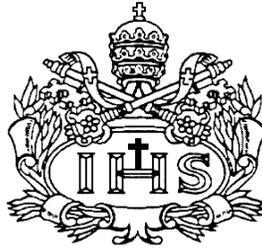


**RE-FUNCIONALIZACIÓN DEL EDIFICIO TISSOT  
PARA RE-DENSIFICAR EL CENTRO DE BOGOTÁ**



**AUTOR**

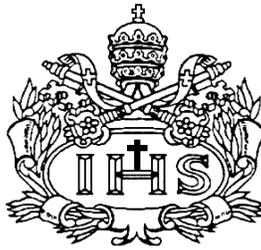
Rosa Katherine Mora Rojas

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA**

**Bogotá D.C.**

**2011**

**RE-FUNCIONALIZACIÓN DEL EDIFICIO TISSOT  
PARA RE-DENSIFICAR EL CENTRO DE BOGOTÁ**



**AUTOR**

Rosa Katherine Mora Rojas

**Presentado para optar al título de Arquitecta**

**DIRECTOR**

Luis Humberto Duque Gómez

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA**

**Bogotá D.C.**

**2011**

Nota de Advertencia: **Artículo 23 de la Resolución N° 13 de Julio de 1946.**

“La Universidad no se hace responsable por los conceptos emitidos por sus alumnos en sus trabajos de tesis. Solo velará por qué no se publique nada contrario al dogma y a la moral católica y porque las tesis no contengan ataques personales contra persona alguna, antes bien se vea en ellas el anhelo de buscar la verdad y la justicia”.

## INDICE

|  |         |
|--|---------|
| <b>1. Introducción</b>   | .....04 |
| 1.1. Objetivos   | .....04 |
| 1.2. Alcances  | .....04 |
| 1.3. Breve descripción del problema  | .....04 |
| <b>2. El Problema</b>  | .....06 |
| 2.1. Descripción   | .....06 |
| 2.2. Precisión   | .....07 |
| 2.3. Posibles causas que lo generan  | .....08 |
| 2.4. Evolución y proyecciones  | .....09 |
| 2.5. Debilidades y fortalezas  | .....11 |
| <b>3. Marco Teórico</b>  | .....31 |
| 3.1. Consideraciones e importancia de la<br>vivienda dentro del Programa de<br>Renovación de Áreas Centrales | .....33 |
| 3.2. Principio de la Operación Estratégica<br>del Centro: “ <i>Un Centro para vivir</i> ”                    | .....34 |
| 3.3. Condiciones Ambientales de la Zona<br>Centro de Bogotá  | .....36 |

|   |    |
|---|----|
| 3.4. Recuperación de edificio con valor patrimonial: el ejemplo de la Manzana San Francisco, Buenos Aires – Argentina | 39 |
| <b>4. Planteamiento y Diseño Arquitectónico</b>   | 48 |
| 4.1. Localización   | 49 |
| 4.2. Diagnóstico del sector de Intervención   | 50 |
| 4.3. Propuesta Urbana   | 52 |
| 4.4. Propuesta Pieza Urbana   | 53 |
| 4.5. Planteamiento Arquitectónico   | 54 |
| 4.6. Intervención Arquitectónica Edificio Tissot  | 60 |
| <b>5. Bibliografía</b>  |    |
| <br>  |    |
| <b>Anexos</b>   |    |
| Anexo 1: Programa de Repoblamiento del Centro de Santiago de Chile  | 63 |
| Anexo 2: Centros Vivos  | 65 |
| Anexo 3: Hammarby   | 66 |
| Anexo 4: Modelo de barrio sostenible en Vauban  | 68 |

|  |         |
|--|---------|
| Anexo 5: Conjunto de vivienda en una<br>antigua cervecería en Montevideo | .....69 |
|--|---------|

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1.OBJETIVOS**

- Objetivo General

Desarrollar una respuesta habitacional que permita el re-poblamiento de la Zona Centro e introduzca nuevas dinámicas poblacionales al sector, a partir de estrategias de “reciclaje de estructuras antiguas” para al mismo tiempo recuperar el patrimonio arquitectónico propio del Centro de Bogotá.

- Objetivos Específicos

- Desarrollar un crecimiento urbano al interior del sector, a partir de procesos de recuperación arquitectónica, que permitan suplir la demanda creciente de vivienda propia del proceso de revitalización del Centro de Bogotá.
- Generar una opción de vivienda que atraiga población residente y flotante al área central de Bogotá.
- Plantear un proyecto de vivienda que ofrezca una solución al problema ambiental del sector, para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

### **1.2.ALCANCES**

Los alcances de la propuesta de diseño son a nivel arquitectónico:

- (a) Reutilización de estructura antigua (con importancia y relevancia arquitectónica) para darle una nueva funcionalidad habitacional, que responda a la necesidad de re-densificación en el Centro de Bogotá.

### **1.3.BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA**

El debilitamiento del Área Central de la Ciudad de Bogotá se ha originado debido al proceso de expansión que se ha dado por años en la ciudad, lo que ha causado cambios en las dinámicas y actividades que ocurren al interior de ésta, pero conservando la infraestructura necesaria para que algunas se mantengan; por lo tanto, se hace necesario la recuperación de

esta área con el fin de rescatar la memoria histórica y evitar el crecimiento urbano de Bogotá (el cual ha sobrepasado los límites, iniciando con procesos de conurbación de municipios vecinos) que permita la revitalización y recuperación de las dinámicas y actividades que allí suceden, como es el ejemplo de la actividad residencial que posibilitaría la recuperación de este uso del suelo y revitalizaría las dinámicas ya que se mantendría la población residente y se atraería nuevos habitantes al área.

## **2. EL PROBLEMA**

### **2.1. DESCRIPCIÓN**

El crecimiento inevitable de las ciudades debido al aumento de la población y al aumento de las necesidades de ésta, ha originado que las ciudades incrementen su área de manera dramática y generen zonas en diferentes grados de consolidación dependiente muchas veces del desplazamiento de la población y situaciones sociales que se ocasionan en torno a ellas.

A menudo, muchas de las áreas que en sus inicios eran consideradas como territorios de periferia, en la actualidad han conformado nuevas centralidades que han ganado mayor importancia que el Centro Tradicional, donde a raíz de este suceso ha expulsado diferentes usos y actividades hacia nuevos centros dando paso al debilitamiento de éstas áreas centrales, a causa del abandono o sub-utilización de la infraestructura que allí se encuentra; por lo tanto, estas zonas ofrecen la oportunidad de ser re-desarrolladas por medio de la ejecución de programas de recuperación, renovación y/o rehabilitación urbana.

Estos programas permiten dar cabida al cambio en los usos del suelo, para restituir usos que fueron expulsados en algún momento como el uso residencial, para reintegrar la población residente y atraer a la población flotante a éstas zonas con el propósito de lograr la re-densificación, teniendo en cuenta las ventajas que ofrecen las áreas centrales como: mayor oferta de servicios y equipamientos, y menores tiempos de desplazamientos; a la vez que le da atributos al Centro Tradicional, al recuperar espacialidades que tienen representatividad histórica y hacen parte de la cotidianidad del bogotano.

El presente documento se organiza en tres partes. La primera parte describe la problemática en torno al debilitamiento de áreas centrales, al planteamiento de un programa de 'Reciclaje de estructuras antiguas' y la generación de propuesta habitacional a partir de estos programas; la segunda parte explica la problemática a partir de teorías y conceptos

pertinentes; y finalmente, la tercera parte describe la posible intervención arquitectónica para solucionar la problemática planteada.

## 2.2. PRECISIÓN

Los centros históricos de las ciudades latinoamericanas poseen vestigios históricos de diferentes épocas que consolidan la memoria y la identidad de cada ciudad, pero que en la actualidad presentan problemas de deterioro físico y funcional que se deben principalmente al crecimiento y expansión urbana que se han dado al interior de las mismas, lo que ha originado la expulsión de usos (principalmente el residencial), la degradación progresiva de espacios urbanos, invasión del espacio público y contaminación ambiental.

Rosendo Mesías González<sup>1</sup>, expone que:*el crecimiento extensivo de las ciudades latinoamericanas, inició hacia finales del siglo XIX cuando se instauran las nuevas formas de explotación de recursos naturales, se dan los primeros planes de ensanche urbano y las primeras transformaciones de las áreas centrales. Pero este crecimiento urbano se evidenció en la primera mitad del siglo XX cuando las ciudades se transforman por el aporte de inmigraciones diferentes, por el desarrollo de nuevas construcciones y servicios urbanos; el aumento de la población va acompañado de la segregación urbana, ya que las clases populares afirman su presencia sobre áreas cada vez más extensas pero en condiciones inferiores a las existentes en los espacios ocupados por las clases de medias a altas. En la mayoría de las ciudades el centro cambia de función, la población con mayor nivel económico emigran hacia nuevos barrios consolidados a partir de la parcelación de propiedades rurales, mientras que en los centros se intensifica el uso del suelo dando origen a edificaciones que dan cabida a viviendas combinadas con comercios y servicios.*

“Hacia la mitad del siglo XX, los centros urbanos de las ciudades latinoamericanas comienzan a experimentar un proceso de deterioro progresivo; debido al proceso de refuncionalización de la ciudad, las áreas centrales expulsan su población residente, siendo las áreas periféricas las que pasan a ser los espacios alternativos para recibir a las nuevas masas inmigrantes”.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Rosendo Mesías González. *Los Centros Vivos: Alternativas de Hábitat en los Centros Antiguos de las Ciudades de América Latina*. Pág 03.

<sup>2</sup>Ibid. Pág 04.

Este proceso de crecimiento extensivo de la ciudad y el debilitamiento de la zona del centro tradicional es un proceso que se evidencia en la ciudad de Bogotá. *En 1938 la ciudad se extendía sobre 2.514 hectáreas, para 1958 había cubierto 8.084, y para 1999 ya había ocupado 28.153 hectáreas*<sup>3</sup>. En tanto el Centro manifiesta su debilitamiento a través de los cambios de uso y la emergencia de dinámicas de incidencia negativa que han generado un deterioro urbano y social, pero conservando aún un alto potencial, por las condiciones de representatividad institucional, y de localización de equipamientos de gran escala, lo que lo convierte en una zona urbana de interés prioritario para ser recuperada e integrada a las nuevas dinámicas del desarrollo de la ciudad.

La recuperación del Centro Tradicional de Bogotá y la revitalización de las dinámicas que se dan al interior de ésta área, es un proyecto planteado por el Gobierno Distrital debido al debilitamiento progresivo que se ha dado allí y con el propósito de recuperar la importancia de ésta área por el proceso histórico que se ha llevado a cabo en ella y que se hace evidente en el patrimonio construido que se mantiene en pie; *porque es un área que conserva el potencial en cuanto a infraestructura para permitir el desarrollo de casi cualquier tipo de actividad; porque continúa siendo considerada como área económicamente activa debido a que es punto de conexión a nivel urbano, metropolitano, regional y nacional: y porque a partir de ella se inició el proceso de expansión urbana de la Ciudad. Así, el fin principal es potenciar los activos que históricamente se han situado en su entorno para restablecer la relación entre el Centro y el resto de la ciudad.*<sup>4</sup>

### **2.3. POSIBLES CAUSAS QUE LO GENERAN**

El debilitamiento de la estructura urbana en el Centro Tradicional, se debe a la tendencia histórica del crecimiento y expansión urbana que en “los últimos quince años se ha caracterizado por la compactación de las áreas ya incorporadas al proceso de urbanización, por cambios significativos en la clase de uso y la intensidad de aprovechamiento del suelo en las zonas centrales de la ciudad desarrollada hasta 1973, y por un crítico agotamiento de los

---

<sup>3</sup> DAPD. *Plan de Ordenamiento Territorial, Documento Técnico de Soporte*. Pág 86.

<sup>4</sup>SDP. *Documento Técnico de Soporte, Plan Zonal Centro de Bogotá*. Pág71.

suelos urbanizables dentro del perímetro urbano”<sup>5</sup>. Este crecimiento ha originado una estructura urbana desequilibrada, que ha cambiado la tendencia histórica de crecimiento de una ciudad compacta a una ciudad segregada y densa.

*En primer lugar, el proceso de compactación ocurre cuando dentro de la ciudad desarrollada, se incorporan áreas residuales (...); hacia 1964 la ciudad había incorporado al perímetro urbano 14.615 hectáreas de las cuales solamente el 54% se encontraba urbanizado o construido, la elevada disponibilidad de suelo urbanizable propició el desarrollo expansivo y lineal de la ciudad que caracterizó a su forma urbana hasta la segunda mitad de los años ochenta; hacia 1985 el área dentro del perímetro se elevó a 24.800 hectáreas pero el 85% estaba urbanizado y/o construido, por lo que el área bruta para procesos de urbanización descendió de 6.700 hectáreas en 1964 a 3.615 en 1985, de esta manera se inicia el proceso de compactación caracterizado por la elevación de las densidades brutas poblacionales, congestión, cambios de uso deteriorantes y sobre-densificación de las áreas centrales y subcentrales. Para el año 2000, solo quedaban 2.618 hectáreas netas urbanizables dentro del perímetro, que no alcanzan para asentar la población extra-perimetral de los asentamientos subnormales, y mucho menos para atender la demanda futura, tanto para usos residenciales como económicos<sup>6</sup>.*

*En segundo, los procesos de densificación y cambios de uso en el suelo no ofrecen situaciones óptimas en cuanto a calidad del entorno urbano, debido a que intervienen factores como las condiciones del mercado, las restricciones que impone el propio espacio ya edificado, los parámetros mínimos de habitabilidad y disponibilidad de espacio público, y las densidades de ocupación del territorio (...). Entre 1964 y 1985 se generaron procesos compactos al interior de la ciudad, para aprovechar las oportunidades para re-densificar áreas ya construidas que presentaban bajos índices de construcción, aprovechando la infraestructura disponible; éste proceso ha producido una re-densificación significativa de las áreas subcentrales en los últimos 15 años, hasta tal punto que en la actualidad sus efectos han revertido en congestión indeseable y carencia de espacio público en las zonas afectadas<sup>7</sup>.*

## **2.4. EVOLUCIÓN Y PROYECCIONES**

El proceso de expansión urbana que se ha dado en la Ciudad de Bogotá, ha incluido la incorporación de áreas vacantes subcentrales, de suelos perimetrales y de terrenos que son

---

<sup>5</sup> DAPD. *Plan de Ordenamiento Territorial, Documento Técnico de Soporte*. Pág 63.

<sup>6</sup> *Ibid.* Pág 63-64.

<sup>7</sup> *Ibid.* Pág 66-67.

ocupados ilegalmente por fuera del perímetro normativo; las variaciones en los procesos de urbanización son notables a través del tiempo:

- Entre 1964-1973: en promedio 674,4 hectáreas anuales.
- Entre 1973-1985: en promedio 838 hectáreas anuales.
- Entre 1985-1996: descendió a 478 hectáreas anuales.
- Entre 1997-1999: en promedio 468 hectáreas anuales<sup>8</sup>.

Esta disminución en el suelo urbanizable ha traído “graves consecuencias en el deterioro de la calidad de vida por el crítico agotamiento de las posibilidades de expansión de la ciudad dentro del perímetro actual”<sup>9</sup> y ha repercutido directamente sobre el área central implicando pérdidas, deterioros y degradaciones que contribuyen al debilitamiento general del cual se ha hablado anteriormente, inclusive llegando a afectar áreas aledañas; este debilitamiento causa problemas en las estructuras urbanas y sus funciones, como así mismo conlleva problemas sociales y de seguridad en la zona. Pérdidas como la pérdida de funcionalidad, que está relacionada con los cambios de usos, donde se intensifican las actividades comerciales desplazando las actividades residenciales<sup>10</sup>; pérdida de la calidad habitacional, debido a la inutilidad en que han caído muchos edificios que hacen parte de ésta área central, esto a causa en los cambios de usos del suelo donde estas edificaciones se han transformado en viviendas para grupos poblacionales de bajos ingresos<sup>11</sup>. Deterioros como el deterioro de las actividades, caracterizado por la presencia de actividades económicas menos dinámicas<sup>12</sup>. Degradaciones como degradación del espacio libre y construido, el primero debido a la baja cantidad de m<sup>2</sup>/habitante<sup>13</sup> y porque la explotación económica que se ha dado a través del tiempo ha reducido el porcentaje de éstos espacios en las áreas centrales; en cuanto al espacio construido se refiere a la obsolescencia de las edificaciones causada por los cambios de uso o por procesos de densificación<sup>14</sup>.

---

<sup>8</sup>Ibid. Pág 91-92.

<sup>9</sup>Ibid. Pág 92.

<sup>10</sup>Ibid. Pág 11.

<sup>11</sup>Ibid. Pág 11.

<sup>12</sup>Ibid. Pág 11.

<sup>13</sup>Según la Agencia HABITAT de Naciones Unidas, la cantidad de área libre por habitante debe ser de 10 m<sup>2</sup>/hab; en el Centro Tradicional de Bogotá esta cantidad es de 2.87 m<sup>2</sup>/hab , lo cual es mínimo en comparación a lo establecido por ésta Agencia.

<sup>14</sup>Ibid. Pág 11.

Estos aspectos enumerados anteriormente que ocasionan debilitamiento en el Centro Tradicional, originan oportunidades para llevar a cabo procesos de renovación urbana que permitan consolidar el Centro de Bogotá recuperando su rol jerárquico. La potencialidad de la Renovación Urbana –RU- permitió la formulación de la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, ya que permite la recuperación de zonas construidas que se encuentran degradadas, con el fin de revitalizarlas y re-direccionarlas complementando la posibilidad de crecimiento poblacional y funcional de la ciudad;*para el Gobierno del Distrito, la RU se desarrolla en una triple dimensión: como política, como programa y como tratamiento urbanístico, pero también como estrategia para lograr el cumplimiento de un objetivo*<sup>15</sup>.

- 1. Como Estrategia:** la RU busca “la recuperación de zonas construidas que se encuentran degradadas con el fin de revitalizarlas y re-direccionarlas, complementando la posibilidad de crecimiento poblacional y funcional de la ciudad”<sup>16</sup>.
- 2. Como Política:** la RU busca “el reordenamiento de la estructura urbana de zonas estratégicas de la ciudad que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, deterioro de actividades o en las que se ha degradado el espacio libre o edificado; zonas de suelo urbano que por procesos de deterioro urbanístico y social se encuentran abandonadas y con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial”<sup>17</sup>.
- 3. Como Programa:** la RU busca “la realización de actuaciones urbanísticas enfocadas a suplir las carencias que presenta un sector y propiciar su reordenamiento”<sup>18</sup>.
- 4. Como Tratamiento:** la RU busca “la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de la estructura física existente para aprovechar su potencial de desarrollo”<sup>19</sup>.

## 2.5. DEBILIDADES Y FORTALEZAS

Actualmente, las consecuencias que se presentan debido al debilitamiento del área central de Bogotá afectan aspectos sociales, económicos, urbanos, ambientales y de

---

<sup>15</sup>SDP. *Documento Técnico de Soporte, Plan Zonal Centro de Bogotá*. Pág 115.

<sup>16</sup> Ibid. Pág 116.

<sup>17</sup> Ibid. Pág 116.

<sup>18</sup> Ibid. Pág 116.

<sup>19</sup> Ibid. Pág 116.

movilidad, que generan oportunidades que en un aspecto global daría respuesta a la problemática expuesta:

| DEBILIDADES   | FORTALEZAS  |
|---|---|
| 1. Actividad Edificatoria reducida y suelo poco valorizado.                   | Re-densificación de áreas ya construidas, generando nuevos proyectos edificatorios o re-utilización de edificaciones ya existentes.   |
| 2. Sobre-utilización del espacio público.                                     | Recuperación en la conformación de andenes y mobiliario urbano, re-ubicando los comerciantes que hacen uso de éstos espacios.   |
| 3. Abandono o sub-utilización del sector.                                     | * Relocalización de actividades centrales de jerarquía en el Centro Tradicional, para lograr el aprovechamiento del suelo y la potencialidad económica del área.<br><br>* Mejorar las condiciones de funcionamiento de la zona por medio de la transformación en la estructura urbana y arquitectónica. |
| 4. Obsolescencia física, funcional, económica en edificios e infraestructura. | Renovación urbana que evite la mezcla ineficiente de usos y re-ordene la estructura urbana de la zona.  |
| 5. Expulsión de usos iniciales.   | * Restitución de la población residente y del uso residencial en el sector, para lograr la reducción en la urbanización ilegal y en el déficit de vivienda.<br><br>* Cambio en los usos del suelo, acompañado por un proceso de re-desarrollo urbano.   |
| 6. Contaminación Ambiental.   | Mejora en la calidad ambiental con el mejoramiento del espacio público y aumento-recuperación del espacio libre.  |

Cuadro N°1: Consecuencias y Oportunidades Urbanas en el Centro de Bogotá. Documento Técnico POT. Pág 62-121.

A partir de la identificación de las diferentes debilidades y fortalezas que genera el estado actual del Centro de Bogotá, se ha planteado por parte de la administración distrital, la necesidad

de recuperarlo. Para ello se ha definido la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, orientada a reordenar la estructuración y recualificación de la zona, bajo una acción integral que responda “a las diversas condiciones del Centro que involucran el medio ambiente, el entorno urbano construido, las actividades productivas que se desarrollan en éste y el factor humano, en procura de mejorar las condiciones de vida de la población que actualmente reside y hace uso del Centro, así como la población esperada en el futuro”<sup>20</sup>. Dentro de los principios de la Operación Estratégica del Centro, se destaca el de “Un centro para vivir”, principio que enfatiza la necesidad garantizar “la oferta habitacional en las diferentes modalidades de recuperación y desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda en Bienes de Interés Cultural, edificios permanentes en desuso rehabilitados, zonas de renovación urbana y zonas de mejoramiento y consolidación, con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad de la población tradicional del Centro y atraer nuevos habitantes, considerando la inclusión de todos los niveles de ingresos”<sup>21</sup>. Dentro de la recuperación del Centro, se evidencia entonces la necesidad de desarrollar soluciones habitacionales que den respuesta a las necesidades de los ciudadanos, a las nuevas condiciones de habitabilidad y que mejoren la calidad de vida de la población residente.

“Con la Operación Estratégica del Centro de Bogotá se pretende fortalecer una de las centralidades de mayor concentración de actividades económicas y de gran potencial para el diseño de estrategias de integración de la ciudad con la región, el país y otras naciones, a través de la protección del patrimonio cultural y la promoción de la renovación urbana. En esta operación convergen todas las acciones y actuaciones urbanas necesarias para mejorar las condiciones sociales y económicas de los residentes y usuarios de este sector, y su calidad ambiental y urbana; su fin último es garantizar la armónica convivencia de diversos estratos y usos que posibiliten la inclusión social y el desarrollo de actividades que incrementen la competitividad de la ciudad. El componente urbano (pertinente con la investigación desarrollada) está orientado por tres conceptos básicos: un Centro diverso, un Centro incluyente y un Centro sustentable; estos principios buscan la consolidación de la oferta de bienes y servicios del centro de Bogotá para

---

<sup>20</sup> Ibid. Pág. 74.

<sup>21</sup> Ibid. Pág. 75.

dinamizar las ventajas derivadas de su estructura urbana bajo una normativa orientada a la competitividad”<sup>22</sup>.



Imagen N° 1: Delimitación Zona Operación Estratégica del Centro de Bogotá.

[http://www.eru.gov.co/index.php?id\\_c=16&tpl=articulo](http://www.eru.gov.co/index.php?id_c=16&tpl=articulo)

Dentro del área que comprende la Operación Estratégica y como se ha dicho anteriormente se encuentran varios tipos de usos, de los cuales los que ocupan mayor área son los siguientes: residencial, indeterminado y servicios. La variedad de usos en el área central de la ciudad se hace evidente a través del siguiente cuadro de uso predial en el Plan Zonal, donde se indica la ocupación en área de cada uno de ellos:

**USOS PREDIOS OPERACIÓN ESTRATÉGICA  
DEL CENTRO DE BOGOTÁ**

| USO                         | ÁREA    | HA |
|-----------------------------|---------|----|
| Abastecimiento de alimentos | 62.179  | 6  |
| Administración pública      | 166.654 | 17 |

<sup>22</sup>EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA. Principios rectores de la Operación Estratégica del Centro. [http://www.eru.gov.co/index.php?id\\_c=16&tpl=articulo](http://www.eru.gov.co/index.php?id_c=16&tpl=articulo). Recuperado: 15 Noviembre de 2010.

|                        |           |     |
|------------------------|-----------|-----|
| Comercio               | 791.447   | 79  |
| Comercio Industria     | 7.484     | 1   |
| Comercio/Vacío         | 23.986    | 2   |
| Defensa y justicia     | 57.227    | 6   |
| Dotacional             | 224.296   | 22  |
| Dotacional Bienestar   | 99.454    | 10  |
| Dotacional Culto       | 62.911    | 6   |
| Dotacional Cultural    | 165.582   | 17  |
| Dotacional Educativo   | 918.335   | 92  |
| Dotaciones Salud       | 89.089    | 9   |
| Indeterminado          | 1.387.699 | 139 |
| Industria              | 427.552   | 43  |
| Lote                   | 251.936   | 25  |
| Parqueaderos           | 318.295   | 32  |
| Parques                | 584       | 87  |
| Residencial            | 19.591    | 326 |
| Residencial Industria  | 43        | 1   |
| Residencial Múltiple   | 884       | 46  |
| Residencial y Comercio | 3.352     | 61  |
| Seguridad ciudadana    | 18        | 3   |
| Servicios Transporte   | 4         | 7   |
| Servicios              | 3.400     | 133 |
| Servicios Alto Impacto | 1.613     | 40  |
| Servicios Funerarios   | 8         | 9   |
| Sin Uso                | 488       | 15  |

Cuadro N°2: Usos Predios Operación Estratégica del Centro de Bogotá. DTS-Plan Zonal del Centro de Bogotá. Pág 29.

Este cuadro hace evidente la mixtura de usos que se presenta en el sector, además de mostrar que en el uso residencial se encuentran variaciones donde la población desarrolla otras actividades aparte de la inicial para la cual fue diseñada la edificación (industria y comercio), lo que conlleva a la obsolescencia de las edificaciones.

*En cuanto al aspecto poblacional de la zona, el total de la población residente es bajo: de 246.189 personas teniendo en cuenta que la Operación Estratégica incluye cuatro localidades: Santa Fe, Mártires, Candelaria y Teusaquillo. La tasa de crecimiento poblacional para estas localidades es de crecimiento*

*promedio anual reducido e inclusive negativo en los últimos treinta años, esto refleja el estancamiento de la población y el desplazamiento de las áreas residenciales hacia nuevas zonas de urbanización, se evidencia la tendencia negativa que confirma el despoblamiento que ha sufrido el Centro de la ciudad, sin excepción de alguna localidad incluida Teusaquillo (es la localidad que registra las mejores condiciones de vida del conjunto que conforman el Centro urbano de Bogotá). Actualmente, debido a la mejora en las condiciones de seguridad y de empleo principalmente, se ha aumentado la demanda por vivienda en el sector y se está llevando a cabo un proceso de re-poblamiento<sup>23</sup>.*

#### TASA PROMEDIO DE CRECIMIENTO POBLACIONAL

| LOCALIDAD     | 1973-1985 | 1985-1993 | 1993-2003 |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Santa Fe      | 0,18%     | -1,50%    | 1,63%     |
| Teusaquillo   | 0,34%     | -0,62%    | 2,12%     |
| Los Mártires  | -0,97%    | -2,18%    | 0,63%     |
| La Candelaria | -1,04%    | -1,50%    | -0,21%    |

Cuadro N°3: Tasa Promedio de Crecimiento Poblacional. DTS-Plan Zonal del Centro de Bogotá. Pág 35.

#### POBLACIÓN CENTRO DE BOGOTÁ POR LOCALIDADES DE 1973-2003

| LOCALIDAD     | POBLACIÓN      |                |                |                |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|               | 1973           | 1985           | 1993           | 2003           |
| La Candelaria | 39.634         | 30.984         | 22.033         | 27.450         |
| Los Mártires  | 135.197        | 113.778        | 85.710         | 95.541         |
| Santa Fe      | 135.194        | 120.694        | 92.186         | 107.044        |
| Teusaquillo   | 134.437        | 132.501        | 118.520        | 126.125        |
| <b>Total</b>  | <b>444.462</b> | <b>397.957</b> | <b>318.449</b> | <b>356.160</b> |

Cuadro N°4: Población Centro de Bogotá por Localidades de 1973-2003. DTS-Plan Zonal del Centro de Bogotá. Pág 37.

*Otros datos poblacionales, incluye la densidad; el número de 246.189 personas en un área de 1.730 Ha arroja una densidad promedio de 146 hab/Ha; lo cual es una densidad alta pero que se encuentra dentro del promedio de Bogotá (alrededor de 150 hab/Ha)<sup>24</sup>.*

Partiendo de los datos anteriores y de los objetivos de la Operación Estratégica del Centro de Bogotá y que sirve como marco para la justificación del presente trabajo, la recuperación de Bienes de Interés Cultural ('reciclaje de estructuras antiguas') permite el desarrollo de un

<sup>23</sup>SDP. Documento Técnico de Soporte, Plan Zonal Centro de Bogotá. Pág 35-37.

<sup>24</sup> Ibid. Pág 35.

proyecto que permita la generación de viviendas nuevas y atraiga nuevos habitantes, con el fin de aumentar la densidad poblacional, la mezcla de usos y de estratos sociales; *esto a causa del deterioro continuado de sectores residenciales tradicionales acompañado de una importante degradación de las condiciones sociales de sus habitantes principalmente por la desarticulación funcional de estas zonas con el resto de la ciudad y la creciente presencia de usos de alto impacto que son incompatibles con la actividad residencial*<sup>25</sup>; lo que se quiere lograr principalmente es que el gran número de población flotante generado por las actividades económicas que se desarrollan en el sector pueda ser población residente, lo que haría que se disminuyeran tiempos en desplazamientos y por tanto que se reduzca el tráfico en el sector, se mejoraría el rendimiento de las personas en sus diferentes actividades y se mejoraría las condiciones de habitabilidad.

A partir de la justificación planteada anteriormente, se originan una serie de oportunidades en cuanto a: (1) Recuperación y reciclaje de estructuras antiguas, y (2) Problemática residencial.

Comenzando con la recuperación y reciclaje de estructuras antiguas, las oportunidades son:

- (1) Al hablar de la recuperación del patrimonio construido, se trata directamente la memoria urbana (lo que conlleva un proceso social) donde se identifica el patrimonio *sea por la memoria que alberga, por su representatividad histórica o por el papel que cumple en la vida cotidiana*<sup>26</sup>.
- (2) Identificación de características singulares y particulares que enfatizen la necesidad de conservar ciertas edificaciones (ya sea por sus méritos o condiciones).

Tomando en consideración lo anterior, Bogotá es exponente de varias edificaciones correspondientes al período moderno [1945 – 1960] que vale la pena conservar *por ser expresión de la época reciente, por su condición tecnológica, por el confort y funcionalidad, y por la claridad espacial y tectónica que caracteriza su lenguaje*<sup>27</sup>.

La mayoría de estos ejemplos arquitectónicos se encuentran a lo largo de la Carrera Décima, la cual a pesar de su deterioro sigue siendo considerada importante vía para la ciudad (ya

---

<sup>25</sup> Ibid. Pág 75.

<sup>26</sup> Alberto Saldarriaga Roa. "Ciudad, memoria y patrimonio". En: *El patrimonio urbano de Bogotá. Ciudad y Arquitectura*. Pág 13.

<sup>27</sup> Carlos Niño Murcia. "El patrimonio moderno de Bogotá". En: *El patrimonio urbano de Bogotá. Ciudad y Arquitectura*. Pág 117.

que la comunica de norte a sur, atravesando el centro financiero de la ciudad); en el marco de la recuperación de la Carrera Décima se encuentra un punto más de justificación para la recuperación del centro de Bogotá donde surgiría un contraste interesante entre las intervenciones nuevas –Tercera Fase del Sistema de Transporte Masivo, Transmilenio- y la mantenimiento de la memoria urbana a través de la recuperación del patrimonio construido.

En la actualidad se encuentran varios edificios emblemáticos: algunos de ellos en desuso, inhabitados y deteriorados, otros han logrado un buen proceso de conservación y manutención con el paso del tiempo; de los casos anteriores, el objetivo que se persigue involucra directamente el primer tipo de edificios a los que se hace referencia.

Carlos Niño Murcia y Sandra Reina Mendoza en su libro ‘La carrera de la modernidad: construcción de la carrera décima. Bogotá [1945 – 1960]’, enumeran veintiún edificios emblemáticos de arquitectura moderna a lo largo de la Carrera Décima, donde resaltan sus valores patrimoniales; de estos edificios, seis de ellos ofrecen la oportunidad de recuperarlos arquitectónicamente y desarrollar un proyecto inmobiliario (objetivo que persigue este trabajo), ellos son:

| NOMBRE                   | UBICACIÓN            | ARQUITECTO           | AÑO  | ESTADO ACTUAL   |
|--------------------------|----------------------|----------------------|------|---|
| Camacho Matiz            | Av. Calle 13 # 10-21 | Herbert Rauprich     | 1939 | Relativo buen estado de conservación de las fachadas a pesar del precario remate vidriado que cerró el último piso restándole calidad al edificio. Dentro está totalmente transformado. |
| Sociedad de Agricultores | Carrera 10 # 14-60   | Manuel de Vengoechea | 1951 | Presenta deterioro en los acabados, la fachada carece de mantenimiento. Los elementos a resaltar son la   |

|              |                        |                             |      |   |
|--------------|------------------------|-----------------------------|------|---|
|              |                        |                             |      | escalera con los barandales originales y la ventana alta al oriente, las ventanas y la composición de las fachadas.   |
| Martín Gómez | Carrera 10 # 19-36     | Santiago Esteban de la Mora | 1953 | Ha permanecido inhabitado por lo que se ha deteriorado. Las adecuaciones han distorsionado la distribución y los materiales originales pero aún es legible la calidad del diseño arquitectónico.          |
| Ordóñez      | Carrera 10ª # 19-26/32 |                             | 1958 | En el primer piso se realizó una subdivisión para lograr tres locales, incluso utilizando el espacio de acceso a la torre, la mayoría de los pisos están desocupados y la fachada requiere mantenimiento. |
| Tissot       | Carrera 12 # 23-77     | Alfredo Rodríguez Orgaz     | 1961 | Presenta un regular estado de mantenimiento en su interior, acentuado porque se encuentra inhabitado hace   |

|         |                     |                       |      |   |
|---------|---------------------|-----------------------|------|---|
|         |                     |                       |      | varios años. Se han realizado adecuaciones poco afortunadas que hacen ver al conjunto heterogéneo.  |
| Camacol | Carrera 10ª # 19-65 | Cuéllar Serrano Gómez | 1966 | Aunque el edificio ha permanecido varios años desocupado, conserva intacta la calidad de su arquitectura. Sobresale su ventanería y el diseño pivotante a un tercio de las ventanas individuales. |

Cuadro N°5: Edificios Emblemáticos a lo largo de la Carrera Décima. Información obtenida en: Carlos Niño Murcia/Sandra Reina Mendoza. *La carrera de la modernidad: construcción de la Carrera Décima. Bogotá [1945-1960]*. Pág 175-254.



Imagen N° 2, 3, 4: (de izq a der) Edificio Camacho Matiz, Edificio Sociedad de Agricultores y Edificio Martín Gómez. (Carlos Niño Murcia/Sandra Reina Mendoza. *La carrera de la modernidad: construcción de la Carrera Décima. Bogotá [1945-1960]*. Pág 177, 180, 188 respectivamente).



Imagen N° 5, 6, 7: (de izq a der) Edificio Ordóñez, Edificio Tissot y Edificio Camacol. (Carlos Niño Murcia/Sandra Reina Mendoza. *La carrera de la modernidad: construcción de la Carrera Décima. Bogotá [1945-1960]*. Pág 207, 221, 237 respectivamente).

En cuanto a las oportunidades en torno a la problemática residencial, surgen a partir de las siguientes variables:

- (1) Población y Densidad: *en el sector ha ocurrido un crecimiento reducido e incluso negativo de la población, esto debido al desplazamiento de áreas residenciales hacia nuevas zonas de urbanización ubicadas fuera del sector de intervención. Debido a las mejoras en seguridad y empleo, en los últimos años se ha aumentado la demanda de vivienda, por lo que se ha generado un proceso de repoblamiento en la zona<sup>28</sup>.*
- (2) Actividad Edificatoria y Demanda de Vivienda: *en el sector de intervención ocurre un suceso particular con el suelo, ya que éste no se valoriza pero tampoco se deteriora. Luego de la crisis del sector inmobiliario entre 1996-2001, se promueve la recuperación en la demanda y en la actividad edificatoria; por lo que el potencial radica en las personas que trabajan en el Centro que quieren comprar (principalmente empleados del sector público y privado) o arrendar vivienda nueva (empleados sector comercial) en la zona<sup>29</sup>.*
- (3) Medio Ambiente: *el sector presenta altos índices en la contaminación del aire, contaminación visual y auditiva, sobre-utilización del espacio público (comerciantes informales) y deficiente arborización; debido a esto generar una solución habitacional que reduzca la contaminación del aire, la reducción en la contaminación de los recursos hidrológicos a través de la reducción de escombros y contaminación por sistemas constructivos convencionales, además la generación de*

---

<sup>28</sup> Ibid. Pág 34-36.

<sup>29</sup> Ibid. Pág 24-25.

*espacio público en las primeras plantas que permitan aumentar la cantidad de espacio público por habitante<sup>30</sup>.*

---

<sup>30</sup> Ibid. Pág 14-15.

### 3. MARCO TEÓRICO

El debilitamiento de las áreas centrales se ha originado debido a los procesos de expansión que se han dado al interior de las ciudades a lo largo del tiempo, lo que ha expulsado a la población de estas áreas y las ha llevado a ubicarse en terrenos de periferia que debido al constante crecimiento pasan a formar parte del área urbana de las ciudades.

El debilitamiento es entendido en cuanto al grado de abandono o subutilización de edificaciones y terrenos vacíos que se encuentran en éstas áreas; por lo que la recuperación de las áreas centrales ofrece la oportunidad de desarrollo para la ciudad, que mejore las condiciones e intensifique el uso de una zona urbana ya existente, para acomodar población y actividades económicas, lo que es contrario a los objetivos actuales que buscan el desarrollo de nuevas áreas urbanas en terrenos periféricos para acoger población y actividades económicas.

En el Documento Técnico de Soporte - Plan Zonal del Centro de Bogotá, se enumeran las problemáticas actuales del centro de la ciudad y se plantean las oportunidades que se generan a partir de éstas, como se expone a continuación:

| PROBLEMÁTICAS   | OPORTUNIDADES   |
|---|---|
| (1) Actividad edificatoria reducida y suelo poco valorizado                   | Re-densificación de áreas ya construidas, generando nuevos proyectos edificatorios o re-utilización de edificaciones ya existentes.   |
| (2) Sobreutilización del espacio público                                      | Recuperación en la conformación de andenes y mobiliario urbano, re-ubicando los comerciantes que hacen uso de éstos espacios.   |
| (3) Abandono o sub-utilización del sector                                     | * Relocalización de actividades centrales de jerarquía en el Centro Tradicional, para lograr el aprovechamiento del suelo y la potencialidad económica del área.<br>* Mejorar las condiciones de funcionamiento de la zona por medio de la transformación en la estructura urbana y arquitectónica. |
| (4) Obsolescencia física, funcional, económica en edificios e infraestructura | Renovación Urbana que evite la mezcla ineficiente de usos y re-ordene la estructura urbana de la zona   |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| (5) Expulsión de usos iniciales | <p>* Restitución de la población residente y del uso residencial en el sector, para lograr la reducción en la urbanización ilegal y en el déficit de vivienda.</p> <p>* Cambio en los usos del suelo, acompañado por un proceso de re-desarrollo urbano.</p> |
| (6) Contaminación Ambiental     | Mejora en la calidad ambiental con el mejoramiento del espacio público y aumento-recuperación del espacio libre  |

Las oportunidades para la Recuperación de Áreas Centrales, se plantean a partir de Proyectos de Renovación Urbana, que permitan la regeneración, revitalización, renovación y recuperación urbana que permitan la preservación de las estructuras viejas, demolición de algunas de ellas y recuperación de otras, como lo expone Eduardo Rojas en su libro *Volver al Centro*.

Este mismo autor expone los objetivos que se persiguen con los proyectos de Renovación Urbana, los cuales se enumeran a continuación:

*a) Modificar las tendencias de crecimiento de la ciudad mediante intervenciones de recuperación de éstas áreas urbanas deterioradas y desarrollo de vacíos urbanos.*

Este objetivo tiene como finalidad revertir el proceso de crecimiento de la ciudad: evitar su expansión y volver a áreas debilitadas que cuentan con la infraestructura y espacios públicos necesarios para su revitalización. Una de las formas para lograr esto, es por medio de proyectos habitacionales que permiten por una parte nuevos habitantes a éstas áreas y por otra mantener los que ya se encuentran allí, esto gracias a los atractivos con los que cuentan las áreas centrales en cuanto a servicios ya sean educativos, laborales, culturales, de salud, etc.

*b) Plantear iniciativas para revitalizar áreas centrales de uso mixto que no son patrimoniales pero están centralmente localizadas.*

*c) Promover el crecimiento económico.*

*d) Mejorar los servicios, accesibilidad, espacio público y equipamientos.*

### 3.1. Consideraciones e importancia de la vivienda dentro de Programas de Renovación de Áreas Centrales

Mauricio Valenzuela Verdugo expone que: “La recuperación y fortalecimiento del rol residencial de áreas centrales debilitadas, puede generar beneficios sociales, económicos y ambientales para la comunidad, por medio de una integración a la planificación de los usos del suelo para revertir la espiral de deterioro que afecta a estas zonas.

Los beneficios económicos y sociales de repoblar estas áreas en proceso de vaciamiento residencial, se expresan como ahorros en los costos que representa la localización alternativa dentro de la ciudad de nuevos residentes, en consideración a las inversiones que se deben realizar para equilibrar el nivel de dotación de equipamientos y servicios que en la actualidad ofrece esta área central.

Los beneficios ambientales son relevantes en cuanto a la modificación de viajes en la ciudad, reduciendo su número, distancia y tiempo, y por ende disminuyendo las emisiones de contaminantes atmosféricos provocadas por las fuentes móviles”.<sup>31</sup>

En este mismo texto se plantea que otros beneficios que ofrecen las áreas centrales es la amplia oferta de servicios locales, la disponibilidad de una variada gama de equipamientos de salud y educación, el acceso a la cultura, la proximidad al lugar de trabajo, la óptima dotación de infraestructura pública, entre otros.

Por lo tanto recuperar el uso residencial al interior de las áreas centrales tiene varios propósitos, entre ellos está:

- *Recuperación del parque habitacional perdido históricamente a causa del deterioro que experimentaron éstas áreas como consecuencias de los múltiples factores que se nombraron anteriormente.*
- *Necesidad de aumentar la población para recuperar y alcanzar densidades urbanas que razonablemente equilibraran el alto estándar de equipamientos y servicios que se encuentran en la zona.*<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Mauricio Valenzuela Verdugo. *Programa de Repoblamiento Comuna de Santiago: Un Programa de Gestión Urbana*. Pág 4.

<sup>32</sup> *Ibid.* Pág 8.

### **3.2. Principio de la Operación Estratégica del Centro: “Un Centro para vivir”**

Este principio rector de la Operación Estratégica del Centro busca “garantizar la oferta habitacional en las diferentes modalidades de recuperación y desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda en Bienes de Interés Cultural, edificios permanentes en desuso rehabilitados, zonas de renovación urbana y zonas de mejoramiento y consolidación, con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad de la población tradicional del Centro y atraer nuevos habitantes, considerando la inclusión de todos los niveles de ingresos.

Uno de los principales problemas del área central es el deterioro continuado de sectores residenciales tradicionales acompañado de una importante degradación de las condiciones sociales de sus habitantes. Entre las principales cuestiones de carácter urbano a la base de esta problemática se encuentra la desarticulación funcional de estas zonas y el resto de la ciudad y la creciente presencia de usos de alto impacto incompatibles con la actividad residencial.

Se deben mejorar las condiciones de inclusión de los ciudadanos en las oportunidades que ofrece el Centro, la superación de las condiciones de inequidad y desigualdad, la oferta eficiente de servicios sociales y comunitarios, el reparto equitativo de los beneficios, la democratización y eficiencia de la oferta institucional, la viabilidad de los proyectos de vida, la inclusión social y económica, el logro de mínimos vitales a partir de la articulación de quehaceres sociales en el territorio del Centro. Se propone que el Centro sea un territorio consolidado de oportunidades distribuidas con equidad que encuentra mecanismos para afianzar y fortalecer su capital social, ofreciendo condiciones para contener la diversidad cultural y las múltiples intenciones que configuran su dinámica social, económica y espacial”.<sup>33</sup>

La meta propuesta es lograr duplicar el número de residentes del Centro de la ciudad. En este sentido, se considera viable llegar a tener una población residente del orden de 500.000 habitantes en esta zona de la ciudad, dentro de los cuales deben estar incluidos sus actuales habitantes, lo cual implica tener una conciencia clara para que cualquier medida que

---

<sup>33</sup>SDP. *Documento Técnico de Soporte, Plan Zonal Centro de Bogotá*. Pág 75-76.

se tome evite el desplazamiento masivo de estos núcleos de población y por el contrario mejore sus condiciones actuales de habitabilidad.

Las principales variables que generan ésta problemática, en torno a la generación de vivienda en el Centro de Bogotá, son las siguientes:

1. Población y Densidad:

En el sector ha ocurrido un crecimiento reducido e incluso negativo de la población, esto debido al desplazamiento de áreas residenciales hacia nuevas zonas de urbanización ubicadas fuera del sector de intervención. Debido a las mejoras en seguridad y empleo, en los últimos años se ha aumentado la demanda de vivienda, por lo que se ha generado un proceso de repoblamiento.

2. Actividad Edificatoria y Demanda de Vivienda:

En el sector de intervención ocurre un suceso particular con el suelo, ya que éste no se valoriza pero tampoco se deteriora. Luego de la crisis del sector inmobiliario entre 1996-2001, se promueve la recuperación en la demanda y en la actividad edificatoria; por lo que el potencial radica en las personas que trabajan en el Centro que quieren comprar (principalmente empleados del sector público y privado) o arrendar vivienda nueva (empleados sector comercial) en el sector.

3. Medio Ambiente:

El sector presenta altos índices en la contaminación del aire, contaminación visual y auditiva, sobreutilización del espacio público (comerciantes informales) y deficiente arborización; debido a esto generar una solución habitacional que por medio del ahorro energético y producción propia de energía reduzcan la contaminación del aire (aplicable a cualquier proyecto), que permita la reducción en la contaminación de los recursos hidrológicos a través de la reducción de escombros y contaminación por sistemas constructivos convencionales, además la generación de espacio público en las primeras plantas que permitan aumentar el número de espacio público por habitante, es la línea que se debe seguir para generar soluciones habitacionales.

4. Actividades Urbanas:

Se ha dado un proceso de decrecimiento de la residencia y la intensificación de actividades urbanas con alta dinámica, lo que ha dado paso a áreas mono-funcionales en el sector de

intervención; por lo tanto, se debe generar una mixtura de usos para la generación y funcionamiento del sector como centralidad.

### **3.3. Condiciones Ambientales de la Zona Centro de Bogotá**

El planteamiento de una propuesta habitacional en el Centro de Bogotá, debe dar solución no sólo a la problemática del crecimiento reducido de población en ésta área sino también a la problemática ambiental que se ha diagnosticado allí, debido a los altos índices en contaminación del aire, de recursos hídricos y la calidad del espacio público.

Acerca de esta problemática ambiental, se ha desarrollado el diagnóstico pertinente en el *Documento Técnico-Plan Zonal del Centro de Bogotá*, donde se estipula lo siguiente:

- a) Calidad del Aire: “a causa que en la zona de estudio únicamente se encuentra una estación puntual de monitoreo de la calidad del aire, apenas existen datos cuantitativos fiables de seguimiento de la contaminación y de los principales focos que la generan. No obstante, el origen de la problemática y sus consecuencias resulta fácilmente constatable mediante un reconocimiento sensorial de los distintos ámbitos que componen la Zona Centro. Los contaminantes químicos clásicos de la atmósfera que se manifiestan en la Zona Centro son gases de escape de motores de combustión de combustibles fósiles, emitidos en la zona de estudio fundamentalmente por los focos móviles del tráfico vehicular. En cuanto a los focos fijos de contaminación del aire, por su magnitud destacan los únicos focos de naturaleza industrial ubicados en el área de estudio, que de acuerdo al POT esta actividad se encuentra en zona de suspensión minera, por lo que tendría que desaparecer a corto plazo.

En cuanto al nivel de ruido, al igual que a la contaminación química atmosférica, las principales fuentes de contaminación están constituidas por el tráfico vehicular, por lo que la problemática, como las soluciones de ambos problemas están ligadas”.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup>Ibid. Pág 14.

Partiendo de lo anterior, por medio de una propuesta habitacional que lleve nuevos habitantes a la zona los cuales principalmente se desplazarían a esta zona debido a los beneficios de disminución en tiempos de desplazamiento ya sea a equipamientos educativos o de actividades laborales, se reduciría notablemente el tráfico de transporte público lo que conllevaría a la reducción de los índices actuales en cuanto a calidad del aire.

- a) Calidad del medio hídrico: “una proporción muy significativa de las aguas residuales producidas todavía son vertidas al medio hídrico sin depurar, y ello es directamente constatable observando los tramos aéreos de la canalización del Río Arzobispo.

En cuanto a las aguas pluviales, su carga contaminante es directamente proporcional al grado de limpieza de calles y espacio público, por lo que puede llegar a ser elevada, según las zonas. La práctica de depositar los residuos urbanos en la calle directamente, contribuye a incorporar sólidos gruesos y lixiviados a las aguas pluviales”.<sup>35</sup>

A partir de este diagnóstico se pueden establecer oportunidades en cuanto a soluciones sostenibles y sustentables alrededor de una propuesta habitacional, que permita mejorar las condiciones actuales del medio ambiente y al mismo tiempo mejorar la calidad de vida aumentando el confort de las personas al interior de la edificación.

---

<sup>35</sup>Ibid. Pág 14-15.

### 3.4. Recuperación de edificio con valor patrimonial: el ejemplo de la Manzana San Francisco, Buenos Aires – Argentina<sup>36</sup>

El programa de rehabilitación de la Manzana de San Francisco ubicada en el Barrio Monserrat de la ciudad de Buenos Aires en Argentina, consiste en el reciclaje de siete edificaciones que hacían parte de la Iglesia de San Francisco. Esta manzana está ubicada entre las Calles Alsina, Balcarce, Moreno y Defensa con aproximadamente 119 mts de lado.



Imagen N° 29: Esquina de Balcarce y Alsina (Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte. *Rehabilitación Manzana de San Francisco. Proyecto y Gestión*).



Imagen N°30: Esquina de Moreno y Balcarce (Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte. *Rehabilitación Manzana de San Francisco. Proyecto y Gestión*).

---

<sup>36</sup> Agencia Española de Cooperación Internacional/Junta de Andalucía. Consejería de Obras Públicas y Transporte/Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. *Rehabilitación Manzana de San Francisco. Proyecto y Gestión*. Sevilla, 1991.

Los principales objetivos de este programa son:

1. Combinar la rehabilitación de un sector del casco histórico con la mejora en las condiciones de vida de su población.
2. Contribuir a la recuperación de una pieza urbana central de la ciudad de gran valor arquitectónico e histórico; con el fin de resolver el problema de alojamiento; además permite demostrar que la rehabilitación habitacional es una buena herramienta de intervención en los Centros Históricos.
3. Incrementar la valuación de propiedades vecinas y mejorar la calidad de vida de todo el sector.

Ésta manzana fue asignada a la Orden de los Franciscanos por parte de Juan de Garay, y las construcciones que se encuentran en ella son las más antiguas que se encuentran en la ciudad de Buenos Aires, iniciando con la primera iglesia (anterior a la catedral) construida en 1604. Las edificaciones que se encontraban en esa época, eran tres básicamente: el templo principal, el convento y el colegio. En cuanto al templo principal, se inició su construcción en 1731 y fue inaugurado en 1807; era un edificio de estilo toscano diseñado por el Padre Andrés Blangui y luego de varios años debido al desplome de su fachada principal fue reconstruido por Tomás Toribio, posteriormente en 1907 se llevó a cabo una nueva restauración donde la tendencia del templo fue más ecléctica que barroca. El convento fue el edificio que presentaba mayor tecnología en el proceso constructivo para la época, ya que presentaba bóvedas dobles y amplias galerías; en 1904 se llevó a cabo la restauración de éste por parte de Ernesto Sackmann; éste mismo personaje estaría a cargo de la restauración del colegio en 1907.

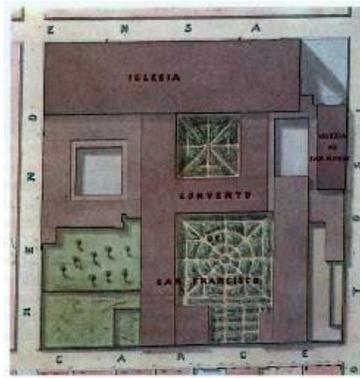


Imagen N° 31: Esquema de la Manzana de San Francisco alrededor de 1860 (Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte. *Rehabilitación Manzana de San Francisco. Proyecto y Gestión*).

Se le adjudica a Ernesto Sackmann otras obras en ésta misma manzana como: (1) La construcción ubicada en Balcarce 259, donde hasta hace unos años se encontraba la Escuela Superior de Danza, y (2) Otras obras son aquellas con finalidad rentable de vivienda, todas con características de lo que se conoce como conventillos (habitaciones en torno a un patio y servicios comunes al final del predio).

*Características de las Edificaciones:*

- a) Lotes sobre la Calle Morena (seis) y Lotes sobre la Calle Alsina (cuatro): estos edificios presentan la misma tipología arquitectónica de casas de patios de dos plantas con fachadas de lenguaje italianizante (característica del tejido básico de la ciudad a finales del siglo XIX). Presentan dos patios contiguos a lo largo del lote y las habitaciones se vuelcan hacia éstos en hileras sobre las laterales del lote.

Tanto la planta baja como el primer nivel tienen el mismo esquema de galerías cubiertas que logran así la vinculación espacial hacia los patios; esto se traduce en las fachadas por medio del agrupamiento de las puertas: dos puertas en los extremos para el acceso a las viviendas de planta baja y dos puertas centrales para el acceso a las viviendas del primer nivel.

Constructivamente, este conjunto está erigido con muros portantes en ladrillo asentados en barro y revocados a la cal, los entrepisos son de bovedilla de ladrillo algunos

con vigas de madera y otros con vigas de hierro, las cubiertas se resuelven por medio de bovedillas, la carpintería, la escalera y los pisos son de madera.



Imagen N° 32, 33: Vista interior de las casas de patio de la Calle Moreno (Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte. *Rehabilitación Manzana de San Francisco. Proyecto y Gestión*).

b) Edificio Balcarce 275: es un edificio de viviendas colectivas con características atípicas. Tiene un elemento articulador el cual es un pasaje central de 36 mts de largo por 2 mts de ancho, el cual permite el acceso a un total de dieciocho viviendas en planta baja y primer nivel; la circulación vertical se resuelve por medio de seis cajas de escaleras simétricamente dispuestas a ambos lados del pasaje.

c) Edificio Balcarce 251/57/59: es la construcción más reciente y originalmente concebida para uso como equipamiento en planta baja y primer nivel y como anexo del claustro del convento en el segundo nivel. Una reforma posterior extendió la escalera hasta el segundo nivel, lo que cerró la conexión con el claustro y llegando a la funcionalidad actual.

La planta baja y el primer nivel son plantas libres, el segundo nivel tiene un pasillo central de acceso a las salas, el patio se encuentra al interior del lote y las fachadas son simétricas con dos accesos laterales, uno para el acceso a las plantas altas y otro como acceso al local que se encuentra en planta baja.

Constructivamente, está erigido con estructura portante de columnas y vigas de hierro; y los entrepisos son de bovedilla de ladrillo y perfilera metálica.

d) Edificio Balcarce 217/29/35: es la edificación que presenta mayor número de modificaciones debido al cambio en la funcionalidad que ha tenido a lo largo del tiempo: fue caballeriza y garaje de carruajes, anexo del restaurante de la esquina Balcarce y Alsina, imprenta, depósito y taller metalúrgico lo que ha hecho que pierda su unidad y coherencia tanto en planta como en fachadas, lo que se mantiene hasta la actualidad es la ornamentación y las molduras originales.

*El proyecto de intervención:*

El objetivo principal de la intervención como se enunció anteriormente es ligar la rehabilitación arquitectónica de edificios de valor patrimonial con la solución del problema habitacional que surge en la manzana de San Francisco.

Se plantean soluciones generales según la calle a la que de frente el edificio:

a) Edificios con frente a Calle Moreno y Calle Alsina:

- Se mantienen los muros portantes exteriores y la mayor cantidad de tabiques interiores posibles.
- Se realiza la apertura de nuevos vanos en los muros medianeros de las edificaciones.
- Se realiza el planteamiento y construcción de viviendas compactas de doble orientación.
- Se realiza la demolición de muros divisorios de los patios, para lograr mayor integración espacial.
- Las fachadas exteriores se restauran.
- Las esquinas de la planta baja se reservan para ser usadas como locales comerciales.

b) Edificio Balcarce 275:

- Demolición de todos los sectores de construcción que rodean las cajas de las escaleras, lo que permite la ampliación de los patios y logrando continuidad espacial.
- Se restaura la fachada exterior y la interior que mira hacia el pasaje.
- Las viviendas resultantes tienen en su mayoría tres frentes con cocina y baño propio.

- Las cajas de las escaleras se reutilizan para albergar tanques y bombas de agua.
- c) Edificio Balcarce 251/57/59:
- Se proyecta el patio del segundo nivel hasta planta baja.
  - En el primer y segundo nivel se disponen dos viviendas en el frente y dos en el fondo.
  - Se modifica el esquema de la planta baja, reservando la crujía de enfrente para uso comunitario y/o comercial.
  - La fachada principal solo se limpia y se pinta.
- d) Edificio Balcarce 217/29/35:
- Es el de menor valor tipológico.
  - Solo se conserva la crujía de enfrente y el resto de la edificación es demolido.
  - Se construye un nuevo bloque en forma de U con planta baja, tres pisos de altura y generando un patio central.
  - Recuperación del acceso central y de la escalera.
  - Recuperación de galerías perimetrales que permiten el acceso a los departamentos.
  - Recuperación de la fachada exterior.

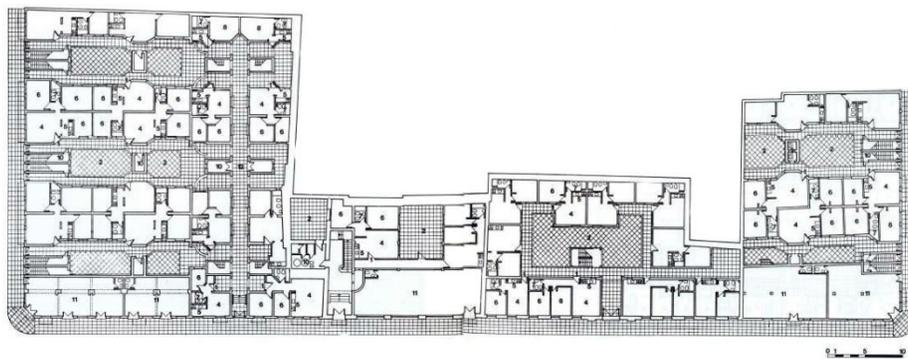


Imagen N° 34: Planteamiento de diseño para el conjunto de la planta baja: (1) Acceso a unidad de vivienda, (2) Patio, (3) Galería, (4) Estar-comedor, (5) Cocina, (6) Dormitorio, (7) Baño, (8) Ambiente único, (9) Lavadero, (10) Sala de máquinas-medidores, (11) Locales comerciales, (12) Pasaje y (13) Terrazas (Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte. *Rehabilitación Manzana de San Francisco. Proyecto y Gestión*).

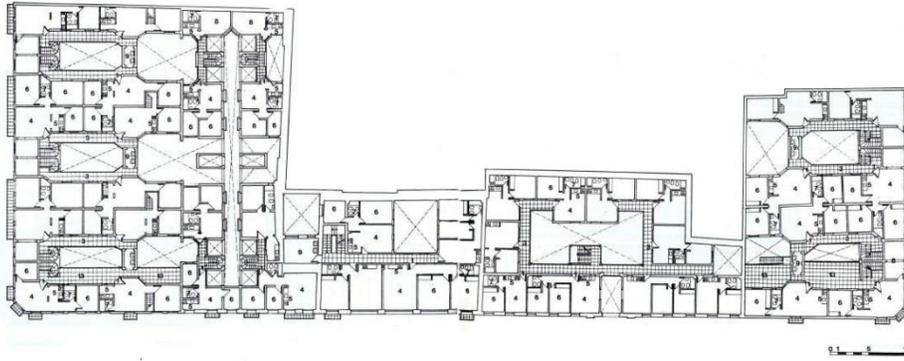


Imagen N° 35: Planteamiento de diseño para el conjunto de la planta alta (Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte. *Rehabilitación Manzana de San Francisco. Proyecto y Gestión*).



Imagen N° 36: Recuperación propuesta para fachadas sobre la Calle Balcarce (Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte. *Rehabilitación Manzana de San Francisco. Proyecto y Gestión*).

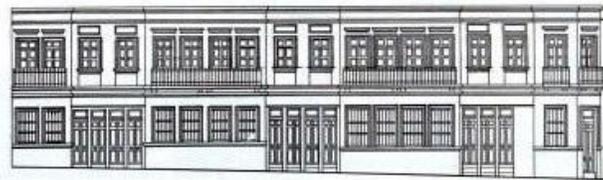


Imagen N° 37: Recuperación propuesta para fachadas sobre la Calle Moreno (Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte. *Rehabilitación Manzana de San Francisco. Proyecto y Gestión*).



Imagen N° 38: Recuperación propuesta para fachadas sobre la Calle Alsina (Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte. *Rehabilitación Manzana de San Francisco. Proyecto y Gestión*).

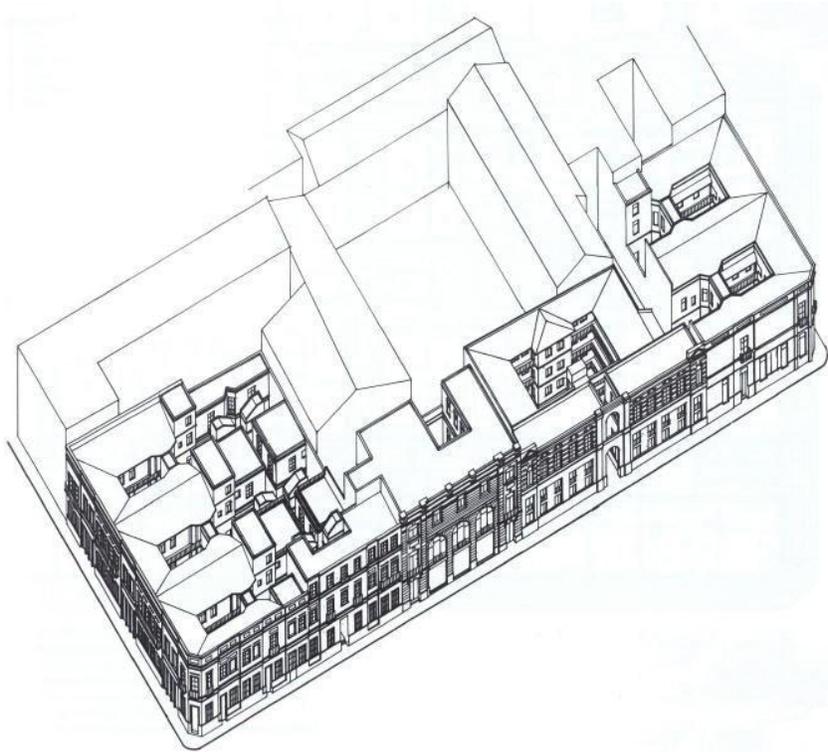


Imagen N° 39: Axonometría conjunto para rehabilitación en la Manzana San Francisco (Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte. *Rehabilitación Manzana de San Francisco. Proyecto y Gestión*)

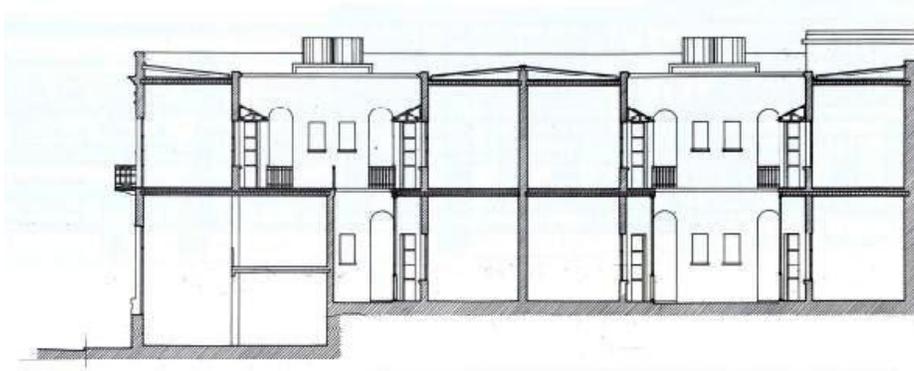


Imagen N° 40: Corte transversal por los edificios de la Calle Alsina (Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte. *Rehabilitación Manzana de San Francisco. Proyecto y Gestión*).

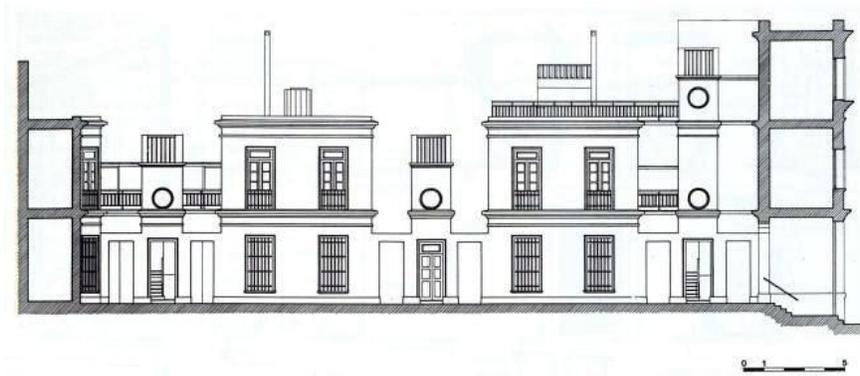


Imagen N° 41: Corte longitudinal del pasaje de la Calle Balcarce 275 (Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transporte. *Rehabilitación Manzana de San Francisco. Proyecto y Gestión*).

## 4. PLANTEAMIENTO Y DISEÑO ARQUITECTÓNICO

### 4.1. Localización

#### *Escala Metropolitana y urbana*

Área definida en la Operación Estratégica del Centro, limitada de la siguiente forma: sur, por la calle 1; norte, por las calles 39 y 45; oriente, por la Avenida Circunvalar; y occidente, por la Avenida NQS. La conforman las localidades de Santafe, La Candelaria y Los Mártires.

#### *Escala Local*

El sector de intervención está definido a partir de la investigación desarrollada por Carlos Niño Murcia en su libro '*La carrera de la modernidad: construcción de la carrera décima. Bogotá (1945-1960)*' alrededor de 21 edificios de notable calidad arquitectónica del período moderno; limitando el sector de la siguiente forma: sur, por la Calle 13; norte, por la Avenida Calle 26; oriente, por la Carrera 7; y occidente, por la Avenida Caracas. Ubicado en la UPZ Las Nieves.

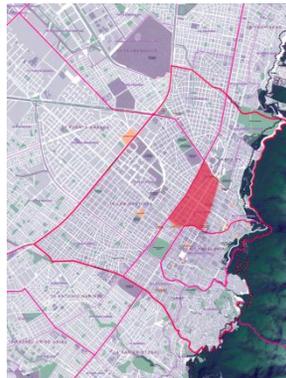


Imagen N° 42: *Delimitación Operación Estratégica del Centro y sector de intervención* (Plano: Delimitación del ámbito de aplicación. Decreto 492 del 2007. Alcaldía Mayor de Bogotá).

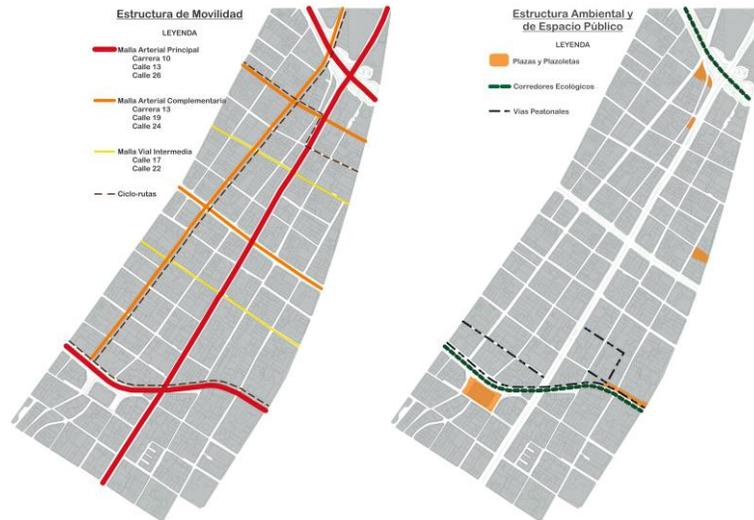
## 4.2. Diagnóstico del Sector de Intervención

### *Fortalezas, debilidades y oportunidades del Sector de Intervención*

| <b>FORTALEZAS</b>   | <b>DEBILIDADES</b>   |
|---|--|
| Ubicación estratégica en la ciudad.<br>- Cercanía al Centro Histórico.<br>- Hace parte del Centro Tradicional.<br>- Punto de conexión a nivel urbano, metropolitano, regional y nacional. |  |
| Oferta de Servicios y Equipamientos.  |  |
| Cambio de los usos del suelo.<br>- Restitución del uso residencial.   | Intensificación de la actividad comercial y expulsión del uso residencial del suelo.<br>- Baja densidad habitacional.  |
| Recuperación y consolidación del Patrimonio Material (Bienes de Interés Cultural).  | Deterioro físico y funcional del Patrimonio Material (Bienes de Interés Cultural).   |
| Localizado en la franja de renovación urbana.<br>- Revitalización y generación de dinámicas para el desarrollo de la ciudad.  | Deterioro urbano y social debido a dinámicas negativas.<br>- Debilitamiento progresivo de la estructura urbana.  |
|   | Escasez, degradación e invasión del espacio público.<br>-Contaminación ambiental.  |
| <b>OPORTUNIDADES</b>  |  |
| <i>Operación Estratégica del Centro de Bogotá</i>   | <i>'Un centro para vivir'</i>  |
| <u>Lo que busca</u><br>- Promoción de la Renovación Urbana<br>- Protección del Patrimonio construido.   | Oferta habitacional<br>- Recuperación y desarrollo de proyectos de vivienda en Bienes de Interés Cultural.<br>- Rehabilitación de edificios en permanente desuso.<br>- Establecimiento de zonas de renovación, mejoramiento y consolidación. |
| <u>Lo que logra</u><br>- Mejorar las condiciones sociales y económicas.<br>- Mejorar la calidad ambiental y urbana.   | Nuevas condiciones de habitabilidad.   |
|   | Mejoramiento en la calidad de vida.  |

### 4.3. Propuesta Urbana

#### Análisis Urbanos



De izq a der. Plano N° 01: *Estructura de Movilidad del sector de intervención*. Plano N° 02: *Estructura ambiental y de espacio público del sector de intervención*.



De izq a der. Plano N° 03: *Estructura de Llenos y Vacíos Urbanos del sector de intervención*. Plano N° 04: *Bienes de Interés Cultural del sector de intervención*.

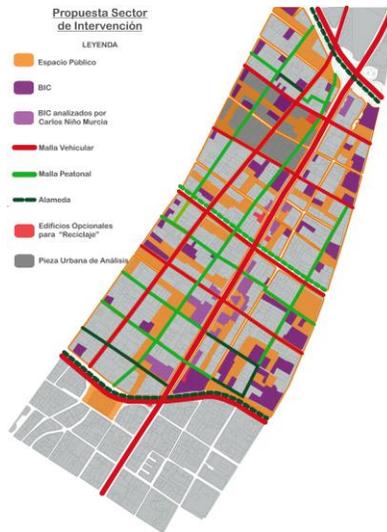
- Malla vial principal y complementaria a mantener.
- Carencia de espacio público.
- Gran cantidad de vacíos urbanos, en su mayoría espacios para estacionamiento.
- Localización de un número significativo de Bienes de Interés Cultural tanto del Ámbito Nacional como del Ámbito Distrital; incluyendo la cercanía con el Sector Antiguo de la ciudad.

#### *Objetivos de la Propuesta Urbana*

- Generar estructuras ecológicas tipo alamedas y corredores ecológicos a lo largo del trazado de la malla vial principal y complementaria.
- Intervenir los vacíos urbanos existentes para generar espacio público (intervención de manzana)
- Consolidar el circuito patrimonial del centro tradicional, por medio del planteamiento de ciclo-rutas y andenes que permita el recorrido en bicicleta y/o peatonalmente.
- Recuperar el espacio público de la malla vial principal y complementaria, que permita la suplementariedad del circuito.

#### *Estrategias de la Propuesta Urbana*

- Conformar un sistema de espacio público al interior de las manzanas –plazas y plazoletas– por medio de elementos como Corredores Ecológicos, Alamedas, andenes y ciclo-rutas, sobre la Malla Vial Principal y Complementaria; por ejemplo: ‘Gran Pasillo Vegetal’ sobre la Avenida Calle 19.
- Localizar los vacíos urbanos cuyo uso actual está destinado al estacionamiento de automotores para generar pasajes, recorridos, plazoletas y espacio verdes, que permita incrementar la cantidad de m<sup>2</sup>/hab, reducir las islas de calor en el sector y la disminución de los índices de contaminación.
- Conformar el Circuito Patrimonial del Centro Tradicional (que acompañe los recorridos establecidos en el Centro Histórico), tomando las calles y carreras que presenten mayor número de Bienes de Interés Cultural (BIC) a lo largo de su trazado, para generar recorridos transitables en bicicleta y/o caminando –Calle 15, 16 y 18/ Carrera 8 y 9-. En el caso de vías principales por las que fluye gran cantidad de tráfico y donde se localizan gran cantidad de BIC, la ampliación del espacio público junto con la construcción de andenes y ciclo-rutas, se completa dicho circuito.



Plano N° 05: *Propuesta Urbana para el sector de intervención.*

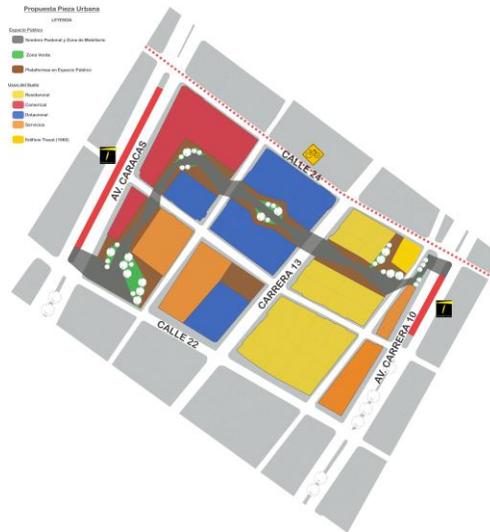
#### 4.4. Propuesta Pieza Urbana

##### *Objetivos de la Pieza Urbana*

- Generar una serie de circuitos peatonales en los centros de manzana, que sean complementarios con los circuitos de centro de barrio planteados en el Plan Zonal del Centro.
- Plantear una red peatonal que permita generar nuevos espacio público y nuevas dinámicas que sucedan al interior de las manzanas; además de conectar los BIC.
- Desarrollar una pieza urbana que sea fácilmente replicable en las otras espacialidades planteadas.

##### *Estrategias de la Pieza Urbana*

- Desarrollar tres tipos de espacios: (a) Senderos peatonales y zonas de mobiliario, (b) Zonas verdes, y (c) Plataformas de espacio público.
- Identificar el 'carácter' de cada manzana a partir de los usuarios y los habitantes, para determinar una estructura de usos de suelo adecuada.
- Permitir la conexión directa entre el espacio público y los BIC.



Plano N° 06: Propuesta para la pieza urbana.

#### 4.5. Planteamiento Arquitectónico

##### *Importancia del Reciclaje de Estructuras Antiguas*

- Permite la recuperación de la memoria urbana por medio de la identificación del patrimonio ya sea por la memoria que alberga, por su representatividad histórica o por el papel que cumple en la vida cotidiana.

##### *Importancia del patrimonio arquitectónico moderno*

- Son edificios con técnicas novedosas, con luz, amplitud, mobiliarios contemporáneos e instalaciones eficientes. Son los tipos edilicios de oficinas, de doce pisos, con zócalo comercial, punto fijo de ascensores, sótanos de estacionamientos, ventanales totales y gran flexibilidad de distribución.
- Se cambian los lotes minúsculos por predios englobados para permitir la construcción de grandes edificios.

##### *Importancia Edificio Tissot (1960)*

- Lote del edificio se da a partir del englobe de cuatro predios.
- Edificio de doce pisos, mezzanine y un sótano, esquinero, que conserva un aislamiento posterior descubierto. La composición de la planta del primer piso se resolvió localizando

las columnas de la estructura en concreto formando cinco franjas alargadas en dirección oriente-occidente, en una de las cuales se localiza el acceso principal del edificio y las otras cuatro son locales comerciales –con acceso desde la carrera y cada uno con mezzanine en la mitad trasera-, a los cuales se accede con escaleras de un tramo adosadas al muro lateral. El hall de acceso también cuenta con doble altura, comunicado visualmente con otro amplio hall en el segundo piso, en donde una jardinera sirve de antepecho.

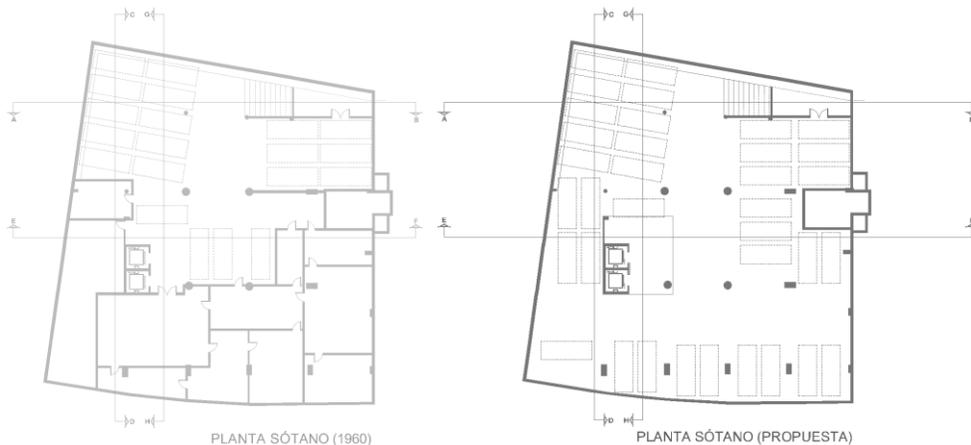
- Al fondo, antes de salir al patio, está el punto fijo con dos ascensores, escaleras y baños. Del cuarto piso hasta el once corresponde a la torre con punto fijo en la esquina suroccidental, corredor central y disposición de siete oficinas individuales por piso, abierta en fachada hacia el oriente, norte y occidente. El retroceso de la torre con respecto a los locales resulta en que el tercer piso tiene terrazas en su contorno. El último piso ocupa menos área y se retrocede en relación con tres de las fachadas de la torre para generar terrazas.
- La construcción es de una gran calidad por la modulación de las fachadas a manera de cajones repetitivos con notable profundidad que mitigan el impacto de la luz solar en las áreas de trabajo, a manera de *brise-soleil*. En los antepechos de las fachadas se ha combinado el concreto a la vista con *cristanac* de colores que equilibra la marcada verticalidad que las columnas a la vista en la fachada le dan al edificio. Se destaca el juego de piezas de modulación de las vidrieras de los locales comerciales. También son acertadas las ventanas atípicas en la fachada de la plataforma sobre la Calle 24 y la curvatura que tiene la fachada de los locales sobre la Carrera 12.
- El edificio presenta un regular estado de mantenimiento en su interior, acentuado porque se encuentra inhabitado hace varios años. Existen pisos en planta libre, pero en general las entidades que lo han ocupado realizaron adecuaciones poco afortunadas, con construcción de tabiques, divisiones en diferentes materiales, cambio de colores y cambio de pisos. El patio occidental se encuentra en regular estado. Todo ello hace ver el conjunto heterogéneo. Sin embargo, las fachadas, el gran valor del edificio, se encuentran en muy buen estado. Las goteras de las ventanas a pesar de los años siguen funcionando, evitando manchas en el concreto.
- Otros valores patrimoniales se identifican en los pisos originales del lobby, en la división en vidrio esmerilado con marcos metálicos del lobby y la sencillez típica de la escalera general con su baranda metálica, iluminada desde el patio con amplios ventanales en los descansos.
- En 2007 se amplió el mezzanine del local esquinero y se tumbó la división con el local vecino, lo que incluyó la construcción de una nueva escalera metálica al mezzanine.



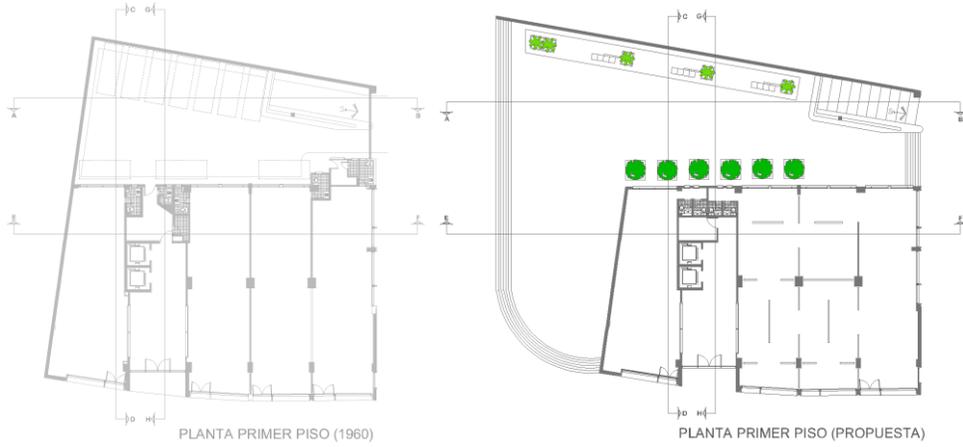
Imagen N° 43: *Edificio Tissot, construido en 1960* (Autoría propia).

#### 4.6. Intervención Arquitectónica al Edificio Tissot

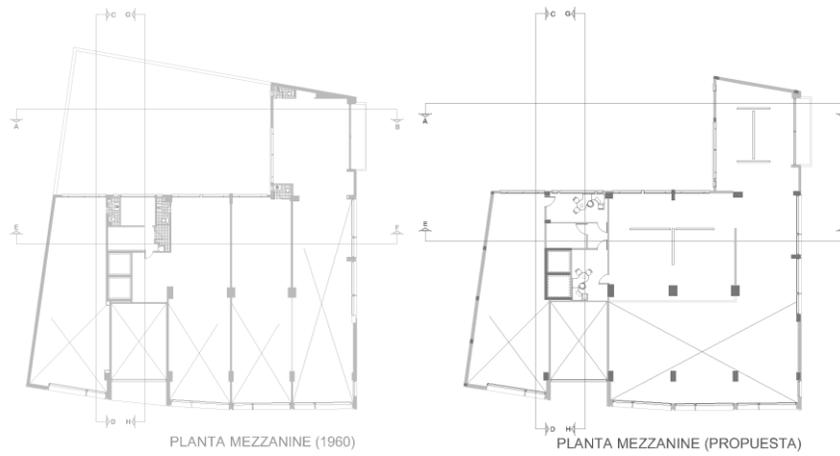
- En el aspecto estructurante del edificio:
  - (1) Se cambia el uso del edificio de oficinas a residencial, esto gracias a la flexibilidad de las plantas arquitectónicas al permitir tener un espacio libre.
  - (2) Se mantiene la organización espacial entendiéndose ésta como uno de los valores patrimoniales más importantes en la arquitectura moderna. Se conserva el núcleo de servicios y el corredor central de circulación.
- El elemento nuevo (escalera de emergencia externa) se debe leer como un elemento contemporáneo adicionado al edificio tiempo después. Además que se debe garantizar la reversibilidad de ésta acción.



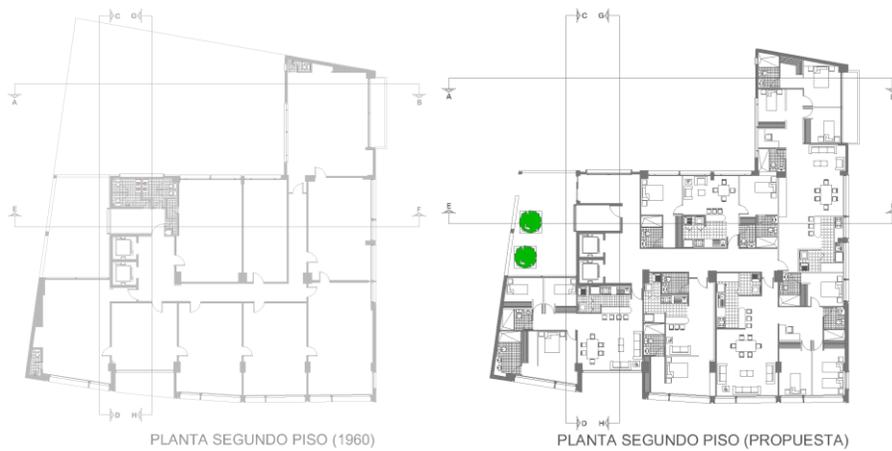
De izq a der. Plano N° 07: *Planta original del sótano (1960)*. Plano N° 08: *Planta propuesta del sótano*.



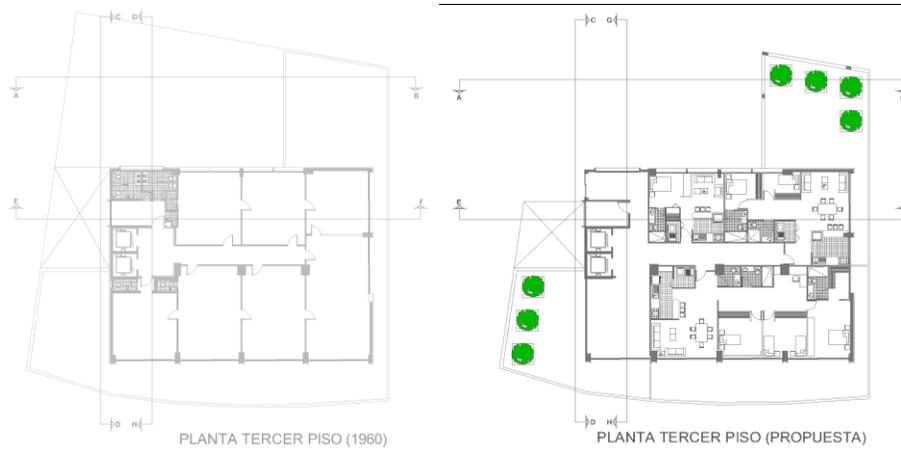
De izq a der. Plano N° 09: *Planta original Primer Piso (1960)*. Plano N° 10: *Planta propuesta del Primer Piso*.



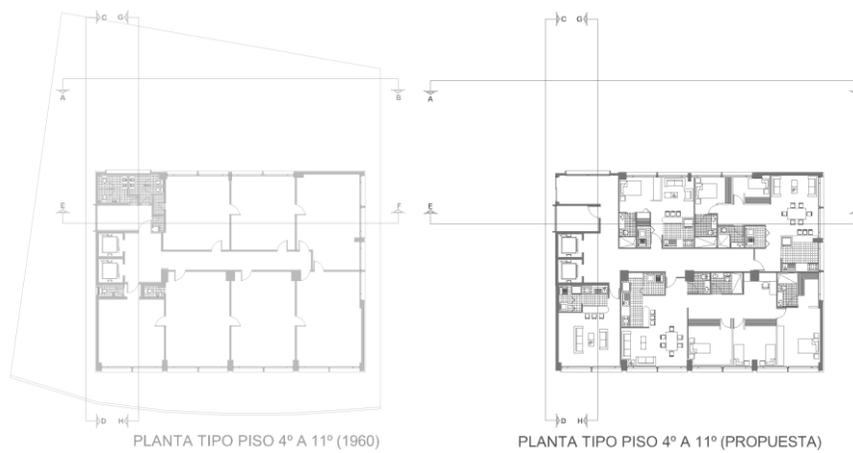
De izq a der. Plano N° 11: *Planta original Mezzanine (1960)*. Plano N° 12: *Planta propuesta del Mezzanine*.



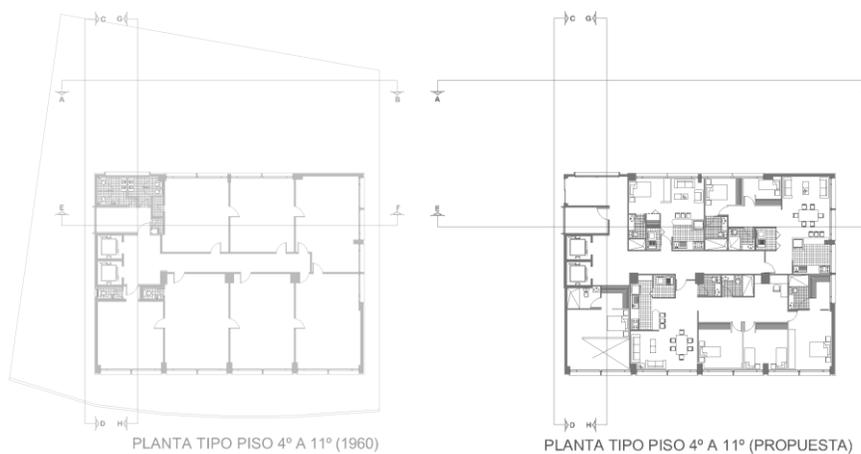
De izq a der. Plano N° 13: *Planta original Segundo Piso (1960)*. Plano N° 14: *Planta propuesta del Segundo Piso*.



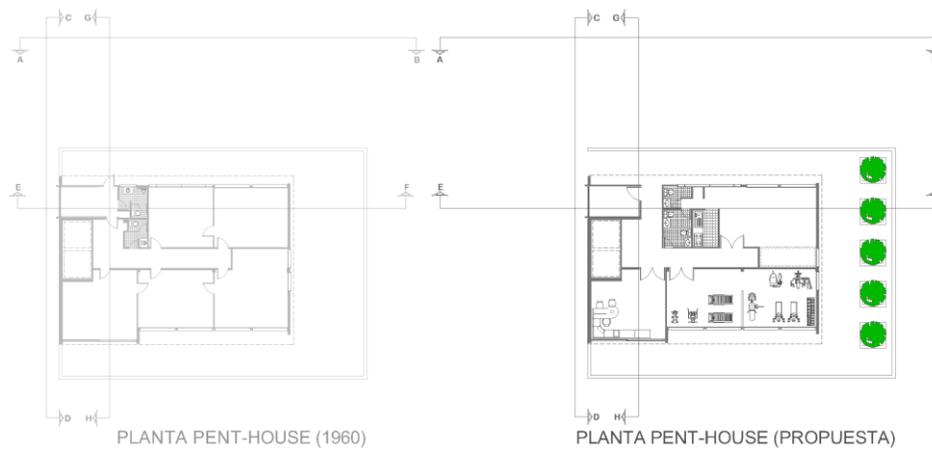
De izq a der. Plano N° 15: *Planta original Tercer Piso (1960)*. Plano N° 16: *Planta propuesta del Tercer Piso*.



De izq a der. Plano N° 17: *Planta original 4° al 11° Piso (1960)*. Plano N° 18: *Planta propuesta del 4° al 11° Piso*.



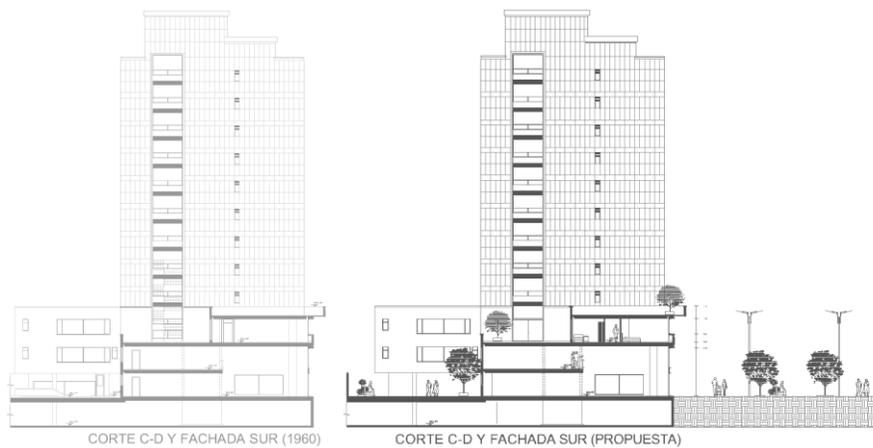
De izq a der. Plano N° 19: *Planta original 4° al 11° Piso (1960)*. Plano N° 20: *Planta propuesta del 4° al 11° Piso*.



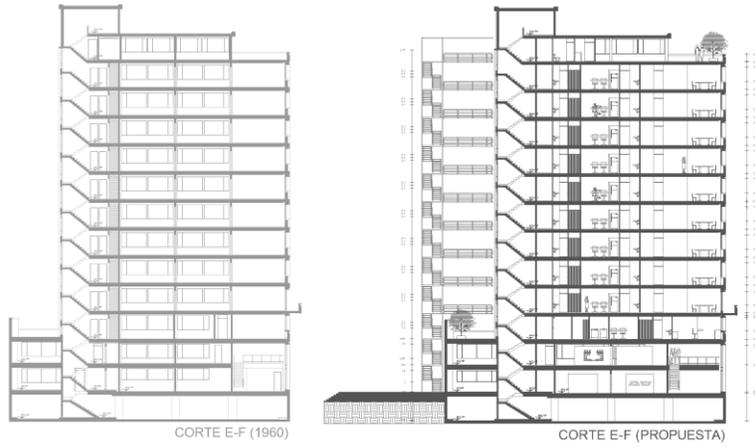
De izq a der. Plano N° 21: *Planta original Pent-house (1960)*. Plano N° 22: *Planta propuesta del Pent-house*.



De izq a der. Plano N° 23: *Corte A-B y Fachada Oeste original (1960)*. Plano N° 24: *Corte A-B y Fachada Oeste propuesta*.



De izq a der. Plano N° 25: *Corte C-D y Fachada Sur original (1960)*. Plano N° 26: *Corte C-D y Fachada Sur propuesta*.



De izq a der. Plano N° 27: *Corte E-F original (1960)*. Plano N° 28: *Corte E-F propuesta*.



De izq a der. Plano N° 29: *Corte G-H original (1960)*. Plano N° 30: *Corte G-H propuesta*.



De izq a der. Plano N° 31: *Fachada Carrera 12*. Plano N° 32: *Fachada Calle 24*.

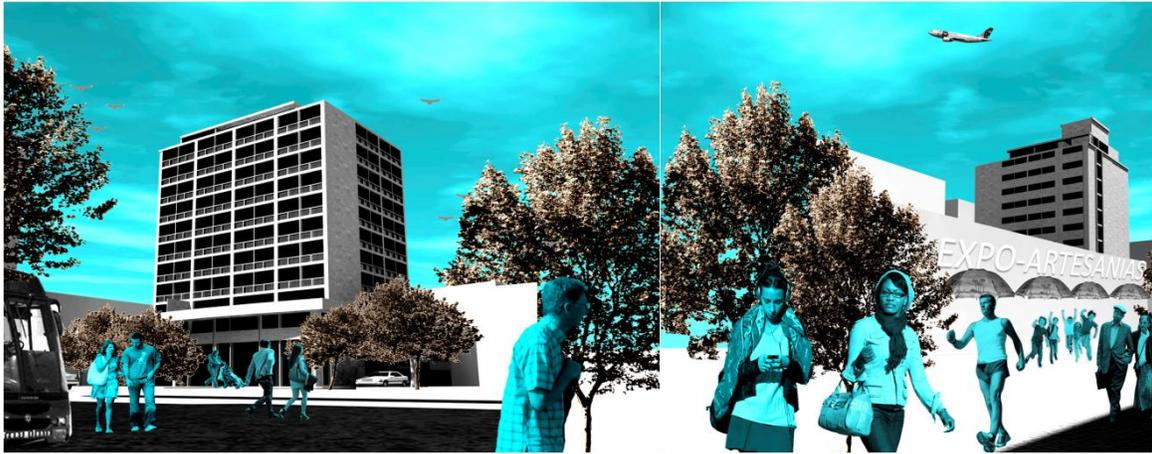


Imagen N° 44: *Render propuesta arquitectónica y de espacio público*

## 5. BIBLIOGRAFÍA

- Agencia Española de Cooperación Internacional/Junta de Andalucía. Consejería de Obras Públicas y Transporte/Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. *Rehabilitación de la Manzana San Francisco. Proyecto y Gestión*. Sevilla, 1991.
- Ciccolella, P./Mignaqui, I. "Globalización y transformaciones de la Centralidad Histórica de Buenos Aires". En: Centro-h. Quito, Ecuador. N° 3. Abril 2009. Pág 91-101.
- Departamento Administrativo de Planeación Distrital. *Plan de Ordenamiento Territorial: Documento Técnico de Soporte*. Bogotá, 2000.
- Colón Llamas, L.C./Niño Murcia, C./Saldarriaga Roa, A./Wilson-White, A.E. *El Patrimonio urbano de Bogotá. Ciudad y Arquitectura*. Bogotá, 2003.
- Gutiérrez, R. *Centros Históricos América Latina, testimonios de identidad cultural*. Bogotá, 1990.
- ----- . *La otra arquitectura: ciudad, vivienda y patrimonio*. México, 2000.
- Herzer, H (Org)(2008). "Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires". En: Centro-h. Quito, Ecuador. N° 2. Diciembre 2008. Pág 127-129.
- Lulle, T. "Prácticas y representaciones espaciales de los habitantes del Centro de Bogotá". En: Centro-h. Quito, Ecuador. N° 1. Julio 2008. Pág 67-77.
- Mesías González, R./Suárez Pareyón, A. *Los Centros Vivos: alternativas de hábitat en los centros antiguos de las ciudades de América Latina*. Ciudad de México, 2004.
- Niño Murcia, C./Reina Mendoza, S. *La carrera de la modernidad, construcción de la Carrera Décima. Bogotá [1945-1960]*. Bogotá, 2010.
- Secretaría Distrital de Ambiente. *Bogotá cómo vamos en ambiente*. Bogotá, Marzo 2008.
- Secretaría Distrital de Planeación. *Documento Técnico de Soporte: Plan Zonal del Centro de Bogotá*. Bogotá, 2006.

- Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano. *Informe de la comisión de repoblamiento y regeneración de San José*. San José, Costa Rica, 2003.
- Rojas, E. *Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales*. Washington, 2004.
- Valenzuela Verdugo, M. "Programa de repoblamiento comuna de Santiago: un programa de gestión urbana". En: URBANO. Concepción, Chile. Año 6, Número 8. (2003). Pág 53-61.

## ANEXO N° 1: PROGRAMA DE REPOBLAMIENTO DEL CENTRO DE SANTIAGO DE CHILE<sup>37</sup>

### -ESTUDIO DE CASO-

- Lugar: Santiago de Chile, Chile
- Año: 1990-2000
- Principales Características:
  - (1) El proyecto impulsó la recuperación de los usos residenciales en el área central de la región metropolitana de Santiago de Chile.
  - (2) En 10 años logró cambiar la imagen urbana del área, transformándola de un área deteriorada de usos mixtos en una zona atractiva para vivienda de clase media.
  - (3) Promoción de los usos residenciales incluyó programas de reconversión de usos del suelo que producían deterioro y el aumento de la dotación de parques y espacios públicos.
  - (4) El programa de repoblamiento estuvo orientado a promover los barrios antiguos del centro como lugares de interés residencial, apoyado en los puntos fuertes que tienen esos barrios para acoger nuevos residentes.



Imagen N°42: Deterioro en Área Central de Santiago de Chile. En: *“Programa de repoblamiento comuna de Santiago: un programa de gestión urbana”*. Pág 54.

---

<sup>37</sup> Rojas, Eduardo. *Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales*. Pág 163-179.



Imagen N°43: Resultado Programa de Repoblamiento. En: *“Programa de repoblamiento comuna de Santiago: un programa de gestión urbana”*. Pág 60.

## ANEXO N°2: CENTROS VIVOS<sup>38</sup>

### -ESTUDIO DE CASO-

- Lugar: Centros Antiguos de las Ciudades de América Latina
- Año: 1997 –en adelante
- Principales Características:
  - (1) Se trata de un movimiento político, social y cultural llevado a cabo en las ciudades de América Latina con antecedentes históricos y que se caracterizan por el trabajo en recuperación de áreas centrales y en particular de sus centros históricos.
  - (2) Énfasis en las condiciones potencialmente favorables que encuentran grupos sociales desfavorecidos económicamente en las áreas centrales con respecto a las periferias.
  - (3) Recuperación de áreas centrales para la función habitacional es condición indispensable para que los centros se mantengan vivos.
  - (4) *Producción Social del Hábitat*: es una forma de expresión de la cultura urbana, mediante la cual amplios sectores de población, esencialmente asentados en las zonas periurbanas y céntricas de las antiguas ciudades, van creando y transformando sus propias soluciones habitacionales, dando forma al espacio urbano comunitario de sus asentamientos y construyendo la ciudad en su conjunto.
  - (5) Promover normas de convivencia y solidaridad vecinal que salvaguarde los derechos individuales y colectivos, potenciando además, el acceso a un espacio público seguro, destinado al libre tránsito, la recreación, la convivencia y el descanso, permitiendo, cuando así resulte conveniente a los intereses de la ciudad, su gestión social bajo formas específicas de control social y vinculado al uso residencia.

---

<sup>38</sup> Mesías González, Rosendo/Suárez Pareyón, Alejandro. *Los Centros Vivos: alternativas de hábitat en los centros antiguos de las ciudades de América Latina*. Pág 04-07.

### ANEXO N° 3: HAMMARBY<sup>39</sup>

#### -REFERENTE-

- Lugar: Estocolmo, Suecia
- Año: 1993- 2016
- Principales Características:
  - (1) Su objetivo principal es llegar a 10.000 apartamentos y 25.000 residente para el 2016.
  - (2) Antes era una zona industrial-portuaria muy contaminada, y actualmente se ha transformado en una ciudad moderna con zonas verdes y edificios eficientes, que suministra ella misma la mayor parte de la energía que necesita.
  - (3) Reducción del consumo de agua a la mitad: hacer que los residentes ayuden a producir el 50% de la energía que necesitan convirtiendo las aguas residuales recicladas y las basuras domésticas en calefacción, refrigeración y electricidad.
  - (4) En cuanto al uso del agua, el objetivo es reducir a la mitad el consumo en comparación con el promedio de 180 litros diarios en Suecia.
  - (5) No se permite que el agua lluvia vaya directamente a las alcantarillas: la que se acumula en las calles se lleva a un sistema de filtración y purificación, mientras que la lluvia que cae en los edificios se redirige a tejados verdes y humedales cercanos. Este recurso se mantiene separado de las aguas residuales.
  - (6) Paneles Solares integrados en fachadas y cubiertas, que proporcionan la mitad del agua caliente que sale de los grifos de las viviendas.

---

**39**

HammarbySjöstad — vida ecológica en el centro de Estocolmo. <http://www.sweden.se/sp/Inicio/Trabajar-vivir/Lectura/Hammarby-Sjostad--vida-ecologica-en-el-centro-de-Estocolmo/>. Recuperado: 24 Noviembre de 2010.



Imagen N°44, 45: Proyecto Hammarby. En: <http://www.sweden.se/sp/Inicio/Trabajar-vivir/Lectura/Hammarby-Sjostad--vida-ecologica-en-el-centro-de-Estocolmo/>. Recuperado: 24 de Noviembre de 2010.

## ANEXO N° 4: MODELO DE BARRIO SOSTENIBLE EN VAUBAN<sup>40</sup>

### -REFERENTE-

- Lugar: Friburgo, Alemania.
- Año: 1993-2006.
- Principales Características:
  - (1) Implementar un distrito de la ciudad en una cooperativa, de manera que responda a las exigencias ecológicas, sociales, económicas y culturales.
  - (2) Todas las viviendas se han construido conforme a criterios de bajo consumo energético, e incluso en algunos casos con criterios de producción de energía.
  - (3) El concepto desarrollado para la ordenación del tráfico incentiva que los habitantes de Vauban prescindan del vehículo privado, proponiendo formas alternativas de transporte como los coches compartidos y un transporte público de calidad.



Imagen N°46: Barrio Sostenible en Vauban. En: [http://es.wikipedia.org/wiki/Vauban\\_freiburg](http://es.wikipedia.org/wiki/Vauban_freiburg). Recuperado en: 24 de Noviembre de 2010.

---

<sup>40</sup> Construcción del barrio sostenible de Freiburg-Vauban, Friburgo, Alemania.  
<http://habitat.aq.upm.es/dubai/02/bp312.html>. Recuperado: 24 de Noviembre de 2010.

## ANEXO N° 5: CONJUNTO DE VIVIENDAS EN UNA ANTIGUA CERVECERÍA EN MONTEVIDEO<sup>41</sup>

### -REFERENTE-

- Lugar: Montevideo, Uruguay.
- Año: 1988-1997.
- Principales Características:
  - (1) 131 viviendas de categoría media, de las cuales 70 provienen del reciclaje directo de las antiguas construcciones de cervecerías del Uruguay y 61 son viviendas con dimensión y construcción nuevas apoyadas en las cimentaciones existentes.
  - (2) Ideas básicas: en el acto de rehacer hoy la manzana de la antigua cervecería del Uruguay, de rigurosa y atractiva masa edificada, proponemos una racional reutilización formal y constructiva de sus más significativos edificios. Proponemos, en fin, un fragmento de ciudad que, fortaleciendo sus signos de identidad, logre establecer la mejor relación con sus habitantes, en un ámbito espacial y formal de reconfortante vitalidad. El compromiso cultural y económico de insertar un importante número de viviendas en la ciudad ya consolidada transforma nuestra propuesta en una resolución específica y particular y, a la vez, en una forma de operar en las áreas inmediatas de similares características (fragmento de la Memoria de la Propuesta, 1988). En: *La otra arquitectura: ciudad, vivienda y patrimonio*. Pág 134.

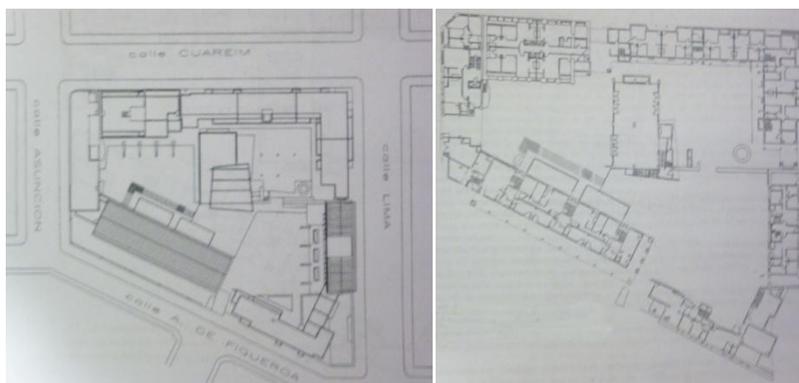


Imagen N° 47, 48: (de izq a der) Planta de la Antigua Cervecería de Uruguay / Distribución en planta de la propuesta para uso residencial. En: *La otra arquitectura: ciudad, vivienda y patrimonio*. Pág 131-132.

<sup>41</sup>Gutiérrez, Ramón. *La otra arquitectura: ciudad, vivienda y patrimonio*. Pág 130-134.

