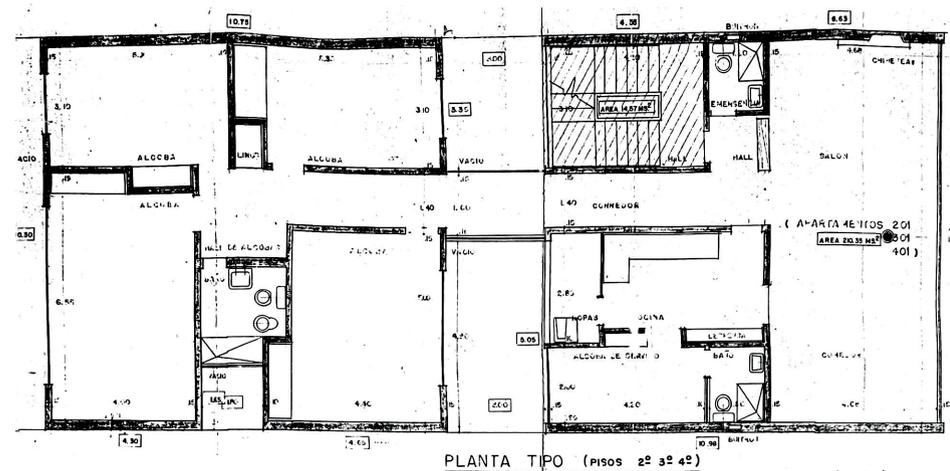


Figura 5.6.
Planimetría - Plantas 2, 3, 4
Fuente: Archivo Central de Predios - SDP.

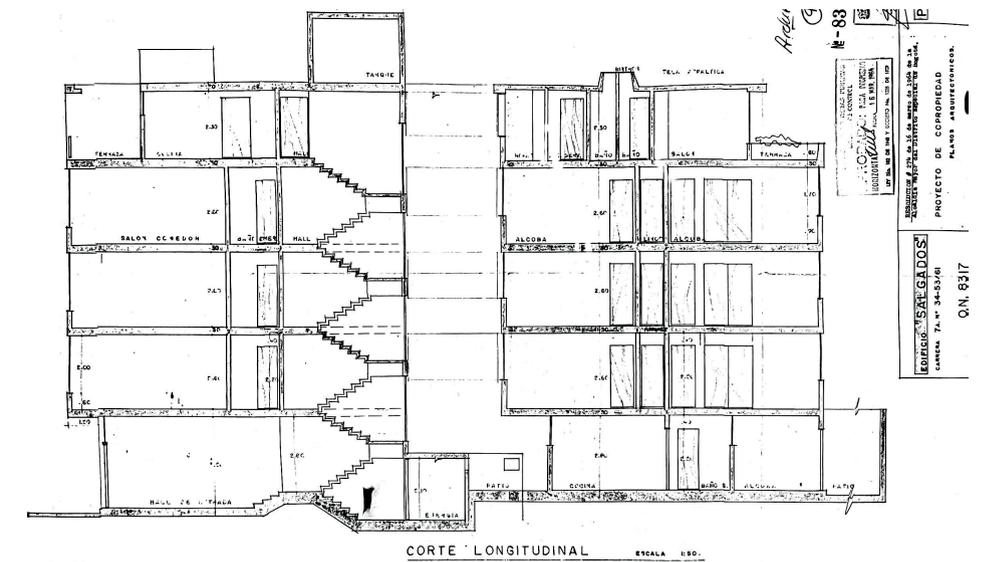
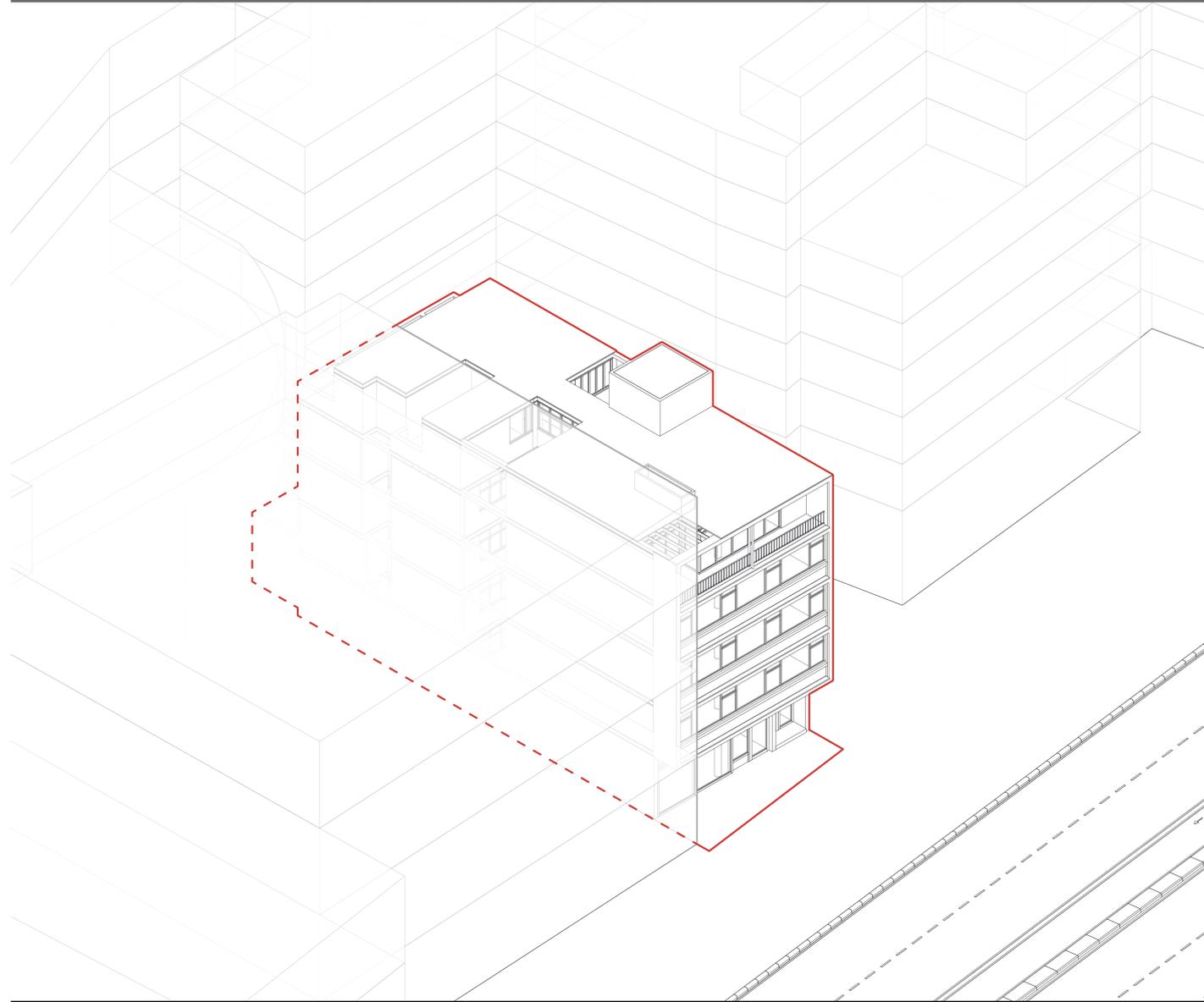


Figura 5.7.
Planimetría - Corte longitudinal
Fuente: Archivo Central de Predios - SDP.

tantes acceden por el corredor central de la edificación, los patios presentes en el 1er piso hacen parte de las zonas comunes de la edificación, sin embargo el acceso a estas zonas solo se puede realizar desde el apartamento 101 del 1er piso, situación similar a la evidenciada en el 5to piso con las terrazas, las cuales hacen parte de las zonas comunes pero solo se puede acceder a estas desde el interior de los apartamentos 501 y 502 del 5to piso. La amplitud y la libre disposición del espacio en la zona social de cada apartamento refleja un potencial en el mismo por la flexibilidad que supone el encuentro de espacios poco compartimentados

Luego del entendimiento de la composición interna del edificio a partir de las planimetrías, se realiza el levantamiento arquitectónico del mismo para de esta manera entender las relaciones espaciales a partir del modelado 3D, por lo cual se emplea el análisis de Leupen mediante la identificación de los sistemas arquitectónicos: envolvente, escenografía, estructura, circulación y redes, para de este modo establecer cuales sistemas conforman el marco y cuales el espacio genérico, permitiendo entonces la identificación de las variables e invariables presentes en la edificación influyendo en la selección del nivel de intervención: sutil - intermedio - extremo.



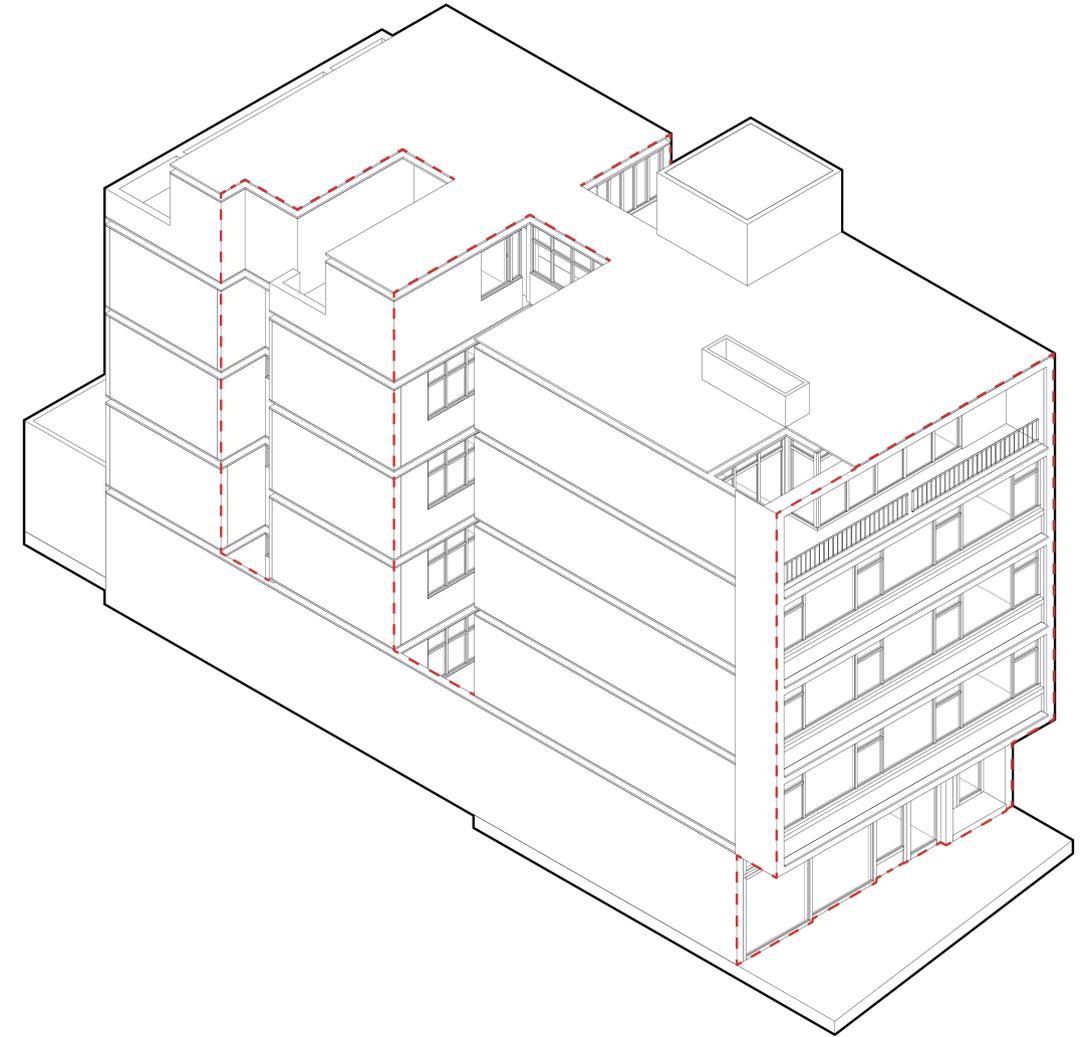
PREDIO No. 15

DIRECCIÓN:
Cra. 7ma #34-53



Contexto

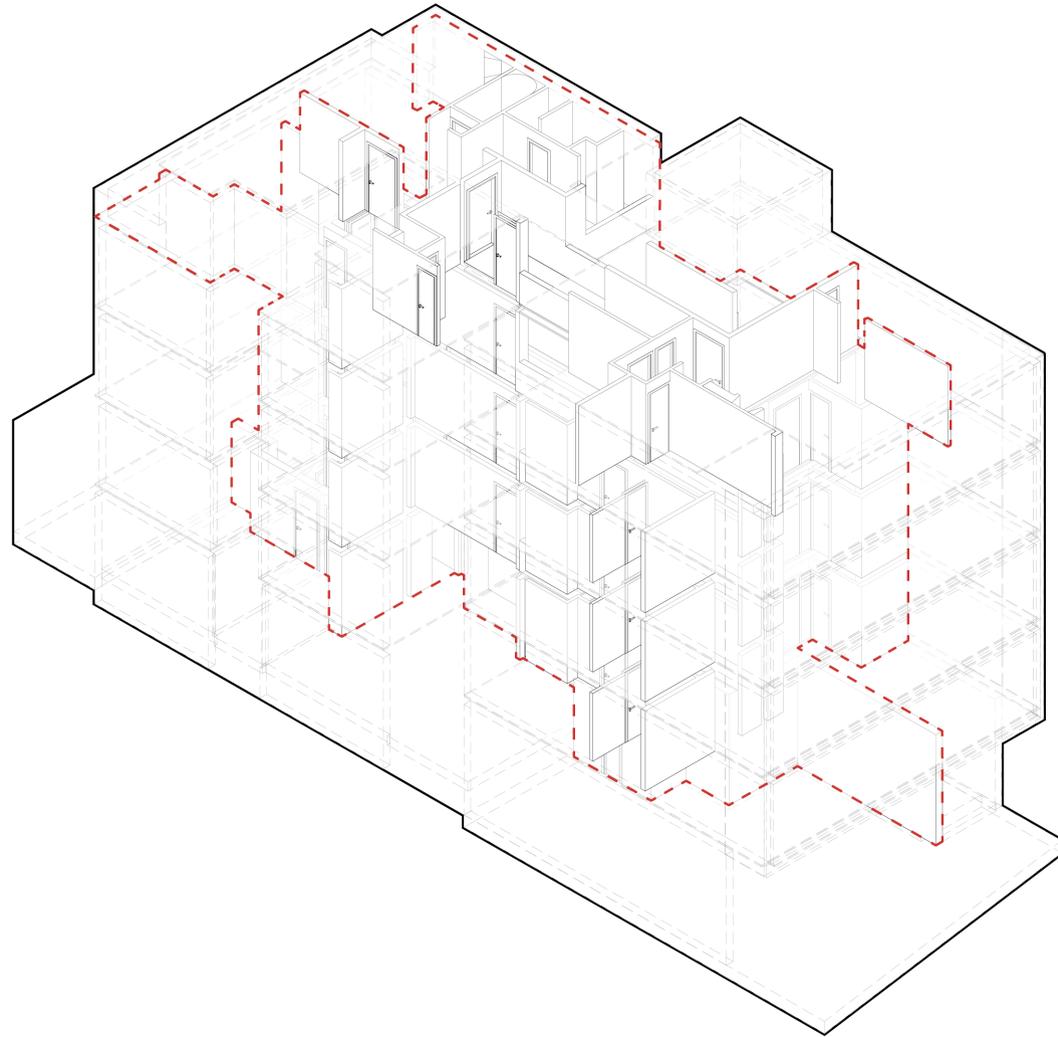
Figura 5.8.
Análisis Arquitectónico - Contexto
Fuente: Elaboración propia



Envolvente

El sistema envolvente está conformado por las fachadas principal y posterior, los vacíos internos de la edificación también generan pequeños sistemas de fachada modulada al interior, predomina la horizontalidad de las ventanas acristaladas, no se dividen por ningún elemento vertical, están moduladas en cuerpos de tres y cuatro elementos y se enmarca el volumen que compone la fachada tanto en materialidad como en dimensión.

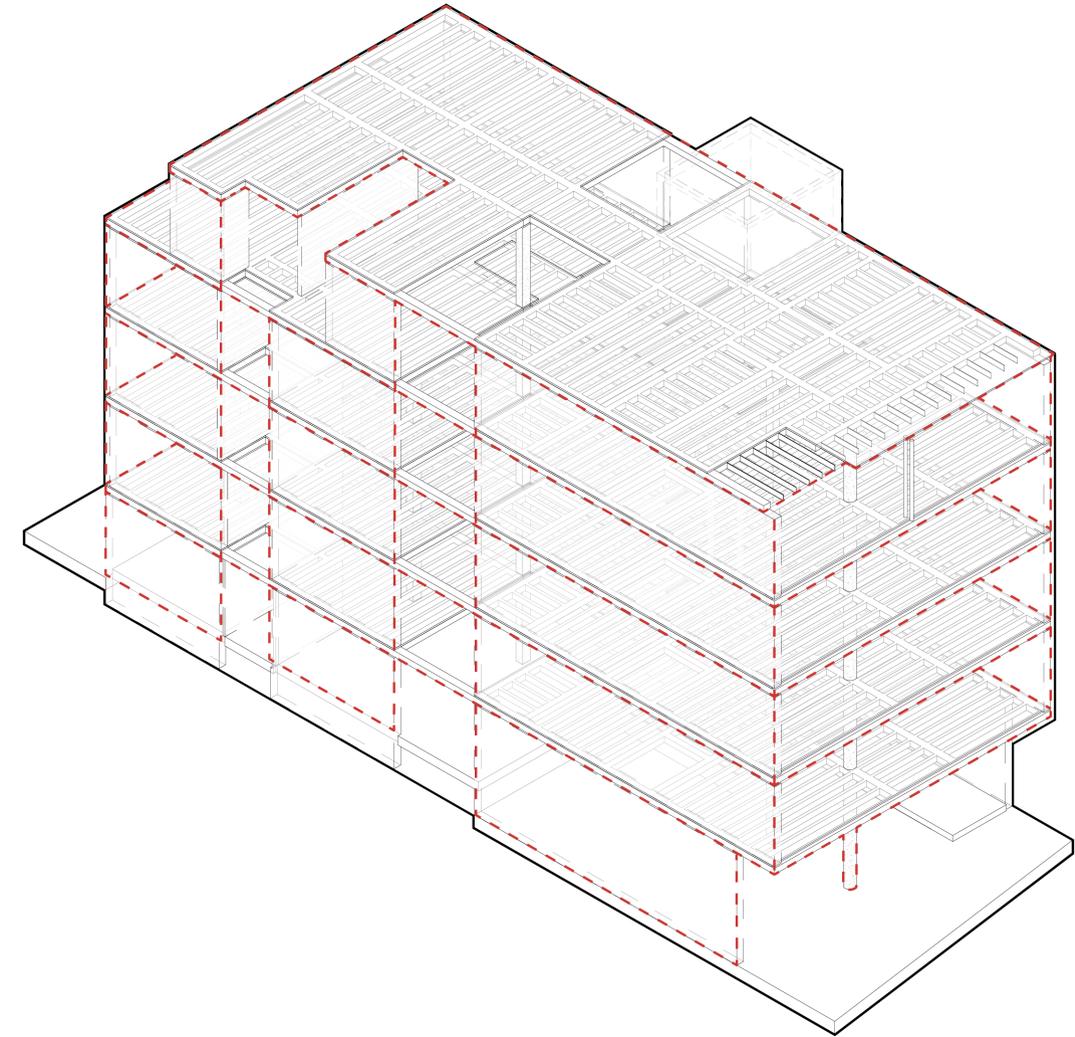
Figura 5.9.
Análisis Arquitectónico - Sistema Envolvente
Fuente: Elaboración propia



Escenografía

El sistema de escenografía está conformado por los muros divisorios internos de 10cm de espesor los cuales están dispuestos según la modulación interna de cuadrantes, ocultan las columnas y se articulan por los halls de las habitaciones y el corredor central que conecta los dos volúmenes de la edificación. Las divisiones entre habitaciones se desplazan para generar en una misma franja los nichos de almacenamiento y las zonas sociales no presentan divisiones.

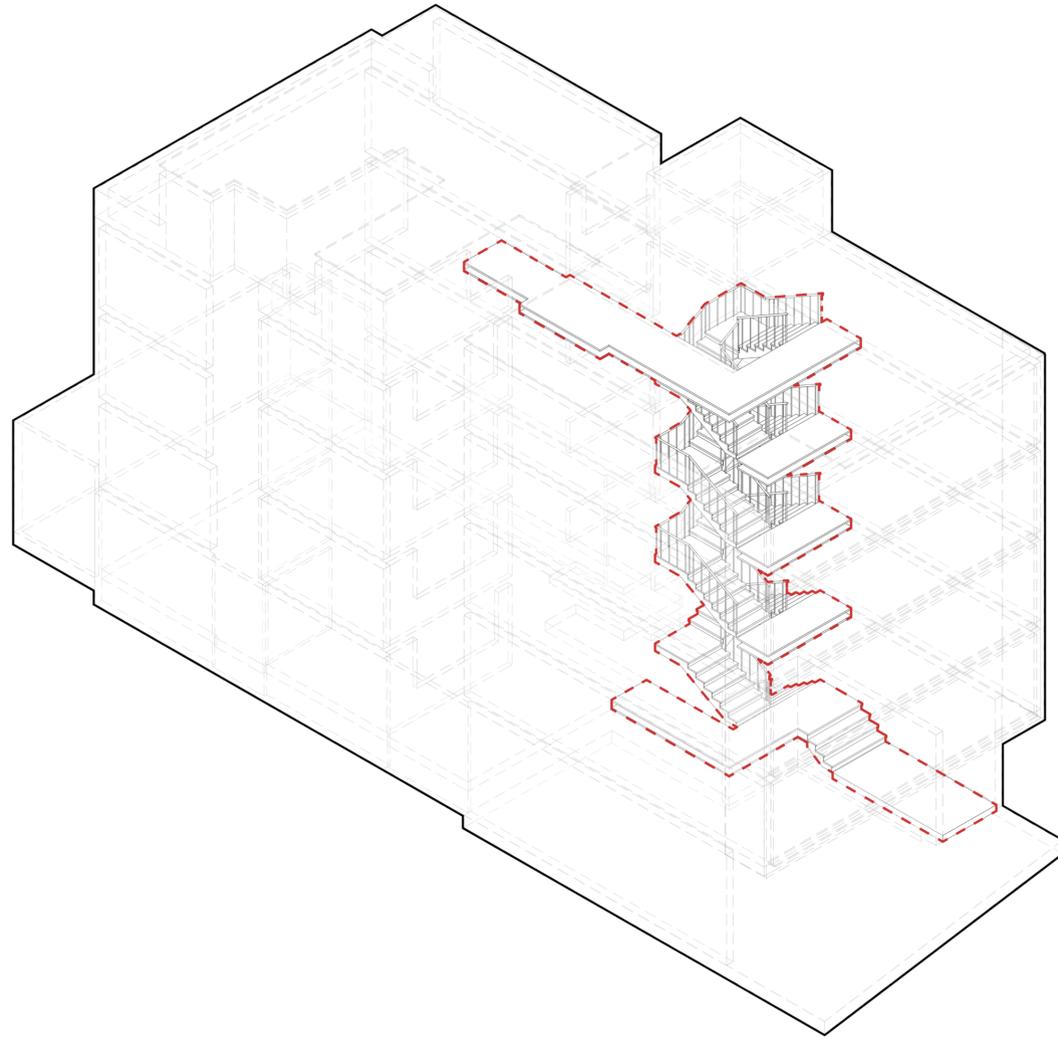
Figura 5.10.
Análisis Arquitectónico - Sistema Escenografía
Fuente: Elaboración propia



Estructura

El sistema de estructura está conformado por un eje central de columnas y por los muros de carga laterales que conforman el cerramiento de la edificación, el armado del entrepiso está compuesto por vigas y viguetas y ninguno de los elementos estructurales está expuesto a la vista a excepción de la columna de sección circular que se encuentra en el volumen frontal de la edificación.

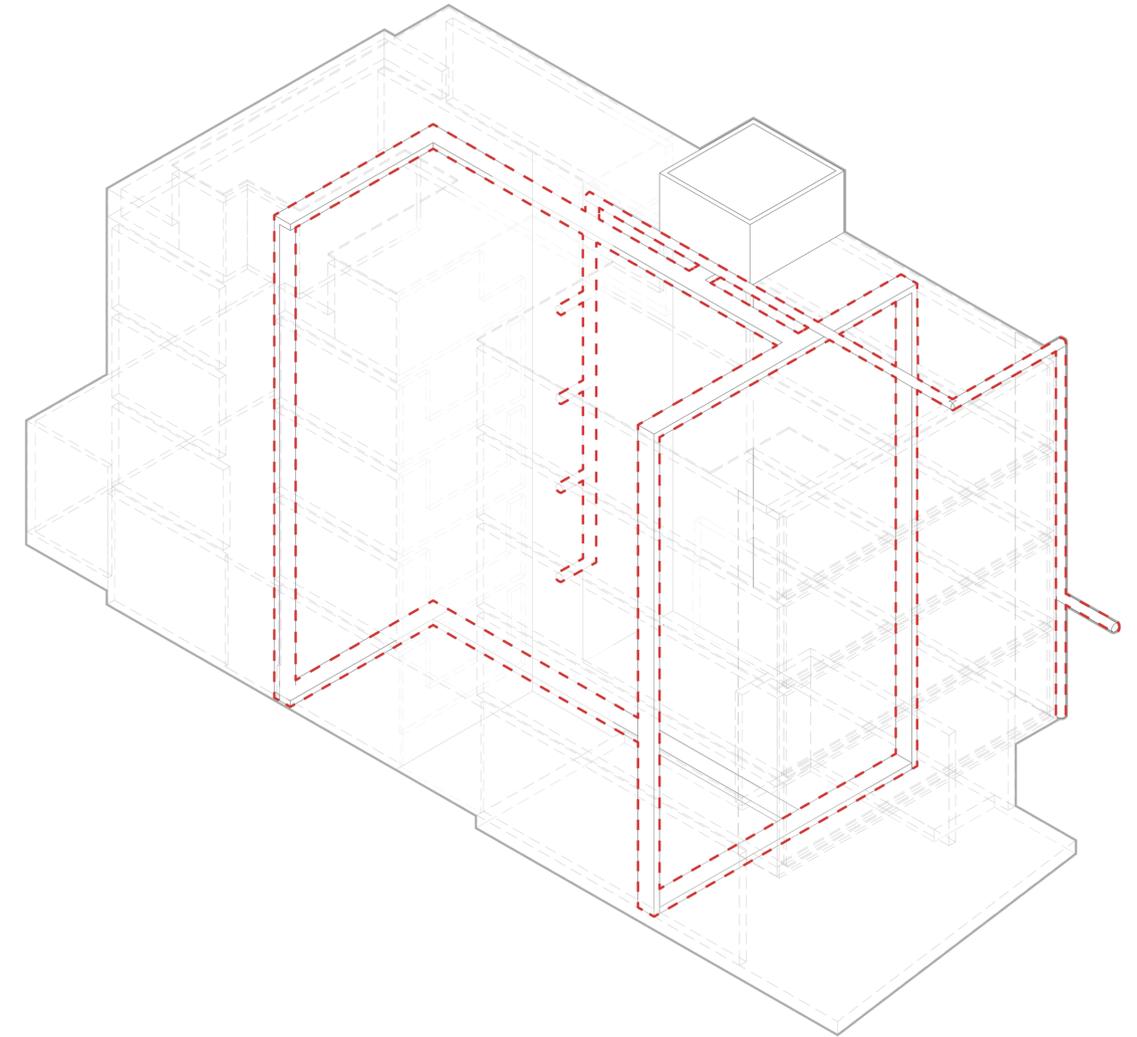
Figura 5.11.
Análisis Arquitectónico - Sistema Estructura
Fuente: Elaboración propia

**Circulación**

El sistema de circulación está compuesto por la escalera que se ubica en el cuadrante superior izquierdo del volumen principal de la edificación, la escalera conecta directamente los accesos a los apartamentos, 201, 301, 401 y 501, en cambio los accesos a los apartamentos 101 y 502 se dan por el corredor central, el cual conecta a modo de "puente" el interior de los apartamentos, por lo cual el núcleo de la escalera se ramifica y extiende al interior de cada apartamento.

Figura 5.12.

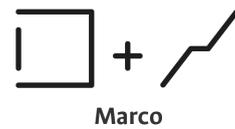
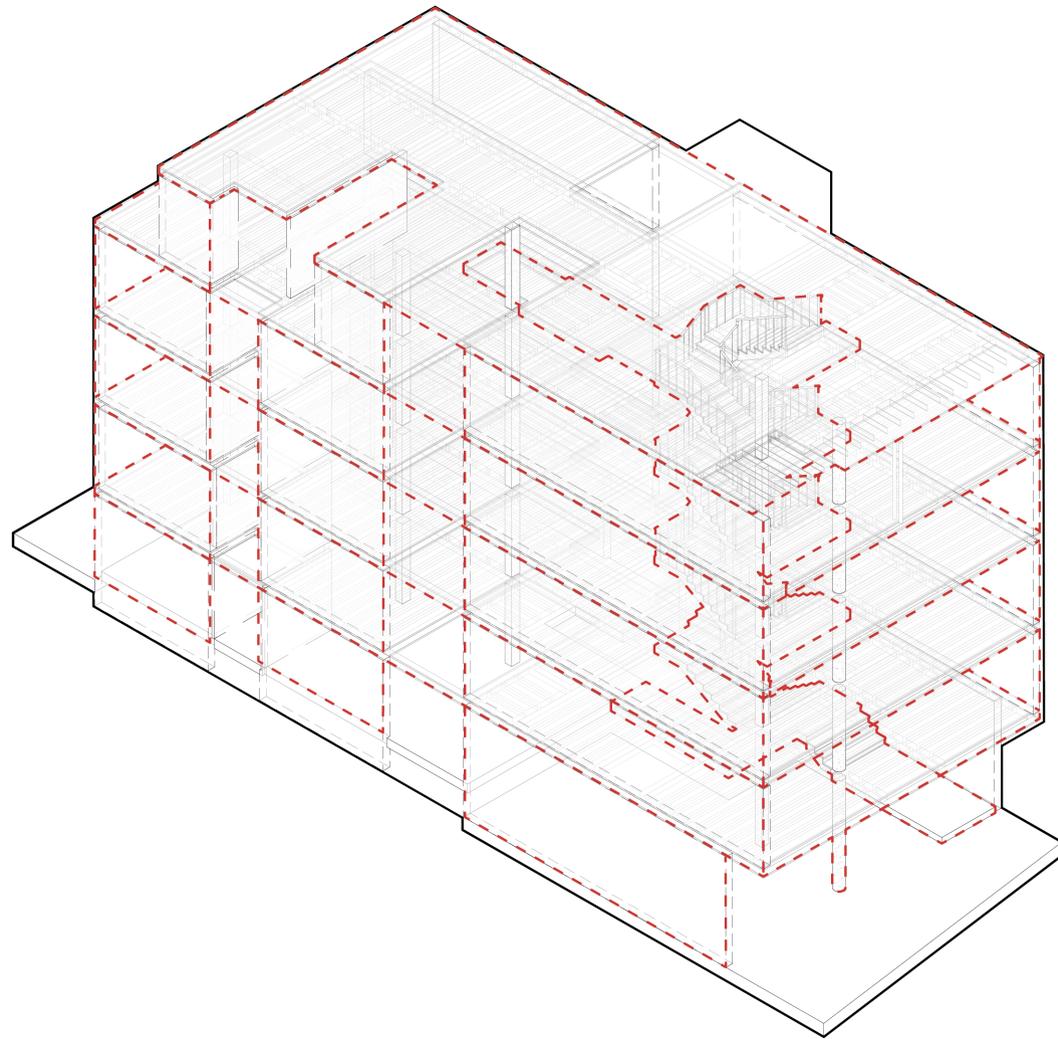
Análisis Arquitectónico - Sistema Circulación
Fuente: Elaboración propia

**Redes**

El sistema de redes está compuesto por los ductos que se encuentran en los baños y cuartos de ropas, la concentración de las redes húmedas se encuentra localizada en dos puntos, en el volumen posterior de la edificación es continuo y se ubica en el baño que sirve a las habitaciones y en el caso del volumen principal de la edificación, la red se encuentra dividida en dos puntos acorde a la secuencia de los baños y la red de voz y datos se conecta directamente por la fachada.

Figura 5.13.

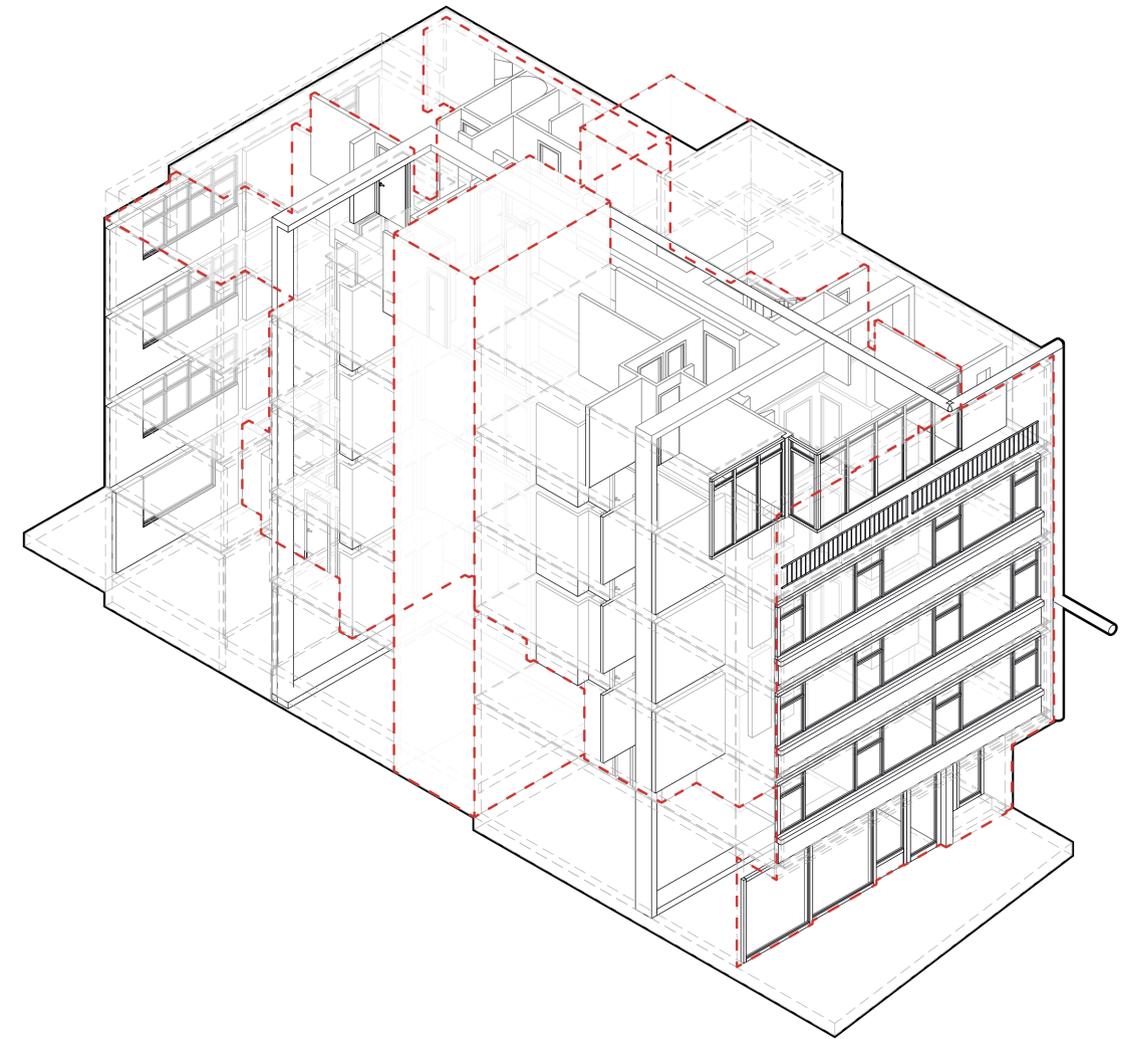
Análisis Arquitectónico - Sistema Redes
Fuente: Elaboración propia



Marco

Los sistemas que conforman al marco son: estructura y circulación, ambos configuran la esencia de la edificación y la modificación en la disposición de estas cambiaría por completo las dinámicas internas, además, estos dos sistemas liberan los restantes tres sistemas permitiendo que estos puedan ordenarse independientemente, es por ello que la estructura y la circulación se convierten en las invariables de proyecto.

Figura 5.14.
Análisis Arquitectónico - Marco
Fuente: Elaboración propia



Espacio Genérico

Los sistemas que conforman el espacio genérico son: envolvente, escenografía y redes, estos pueden ser modificados en posición y dimensión dado que el marco lo permite, los espacios que estos sistemas generan pueden ser transformados y no modificarían la configuración esencial de la edificación, es por ello que envolvente, circulación y redes se convierten en las variables del proyecto.

Figura 5.15.
Análisis Arquitectónico - Espacio Genérico
Fuente: Elaboración propia

El análisis de los sistemas arquitectónicos decantó en la identificación del MARCO y el ESPACIO GENÉRICO, los cuales evidencian los elementos variables e invariables dentro de la edificación, por lo cual se concluyó que el MARCO –estructura + circulación– se convierte en el grupo de sistemas invariables de la edificación, es por ello que las categorías y tipos evidenciados en el catálogo de rehabilitación, así como los niveles de intervención: sutil, intermedio y extremo son consecuentes con esta conclusión siendo los elementos que permanecen fijos y que permiten la modificación interna de los demás sistemas, en cuanto al ESPACIO GENÉRICO –envolvente + escenografía + circulación– se correlaciona con la noción de variabilidad, es por ello que las categorías y tipos evidenciados en el catálogo de rehabilitación, así como los niveles de intervención atienden esta afirmación y propenden a la alterabilidad de los mismos para que a partir de su modificación se generen nuevas dinámicas y distribuciones espaciales que permitan ser integradas al catálogo de rehabilitación y de esta manera ser implementadas en el proceso de rehabilitación del Edificio Salgados y lograr una implementación multiescalar del catálogo –Predio 15, Manzana 10, subtramo Cll 34-Cll 35–.

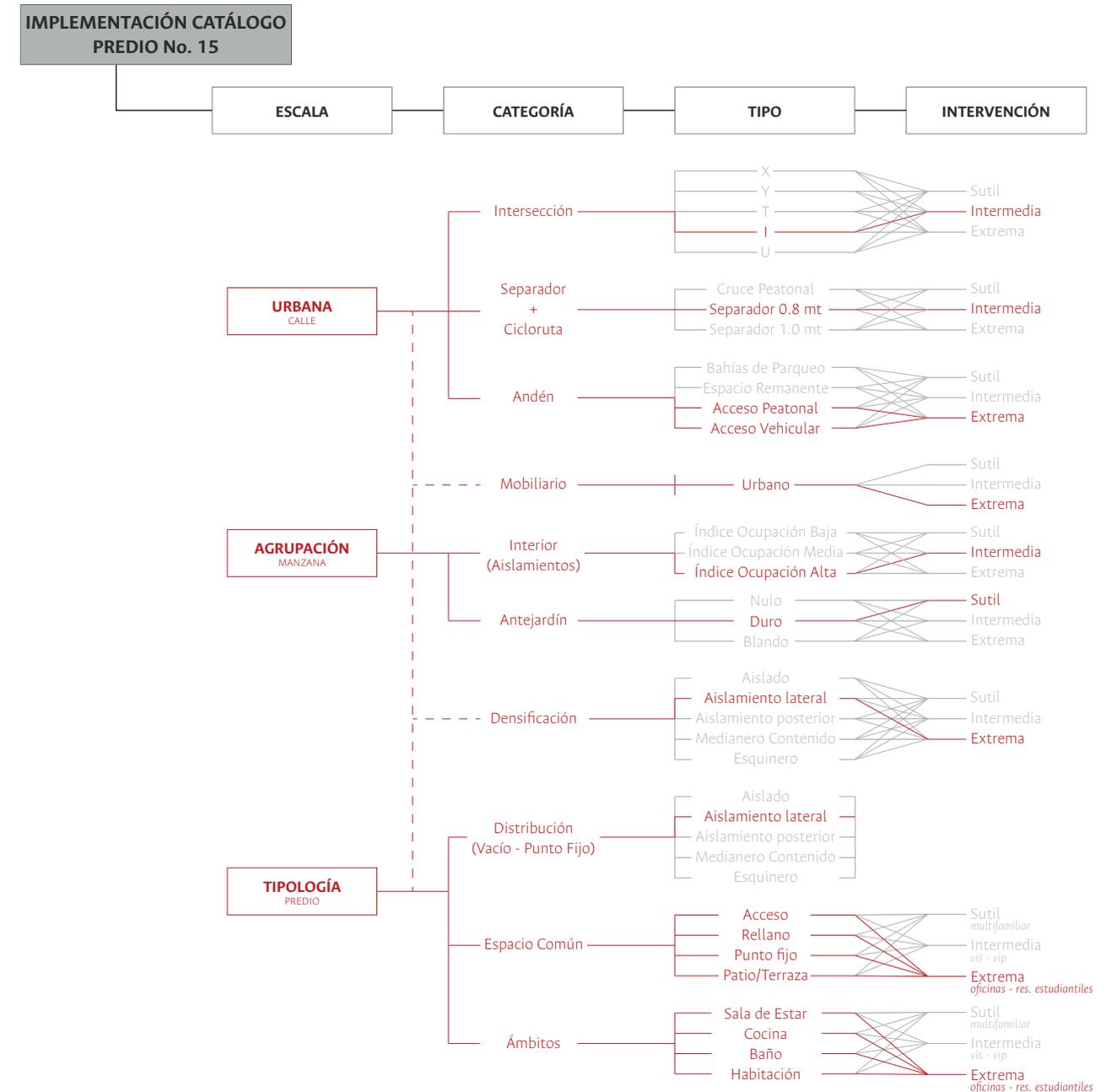
Luego del entendimiento e identificación de elementos variables e invariables de la edificación se realiza la implementación del catálogo en cada una de las escalas, por lo cual se establece la estructura de "Implementación Catálogo Predio No. 15" para dar cuenta de la ruta seleccionada en el catálogo por cada escala, categoría y tipo.

En la escala urbana se identificó que para la categoría "Intersección" el tipo presente es el "I" en el cual se realiza una intervención intermedia, la categoría "Separador + Cicloruta" evidencia la presencia del tipo "Separador 0.8mt" y se realiza una intervención intermedia, para la categoría de "Andén" el tipo presente es el "Acceso Vehicular" en el cual se realiza una intervención extrema y en la categoría de "mobiliario" tipo "urbano" se emplea el extremo.

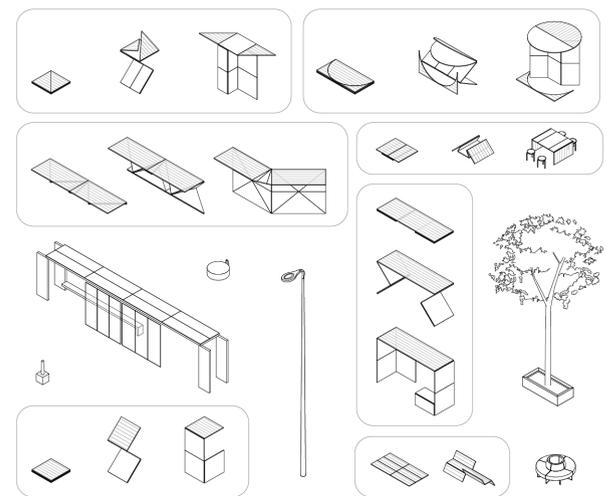
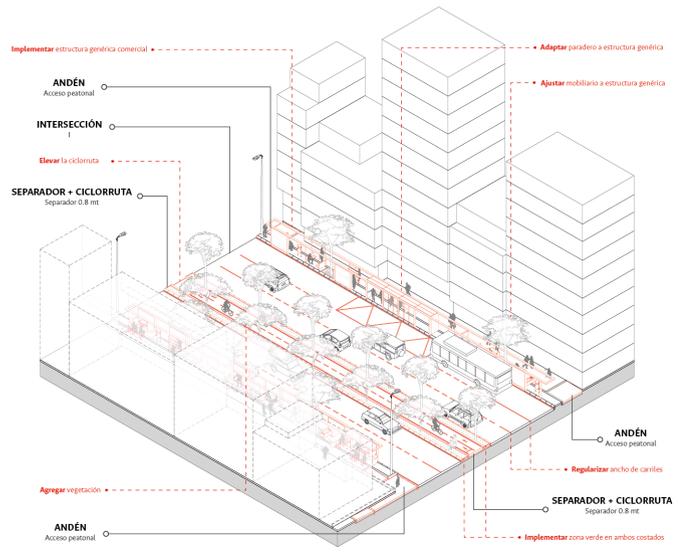
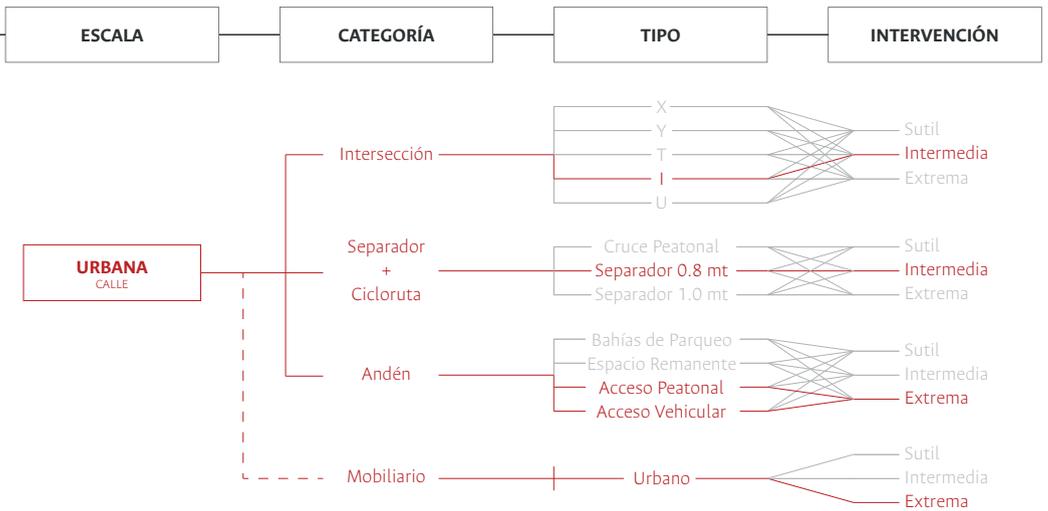
En la escala de agrupación, para la categoría de "interior (Aislamiento)" se evidencia la presencia del tipo "Índice Ocupación Alta" en la cual se selecciona la intervención intermedia, en la categoría "Antejardín" se percibe la presencia del tipo "Duro" y su nivel de intervención es sutil y la categoría "Densificación" presenta el tipo "Aislamiento Lateral" en la cual se selecciona la intervención intermedia.

Y finalmente en la escala tipología, se realiza la esquematización de la categoría "Distribución (vacío y punto fijo)" para el tipo de predio "Aislamiento Lateral" y en las categorías de "Espacio Común" y "Ámbitos" al estar cada uno de los tipos correlacionados entre si se realiza el mismo nivel de intervención simultáneamente en cada tipo: el extremo.

En consecuencia de lo anterior, de este punto en adelante se evidencia la realización de dos procesos: el primero es el desglose de la ruta que se sigue en el catálogo para su implementación multiescalar, demostrando las condiciones base por cada tipo y sus correspondientes niveles de intervención, presentes en el Catálogo de Rehabilitación (Anexo 2) y el segundo es el resultado final de la implementación.



**IMPLEMENTACIÓN CATÁLOGO
PREDIO No. 15**

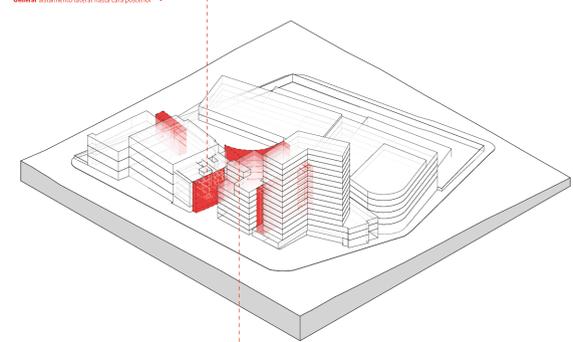
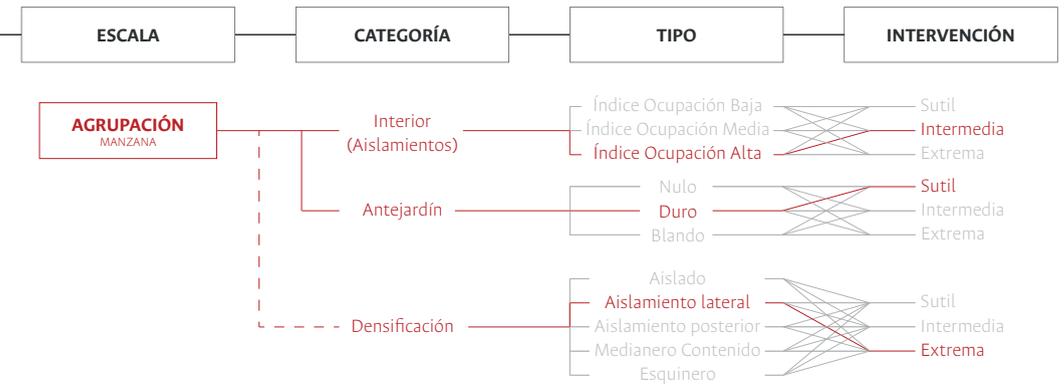


Intersección + (Separador + Ciclorruta) + Andén _Intervención Intermedia

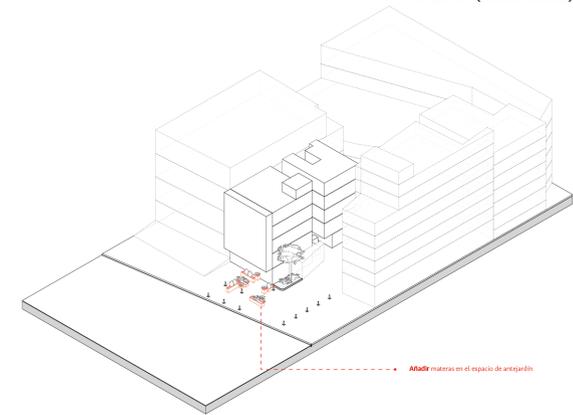
Mobiliario_Urbano_Intervención Extrema

Nota: Las figuras empleadas hacen parte del Anexo 2: Catálogo de Rehabilitación, elaboradas por el autor.

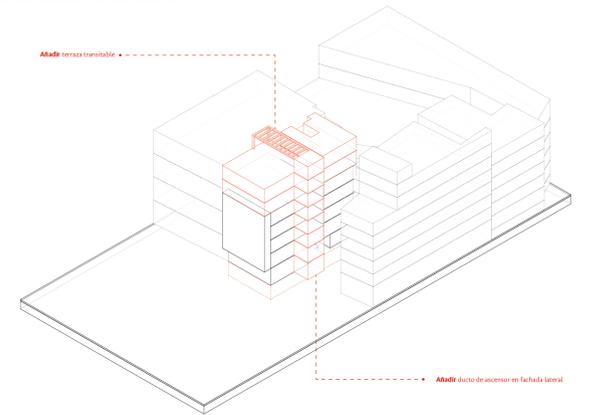
**IMPLEMENTACIÓN CATÁLOGO
PREDIO No. 15**



Interior (Aislamiento)_Índice Ocupación Alta_Intervención Intermedia



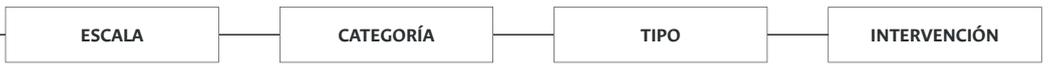
Antejardín Duro_Intervención Sutil



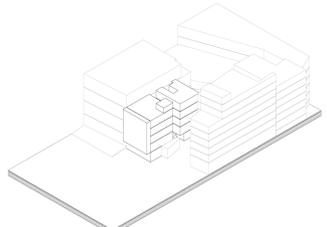
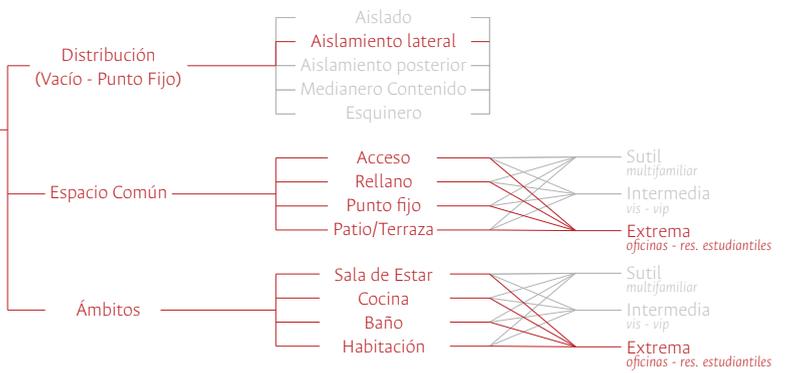
Densificación_Aislamiento Lateral_Intervención Extrema

Nota: Las figuras empleadas hacen parte del Anexo 2: Catálogo de Rehabilitación, elaboradas por el autor.

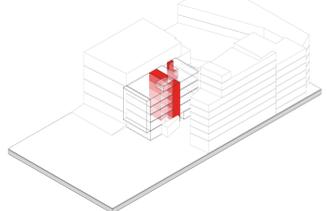
IMPLEMENTACIÓN CATÁLOGO
PREDIO No. 15



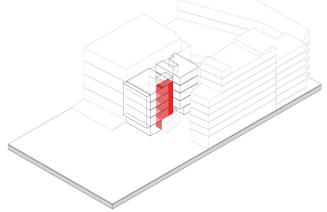
TIPOLOGÍA
PREDIO



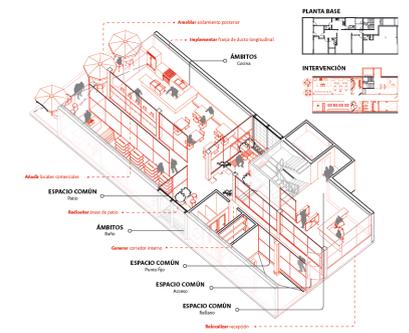
Distribución_Volumen_Aislamiento Lateral



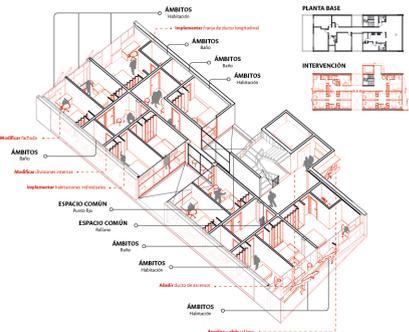
Distribución_Vacío_Aislamiento Lateral



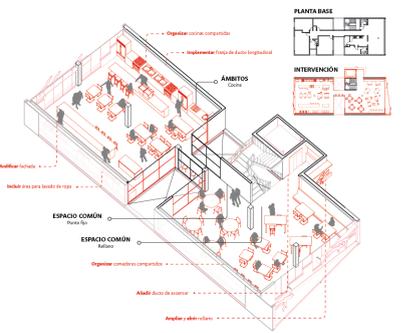
Distribución_Punto Fijo_Aislamiento Lateral



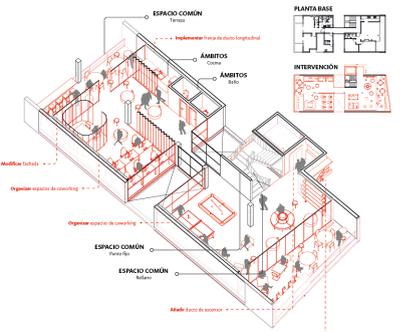
Espacios Comunes_Ámbitos_Intervención Extrema_Nivel 1



Espacios Comunes_Ámbitos_Intervención Extrema_Tipo

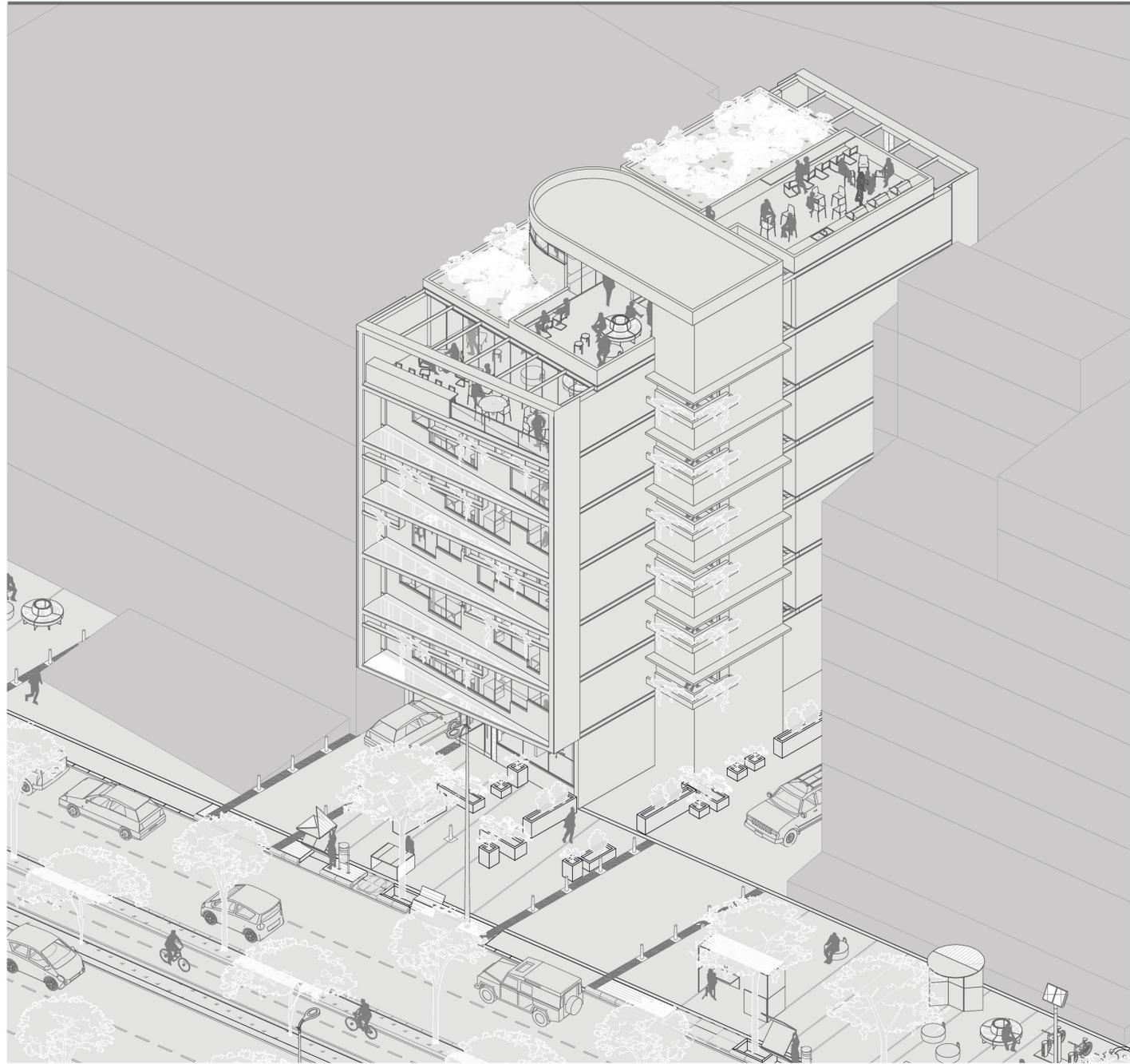


Espacios Comunes_Ámbitos_Intervención Extrema_Nivel 4



Espacios Comunes_Ámbitos_Intervención Extrema_Nivel 7

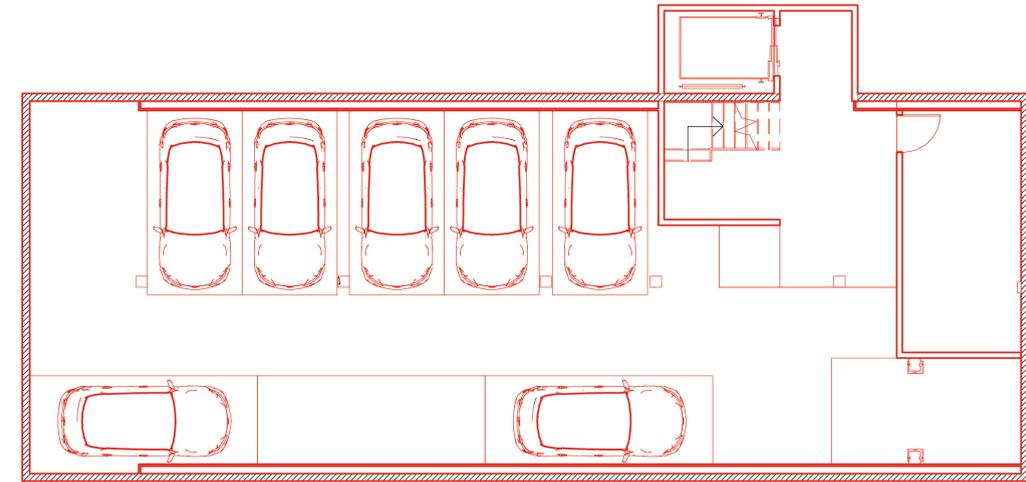
Nota: Las figuras empleadas hacen parte del Anexo 2: Catálogo de Rehabilitación, elaboradas por el autor.



ESCALA URBANA, AGRUPACIÓN Y TIPOLOGÍA

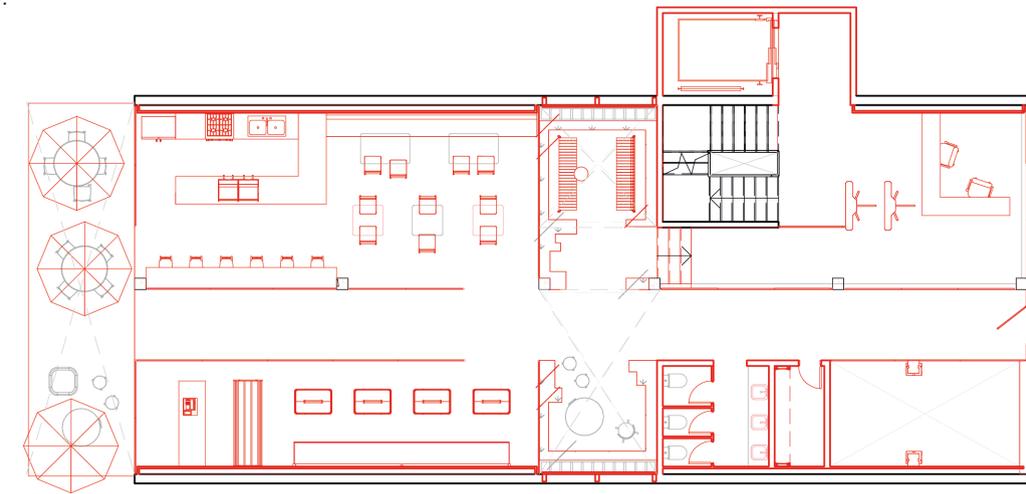
Intervención sutil, intermedia y extrema.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.



ESPACIO COMÚN

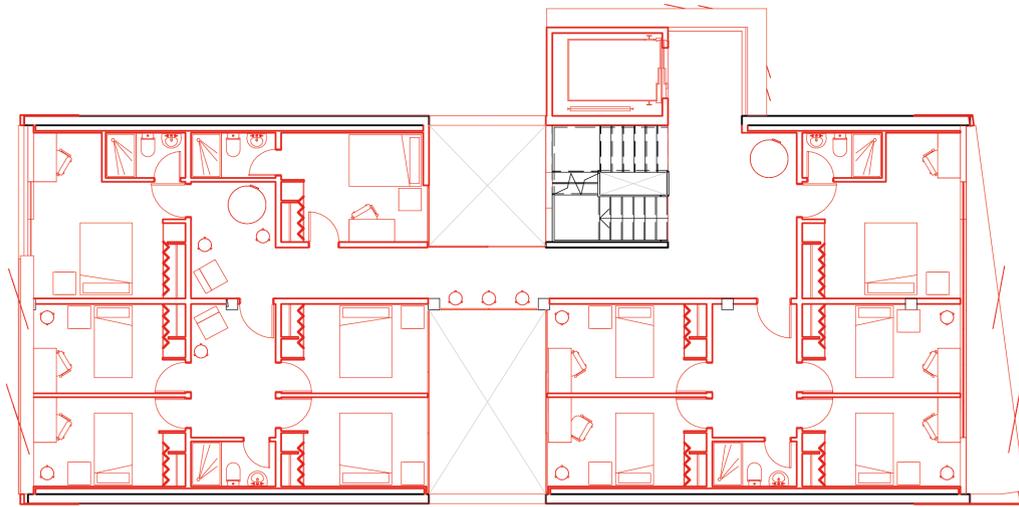
Nivel -1_Sótano.



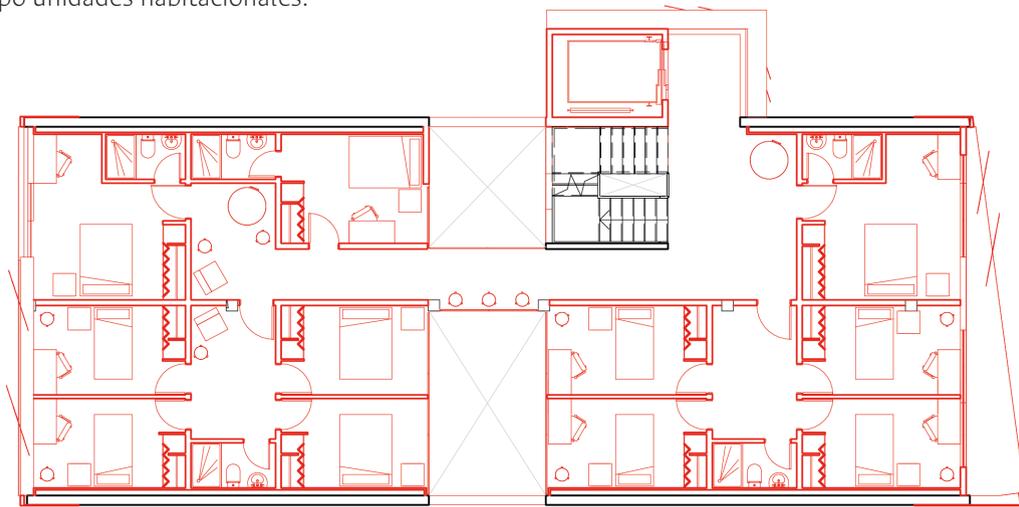
ESPACIO COMÚN

Nivel 1_Acceso, recepción, comercio.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

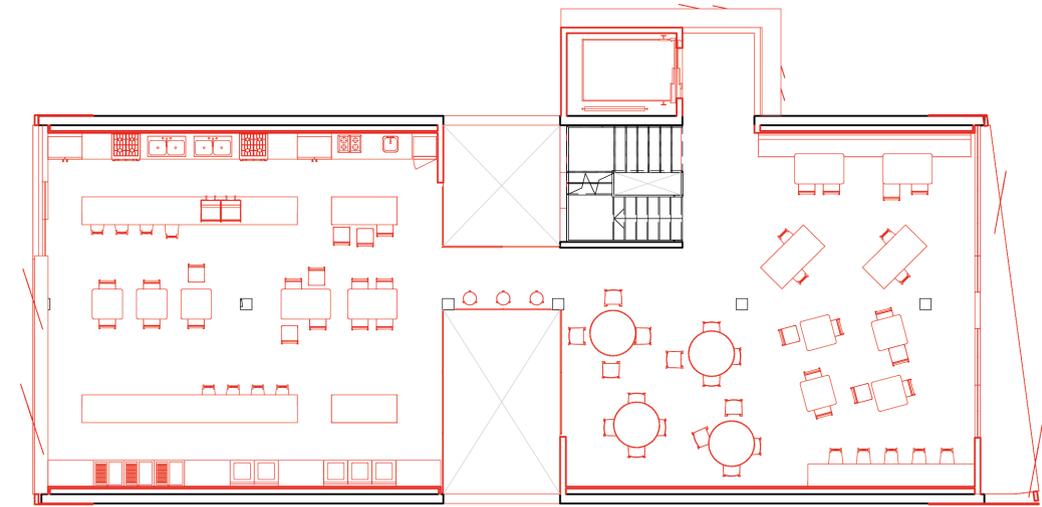
**ÁMBITOS**

Nivel 2_Planta tipo unidades habitacionales.

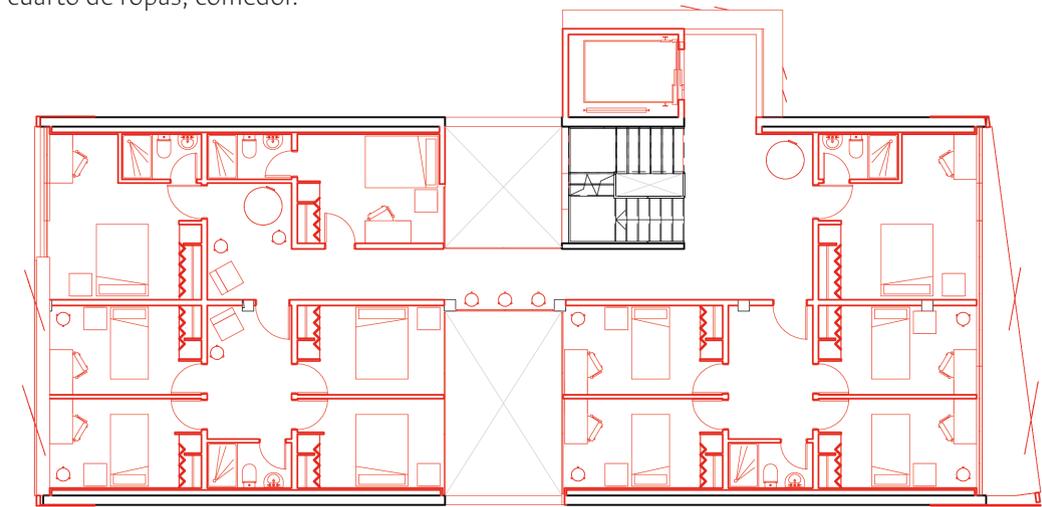
**ÁMBITOS**

Nivel 3_Planta tipo unidades habitacionales.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

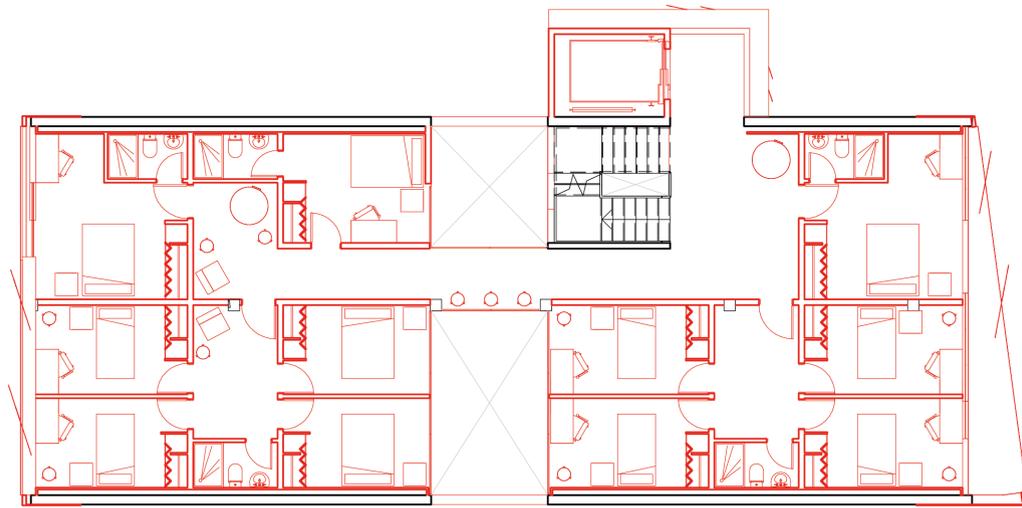
**ESPACIO COMÚN**

Nivel 4_Cocina, cuarto de ropas, comedor.

**ÁMBITOS**

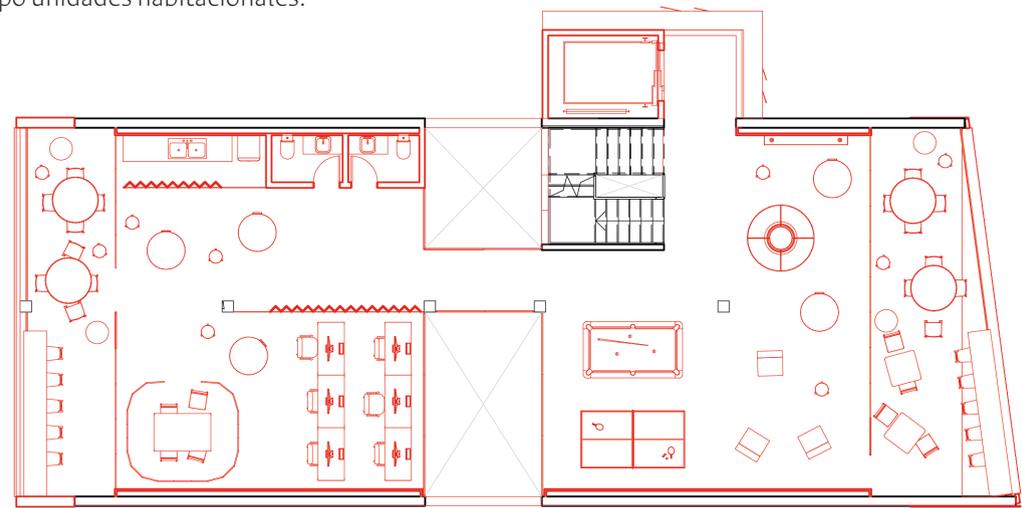
Nivel 5_Planta tipo unidades habitacionales.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.



ÁMBITOS

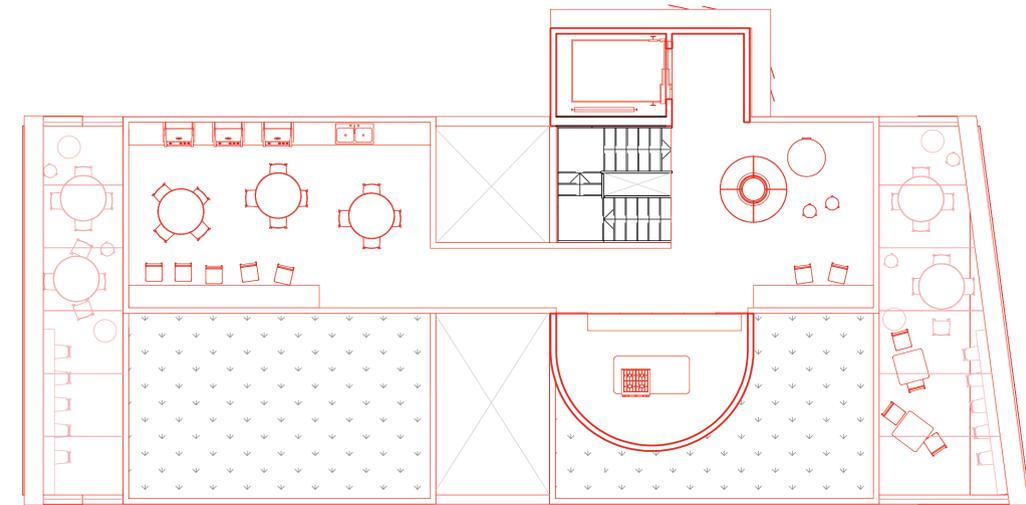
Nivel 6_Planta tipo unidades habitacionales.



ESPACIO COMÚN

Nivel 7_ CO-Working y sala de estar.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.



ESPACIO COMÚN

Nivel 8_Terraza.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.



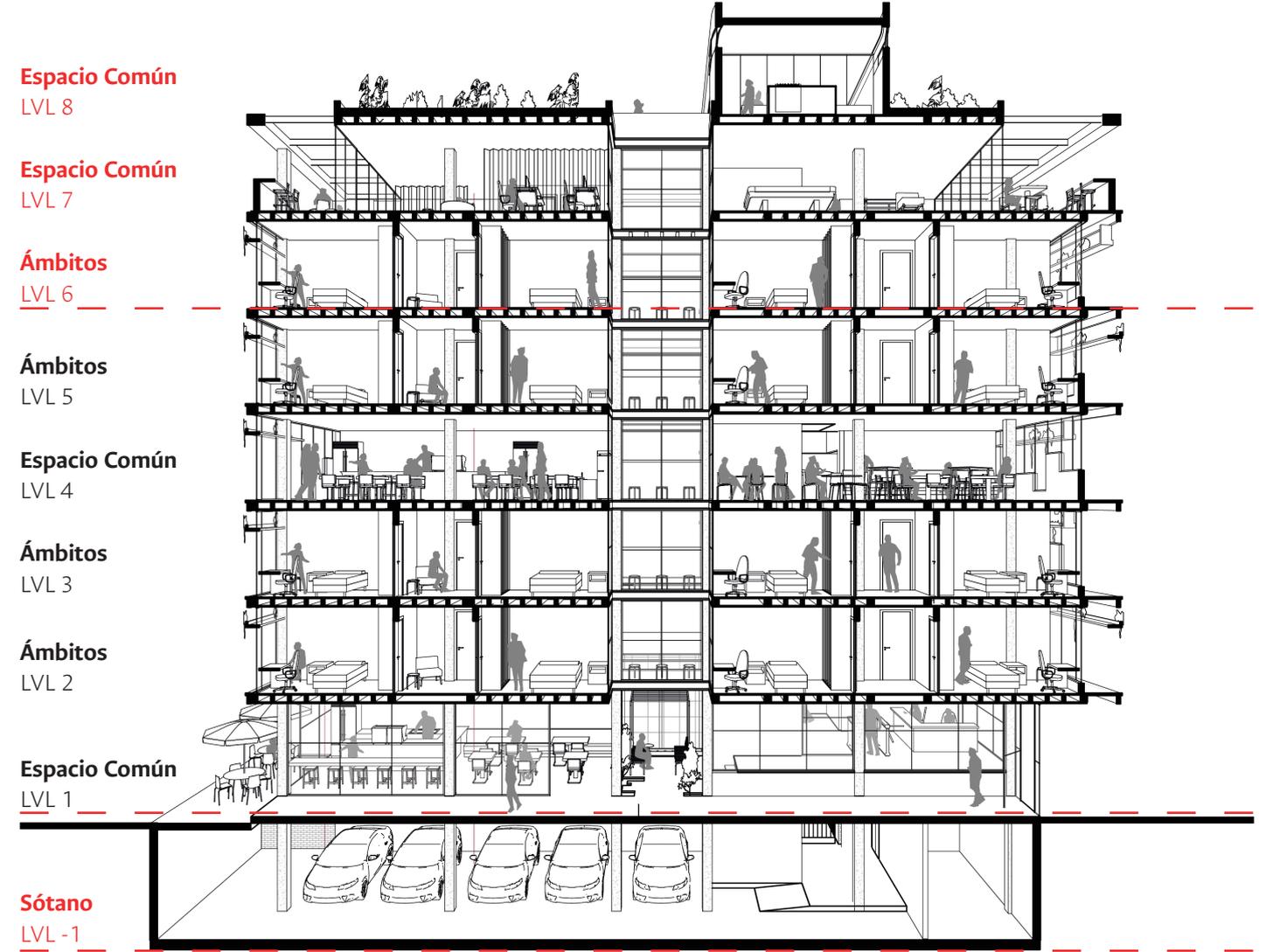
FACHADA

Fachada Principal Residencias estudiantiles.

FACHADA

Fachada Posterior Residencias estudiantiles.

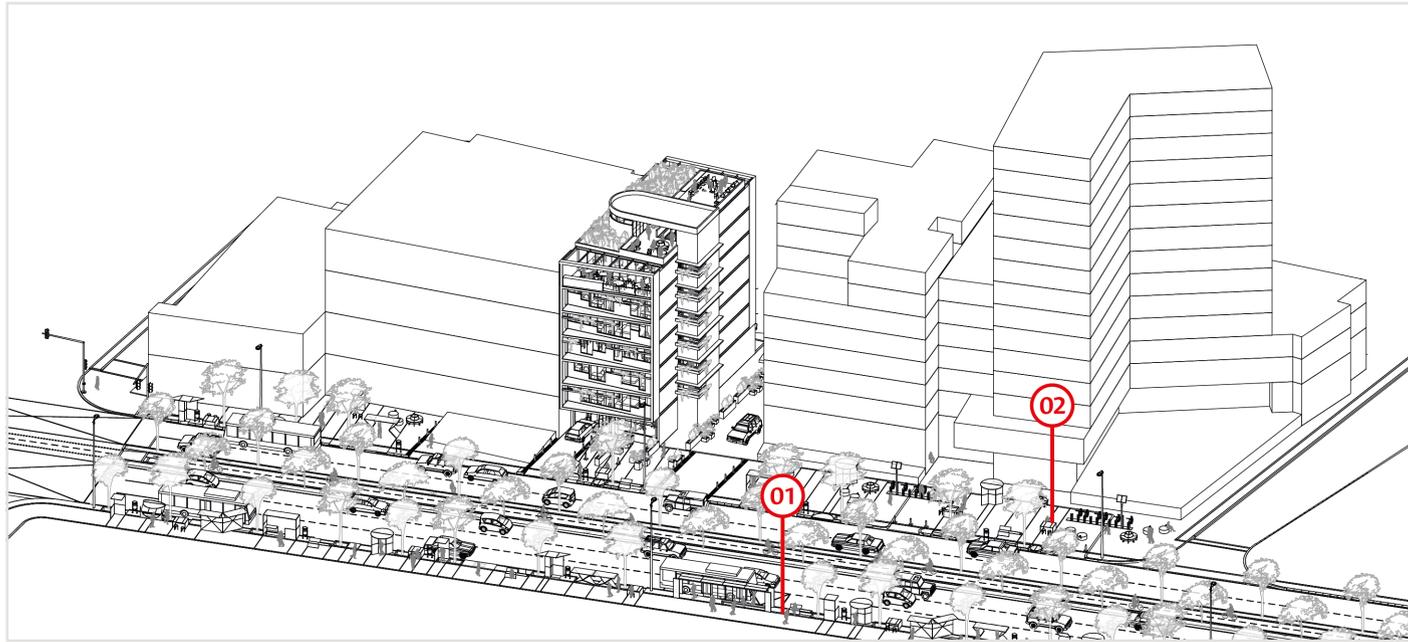
Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.



SECCIÓN

Sección Longitudinal, residencias estudiantiles.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

**ESCALA URBANA**

Intersección + Andén_Intervención Extrema.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

**ESCALA URBANA**

Intersección + Andén_Intervención Extrema.

Vista general de la intervención urbana con sus respectivas categorías (intersección, separador/cicloruta, andén, mobiliario) e intervención del edificio.

- Ampliar carril de transporte público.
- Modificar paradero de bus como parte de la intervención extrema del mobiliario urbano.

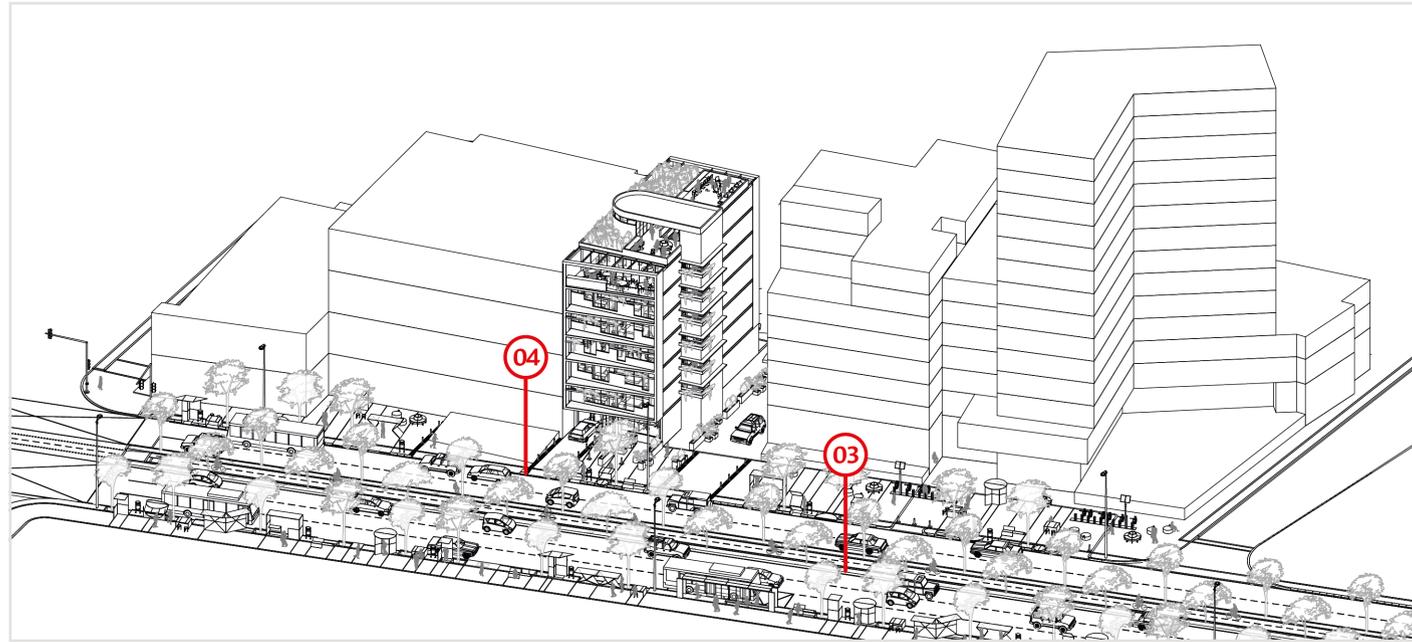
**ESCALA URBANA**

Andén_Intervención Extrema.

Vista peatonal del andén con intervención extrema al mobiliario y a su estructura de bahías de parqueo.

- Elevar nivel de la bahía para homogenizar paso peatonal.
- Modificar el mobiliario urbano.
- Implementar rieles para desplazamiento del mobiliario.
- Aumentar y restaurar vegetación presente en la franja de paisajismo.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

**ESCALA URBANA**

Separador + Cicloruta_Intervención intermedia.
Andén_Intervención Extrema.

**ESCALA URBANA**

Separador + Cicloruta_Intervención Intermedia

Vista del separador y cicloruta con intervención intermedia.

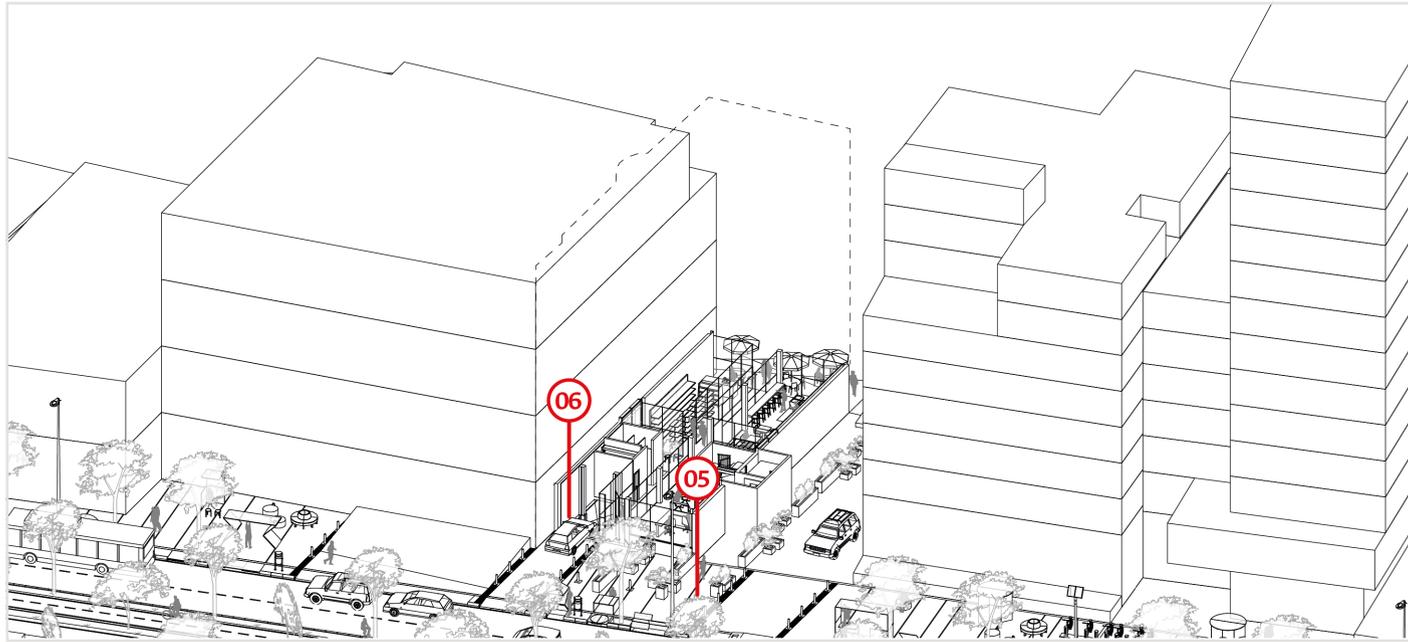
- Elevar separador y cicloruta sobre el nivel de la calzada.
- Añadir franja verde a cada lado de la cicloruta.
- Añadir arborización.

**ESCALA URBANA**

Andén_Intervención Extrema.

Vista del edificio en relación con el andén intervenido y mobiliario en su entorno.

- Implementar mobiliario urbano plegable y desplazable.
- Restaurar guías podotáctiles en accesos vehiculares.

**ESCALA AGRUPACIÓN**

Antejardín_Intervención Sutil.

ESCALA TIPOLOGÍA

Espacio Común_Intervención Extrema.

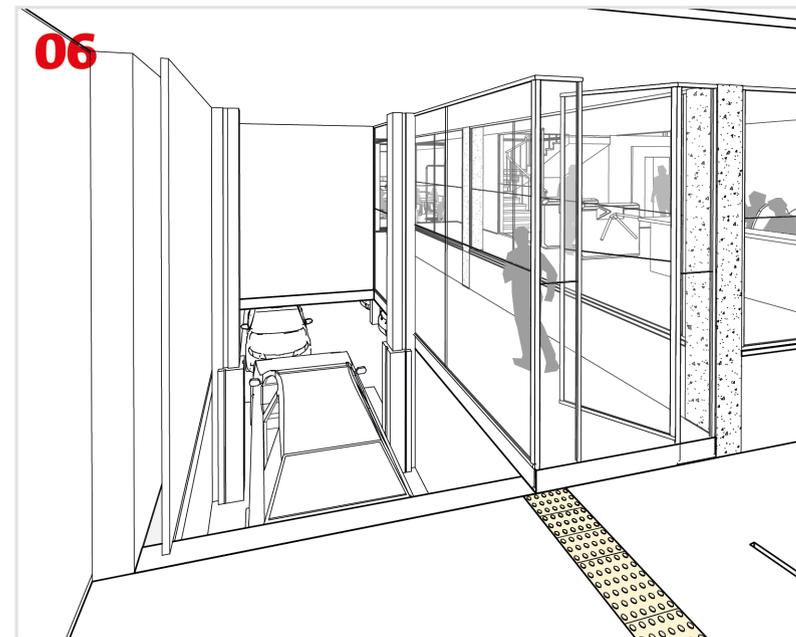
Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

**ESCALA AGRUPACIÓN**

Antejardín_Intervención Sutil.

Vista del antejardín intervenido y acceso al edificio.

- Modificar fachada.
- Incluir materas a cada costado del acceso.
- Añadir volumen de ducto de ascensor.

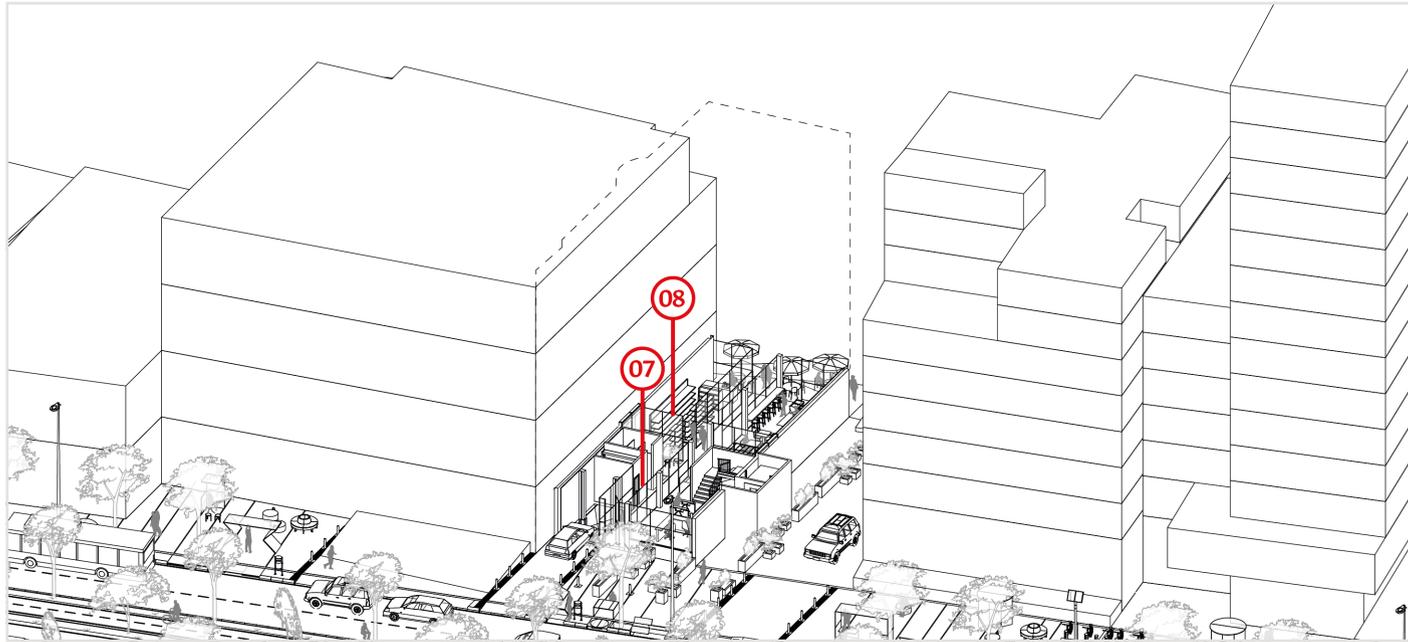
**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común_Intervención Extrema.

Vista del acceso vehicular al edificio.

- Añadir nivel de sótano para parqueadero.
- Implementar montacoches como dispositivo de acceso vehicular que requiere menor espacio.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común_Intervención Extrema.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común_Intervención Extrema

Vista del acceso peatonal al edificio y recepción de la residencia estudiantil.

- Modificar ubicación del acceso al edificio.
- Implementar pasillo interno que comunique el andén con aislamiento posterior.
- Prolongar rellano.

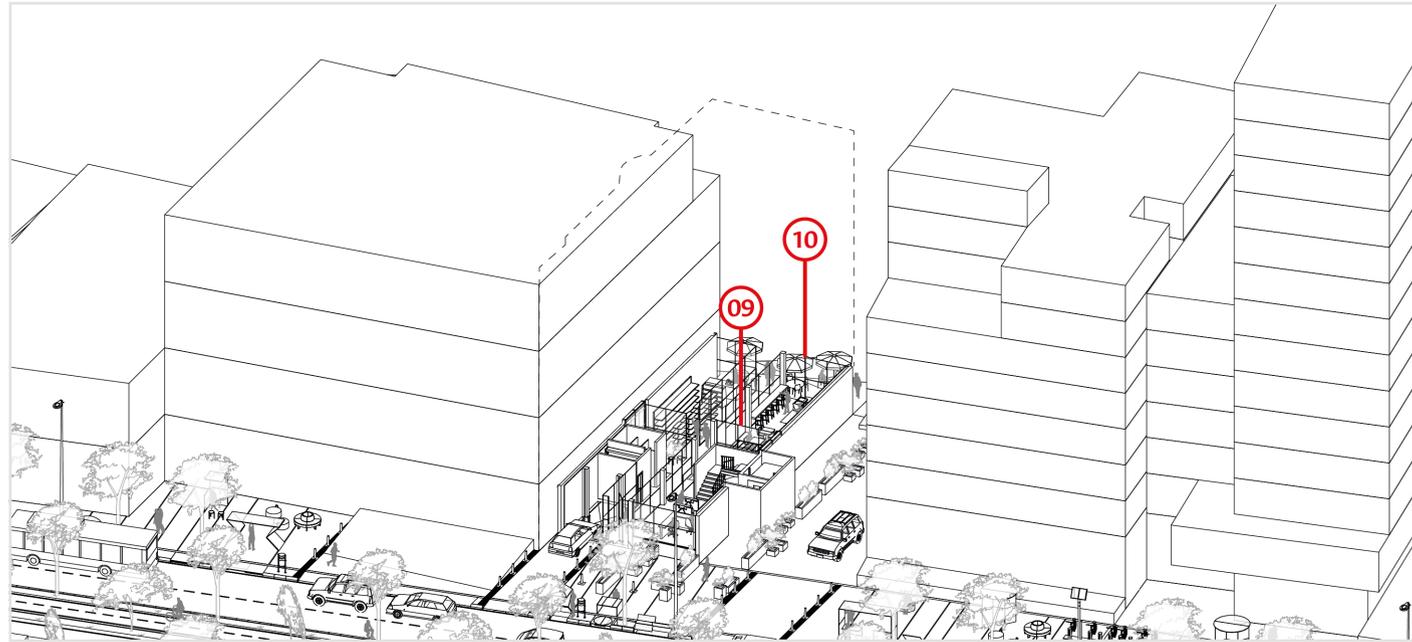
**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común_Intervención Extrema.

Vista de los patios internos del edificio y pasillo que da acceso a los locales comerciales.

- Aumentar área de los patios.
- Rediseñar los espacios de permanencia.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común_Intervención Extrema.

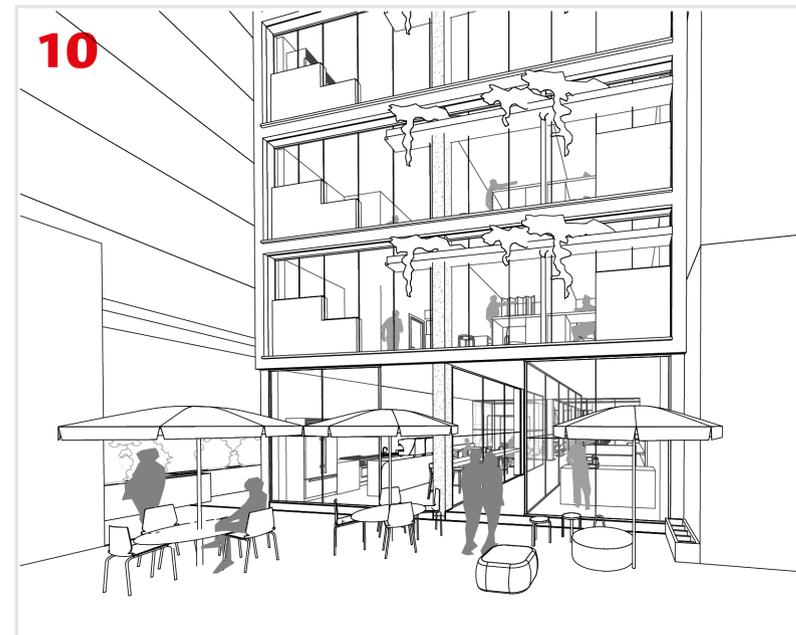
Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común_Intervención Extrema.

Vista del área pública en el primer piso, que incluye los patios internos y los locales comerciales.

- Añadir locales comerciales a cada costado del pasillo interno del edificio.

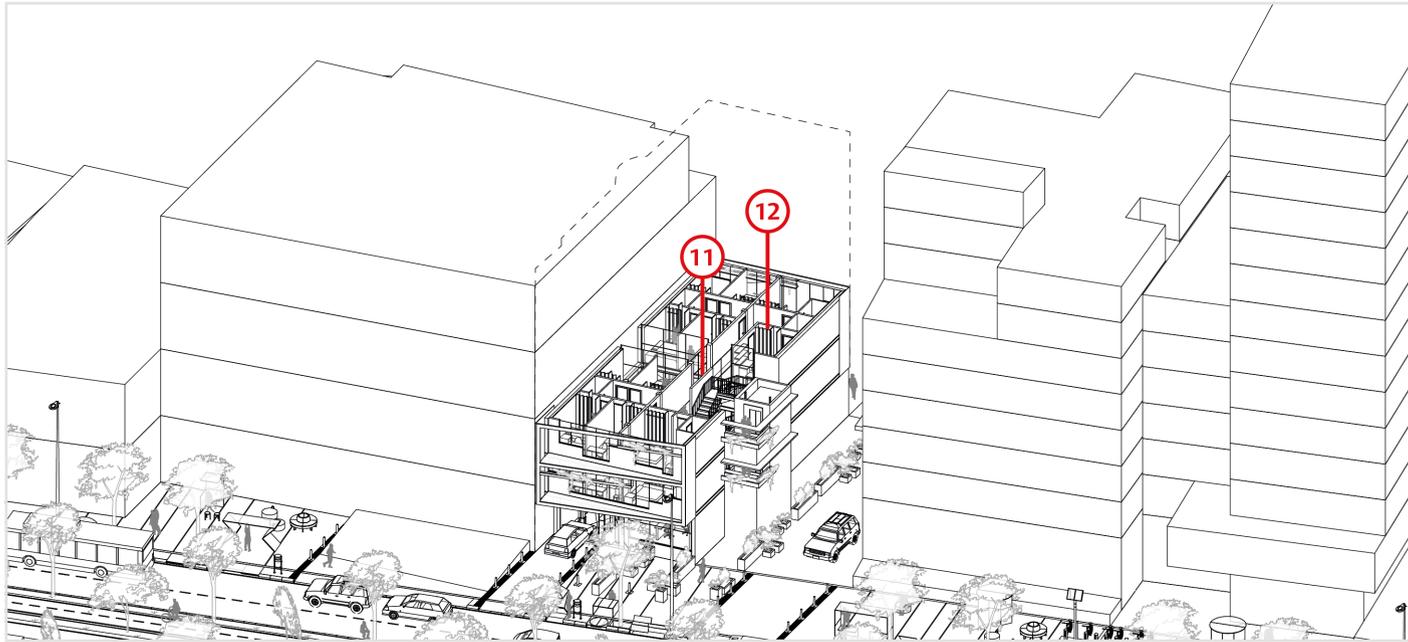
**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común_Intervención Extrema.

Vista del aislamiento posterior intervenido.

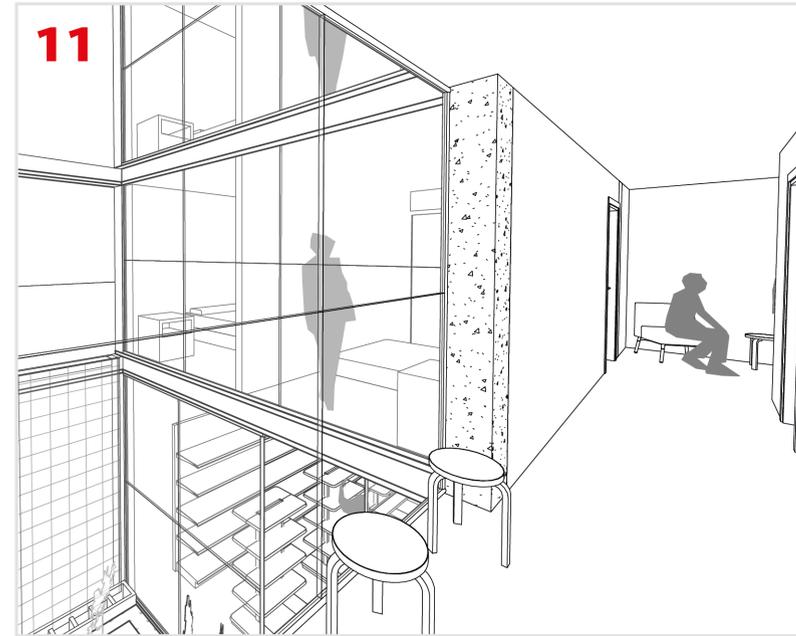
- Modificar fachada.
- Adecuar espacios de permanencia en aislamiento posterior.
- Generar accesos externos a los locales comerciales.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común + Ámbitos_Intervención Extrema

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común_Intervención Extrema

Vista interna del pasillo que comunica las residencias estudiantiles.

- Modificar divisiones internas.
- Implementar nuevas unidades de residencias estudiantiles.

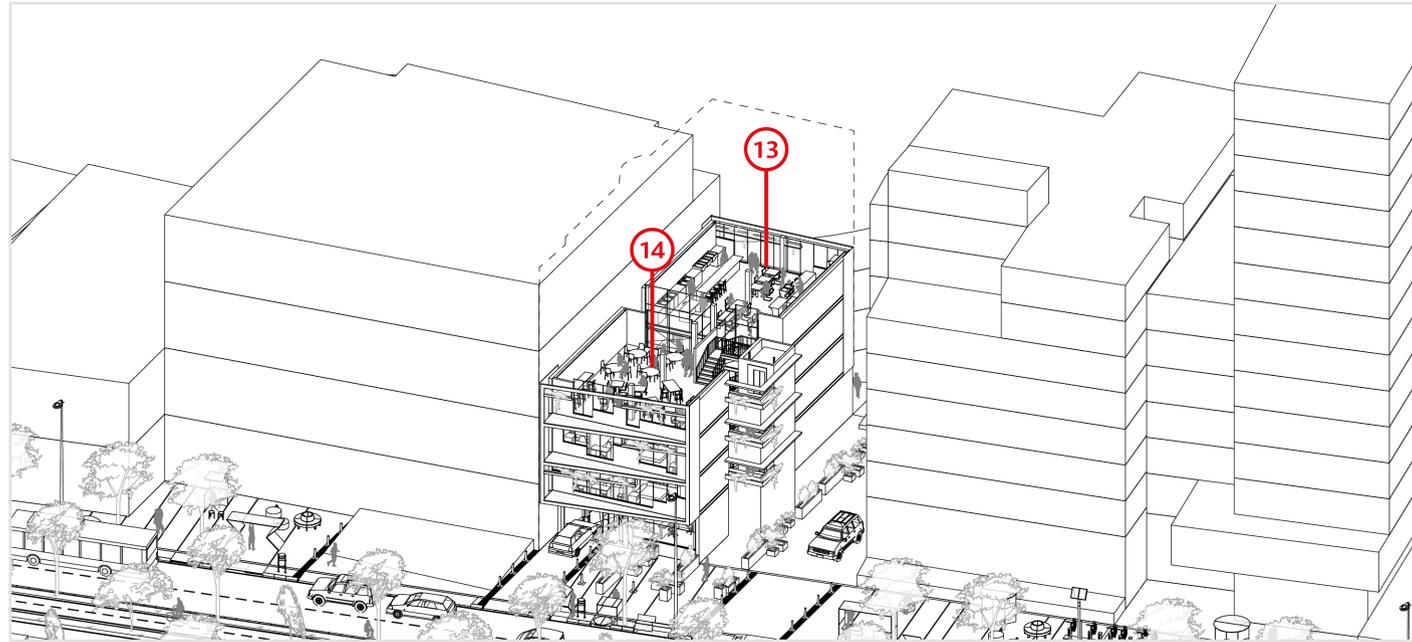
**ESCALA TIPOLOGÍA**

Ámbitos_Intervención Extrema

Vista interna de una habitación.

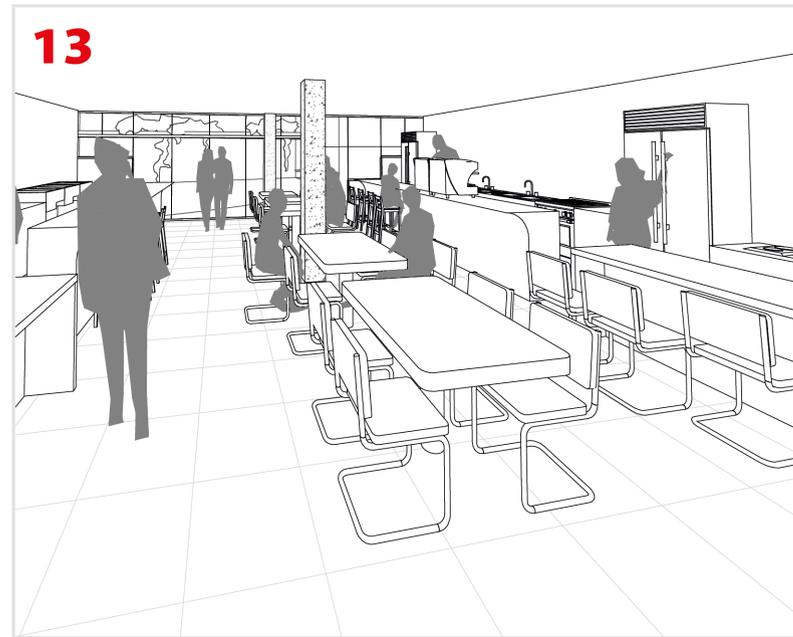
- Diseñar espacio que cuente con una cama doble, puesto de trabajo y mueble de almacenamiento.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común_Intervención Extrema.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común_Intervención Extrema

Vista de las cocinas compartidas y espacio de lavado comunal.

- Organizar cocinas compartidas
- Implementar franja de ducto longitudinal
- Incluir áreas comunales para el lavado de ropa

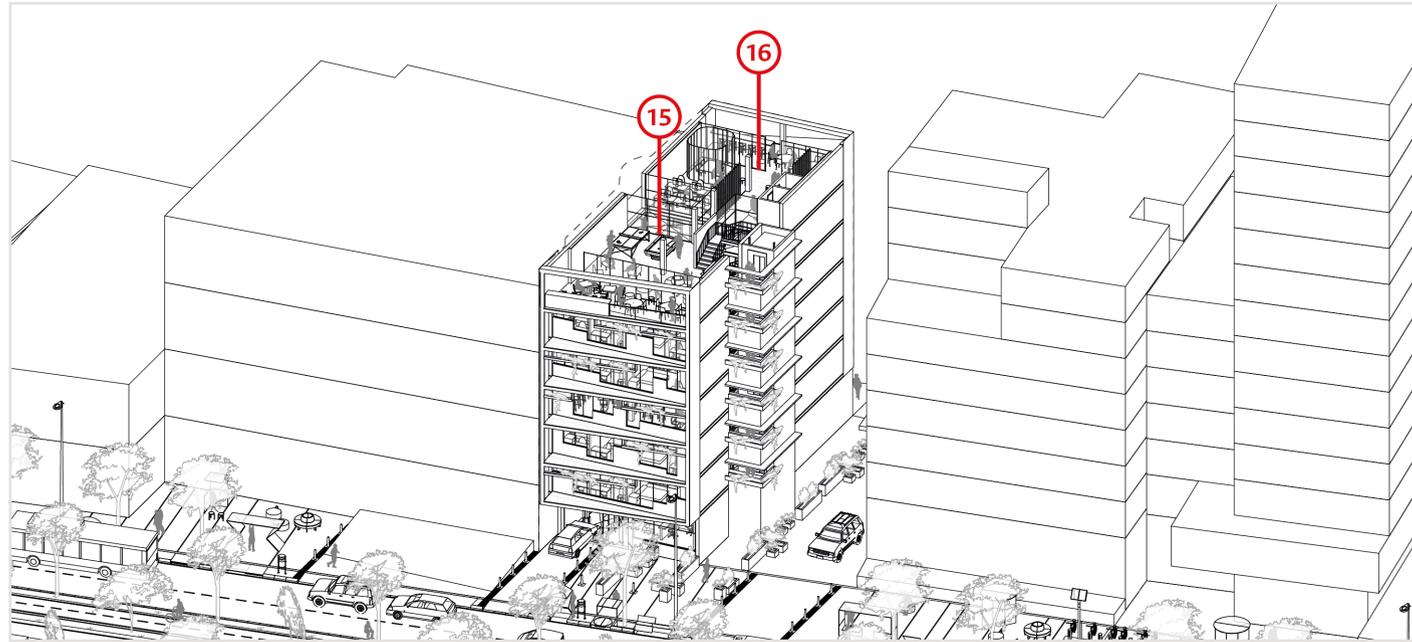
**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común_Intervención Extrema

Vista del área de comedores y áreas de reunión

- Liberar área de muros de división.
- Rediseñar espacio con mobiliario y mesas para consumo.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común_Intervención Extrema.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común_Intervención Extrema

Vista del área para juegos y entretenimiento

- Liberar área de muros de división.
- Incluir mesas de ping-pong y billar.
- Amoblar espacio con sillas de descanso y sofás.
- Adaptar y amoblar terraza cubierta para uso público.

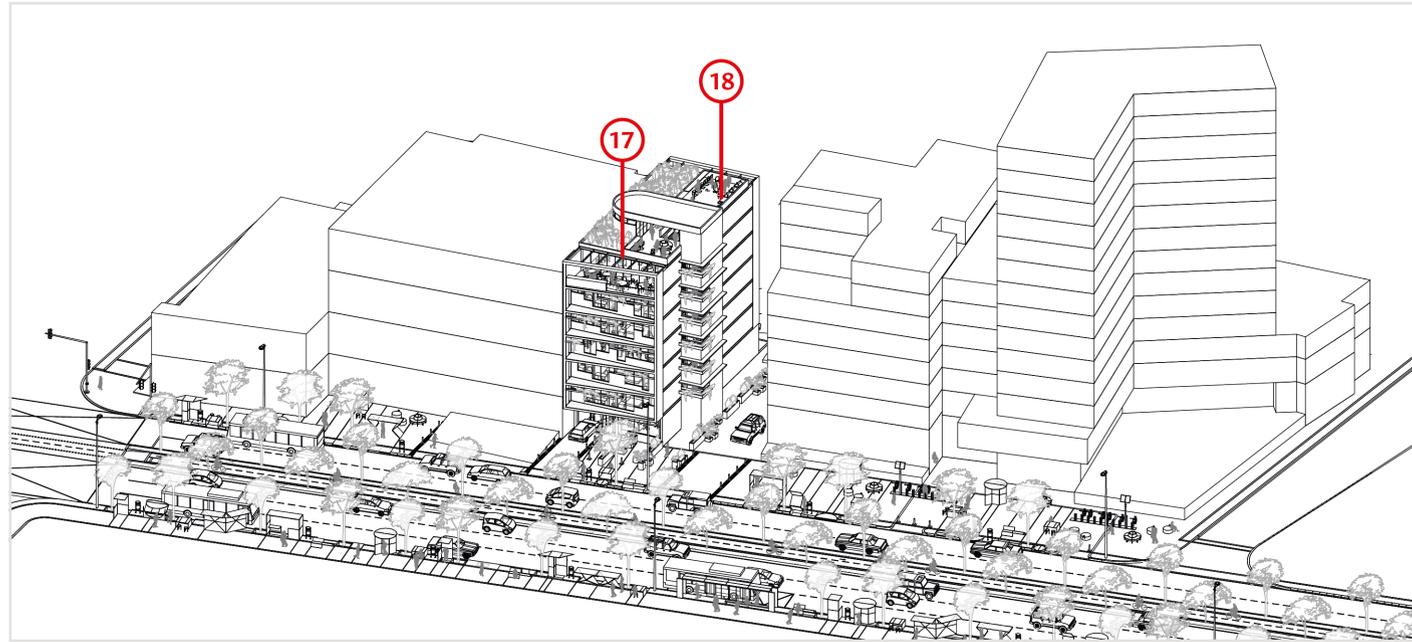
**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común_Intervención Extrema.

Vista de los espacios de co-working y terraza cubierta.

- Implementar módulos de trabajo grupal e individual a partir de mobiliario y particiones adaptables.
- Disponer zona de baños y cocina.
- Adaptar y amoblar terraza cubierta para uso público.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común_Intervención Extrema.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.



Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

ESCALA TIPOLOGÍA

Espacio Común_Intervención Extrema

Vista de la terraza principal y sus espacios de asadores.

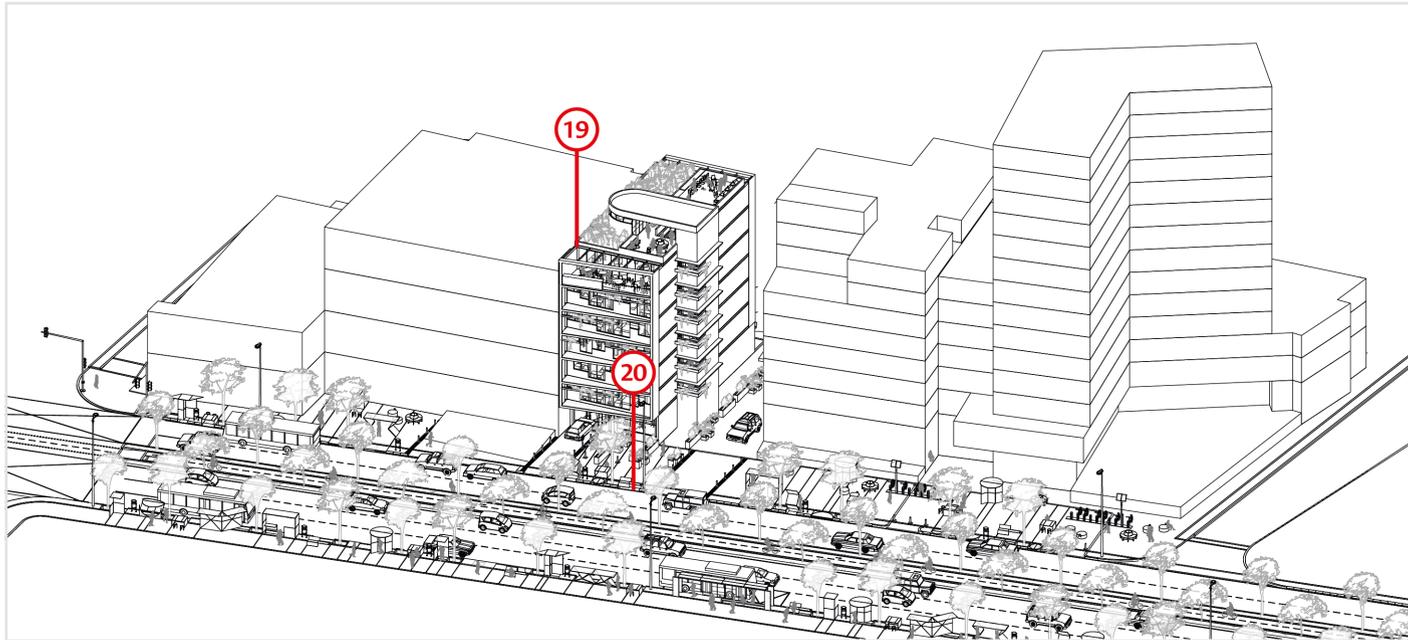
- Adaptar último piso como cubierta transitable.
- Implementar espacios de asadores y mobiliario para consumo.
- Añadir zonas verdes y vegetación.

ESCALA TIPOLOGÍA

Espacio Común_Intervención Extrema.

Vista del local comercial y espacio de permanencia ubicado en la terraza principal.

- Añadir un área comercial como remate del rellano.
- Añadir mobiliario para las áreas de permanencia.

**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común_Intervención Extrema.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común_Intervención Extrema

Vista aérea de la terraza principal, terrazas cubiertas y su vista hacia la Carrera Séptima.

- Añadir dos niveles y una cubierta transitable como parte de la intervención extrema a la densificación de la manzana.
- Modificar la fachada.
- Modificar uso y mobiliario de las terrazas cubiertas.

**ESCALA TIPOLOGÍA**

Espacio Común_Intervención Extrema

Vista general de la fachada principal del edificio e intervención urbana inmediata.

Nota: Las figuras empleadas hacen parte de la Implementación Proyectual, elaboradas por el autor.

6. CONCLUSIONES

6. CONCLUSIONES

El abordaje del fenómeno de obsolescencia en la arquitectura de la vivienda desde las escalas urbana, agrupación y tipología, en la Carrera Séptima entre calles 34 y 53, permitió el entendimiento de consecuencias asociadas con el desuso de edificaciones, abandono por deterioro y carencia de condiciones óptimas de habitabilidad. Condiciones similares de detrimento en la calidad de las edificaciones y del espacio público se evidencian en calles adyacentes como las calles 26, 45 y Av. Caracas. El fenómeno de obsolescencia, también es recurrente en las zonas céntricas de ciudades capitales como Ciudad de México, Buenos Aires y Barcelona, aunque con particularidades en las causas y en el tipo de construcciones afectadas. Siendo así, el presente TFM pone en cuestión el manejo de edificaciones en desuso y la posibilidad de que la situación se extienda en el futuro, provocando incluso la decadencia de piezas urbanas completas.

La consolidación del catálogo de rehabilitación como una herramienta metodológica de diseño multiescalar extrapolable, es empleado como un instrumento de acción frente a la problemática caracterizada, su estructura tripartita de categoría, tipo e intervención, tiene el propósito último de aportar en la subversión del estado de obsolescencia funcional de las arquitecturas identificadas, a partir de la activación de la calle, la manzana y el predio. El catálogo presenta un amplio repertorio de estrategias proyectuales, posibilidades e iteraciones adaptativas y de aplicación progresiva, los niveles de intervención allí propuestos: sutil, intermedia y extrema, gracias a su sistematización multiescalar, niveles de complejidad, sistemas de orden, modulación y usos permiten la implementación del mismo en diversos contextos urbanos con presencia del fenómeno de obsolescencia.

La implementación del catálogo en el Predio 15, a modo de ejemplo de uso y de los posibles resultados, demuestra que la reconversión funcional interna y/o rehabilitación de edificaciones con más de 50 años de construcción, puede redundar en la mejoría de las condiciones urbanas próximas a través de la adición de espacios de permanencia, vegetación y ordenamiento del mobiliario urbano, que permite la activación de relaciones entre la calle, la manzana y el predio.

Su implementación supone una mejora significativa en la transformación progresiva del entorno a partir de las intervenciones particulares adaptadas. En el caso de la calle 45 la adaptación de la categoría del andén, en cuanto a dimensiones y anchos efectivos, permite además del ordenamiento de la franja de circulación peatonal, generar la vinculación de nuevos espacios tanto de comercio como de permanencias mediante la implementación del mobiliario propuesto en el catálogo, el mantenimiento y mejora de la vegetación existente, la adición de vegetación en porciones de las culatas transformarían el espacio comprendido entre la carrera 7ma y la carrera 13 haciendo del costado oriental de la calle 45 un lugar más ameno para transitar y permanecer.



Figura 6.1.
Redibujo_Obsolescencia - Calle 26 (Cra 16-16a)
Fuente: Elaboración propia.
Nota: Adaptada de Google Street View

Situación similar en la calle 26 (Figura 6.1.) que presenta una fuerte presencia de grandes extensiones de andenes flanqueados por culatas y espacios remanentes en ambos costados, entre la Av. Caracas y la cra 33, la cual lleva más de 10 años en esta condición, sin embargo, se puede inferir que el detrimento de estos espacios de la calle 26 al igual que en la Av. Caracas inician con la aparición del TransMilenio en la ciudad de Bogotá en el año 2000.



Figura 6.2.
Dibujo_Extrapolación Catálogo - Calle 26 (Cra 16-16a)
Fuente: Elaboración propia.
Nota: Adaptada de Google Street View

No obstante, es menester enfatizar que la propuesta del catálogo, requiere de una aplicación integral multiescalar, en que los espacios de la ciudad son extensiones de las unidades de vivienda. Ambos conviven y se retroalimentan en términos de calidad, y a su vez redundan en la constitución de corredores urbanos funcional y estéticamente legibles y disfrutables por la ciudadanía.

Otra intención inherente a la propuesta e implementación del catálogo de rehabilitación es cuestionar el tratamiento despectivo hacia las edificaciones abandonadas, al vislumbrar la posibilidad de escenarios de aprovechamiento de lo existente, reciclaje, no demolición, optimización y en últimas rehabilitación a partir de estrategias proyectuales de aplicación simple; es por esto, que el catálogo se convierte en un instrumento de proyectación que cuestiona los procesos formativos convencionales y tradicionales al despertar el interés en la obsolescencia funcional de la arquitectura de la vivienda, haciendo un llamado a la conciencia frente a la redensificación o el desarrollo de edificaciones nuevas en contextos urbanos consolidados, dado que estos requieren de un manejo responsable y sensible frente a las condiciones del contexto, de modo que no se produzca, por ejemplo, la situación que desencadenó toda la investigación de este trabajo: el constreñimiento del predio No 7.

La investigación e interés particular por el reciclaje y rehabilitación multiescalar evidenció varias limitantes. Desde el ámbito investigativo, no se tuvo acceso a toda la información predial de las quince edificaciones para tener un repertorio más amplio de estrategias proyectuales y niveles de intervención en la escala de la tipología; desde el ámbito propositivo las intervenciones de tipo extremo, son especulaciones que se salen de las condiciones normativas actuales, como el tratamiento de algunos andenes, el ensanche del separador y la ciclorruta de la Carrera Séptima, y el aprovechamiento del vacío de las manzanas con la conexión de los aislamientos posteriores y laterales de las edificaciones, ya que se producirían densificaciones que se salen de los límites del lote y ocupan zonas de antejardines.

Sin embargo, los planteamientos presentados en las escalas urbana y agrupación son el resultado de la consulta de la Cartilla de Mobiliario Urbano (actualizada mediante el Decreto Distrital 603 de 2007), Cartilla de Andenes (actualizada mediante el Decreto Distrital 561 de 21 de diciembre del 2015) y Mobiliario de Bogotá (incorporado mediante la Resolución 3030 del 27 de diciembre de 2019) y demás catálogos de diseño de espacio público del distrito, como el MEP, Manual de Espacio Público (julio 2023), lo que anticipa su viabilidad constructiva para mejorar lo existente sin recaer en la demolición o cambios drásticos del entorno. Lo cual supondría una reflexión mayor sobre planteamientos de renovaciones urbanas, planes de desarrollo parciales o modificaciones del POT "Bogotá Verdece 2022-2035", discusiones que se podrían gestar para una mayor aplicabilidad y extensibilidad del interés particular del presente TFM.

Un factor determinante en la viabilización del Catálogo de Rehabilitación es la gestión, si bien esta no se contempló como un eje principal en la consolidación de las estrategias morfo-tipológicas, los resultados del instrumento metodológico evidencian la necesidad de incluir a la gestión pública, privada o comunitaria para fortalecer las relaciones producto de la implementación del Catálogo de Rehabilitación y de este modo, poder extrapolar su aplicación de manera más eficiente.

Un posible modelo de gestión público propendería a la activación de las edificaciones obsoletas para la promoción de vivienda de interés social y una activación del espacio público. El modelo de gestión privado partiría del estímulo económico de un promotor para realizar la refuncionalización de la edificación obsoleta, con el propósito de incrementar la rentabilidad del bien inmueble. La gestión comunitaria se enfocaría en la vinculación de los usuarios y habitantes del sector para la activación del entorno mediante la implementación del mobiliario o tratamiento del espacio público.

Esta discusión, producto de los resultados de la investigación, desarrollo e implementación proyectual evidencian la apertura de un amplio panorama, desde el ámbito del diseño arquitectónico, que genera vasos comunicantes en futuras discusiones e invita a una reflexión más profunda en el modelo de gestión de la vivienda desde el ámbito de la rehabilitación y sobre todo en el tratamiento de edificaciones y espacios en estado de abandono por su condición de obsolescencia, sugiriendo varias líneas de trabajo que se pueden desarrollar posteriormente.

Finalmente, el desarrollo e implementación del catálogo de rehabilitación hace un llamado a la reflexión desde el ámbito proyectual de la arquitectura, en especial de la vivienda, dado que se evidencia la necesidad de investigar, actuar, diseñar y proyectar pensando en las tres escalas: urbana, agrupación y tipología, ya que estas influyen directamente en el estado de refuncionalización del espacio, puesto que, se debe pensar que habitar la casa es habitar la ciudad y que un buen habitar del espacio público implica un buen habitar de la vivienda, es por esto que, rehabilitar dichas anomalías urbanas obsoletas se hace imperativo en el quehacer proyectual contemporáneo.

REFERENCIAS

REFERENCIAS

BBC News Mundo. (19 de Febrero de 2019). Obtenido de <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-47263282>

Decreto Distrital 364 de 2013. Por el cual se modifican 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. 26 de agosto de 2013.

Díaz Cruz, N. A. (2015) Análisis del paisaje residual en Bogotá. Ejes de Transmilenio: Avenidas El Dorado, Fernando Mazuera, Caracas y Norte Quito Sur. (tesis de maestría). Bogotá: Universidad Nacional de Colombia. <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/55942>

Druot, F., & Lacaton, A. V.-P. (2007). Plus +. Barcelona: Gustavo Gili.

Harvard University Graduate School of Design. (2016). Still Life. Platform.

Hearst Magazines International. (4 de Mayo de 2023). Elle Decor. Obtenido de <https://www.elledecor.com/es/noticias/a43778438/casas-venta-500-euros-japon-espana-vaciada-viviendas-pueblos/>

Heidegger, M. (2016). Construir, habitar, pensar. Teoría (5-6).

http://www.arquitecturas.com/2013/01/rehabitar_7.html

Klein, A., Usandizaga, M., Bernet, R., & Conill, J. (1980). Vivienda mínima 1906-1957. Barcelona: Gustavo Gili.

La Nación. (9 de Marzo de 2021). Casas abandonadas: el destino de las misteriosas viviendas de la Ciudad. <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/casas-y-departamentos/casas-abandonadas-el-destino-de-las-misteriosas-viviendas-de-la-ciudad-nid10032021/>

Santander Maldonado, M., & Duarte Gutiérrez, P. (2012). Aplicación del concepto de obsolescencia arquitectónica en la realidad postmoderna : 8 casos de estudio en Santiago. Santiago de Chile: Universidad de Chile.

Montaner, J. M., & Muxí, Z. (2011). Arquitectura y Política Ensayos para mundos alternativos. Barcelona: Gustavo Gili.

Monteys, X. (2012). Rehabitar: En nueve episodios. Madrid: Lampreave.

Monteys, X., María, M., Fuertes, P., Puigjaner, A., Sauquet, R., Marcos, C., Callís, E., Fernández, C., Linares, O. (2010). Rehabitar en nueve episodios (1). Madrid: Ministerio de Vivienda, Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo. <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/7937>

Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá; Secretaría de Hábitat. (2014). El Plan Urbano del Centro Ampliado de Bogotá. Una estrategia para la revitalización urbana. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá. <https://www.sdp.gov.co/transparencia/informacion-interes/publicaciones/estudios/plan-urbano-del-centro-ampliado-de-bogota>

Solá-Morales Rubio, I. (1994). "Terrain Vague." En: Anyplace (pp. 118-123). Montreal-Quebec: Canadian Centre for Architecture.

Solà-Morales, I. (2002). Territorios. Barcelona: Gustavo Gili.

Werner, J. (1993) Adaptaciones cotidianas, Quaderns, 202.) - Suárez Corchete, F. (2017). Prefabricación de vivienda colectiva ligereza, apilamiento y flexibilidad (F. J. Terrados Cepeda (Ed.)). El autor. Pág 213

The background of the entire page is a detailed, isometric aerial view of a city grid. It features numerous 3D models of multi-story buildings of varying heights and footprints. A network of red lines is overlaid on the grid, representing utility lines such as water, gas, or electricity. The buildings and lines are rendered in a clean, white and red color scheme against a light gray background.

CATÁLOGO DE REHABILITACIÓN

Obsolescencia de la vivienda en la Carrera Séptima de Bogotá

Arq. Daniel Andrés Serrano Lozano

Universidad Nacional de Colombia-Sede Bogotá

2023